



การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวภาค  
กับธนาคารอื่น

สามารถ ทองเพ็อก

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต  
สาขาวิชาบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2550

**A COMPARATIVE STUDY OF THE COSTS OF POST-FINANCE  
HOUSING CREDIT PROVIDED FOR THE CUSTOMERS OF  
KRUNG THAI BANK AND OTHER BANKS**

**SAMART THONGPHUAK**

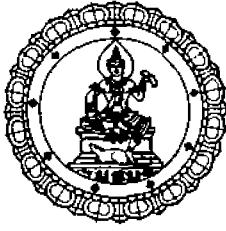
**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Business Administration**

**Department of Business Administration**

**Graduate School, Dhurakij Pundit University**

เลขที่ตั้ง.....	0199649.....
วันเดือนปี พ.ศ. ....	- ๓ ส. ๘. ๒๕๕๑
เลขที่บ้านเลขที่ตึก.....	๓๓๒.๗๙
	๗๖๔๐
	[๙๕๖๐]
	(๑)

**2007**



## ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การเปรียบเทียบค่านุนิสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทย กับธนาคารอื่น

เสนอโดย สามารถ ทองผึ้งกอก

สาขาวิชา บริหารธุรกิจ เอกการเงิน

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ พศ.ดร.อดิลล่า พงศ์ชัยหล้า

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

ประธานกรรมการ

(รศ.วิรช สงวนวงศ์วาน)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

(พศ.ดร.อดิลล่า พงศ์ชัยหล้า)

กรรมการ

(รศ.ศิริชัย พงษ์วิชัย)

กรรมการ

(รศ.ดร.พนารดัน ปานมณี)

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(พศ. ดร.สมศักดิ์ ต่อริชอน)  
วันที่ ๑๖ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๗๐

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จอุล่วงด้วยคี ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ผศ. ดร. อดิลสา พงศ์ชัยหล้า อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์และงานวิจัย เป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา และคำแนะนำอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่งตั้งแต่เริ่มจัดทำจนกระทั่งวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ และขอขอบพระคุณ รศ. วิรช สงวนวงศ์วาน ประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ รศ. ดร. พนารัตน์ ปานนิษฐ์ กรรมการ และ รศ. ศิริชัย พงษ์วิชัย กรรมการ ที่กรุณาให้คำแนะนำทางวิชาการเพื่อให้ วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณผู้บังคับบัญชา ตลอดจนเพื่อนร่วมงานทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและให้ความช่วยเหลือตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์นี้ จนสำเร็จการศึกษา

ท้ายที่สุด หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีลิ้งค์ของพร่อง ผู้เขียนขอน้อมรับไว้และขออภัยมา ณ ที่นี่

สามารถ ทองเพ็อก

## สารบัญ

	หน้า
<b>บทคัดย่อภาษาไทย .....</b>	<b>๖</b>
<b>บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....</b>	<b>๗</b>
<b>กิตติกรรมประกาศ .....</b>	<b>๙</b>
<b>สารบัญตาราง .....</b>	<b>๑๐</b>
<b>สารบัญภาพ .....</b>	<b>๑๑</b>
<b>บทที่</b>	
<b>1. บทนำ .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3 สมมติฐานการวิจัย .....</b>	<b>11</b>
<b>1.4 ขอบเขตการวิจัย .....</b>	<b>11</b>
<b>1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....</b>	<b>12</b>
<b>1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ .....</b>	<b>12</b>
<b>2. แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ .....</b>	<b>37</b>
<b>2.3 ระบบการเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยกำลังพัฒนา .....</b>	<b>52</b>
<b>2.4 ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาเรื่องด้านทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....</b>	<b>54</b>
<b>2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง .....</b>	<b>60</b>
<b>3 วิธีดำเนินการวิจัย .....</b>	<b>66</b>
<b>3.1 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล .....</b>	<b>66</b>
<b>3.2 กระบวนการคิดในการวิจัย .....</b>	<b>69</b>
<b>3.3 กำหนดให้ .....</b>	<b>69</b>
<b>3.4 ภายใต้ข้อสมมติ .....</b>	<b>70</b>
<b>3.5 สูตรที่ใช้ในการคำนวณ .....</b>	<b>70</b>
<b>3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล .....</b>	<b>71</b>

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่</b>	
<b>4 ผลการศึกษา .....</b>	<b>72</b>
<b>4.1 การเปรียบเทียบดัชน้ำเงินเชื่อเพื่อท่องยูอาศัย</b>	
<b>ของเงินดัน 500,000 บาท .....</b>	<b>72</b>
<b>4.2 การเปรียบเทียบดัชน้ำเงินเชื่อเพื่อท่องยูอาศัย</b>	
<b>ของเงินดัน 1,000,000 บาท .....</b>	<b>81</b>
<b>4.3 การเปรียบเทียบดัชน้ำเงินเชื่อเพื่อท่องยูอาศัย</b>	
<b>ของเงินดัน 3,000,000 บาท .....</b>	<b>90</b>
<b>4.4 การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) .....</b>	<b>99</b>
<b>5 สรุปผลการศึกษา .....</b>	<b>102</b>
<b>5.1 สรุปผลการศึกษา .....</b>	<b>102</b>
<b>5.2 อกิจกรรมการศึกษา .....</b>	<b>104</b>
<b>5.3 ข้อเสนอแนะ .....</b>	<b>108</b>
<b>บรรณานุกรม .....</b>	<b>110</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>114</b>
<b>ประวัติผู้เขียน .....</b>	<b>118</b>

## สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1 เครื่องซื้อกัวะยสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ.2543-2549 .....	2
1.2 ปรินาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ในระบบสถาบันการเงิน ปี 2540-2549 .....	4
1.3 ส่วนแบ่งการตัดของเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ .....	6
2.1 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารปี 2548 .....	22
2.2 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ปี 2549 .....	23
2.3 จุดเด่นและจุดด้อยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	26
2.4 เปรียบเทียบผลการเลือกระยะเวลาสั้นในการกู้ (ผ่อนชำระเงินคืนต่อวันมาก) .....	30
2.5 เปรียบเทียบผลการเลือกระยะเวลายาวในการกู้ (ผ่อนชำระเงินคืนต่อวันน้อย) .....	31
2.6 ค่าใช้จ่ายรวมในการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Closing Costs) .....	32
3.1 จำนวนสินทรัพย์ ส่วนแบ่งทางตลาด และ ขนาดของธนาคาร .....	67
3.2 รายการข้อมูลแสดงสินทรัพย์และหนี้สินของ ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 .....	68
4.1 เปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 20 ปี .....	73
4.2 เปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 25 ปี .....	76
4.3 เปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 30 ปี .....	79

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.4 เปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ <sup>ตามลำดับ ในระยะเวลาถึง 20 ปี</sup>	82
4.5 เปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ <sup>ตามลำดับ ในระยะเวลาถึง 25 ปี</sup>	85
4.6 เปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ <sup>ตามลำดับ ในระยะเวลาถึง 30 ปี</sup>	88
4.7 เปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ <sup>ตามลำดับ ในระยะเวลาถึง 20 ปี</sup>	91
4.8 เปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ <sup>ตามลำดับ ในระยะเวลาถึง 25 ปี</sup>	94
4.9 เปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ <sup>ตามลำดับ ในระยะเวลาถึง 30 ปี</sup>	97

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
4.10 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR <sub>2</sub> ) รวมค่าธรรมเนียมต้นทุนสินเชื่อ 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาที่ความอายุสัญญา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น .....	100
5.1 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทน (IRR <sub>2</sub> ) ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารไทยธนาคารในระยะเวลาที่ความสัญญาที่ต่างกัน .....	104

## สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์บุคคลทั่วไปคงค้าง ในระบบสถาบันการเงิน ปี 2540-2549 .....	4
1.2 วงจรการให้สินเชื่อของธนาคารแห่งภาครัฐกิจ อสังหาริมทรัพย์ท่องยุทธศาสตร์ .....	5
1.3 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ ของธนาคารขนาดใหญ่ .....	7
1.4 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ ของธนาคารขนาดกลาง .....	8
1.5 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ ของธนาคารขนาดเล็ก .....	9
1.6 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ ของธนาคารเฉพาะกิจ .....	10
2.1 ขั้นตอนการขอสินเชื่อท่องยุทธศาสตร์ .....	36
3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย .....	69

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การเปรียบเทียบดัชน้ำเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการ ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น
ชื่อผู้เขียน	นาย สามารถ ทองเพ็อก
อาจารย์ที่ปรึกษา	ผศ.ดร. อดิลล่า พงศ์ชัยหล้า
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	รศ. ศิริชัย พงษ์วิชัย
สาขาวิชา	บริหารธุรกิจ (การจัดการการเงิน)
ปีการศึกษา	2550

### บทคัดย่อ

การศึกษาระร่องนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเปรียบเทียบดัชน้ำเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น โดยเปรียบเทียบจากมูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของดอกเบี้ย มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) ของดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>r</sub>) ของดอกเบี้ย และอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>i</sub>) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นอีก 14 ธนาคารซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ 12 ธนาคาร กับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ 4 แห่ง คือ ธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ผลการวิจัยครั้งนี้พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05
2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05
3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>r</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ ส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้นธนาคารธนชาต (ซึ่งเป็นธนาคารขนาดกลาง) ที่มีความแตกต่างกันของธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของศั้นทุนสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น ส่วนใหญ่ต่ำกว่าธนาคารอื่นทุกขนาดและ ธนาคารเพื่อการ กยกเว้นธนาคารไทยธนาคาร ที่ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ในระยะเวลาถึง 20 ปี แต่สูงกว่าธนาคารไทยธนาคาร ในระยะเวลาถึง 30 ปี และ สูงกว่า ธนาคารยูโอบี (ธนาคารขนาดเล็ก) เพียงธนาคารเดียวเท่านั้น

Thesis Title	A Comparative Study of the Costs of Post-Finance Housing Credit Provided for the Customers of Krung Thai Bank and Other Banks
Author	Samart Thongphuak
Thesis Advisor	Asst.Prof. Dr. Adilla Pongyeela
Co-Thesis Advisor	Assoc. Prof. Sirichai Pongwichai
Department	Master of Business Administration M.B.A. (Financial Management)
Academic Year	2007

### **ABSTRACT**

The purpose of this study was to compare the costs of post-finance housing credit provided for the customers of Krung Thai Bank and other Banks by conducting comparisons of interest present values, interest future values, interest revenue rate ( $IRR_1$ ), and internal rate of return ( $IRR_2$ ) of Krung Thai Bank and those of the other 14 Banks to which they consisted of 12 commercial banks and 2 specific banks. These were categorized into 4 groups, i.e., large, medium, small, and specific banks. The credit amounts used in this study were 500,000 baht, 1,000,000 baht, and 3,000,000 baht, and within the periods of 20, 25, and 30 years respectively. And independent t-test was used in finding out the differences of each pair of interest values of Krung Thai Bank and the other Banks one at a time.

The findings could be concluded as the following.

1. All interest present values of Krung Thai Bank and the other Banks including all of large, medium, and small, and specific banks had no significant difference at 0.05.
2. All interest future values of Krung Thai Bank and the other Banks including all of large, medium, small, and specific banks had no significant difference at 0.05.
3. Most of interest revenue rates ( $IRR_1$ ) of Krung Thai Banks and the other Banks including all of large, medium, small, and specific banks had no significant difference at 0.05, except interest revenue rate of Thanachat Bank (to which it was a medium bank) had significant difference at 0.05 from that of Krung Thai Bank.
4. All kinds of internal rate of return ( $IRR_2$ ) of Krung Thai Banks were lower than all that of the most other Banks of all sizes including specific banks, except that of Thai Bank. That

was to say the 20-year-period  $IRR_2$  of Krung Thai Bank was lower than that of Thai Bank but higher than the 30-year-period  $IRR_2$  of Thai Bank. All kinds of the  $IRR_2$  of Krung Thai Bank, however, were higher only than that of UOB Bank (a small bank).



## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญอย่างยิ่งในการดำรงชีวิต ทุกคนจำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัยเพื่อเกือบถูกการดำรงชีพ คุณภาพของการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสภาพการอยู่อาศัยเป็นเครื่องชี้วัดความเจริญของประเทศทางด้านการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมตลอดจนคุณภาพชีวิตของประชาชน นานาประเทศจึงให้ความสำคัญเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นวาระแห่งชาติและจัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาเพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยให้ชัดเจน สำหรับประเทศไทยนั้น การเคหะแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐด้านที่อยู่อาศัย ก็ได้มีการจัดทำยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยครอบคลุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยทุกภาคส่วนของประเทศขึ้นเพื่อเป็นการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งที่อยู่อาศัยกลุ่มสูมารายได้น้อย รายได้ปานกลางและรายได้สูงทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน (พรศักดิ์ บุญไชย, 2549)

ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลโดยตรงต่อความเจริญหรือความเสื่อมโทรมทางสังคมและเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้เนื่องจากความเจริญของประเทศเริ่มต้นจากความมั่นคงของครอบครัว และจุดเริ่มต้นของครอบครัวคือที่อยู่อาศัย จากการศึกษาและวิเคราะห์ รูปแบบจำลองความต้องการที่อยู่อาศัยของ ศักดิ์ชัย กิรินทร์กาญ (2549: 82) ผลการศึกษาด้านตัวแปรความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing Demand Variables) นั้นมีแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับตัวแปร หรือปัจจัยต่าง ๆ ที่สำคัญ 6 ปัจจัยด้วยกัน คือ

1. ปัจจัยทางด้านประชากร ได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างประชากร ประกอบด้วย อาชีพ การศึกษา รายได้ สถานภาพการสมรส จำนวนครัวเรือน ขนาดของครัวเรือน รายได้ของครัวเรือน รายได้เฉลี่ยต่อคน ทัศนคติและความพึงพอใจ

2. ปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมเบื้องต้นของประเทศ ภูมิภาค และจังหวัด ดัชนีราคาผู้บริโภค วัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย แหล่งสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อระบบธนาคาร การปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยระบบธนาคาร และอัตราดอกเบี้ย

3. ปัจจัยทางด้านการเงิน ได้แก่ แหล่งสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อระบบธนาคาร การปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยระบบธนาคาร และอัตราดอกเบี้ย

4. ปัจจัยทางด้านส่วนผสมทางการตลาด ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย ราคาก่อสร้าง (Location) ทำเลที่ตั้ง (Site) ลู่ทางการจราจร่าย และการส่งเสริมการขาย

5. ปัจจัยทางด้านที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปริมาณจำนวนบ้าน และลักษณะการครอบครอง และปัจจัยส่วนผสมการตลาด

6. ปัจจัยที่เป็นนโยบายของรัฐบาล ประกอบด้วยนโยบายการคลัง ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงทางด้านภาษีและการลดหย่อนภาษีค่าอพาร์ทเม้นท์สำหรับผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนนโยบายการเงิน ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

ความต้องการที่อยู่อาศัยในแต่ละปียังมีอยู่อย่างต่อเนื่องตามภาวะการเพิ่มขึ้นของกรุงเทพฯ และกำลังรายได้ที่เติบโตตามภาวะเศรษฐกิจ หลังจากที่ตลาดที่อยู่อาศัยได้เข้าสู่ภาวะช่วงขาลง ในช่วงการเกิดเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มนิ่งพื้นที่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา โดยสังเกตได้จากเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2545 ที่เริ่มกระตือรือร้นขึ้นจากปี พ.ศ. 2544 (ตารางที่ 1.1) ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชน

#### ตารางที่ 1.1 เครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2543-2549

รายการ	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549
1. จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น เพิ่งในเขต กทม. และ ปริมณฑล (หน่วย)	33,074 (13.9)	33,980 (2.7)	37,182 (9.4)	56,085 (50.8)	69,050 (23.1)	72,072 (4.4)	78,116 (8.3)
2. ที่อยู่อาศัยโครงการ เปิดตัวใหม่ในเขต กทม. และปริมณฑล (หน่วย)	8,748 (110.8)	14,322 (63.7)	30,833 (115.3)	52,305 (69.6)	68,052 (30.1)	63,579 (-6.6)	62,584 (-1.6)
3. สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล ทั่วไปปล่อยใหม่ทั้ง ระบบ (ล้านบาท)	108,886 (69.3)	112,611 (3.4)	164,851 (46.3)	296,661 (79.9)	296,025 (-0.2)	279,392 (-5.6)	262,638 (-6.0)
4. สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล ทั่วไปคงค้าง (ล้านบาท)	688,544 (-3.3)	687,458 (-0.2)	763,665 (11.1)	888,472 (16.3)	1,032,101 (16.1)	1,215,634 (17.7)	1,346,703 (10.7)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บ หมายถึง อัตราการขยายตัวในช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา: วารสารสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2549 และแนวโน้ม ปี 2550

อย่างไรก็ต้องเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มกระตือรือร้นขึ้นในปี พ.ศ. 2543 ภายหลังจากภาระที่ภาครัฐบาลได้ออกมาตรการเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังวิกฤตการณ์ปี พ.ศ. 2540 เช่น สนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์ขยายระยะเวลาการกู้เงินสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น 30 ปี ทั้งลูกค้าใหม่และลูกค้าเก่า การปรับลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ การยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมด้าสำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อซื้อบ้านอยู่อาศัย เป็นต้น ทำให้เกิดการแย่งชิงระหว่างสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เมื่อจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถือเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงก่อนข้างต่ำต่อผู้ให้กู้ เพราะเป็นสินเชื่อที่มีหลักประกันเป็นบ้านที่เป็นปัจจัยสำคัญในการคำนึงเชิงวิชาชีพของผู้กู้

ในปี พ.ศ. 2549 ปริมาณการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวคิดเป็นรวมสัดส่วนของการซื้อขายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย ซึ่งขยายตัวประมาณ 4.0-4.5% ส่วนปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ มีการขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่มนีสัญญาณบวกที่สะท้อนให้เห็นชัดเจนมากขึ้น ในช่วงไตรมาสสุดท้ายปี พ.ศ. 2549 จากการปรับตัวลดลงของราคาน้ำมัน และอัตราเงินเฟ้อเริ่มชะลอตัว อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยเริ่มคงที่และมีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลง ซึ่งปัจจัยดังกล่าวข้างต้น จะมีส่วนสำคัญที่สนับสนุนให้ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้บริโภคเริ่มฟื้นตัวอีกครั้ง

เมื่อจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถือเป็น Derived Demand จากตลาดที่อยู่อาศัย ประชาชนผู้ซื้อบ้านที่ไม่มีเงินออมเพียงพอส่วนใหญ่ต้องหันไปกู้เงินจากสถาบันการเงินมาเพื่อใช้ซื้อบ้าน ก่อนปี พ.ศ. 2540 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เมื่อจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งที่แท้จริงและเพื่อการเก็บไว้ขายในระดับก่อนข้างสูง ดังจะเห็นได้จากการปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในปี พ.ศ. 2536 มีจำนวน 333,518 ล้านบาท และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปเพิ่มขึ้นเป็น 784,389 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540

นับตั้งแต่เกิดเหตุการณ์วิกฤติเศรษฐกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 สถาบันการเงินต่างจะลดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้กู้ยืมรายใหม่ลดลงอย่างมาก จากแนวโน้มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปลดลงใหม่ในปี พ.ศ. 2536-2539 ที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด คือ จำนวน 147,829 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2536 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 241,172 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 กลับลดลงเหลือ 204,303 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เพราะสถาบันการเงินเดิมเห็นว่าประชาชนขาดกำลังซื้อและมีหนี้ก้างซ้างซ้ำซึ่งกันและกัน ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างในระบบสถาบันการเงิน ปี 2540-2549 ดังแสดงในตาราง 1.2 และภาพที่ 1.1 วงจรการให้สินเชื่อของธนาคารแห่งชาติไทยอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยดังแสดงในภาพที่ 1.2

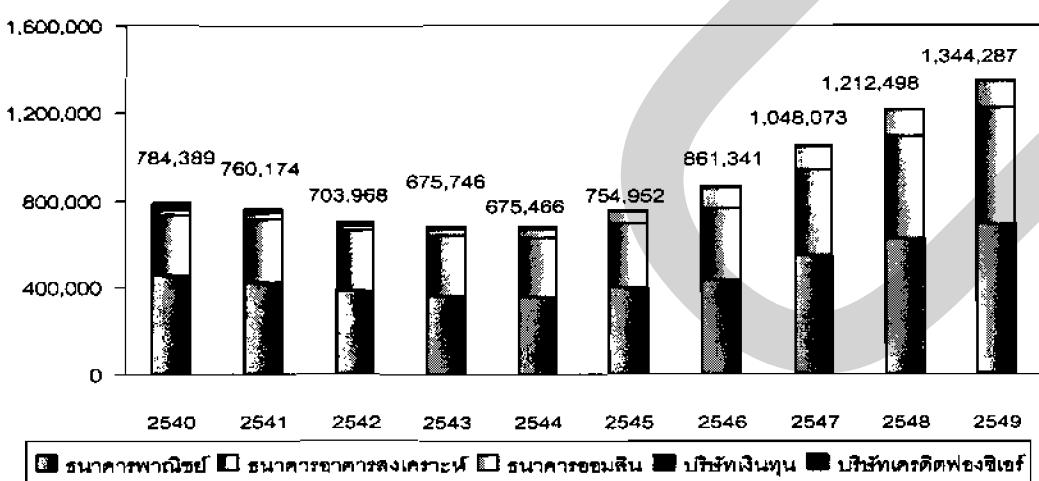
**ตารางที่ 1.2 ปริมาณสินเชื่อเพื่อท่องยานพาณิชย์บุคคลทั่วไปคงค้างในระบบสถาบันการเงิน ปี 2540-2549**

หน่วย: ล้านบาท

สถาบันการเงิน	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549
1. ธนาคารพาณิชย์	753,300 (96.04%)	736,132 (96.84%)	689,958 (98.01%)	663,753 (98.23%)	665,526 (98.53%)	747,912 (99.07%)	855,116 (99.21%)	1,042,571 (99.48%)	1,210,274 (99.82%)	1,343,202 (99.92%)
1.1 ธนาคารพาณิชย์ และธนาคารอิเล็กทรอนิกส์	455,409 (58.06%)	417,897 (54.97%)	386,008 (54.83%)	361,172 (53.45%)	356,032 (52.71%)	400,371 (53.03%)	432,680 (50.20%)	544,481 (51.95%)	624,378 (51.50%)	686,861 (51.09%)
1.2 ธนาคารอากาศ และธนาคารอื่นๆ	275,803 (33.16%)	294,011 (38.68%)	280,884 (39.90%)	275,737 (40.80%)	274,454 (40.63%)	294,843 (39.05%)	332,699 (38.60%)	393,039 (37.50%)	469,909 (38.76%)	535,583 (39.84%)
1.3 ธนาคารออมสิน	22,088 (2.82%)	24,224 (3.19%)	23,066 (3.28%)	26,844 (3.97%)	35,040 (5.19%)	52,698 (6.98%)	89,737 (10.41%)	105,051 (10.02%)	113,987 (9.57%)	120,758 (9.96%)
1. บริษัทเงินทุน	28,697 (3.66%)	22,177 (2.91%)	12,648 (1.80%)	10,886 (1.61%)	9,672 (1.43%)	6,814 (0.90%)	6,609 (0.77%)	5,383 (0.51%)	2,165 (0.18%)	930 (0.07%)
3. บริษัทการพัฒนาชุมชน	2,392 (0.30%)	1,865 (0.25%)	1,362 (0.19%)	1,107 (0.16%)	268 (0.04%)	226 (0.03%)	191 (0.02%)	119 (0.01%)	59 (0.00%)	155 (0.01%)
รวมทั้งสิ้น	784,389 (100.00%)	760,174 (100.00%)	703,968 (100.00%)	675,746 (100.00%)	675,466 (100.00%)	754,952 (100.00%)	861,916 (100.00%)	1,048,073 (100.00%)	1,212,498 (100.00%)	1,344,287 (100.00%)

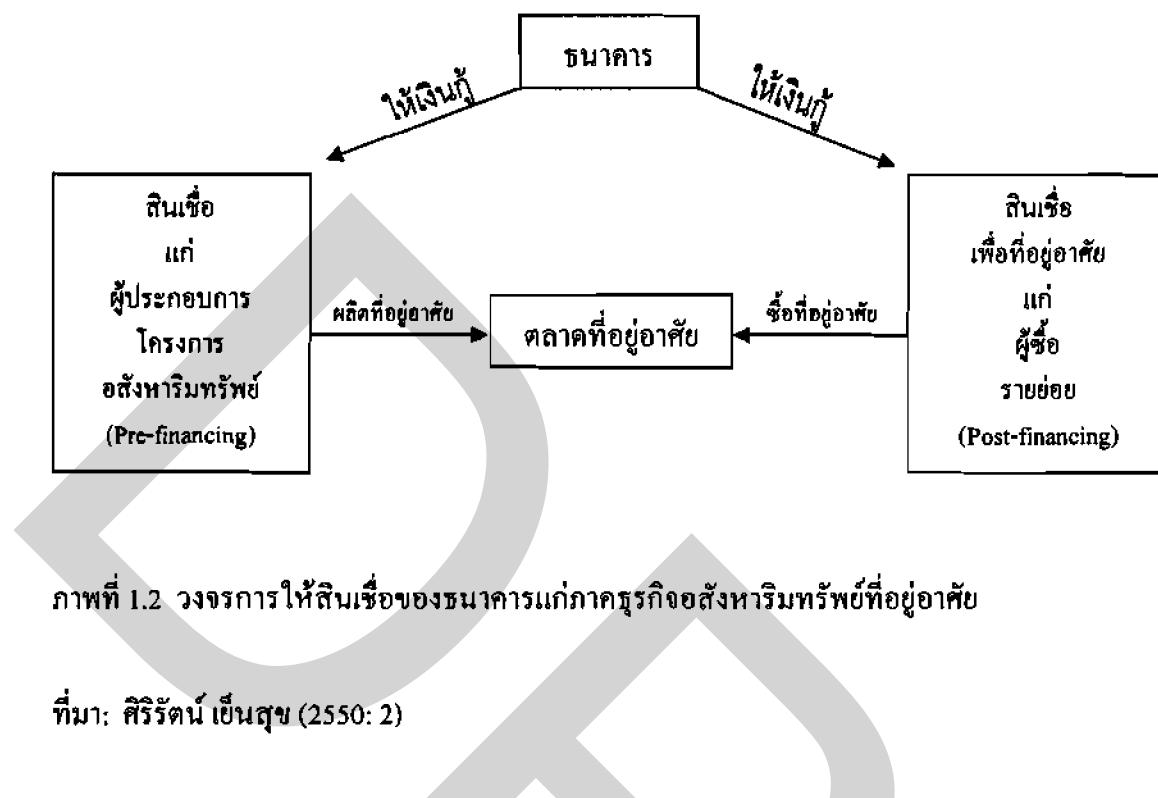
หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บ หมายถึง จำนวนแบ่งการตลาดสินเชื่อท่องยานพาณิชย์ของแต่ละสถาบันการเงิน  
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ล้านบาท



**ภาพที่ 1.1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อท่องยานพาณิชย์บุคคลทั่วไปคงค้างในระบบสถาบันการเงิน ปี 2540-2549**

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย



ภาพที่ 1.2 วงจรการให้สินเชื่อของธนาคารแก่ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย

ที่มา: ศิริรัตน์ เป็นสุข (2550: 2)

กลยุทธ์หลักที่สถาบันการเงินเริ่มน้ำมาใช้ในการเบ่งชั้นเพื่อเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อท่อถ่ายอากาศและยังใช้ลูกค้าใหม่มาใช้บริการสถาบันการเงินของตนภายหลังเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมาคือกลยุทธ์ด้านราคา โดยการนำเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษคงที่ในระดับต่ำ สถาบันการเงินที่นำกลยุทธ์การเบ่งชั้นคล้ายมาใช้เป็นแห่งแรก คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งสามารถดึงใช้ลูกค้าได้เป็นอย่างมาก ทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อท่อถ่ายอากาศปล่อยใหม่ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปี พ.ศ. 2540 เพิ่มขึ้นสูงถึงจำนวน 104,382 ล้านบาท ในขณะที่ ธนาคารพาณิชย์ซึ่งจะต้องการให้สินเชื่อออยู่ ซึ่งหลังจากที่เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวแล้ว ธนาคารพาณิชย์หันกลับมาปล่อยสินเชื่ออีกรึ่งหนึ่ง รวมถึงตลาดสินเชื่อเพื่อท่อถ่ายอากาศที่มีการเบ่งชั้นระหว่างสถาบันการเงินเพื่อแยกชั้nlูกค้า โดยแต่ละธนาคารต่างหันมานำเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อท่อถ่ายอากาศแบบคงที่ในระดับต่ำกันมากขึ้น จนทำให้กลยุทธ์อัตราดอกเบี้ยพิเศษเป็นที่แพร่หลายจนถึงปัจจุบัน

การนำเสนออัตราดอกเบี้ยคงที่ระดับต่ำ (ในช่วง 1-3 ปีแรก เนื่องจากระยะเวลา 3-5 ปี) การให้วงเงินกู้สูงสุดถึงร้อยละ 80-100 ของราคาระบบ การเข้าระบบเวลาผ่อนชำระสูงถึง 25-30 ปี ซึ่งมีผลในการชูงให้ลูกค้าที่ต้องการสินเชื่อท่อถ่ายอากาศรายใหม่เข้ามายังตลาดสินเชื่อและคึ่งลูกค้าเดิมในตลาดสินเชื่อท่อถ่ายอากาศให้ได้ถอนจากสถาบันการเงินอื่นมาใช้บริการกับธนาคารของตน โดยมีเงื่อนไขและข้อเสนอแนะที่ดีกว่าสถาบันการเงินเดิม เพื่อเป็นการชูงใจขณะเดียวกันก็พยายามรักษาลูกค้าเดิมของธนาคารไม่ให้เข้าระบบเงินกู้ดังกล่าวเสร็จสิ้นโดยการลดอัตราการผ่อน

ข้าราชการ และนำเสนองบประมาณเชื่อใหม่โดยใช้หลักประกันเดิม เช่น บินเชื่อเพื่อการตกแต่งที่อยู่อาศัย หรือ บินเชื่อเพื่อทำประกันภัยที่อยู่อาศัย หรือประกันชีวิต ส่วนแล้วแต่เป็นกลุ่มที่ท่านควร留意แห่ง นำมายใช้ ซึ่งถือว่าได้ประสบความสำเร็จอย่างสูงในนามาใช้เพิ่มจำนวนสูก้าบินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในระบบฐานาการพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทยในฐานะธนาคารพาณิชย์ของรัฐที่มีขนาดใหญ่เป็นอันดับ 2 ของประเทศไทย เป็นหนึ่งในธนาคารพาณิชย์ที่ให้ความสำคัญแก่การปล่อยบินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย ในปี พ.ศ. 2549 ธนาคารกรุงไทยคงส่วนแบ่งการตลาดบินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็น อันดับ 2 ในระหว่างธนาคารพาณิชย์ด้วยกันรองจากธนาคารไทยพาณิชย์ หรือคิดเป็นส่วนแบ่ง การตลาดร้อยละ 16.10 ของเงินให้บินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่คงในตารางที่ 1.3

### ตารางที่ 1.3 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้บินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ

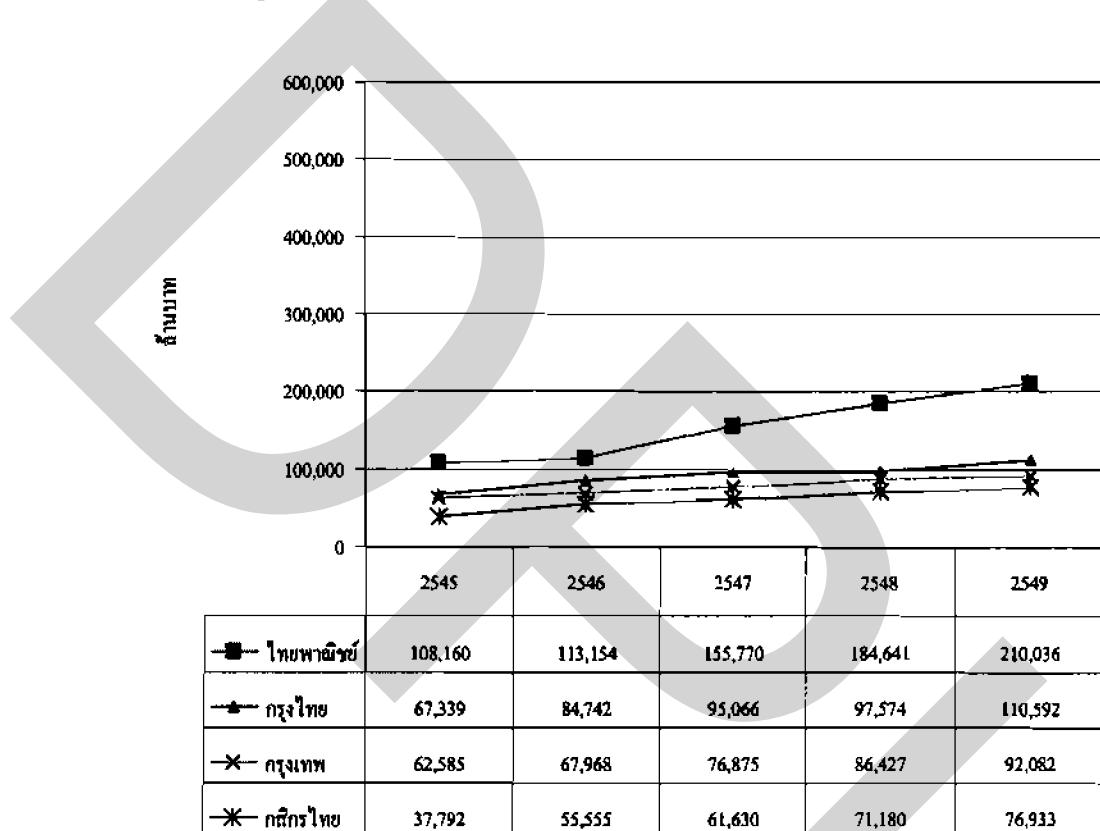
หน่วย: ล้านบาท

ธนาคาร	2545		2546		2547		2548		2549	
	ปริมาณ บินเชื่อ <sup>เพื่อ ที่อยู่ อาศัย</sup> (%)	ส่วน แบ่ง								
ไทยพาณิชย์	108,160	14.33	113,154	13.13	155,770	14.86	184,641	15.23	210,036	15.62
กรุงไทย	67,339	8.92	84,742	9.83	95,066	9.07	97,574	8.05	110,592	8.23
กรุงเทพ	62,585	8.29	67,968	7.89	76,875	7.33	86,427	7.13	92,082	6.85
กสิกรไทย	37,792	5.01	55,555	6.45	61,630	5.88	71,180	5.87	76,933	5.72
ทหารไทย	34,478	4.57	36,888	4.28	44,584	4.25	51,751	4.27	58,723	4.37
กรุงศรีอยุธยา	28,249	3.74	34,612	4.02	41,397	3.95	45,396	3.74	45,662	3.40
ชูโอลี	9,954	1.32	15,997	1.86	21,653	2.07	40,341	3.33	46,047	3.43
ธนาคารออมสิน	5,636	0.75	7,009	0.81	18,569	1.77	20,047	1.65	20,321	1.51
ธนาคารกสิกรไทย	5,301	0.70	8,637	1.00	10,408	0.99	10,142	0.84	9,310	0.69
ไทยพาณิชย์	7,441	0.99	5,688	0.66	5,171	0.49	6,216	0.51	4,040	0.30
พีทีที	2,665	0.35	2,430	0.28	2,397	0.23	2,174	0.18	2,004	0.15
แอนด์มอนสเตอร์	-	-	-	-	-	-	-	-	11,113	0.83
ธนาคารกรุงศรีฯ	294,843	39.05	332,699	38.60	393,039	37.50	469,909	38.76	535,583	39.84
ออมสิน	52,698	6.98	89,737	10.41	105,051	10.02	115,987	9.57	120,758	8.98
เอไอ	37,811	5.01	6,800	0.78	16,463	1.57	10,713	0.88	1,085	0.08
รวมทั้งระบบ	754,952	100.00	861,916	100.00	1,048,073	100.00	1,212,498	100.00	1,344,287	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2545-2549 ของแต่ละธนาคาร

ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัยทั้งระบบแบ่งออกเป็นธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และ ธนาคารเฉพาะกิจ ดังแสดงในภาพที่ 1.3 – 1.6

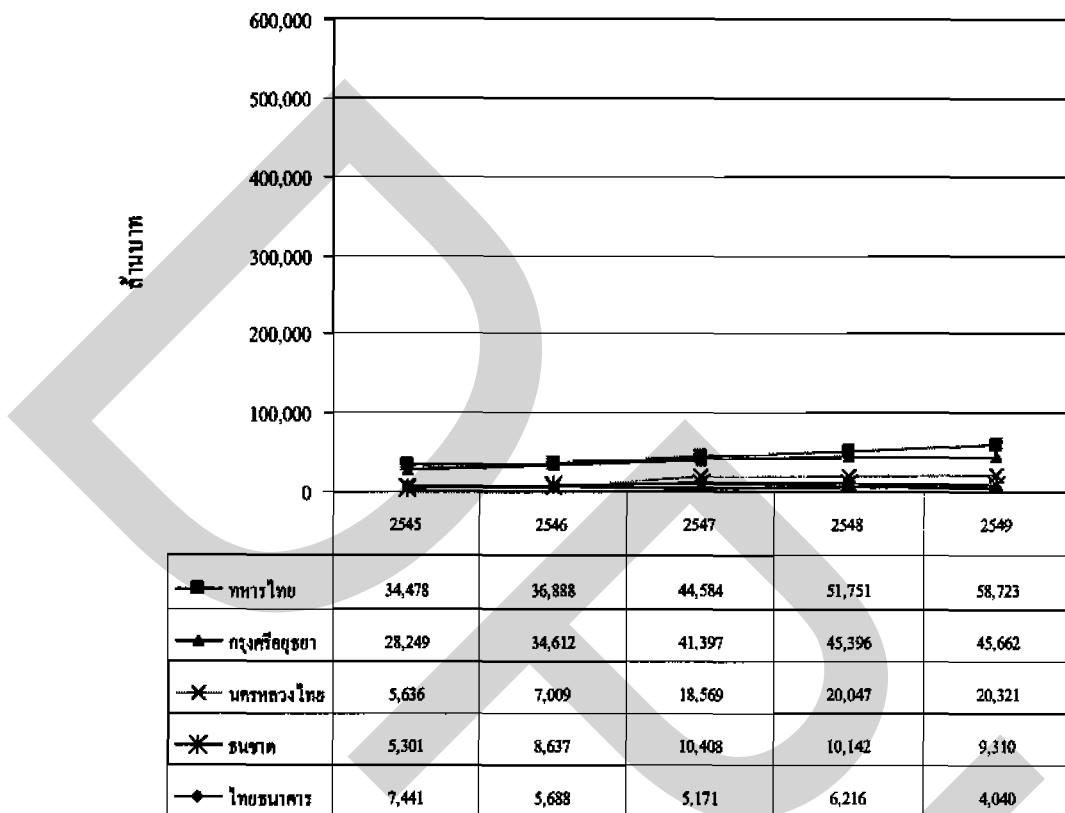
ธนาคารขนาดใหญ่



ภาพที่ 1.3 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัยของธนาคารขนาดใหญ่

ที่มา: จากตารางที่ 1.3

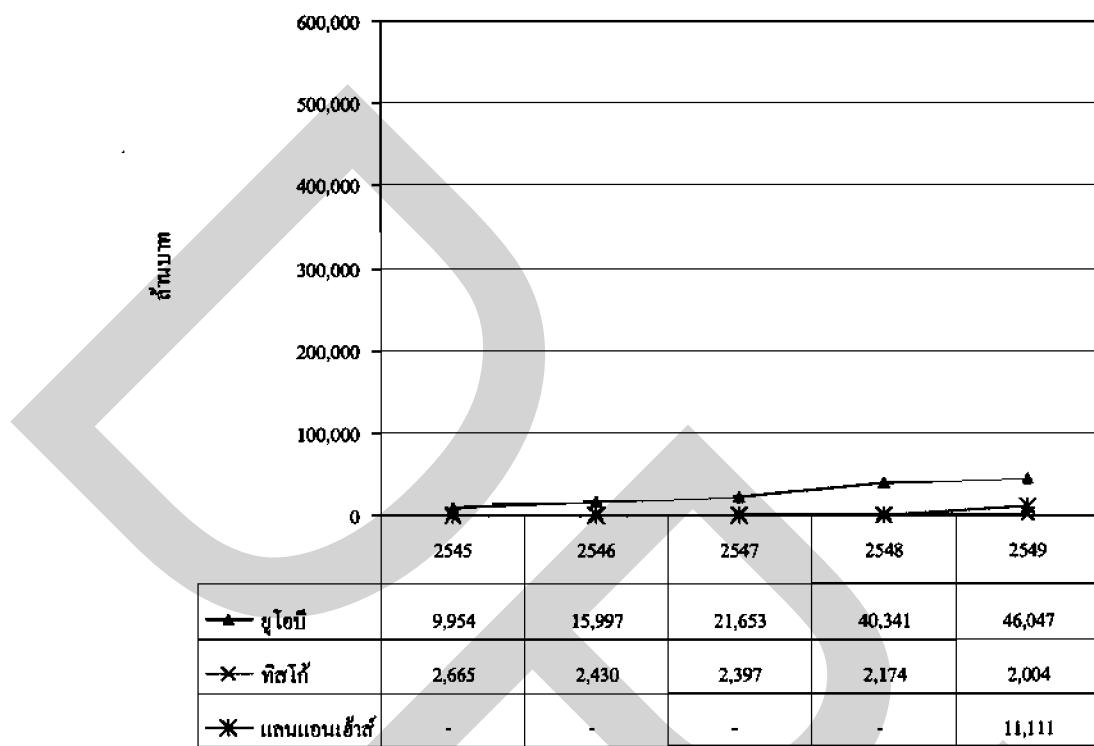
### ธนาคารขนาดกลาง



ภาพที่ 1.4 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยานพาณิชย์ของธนาคารขนาดกลาง

ที่มา: จากตารางที่ 1.3

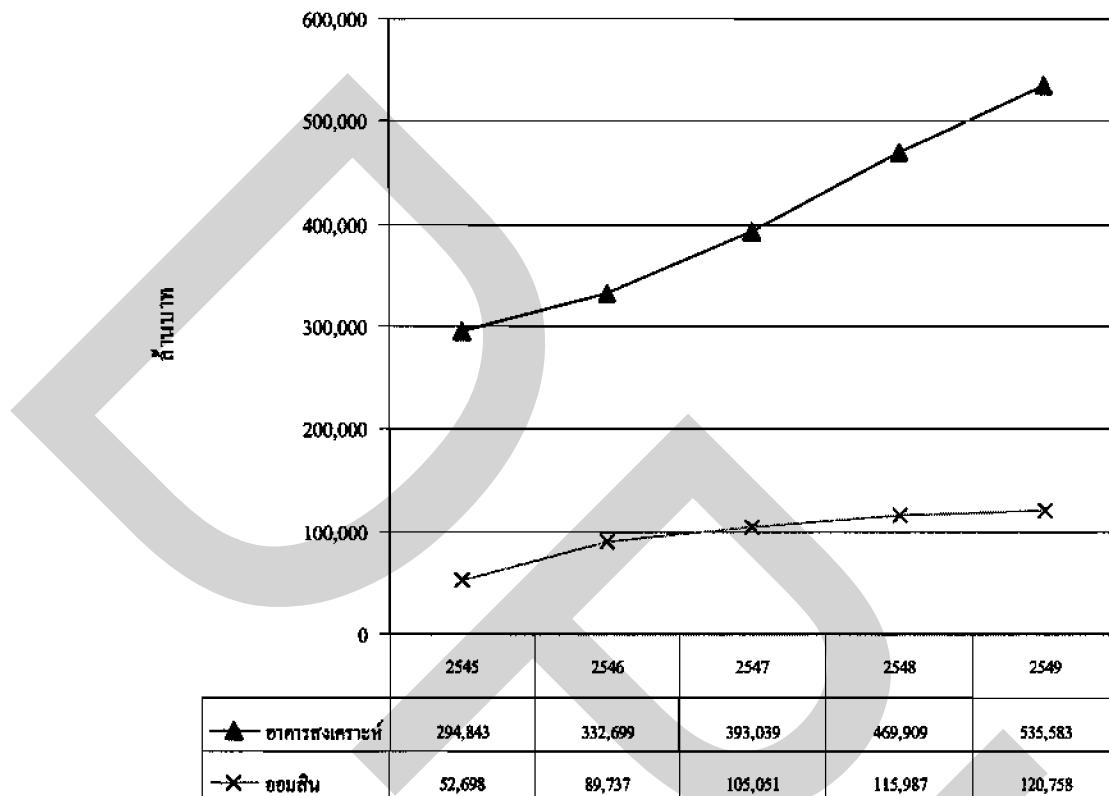
### ธนารชนาดเด็ก



ภาพที่ 1.5 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ของธนารชนาดเด็ก

ที่มา: จากตารางที่ 1.3

## ธุนการเฉพาะกิจ



ภาพที่ 1.6 ส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุโรปของธนาคารเฉพาะกิจ

ที่มา: จากตารางที่ 1.3

เนื่องจากแต่ละสถาบันการเงินมีลักษณะของสินเชื่อเพื่อท่องยุโรปที่แตกต่างกันไป ทั้ง อัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่สถาบันการเงินคิดจากลูกค้า และหลักเกณฑ์การพิจารณา สินเชื่อ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นสิ่งที่ผู้ด้วยการขอสินเชื่อเพื่อท่องยุโรปต้องคำนึงถึง ดังนั้น ผู้วิจัยจึงสนใจ ต่อการศึกษาในเรื่องด้านทุนการขอสินเชื่อเพื่อท่องยุโรป โดยมุ่งเน้นเปรียบเทียบของธนาคารกรุงไทย กับธนาคารอื่นเพื่อต้องการทราบถึงศักยภาพการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อท่องยุโรป ของ ธนาคารกรุงไทยซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ของรัฐ และสามารถใช้เป็นข้อมูลสำหรับผู้ต้องการขอ สินเชื่อเพื่อท่องยุโรปเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกใช้บริการจากสถาบันการเงินได้

## 1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น
2. เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทย กับธนาคารอื่น
3. เพื่อเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของดอกเบี้ยของ ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น
4. เพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของดอกเบี้ยของ ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น

## 1.3 สมมติฐานการวิจัย

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น แตกต่างกัน
2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น แตกต่างกัน
3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น แตกต่างกัน
4. อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น แตกต่างกัน

## 1.4 ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตประชากร ประชากรที่ใช้ในการศึกษารึงนี้ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์จำนวน 13 ธนาคาร และธนาคารเฉพาะกิจ 2 ธนาคาร รวมเป็น 15 ธนาคาร ซึ่งแบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ
  - 1) กลุ่มที่ 1 ธนาคารขนาดใหญ่ จำนวน 4 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย
  - 2) กลุ่มที่ 2 ธนาคารขนาดกลาง จำนวน 5 ธนาคาร คือ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ธนาคารธนชาต และธนาคารไทยธนาคาร
  - 3) กลุ่มที่ 3 ธนาคารขนาดเล็ก จำนวน 4 ธนาคาร คือ ธนาคารธัญโภต ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย
  - 4) กลุ่มที่ 4 ธนาคารเฉพาะกิจ จำนวน 2 ธนาคาร คือธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน

โดยศึกษาอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 (ไตรมาสที่ 2) การศึกษาครั้งนี้ไม่รวมสถาบันการเงินอื่น ๆ ได้แก่ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซีเอร์ และ บริษัทประกันชีวิต เนื่องจากสถาบันการเงินกลุ่มนี้มีส่วนแบ่งตลาดเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัย น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับการรวมทั้งระบบ

2. ขอบเขตเนื้อหา เน้นศึกษาเปรียบเทียบในเรื่อง มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) มูลค่า ในอนาคต (Future Value) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_1$ ) และ อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return:  $IRR_2$ ) ของดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น

### 3. ขอบเขตเวลา การศึกษาครั้งนี้ศึกษาในปี 2550

#### 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ข้อมูลให้กับผู้ต้องการกู้สินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัยใช้ในการพิจารณาแนวทางเลือกใช้บริการกับสถาบันการเงินต่าง ๆ
2. เป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์การเปลี่ยนสินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัย

#### 1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้นิยามศัพท์เฉพาะเพื่อกำหนดความหมายในการทำความเข้าใจ ร่วมกันให้ตรงกัน ซึ่งมีดังนี้

ต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัย หมายถึง ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมที่ผู้กู้ต้องจ่าย ให้กับผู้ให้กู้อันเนื่องมาจากการกู้สินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัย

มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) หมายถึง มูลค่าปัจจุบันซึ่งจะตรงข้ามกับมูลค่าในอนาคต โดยที่มูลค่าปัจจุบันเป็นกระบวนการลดค่า

มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) หมายถึง เงิน 1 บาท ในวันนี้มีมูลค่ามากกว่าเงิน 1 บาท ในอนาคต เนื่องจากได้มีเงิน 1 บาท ในวันนี้สามารถนำไปลงทุนต่อเงินฝากธนาคารได้ ดอกเบี้ย เมื่อถึงเวลาเดือนปีจะมีเงินมากกว่า 1 บาท ซึ่งคิดเห็นกับการคิดดอกเบี้ยทบทวน

อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_1$ ) หมายถึง อัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อ

อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return:  $IRR_2$ ) หมายถึง อัตราผลตอบแทนซึ่งลูกค้าที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับเงินลงทุนพอดี

ผู้ใช้บริการ หมายถึง ประชาชนทั่วไปที่กู้สินเชื่อเพื่อท่องยุ่งอาศัยจากสถาบันการเงิน

ธนาคารอิม หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ไทย 12 ธนาคาร กับธนาคารรวมกับธนาคาร  
เพื่อการกิจ 2 ธนาคาร ที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อท่องยูโรศัพท์เปรียบเทียบกับธนาคารกรุงไทย

ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบการ  
ธนาคารพาณิชย์ โดยมีเงื่อนไขห้ามประกอบธุรกิจเกี่ยวกับปัจจัยชำระเงินต่างประเทศ เว้นแต่ได้รับ  
อนุญาตจากรัฐมนตรีว่ากระทรวงการคลัง และห้ามประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับตราสารอนุพันธ์  
เว้นแต่จะเป็นการป้องกันความเสี่ยงสำหรับตนเอง รวมทั้งเงื่อนไขกำหนดให้บริการได้เฉพาะแก่  
ประชาชนรายย่อยและวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมตามคำจำกัดความที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด  
และจำกัดวงเงินการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้แต่ละราย เช่น ธนาคารແคนົດແອນົດເຫັສ໌ເຫຼືອ  
รายย่อย ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย เป็นต้น

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษารั้งนี้ ผู้ศึกษาได้ตรวจสอบสารซึ่งประกอบไปด้วยแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัย ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

##### 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัย

##### 2.1.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัย

##### 2.1.3 ลักษณะทั่วไปของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

##### 2.1.4 ความรู้เกี่ยวกับการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

##### 2.1.5 แนวทางเดือกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

##### 2.1.6 ขั้นตอนในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

#### 2.2 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

#### 2.3 ระบบการเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยกำลังพัฒนา

#### 2.4 ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาเรื่องต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

#### 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

โดยปกติมนุษย์ก็ตามาก็ต้องมีที่อยู่อาศัยแล้ว โดยเริ่มแรกก็อาศัยอยู่กับพ่อแม่ ญาติพี่น้อง ตลอดจนผู้ปกครอง แต่เมื่อถึงเวลาหนึ่ง คนเราจะจำต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ เนื่องจากมีครอบครัว หรือมีความต้องการแยกบ้านเพื่อสร้างครอบครัวใหม่ ยกเว้นกรณีต้องการอาศัยอยู่กับพ่อแม่ หรือ เมื่อได้เป็นผู้ใหญ่เพียงพอ มีอาชีพเป็นหลักฐาน สามารถเดินทางตัวเองได้ และรู้สึกว่าสมควรมีบ้านอยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ หรือเมื่อไม่สามารถอยู่ร่วมกับผู้อื่นได้ ในครอบครัวเดิมหรือที่อยู่อาศัยเดิมก็จะหาที่อยู่อาศัยใหม่ แล้วแต่กรณี

##### 2.1.1 แนวคิดเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัย

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งในสิ่งของปัจจัยพื้นฐาน อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเหมือนกับอุปสงค์ของสินค้าอื่น ๆ คือจะต้องมีส่วนประกอบสองประการขึ้นก่อน ซึ่งจะมีอุปสงค์เกิดขึ้นได้ คือต้องมีความต้องการ (Want/Need) เกิดขึ้น และ มีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) ตามมา

ประจักษ์ ศกุนทะลักษณ์ (2534) กล่าวว่า ที่อยู่อาศัย (Housing) เป็นผลผลิตที่มีลักษณะเป็นเอก (Unique) แตกต่างจากผลผลิตอื่น คือ บ้านอยู่อาศัยต้องลงมากปักหลักไว้ให้ติดกับที่หนึ่ง (เป็นอสังหาริมทรัพย์เคลื่อนย้ายไม่ได้) ดังนั้น บุคลากรของบ้านอยู่อาศัยจะถูกผลกระทบอย่างมาก โดยเฉพาะบ้านที่ตั้งอยู่ บ้านเป็นผลผลิตหรือสินค้าที่มีความคงทนนานนาน (Very Durable Goods) อาจใช้ประโยชน์ได้นานจาก 50 ปี ถึง 100 ปี ที่มี เพราะฉะนั้นจึงไม่น่าแปลกใจที่พบว่ากว่าร้อยละ 90 ของบริการที่อยู่อาศัยในเมืองต่าง ๆ ที่ใช้กันแต่ละปีได้นำจากจำนวนของบ้านที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้วแต่เดิม บ้านเป็นผลผลิตที่มีขนาดใหญ่กินเนื้อที่มาก (Bulky Commodity) จึงต้องทำการก่อสร้างไว้กางแจงเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้นอาคารและปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ สามารถก่อให้เกิดหรือเป็นอุปสรรคต่อกระบวนการผลิตได้ และบ้านเป็นสินค้าที่มีราคาแพงเมื่อเทียบกับรายได้โดยเฉลี่ยของประชากร (ครัวเรือน) สำหรับประชากรส่วนใหญ่แล้ว ราคาน้ำที่อยู่อาศัยอาจจะสูงกว่ารายได้ทั้งปีของพวกเขายาวยห่าด้วยเหตุนี้ คนจำนวนมากจึงจำเป็นต้องกู้เงินมาซื้อบ้านและที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยตามที่ต้องการ

สำนักงานสถิติแห่งชาติ สำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน ด้วยการสุ่มสำรวจพร้อมกับการสำรวจภาระการทำงานของประชากร ปี 2543 ณ ช่วงเดือนสิงหาคม รวมแบบสอบถามทั้งสิ้น 15,418 ชุด กระจายในพื้นที่ 16 จังหวัดที่เป็นตัวแทนของแต่ละภาค ผลการสำรวจ สรุปได้ดังนี้

1. ขนาดของครัวเรือน ครัวเรือนส่วนใหญ่มีสมาชิก 3 คน 2 คน และ 4 คน ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นที่น่าสังเกตว่าครัวเรือนที่มีสมาชิกคนเดียวมีจำนวนถึงร้อยละ 12.71 ซึ่งแสดงว่าโครงสร้างครัวเรือนของไทยขั้นคงอยู่ในภาวะเปลี่ยนแปลง โดยมีขนาดเล็กลง ซึ่งจะมีผลต่อการดำเนินชีวิตและรูปแบบความต้องการที่อยู่อาศัย

2. ครัวเรือนส่วนใหญ่ ร้อยละ 84.4 รู้สึกพอใจกับที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ไม่รู้สึกว่ามีปัญหาแต่อย่างใด โดยตัวเลขของครัวเรือนที่ตอบว่าไม่มีปัญหาในเรื่องที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกันในทุกภาค (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร) คือประมาณร้อยละ 85 ในทุกภาค และประมาณร้อยละ 82 ในกรุงเทพมหานคร

3. ครัวเรือนร้อยละ 15.6 มีปัญหารံเรื่องที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ครัวเรือนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีปัญหามากที่สุด คือประมาณร้อยละ 18 ขณะที่ภาคอื่น ๆ มีปัญหาใกล้เคียงกัน คือประมาณร้อยละ 15

4. ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ 24.5 ของครัวเรือนตัวอย่างต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (แม้จะไม่มีปัญหากับที่อยู่อาศัย) แต่ร้อยละ 75.5 ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งนี้ ครัวเรือนในกรุงเทพมหานครมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ร้อยละ 27.38

5. รูปแบบที่อยู่อาศัยใหม่ กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการบ้านเดี่ยวซึ่งเป็นบ้านประเภทที่มีผู้ต้องการมากที่สุด มีจำนวนร้อยละ 57.9 รองลงมาคือ ห้ามีห้าห้องเดียว ห้องเดียว ห้องเดียวที่มีห้องน้ำและห้องน้ำเดียว ร้อยละ 21.4 ต้องการซื้อด้วยเงินสด ร้อยละ 66.3 ต้องการซื้อด้วยเงินผ่อน และร้อยละ 12.3 ต้องการเช่า

6. รายได้ของครัวเรือน พบร่วมกับ ความต้องการที่อยู่อาศัยและความสามารถในการซื้อไม่ถูกต้องกัน โดยครัวเรือนส่วนใหญ่ ร้อยละ 72.77 มีรายได้ต่ำกว่า 14,000 บาทต่อเดือน ซึ่งหมายถึง ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่อาจถูกจำกัดอยู่ที่ห้องชุดราคาปานกลางถึงห้องชุดราคาถูก หรือห้ามห้าห้องเดียวที่ใกล้จากถนนสายหลักแทนชานเมือง ซึ่งครัวเรือนกลุ่มนี้ มากกว่าครึ่งมีรายได้ต่ำกว่า 9,000 บาทต่อเดือน

ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจนี้ เป็นความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนปัจจุบันที่อาจมีปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยหรือไม่มี แต่มีความต้องการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจให้ภาควิสาหกรรม ฯ ว่า ประมาณร้อยละ 24.5 ของครัวเรือนปัจจุบันยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งอาจนับเป็นความต้องการที่อยู่อาศัยสะสม (Backlog) และหากพิจารณาตัวเลขคาดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัย เมืองต้น (Housing Needs) ของครัวเรือนเกิดใหม่ในช่วง 5 ปีข้างหน้า (2545-2549) อีกปีละ 300,000 หน่วยทั่วประเทศ จะเห็นได้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ แต่ยังมีข้อจำกัดของปัจจัยที่เป็นอุปสรรคของการมีที่อยู่อาศัย เช่น ที่ดินซึ่งมีราคาแพงและความสามารถในการซื้อของครัวเรือน ผลกระทบจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจทำให้ต้องตกงาน และความไม่มั่นคงในอาชีพเป็นต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะทำให้ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของครัวเรือนลดลง และไม่มีทางเดือกมานัก โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อยอาจหาที่อยู่อาศัยทั้งๆ จากระบบที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการมากขึ้น ในอนาคต

ความต้องการ (Wants) ในความหมายทางวิชาเศรษฐศาสตร์ หมายถึง ความปรารถนาที่จะได้มาซึ่งบางสิ่งบางอย่างที่มีอยู่อย่างขาดแคลน โดยทั่วไปแล้วเรายังไม่เข้าใจถึงความแตกต่างระหว่างคำว่า Wants และ Needs อย่างชัดเจนนัก เช่น ถ้าเราต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และสามารถซื้อซึ่งสิ่งนี้ได้ นั่นย่อมแสดงถึงความจริงที่ว่าเรามีความจำเป็นที่จะให้ได้มาซึ่งสิ่งดังนั้น ได้ จุดสำคัญของความแตกต่างระหว่างความต้องการ (Wants) กับความจำเป็น (Needs) อยู่ที่ว่า ความต้องการเป็นพื้นฐานเบื้องต้นของกิจกรรมทางเศรษฐศาสตร์ ด้านกว่าเราต้องการสิ่งใด ก็ได้รับสิ่งนั้นมาบังคับความต้องการและจะพเน้นบ่อยครั้งที่ความพอใจอันเกิดจากความต้องการของสิ่งหนึ่งมักจะก่อให้เกิดความต้องการของสิ่งใหม่เกิดขึ้นภายหลัง แสดงให้เห็นว่าความต้องการของมนุษย์นั้นหาที่สิ้นสุดได้ยาก เมื่อมีสิ่งนี้แล้วก็ยังคงต้องการสิ่งนั้น ไม่มีที่สิ้นสุด เช่น คนที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว แต่เมื่อมีการแต่งงานมีครอบครัวใหม่ก็ย่อมต้องการและความจำเป็นที่จะหาซื้อที่อยู่

อาศัยใหม่เพียงเพื่อที่จะให้มามาได้บ้าบัดความต้องการของคนเราบ้านเอง หรือมีความต้องการที่จะขับขยายเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อให้มีความพัฒนาและเพิ่มความต้องการมีหน้ามีตาในสังคมเป็นต้น

### 2.1.2 ทฤษฎีเกี่ยวกับการต้องการที่อยู่อาศัย

ชิกมันด์ ฟรอบค์ (อ้างใน Boeree, 2006) นักจิตวิทยา ได้ศึกษาและสร้างทฤษฎีแรงจูงใจ (Freud's Theory) ได้คั่งสมนติฐานไว้ว่า แรงผลักดันทางจิตอันเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมของมนุษย์ นั้นส่วนใหญ่เป็นจิตไร้สำนึกร ซึ่งทำให้มนุษย์ไม่สามารถเข้าใจแรงจูงใจของตัวเองได้อย่างดีนัก ซึ่งมีเทคนิคที่เรียกว่าขั้นบันได (Laddering) ที่ใช้สำหรับเชื่อมโยงแรงจูงใจของบุคคลจากเครื่องมือนี้ ไปสู่ทางออกอีกด้วย ๆ ทาง เพื่อดึง Ego (ความเป็นตัวเรา) ออกจากสิ่งที่ป้องกันและห้ามตาม ความรู้สึกทางอารมณ์ของคนเองต้องการและนำไปสู่การตัดสินใจ ซึ่งทฤษฎีนี้ตั้งอยู่บนพื้นฐาน ความต้องการของคนซึ่งสามารถนำมาใช้อธิบายความต้องการของมนุษย์ในด้านต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี รวมถึงความต้องการของผู้บริโภคสินค้าต่าง ๆ ด้วย

มาสโลว์ (อ้างในศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ 2541) นักจิตวิทยาได้ศึกษาและสร้างทฤษฎีเกี่ยวกับแรงจูงใจ (Maslow's Hierarchy of needs) เป็นทฤษฎีที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานความคิดที่ว่า ความต้องการของคนมีลักษณะเป็นลำดับขั้นตอน เป็นทฤษฎีที่ยอมรับและนิยมอ้างถึงโดยทั่วไปในการจัดลำดับความต้องการของผู้บริโภค ซึ่งแบ่งความต้องการที่อยู่เบื้องหลังการบริโภคสินค้าของผู้บริโภค มาสโลว์ ได้จัดลำดับความต้องการของมนุษย์ไว้ 5 ขั้นตอน คือ

1. ความต้องการทางด้านร่างกาย (Physiological Needs) เป็นความต้องการทางด้านสรีระ เพื่อความอยู่รอด ซึ่งถือเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่สุด ได้แก่ อาหาร น้ำ เครื่องผุ่งหนุ่น ที่อยู่อาศัย และยาารักษาโรค มนุษย์จะอยู่ไม่ได้ถ้าหากขาดสิ่งเหล่านี้ เมื่อมนุษย์มีทรัพยากรในตัวเองจำกัด เช่น มีเงินจำกัด มีเวลาจำกัด มนุษย์จะต้องใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดเหล่านั้นตอบสนองความต้องการในขั้นพื้นฐานเหล่านี้ก่อนเป็นสิ่งแรก

2. ความต้องการความปลอดภัย (Safety Needs) เป็นความต้องการด้านความปลอดภัย ความมั่นคงในหน้าที่การงานและครอบครัว ความต้องการความปลอดภัยเป็นความต้องการที่จะมีชีวิตอยู่อย่างมั่นคง ปราศจากความกลัว ความเจ็บปวด และความไม่สงบสันติ มนุษย์ไม่ได้มีเฉพาะความต้องการพื้นฐานปัจจัย 4 เท่านั้น ซึ่งมีชีวิตอยู่รอด แต่มนุษย์ยังมีความต้องการที่มากไปกว่านั้นในการที่จะมีชีวิตอยู่รอดด้วยความปลอดภัยและมีความมั่นคงในชีวิต

3. ความต้องการด้านความรัก (Belonging and Love Needs) เป็นความต้องการของมนุษย์ที่อยากจะเป็นที่ยอมรับ ได้รับความรัก ความพึงพอใจจากผู้อื่น ความต้องการด้านความรักนี้

จะส่งผลถึงพฤติกรรมทางกายอย่างให้แก่นุษซ เพื่อให้มนุษย์สามารถเข้ากับกลุ่มอ้างอิงหรือสังคมของเขาได้ สามารถทำให้คนรอบข้างนั้นพอใจและเกิดการยอมรับได้

4. ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียง (Self-Esteem Needs) เป็นความต้องการที่จะได้รับการยกย่องจากสังคม ความมีเกียรตินี้ฐานะในสังคม เพราะจะส่งผลให้เกิดความเชื่อมั่นในตัวเอง มนุษย์ทุกคนต้องการเกียรติยศ ชื่อเสียง อยากเป็นคนสำคัญ ทั้งนี้โดยการยอมรับของผู้อื่นคือ บันหนายถึงฐานะ บทบาทและความบันทึกทางสังคม

5. ความต้องการสมใจหวัง (Self Actualization) เป็นความต้องการที่จะให้คนเองประสบกับความสำเร็จและสมหวังในชีวิต ในชีวิตมนุษย์นั้นจะมีความประณาน มีความทะเยอทะยาน อะไรมากมาย ไม่ว่าเมื่อมาถึงจุดๆหนึ่ง ไม่ต้องคำนึงถึงทรัพยากร แต่จะต้องทำสิ่งนั้นให้ได้ เพราะว่า มันเป็นสิ่งที่ทำให้ผู้บริโภคบอกว่าฉันได้บรรลุถึงจุดนั้นแล้ว

จากทฤษฎีการจัดลำดับความต้องการของมาสโลว์ ความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ ถือได้ว่าจัดอยู่ในความต้องการทั้ง 4 ด้านของมาสโลว์ ก cioè ทางด้านร่างกาย เพื่อความอยู่รอด ซึ่งถือเป็นความต้องการขั้นพื้นฐานที่สุด ความต้องการความปลอดภัย เป็นความต้องการที่จะมีชีวิตอยู่อย่าง平安จากความกลัวและความไม่สงบภายใน โดยการเลือกที่อยู่อาศัยที่ให้ความสงบภายใน และจะต้องมีความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินด้วย ความต้องการด้านความรัก มนุษย์ทุกคนต้องการที่จะเป็นที่ยอมรับ ได้รับความรัก ความพึงพอใจจากผู้อื่น เพื่อให้ตัวเองสามารถเข้ากับกลุ่มอ้างอิง หรือสังคมของเขาได้ และความต้องการสุขท้ายคือ ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียง ต้องการได้รับการยกย่องจากสังคม ความมีเกียรตินี้ฐานะในสังคม เพราะจะช่วยให้เกิดความเชื่อมั่นในตนเอง โดยจะเห็นได้จากการเลือกที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพง โถ่อ่า เพื่อให้สามารถสร้างรับความต้องการจากจิตใต้สำนึกของตนเองได้

จากแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคสรุปได้ว่า ที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัย 1 ใน 4 ของปัจจัยที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ และการที่จะได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยนาเป็นสมบัติของตนเองนั้น มนุษย์ย่อมมีเหตุผลที่เหมือนกันหรือแตกต่างกัน ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบพื้นฐานที่สำคัญของมนุษย์ โดยภาพรวมแล้วมนุษย์ยังคงมีพฤติกรรมที่สอดคล้องตามแนวคิดทฤษฎีการจัดลำดับขั้นความต้องการของมนุษย์ 5 ขั้นตอนของมาสโลว์ ก cioè ความต้องการด้านร่างกาย ความต้องการความปลอดภัย ความต้องการด้านความรัก ความต้องการเกียรติยศชื่อเสียง และความต้องการสมใจหวัง ซึ่งเป็นพื้นฐานในความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และผู้บริโภคอาจใช้ความรู้สึกทางด้านอารมณ์มาเป็นเครื่องมือในการตัดสินใจซื้อหรือไม่ซื้อก็ได้ ตามทฤษฎีของฟรอยด์

### 2.1.3 ลักษณะทั่วไปของสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยว

#### 2.1.3.1 นิยามของสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยว

สินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวจัดอยู่ในกลุ่มสินเชื่อเพื่ออุปโภค-บริโภค (Consumer credit) โดยมีลักษณะพิเศษที่มีวัตถุประสงค์ในการกู้ที่แนนอน กล่าวคือ เพื่อซื้อที่อยู่สำหรับพักอาศัย ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของการดำรงชีวิต มีระยะเวลาในการกู้ยาว (Long term credit) โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Secured credit) เป็นที่อยู่อาศัยที่ผู้กู้ต้องการซื้อหรือต้องการปลูกสร้าง การชำระหนี้คืนจะแบ่งการชำระออกเป็นวงๆ 梧 คละหนึ่งเดือน โดยชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเดือนละเท่าๆ กัน (Installment credit) การเรียกเก็บดอกเบี้ย ส่วนใหญ่จะคิดในอัตราดอกเบี้ยลูกค้าขั้นต่ำ ประเภทเงินดูแบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate: MLR) ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงตามประกาศของธนาคาร

#### 2.1.3.2 วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยว

ในการขอสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยว นั้น มีวัตถุประสงค์ต่างๆ กัน ดังนี้

- 1) เพื่อซื้อบ้าน, อาคารชุด, ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพาณิชย์
- 2) เพื่อปลูกสร้างบ้าน ปรับปรุงต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของตนเอง
- 3) เพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านหรือได้ถอนที่ดินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น พร้อมปลูกสร้างบ้านในคราวเดียวกัน
- 4) เพื่อการกู้ใหม่เพื่อชำระหนี้เก่า (Refinancing)

#### 2.1.3.3 องค์ประกอบพื้นฐานของสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยว

สินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวอาศัยของประเทศไทยนิยมลักษณะพิเศษที่ทั้งธนาคารผู้ให้บริการ และลูกค้าผู้ใช้บริการต้องค่านึงถึง (พัสดุ กฤษฎยานวัช, 2548) ดังนี้

1) จำนวนเงินกู้ (Amount of loan) สินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวจะนับเป็นสินเชื่อที่มีวงเงินค่อนข้างสูงมากเมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่น ๆ ทั้งนี้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาน wen มากที่สุดในชีวิตของคน โดยทั่วไป โดยมีสัดส่วนเป็นเงินหัก丫头 เท่าตัวของเงินได้รวมของกรอบครัวต่อเดือน ตัวอย่างเช่นที่อยู่อาศัยราคาปานกลางประมาณ 1 ล้านบาท หากครอบครัวหนึ่งมีรายได้รวมกัน 20,000 บาท ก็แสดงว่าราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่ารายได้ต่อเดือนถึง 50 เท่า (หรือประมาณ 4.2 เท่ารายได้รวมต่อปี) ซึ่ง “สัดส่วนของราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครอบครัว” ยิ่งสูงมากเท่าไหร่ก็ยิ่งแสดงถึงกำลังซื้อของประชาชนที่จะลดลงมากเท่านั้น

ดังนั้น ในกรณีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประชาชนโดยทั่วไปจึงนักไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อด้วยเงินสดเต็มราคา จำเป็นต้องอาศัยการเก็บออมนานหลายปี เพื่อเป็นเงินดาวน์ ส่วนหนึ่งและส่วนที่เหลืออีกต้องอาศัยการกู้เงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

โดยปกติ วงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมักจะค่ากว่าราคารือมูลค่าของที่อยู่อาศัย (หลักทรัพย์ที่ม่าจันของ) ซึ่งโดยทั่วไปวงเงินกู้จะอยู่ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70-85 ของราคาซื้อขายหรือมูลค่าหลักทรัพย์ที่ม่าจันของ ซึ่งสัดส่วนนี้มักเรียกว่า “สัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน” หรือ Loan to value ratio (LTVR) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วสัดส่วนนี้ยังสูงมากเท่าได้ (แปลว่าผู้กู้วงเงินดาวน์ซื้อบ้านในสัดส่วนที่น้อย) ธนาคารก็ยังจะมีความเสี่ยงในการก้างชำระหนี้ และความเสี่ยงต่อการเกิด “ปัญหาหนี้ส่วนขาด” (Mortgage deficiency) ได้แก่กรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้และธนาคารต้องบังคับจำนำของขายทอดตลาดหลักประกัน รายได้จากการประมูลขายทรัพย์สินจะไม่เพียงพอต่อหนี้ค้างที่มีอยู่ (ทั้งเงินดันและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น)

2) ระยะเวลาภัย (Term of loan) เมื่อจากเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมีวงเงินที่สูง ดังนั้น จึงนับเป็นเงินกู้ระยะยาว (Long term loan) ที่มีระยะเวลาการชำระหนี้คืน (Repayment period) นาน ซึ่งกว่าสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นทั้งหมด โดย平均 ถึง 20-30 ปี ทั้งนี้เพื่อให้ผู้กู้มีกำลังเงินที่เพียงพอแก่การชำระเงินจวบรายเดือน ได้ อย่างไรก็ตาม สถาบันการเงินส่วนใหญ่มักจะกำหนดให้ระยะเวลาภัยซึ่งเมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วไม่เกิน 60-65 ปี เช่น หากผู้กู้มีอายุ 40 ปี จะภัยได้สูงสุด 20-25 ปี เป็นต้น ในวงเงินกู้ที่กัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งระยะเวลาภัยนานเท่าใด เงินគลก็จะมีจำนวนลดลงเท่านั้น อนึ่ง แม้ธนาคารของไทยจะให้กู้นานถึง 30 ปี แต่ผู้กู้มักจะเลือกภัยนานประมาณ 15-20 ปี เป็นส่วนใหญ่

3) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Mortgage rate) ปัจจุบันสถาบันการเงินของไทยมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยผสมผสานกันหลากหลายรูปแบบระหว่างอัตราดอกเบี้ยคงที่ และดอกเบี้ยเพื่อให้ลูกค้าเลือกดังต่อไปนี้

(1) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating rate loan) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว คืออัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ปัจจุบันตามประกาศธนาคาร โดยชีดอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ดำเนินติกรรม ซึ่งต่อมานำไปช่วงของสัญญาภัยเงิน (15-20-30 ปี) อาจจะมีการปรับเปลี่ยน หรือขึ้นลง ได้ตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือดันทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน

ปกติ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยนั้น มักจะมีการอิงกับอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum lending rate: MLR) หรืออัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum retail rate: MRR) โดยในบางแห่ง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวเพื่อที่อยู่อาศัยจะเท่ากับ MLR/MRR หรือบางแห่งอาจจะต่ำกว่าหรือสูงกว่าก็ได้ แต่ในระหว่าง 3 – 4 ปีมาเนี่ย ธนาคารต่าง ๆ มีสภาพล่องทางการเงินสูงและมีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อกันมาก ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่า MLR ซึ่งนับว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่น ๆ ทั้งหมด

(2) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดเวลา (Fixed rate loan) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่หรือตามส่วนราชการฟื้นฟูต้นทุนทางการเงิน ณ ขณะกู้ โดยไม่ปรับเปลี่ยนขึ้นหรือลงตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ดังนั้น เงินจ้างที่ชำระในแต่ละเดือนก็จะคงที่ตลอดระยะเวลา ตัวอย่างเช่นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะยาวสุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 5 ปี เท่ากับ 5.5% (ในปัจจุบันไม่มีสถาบันการเงินใดให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวเกินกว่า 5 ปี) ในขณะที่บางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา มีการให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่นานถึง 30 ปี

(3) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่และถอดตัวผสมกัน (Mixed rate loan) เงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่และถอดตัวผสมกัน แบ่งเป็น 2 กลุ่ม ใหญ่ ดังนี้

ก กลุ่มที่ 1 อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น ในช่วงแรกจากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลดลงตัว หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 1-2-3-4-5 ปี หลังจากนั้นจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลดลงตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น ตัวอย่างเช่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550 อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นของธนาคารกรุงไทย 1 ปี เท่ากับ 4.75% ต่อปี หลังจากนั้นเท่ากับอัตราดอกเบี้ยแบบลดลงตัว MLR-0.25% ต่อปี เป็นต้น

ก กลุ่มที่ 2 อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบัน្ត ใจ ในช่วงแรก จากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลดลงตัว หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 2-5 ปี แต่ในระหว่างนี้จะกำหนดคงที่แบบขั้นบัน្ត ใจ หลังจากนั้น จะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลดลงตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น ตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบัน្ត ใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์คงที่ 3 ปี ได้แก่ ปีแรกเท่ากับ 3% ต่อปี ปีที่สอง 4% ต่อปี ปีที่สาม 5% ต่อปี หลังจากปีที่สามจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลดลงตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MRR ในขณะนั้น

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ของธนาคาร ปี 2548-2549 ดังได้แสดงไว้ในตารางที่ 2.1 และ ตารางที่ 2.2 ตามลำดับ

**ตารางที่ 2.1 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวตามศักยภาพของธนาคาร ปี 2548**

หน่วย: ร้อยละต่อปี

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ยปี 2548						
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	MLR/MRR
ธนาคารสงเคราะห์							
- แบบ 1	3.25	MRR	MRR	MRR	MRR	MRR	7.00
- แบบ 2	4.50	4.75	MRR	MRR	MRR	MRR	7.00
- แบบ 3	4.00	5.00	6.00	MRR	MRR	MRR	7.00
- แบบ 4	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	MRR	7.00
- แบบ 5	5.00	5.50	6.00	6.50	7.00	MRR	7.00
- แบบ 6	5.25	5.25	6.25	7.00	7.00	7.00	7.00
ออมสิน	3.00	4.00	MLR	MLR	MLR	MLR	6.25
ไทยพาณิชย์							
- แบบ 1	3.25	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	6.25
- แบบ 2	MLR-1.50	MLR-1.50	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	6.25
- แบบ 3	MLR-2.00	MLR-1.00	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	6.25
กรุงไทย	3.75	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	6.25
กรุงเทพ							
- แบบ 1	3.75	MLR	MLR	MLR	MLR	MLR	6.25
- แบบ 2	4.00	5.25	MLR	MLR	MLR	MLR	6.25
- แบบ 3	MLR-1.50	MLR-1.50	MLR	MLR	MLR	MLR	6.25
- แบบ 4	MLR-2.25	MLR-1.00	MLR-0.50	MLR	MLR	MLR	6.25
กสิกรไทย							
- แบบ 1	4.00	MLR	MLR	MLR	MLR	MLR	6.25
- แบบ 2	4.75	MLR-1.50	MLR	MLR	MLR	MLR	6.25
- แบบ 3	4.75	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR	MLR	MLR	6.25
ทหารไทย	3.25	MLR-0.75	MLR-0.50	MLR-0.50	MLR-0.50	MLR-0.50	6.25
กรุงศรีอยุธยา	3.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	6.50
ธ.ไอโอบี	เดือน 1-6=1.50 เดือน 7-12=2.99	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR-1.00	6.50
นครหลวงไทย							
- แบบ 1	MLR-1.75	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	6.50
- แบบ 2	MLR-1.25	MLR-1.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	6.50

ที่มา: จากการสอบถามเจ้าหน้าที่แต่ละธนาคาร

ตารางที่ 2.2 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ปี 2549

หน่วย: ร้อยละต่อปี

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย ปี 2549				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	MLR/MRR
อาคารสงเคราะห์ อนมสิน	MRR-1.50 5.00	MRR-1.25 6.00	MRR-1.00 MLR	MRR MLR	7.75 7.50
ไทยพาณิชย์					
- แบบ 1	4.25	MLR+0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	7.50
- แบบ 2	MLR-1.25	MLR-1.25	MLR+0.75	MLR+0.75	7.50
- แบบ 3	MLR-1.75	MLR-0.75	MLR+0.75	MLR+0.75	7.50
กรุงไทย	4.00-4.50	MLR-0.25	MLR-0.25	MLR-0.25	7.50
กรุงเทพ					
- แบบ 1	4.50	MLR	MLR	MLR	7.50
- แบบ 2	5.50	6.50	MLR	MLR	7.50
- แบบ 3	MLR-1.50	MLR-1.50	MLR	MLR	7.50
- แบบ 4	MLR-1.75	MLR-1.75	MLR-1.75	MLR	7.50
กสิกรไทย					
- แบบ 1	MLR-2.50	MLR	MLR	MLR	7.50
- แบบ 2	MLR-1.50	MLR-1.50	MLR	MLR	7.50
- แบบ 3	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR	7.50
ทหารไทย	4.50	MLR-1.25	MLR-0.50	MLR-0.50	7.75
กรุงศรีอยุธยา	4.50	MLR	MLR	MLR	7.75
ยูโอบี	เดือน 1-6=3.49 เดือน 7-12=3.99	MLR-1.00	MLR-1.00	MLR-1.00	8.30
นครหลวงไทย	4.99	5.99	MLR-0.50	MLR-0.50	7.75

ที่มา: จากการสอบถามเจ้าหน้าที่แต่ละธนาคาร

4) การประเมินค่าหลักประกัน (Property valuation) ใน การปล่อยสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องจัดให้มีการประเมินค่าอย่างหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้จะซื้อ โดยฝ่ายประเมินของธนาคารเองหรือจ้างบริษัทประเมินอิสระภายนอก ซึ่งผู้กู้จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการประเมินซึ่งแต่ละธนาคารจะกำหนดไม่เท่ากัน เช่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารนครหลวงไทยคิด 2,500 บาท ธนาคารไทยพาณิชย์คิด 0.05% ของวงเงินกู้

ธนาคารกรุงศรีอยุธยาคิด 0.25% ของวงเงินกู้ (ขั้นต่ำ 2,140 บาท แต่ไม่เกิน 10,700 บาท) ธนาคารทหารไทยคิด 0.25% ของวงเงินกู้ (ขั้นต่ำ 1,000 บาท แต่ไม่เกิน 5,000 บาท) ธนาคารอาคารสงเคราะห์คิด 1,700 บาทสำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท และคิด 2,100 บาทสำหรับวงเงินกู้ทั้งหมด 500,000 บาทขึ้นไป

ทั้งนี้ พนักงานสินเชื่อจะใช้รายงานประเมินประกอบการวิเคราะห์กำหนดวงเงินกู้ โดยที่วงเงินกู้จะมีในสัดส่วนที่ต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอไป ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 70-85% ของมูลค่าประเมิน ในบางกรณีธนาคารอาจปรับราคาซื้อขายจริงจากผู้ประกอบการที่ เชื่อถือได้เป็นราคารับเป็นหลักประกันโดยไม่ต้องประเมินก็ได้

5) ค่าธรรมเนียมในการยื้อนกู้ (Origination fee) ในปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์ บางธนาคารจะคิดค่าธรรมเนียมการยื้อนกู้ หรืออาจจะเรียกชื่อเป็นอย่างอื่น เช่น ค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์สินเชื่อ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ เป็นต้น ตัวอย่างเช่น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 ธนาคารกรุงเทพคิด 0.5% ของวงเงินกู้ ธนาคารกสิกรไทยคิด 0.25% ของวงเงินกู้ ขั้นต่ำ 2,500 บาท ธนาคารไทยพาณิชย์คิด 0.25% ของวงเงินกู้ ธนาคารกรุงศรีอยุธยาคิด 1,000-3,000 บาท ธนาคารออมสินคิด 500-5,000 บาทตามจำนวนวงเงินกู้ เป็นต้น ส่วนธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารทหารไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่คิดค่าธรรมเนียมการยื้อนกู้

6) การจดทะเบียนสิทธิ์และการจำนำของหลักประกัน (Property transfer and mortgage) ในกรณีเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ขายที่อยู่อาศัยจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยจะต้องมีการดำเนินติดต่อและจดทะเบียนสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งในการนี้ผู้กู้จะต้องมีโฉนดหรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือหนังสือแสดงสิทธิ์ครอบครองเป็นหลักฐานสำคัญด้วย

ทั้งนี้ ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องจัดให้มีการจดทะเบียนจำนวนของอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและห้องอาคาร) ที่สำนักงานที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เสมอไป โดยผู้กู้จะต้องชำระค่าจดทะเบียนจำนวน 1% ของวงเงินกู้ ดังนั้น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือ Home loan บางครั้งจึงมักเรียกว่า “Mortgage loan”

ในการฉีดผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารจะยึดฟ้องต่อศาลเพื่อให้มีคำพิพากษายึดทรัพย์นำมายาทหยอดคลอด นำเงินที่ได้มาชำระหนี้คืนไป

7) การกำหนดเงินเดือน (Installment payment) ในกรณีการยื้อนกู้ ธนาคารมักจะกำหนดให้ผู้กู้ชำระคืนเป็นวงวด จวบละเท่า ๆ กัน โดยปกติมักจะกำหนดจำนวนเดือน (Monthly payment) ซึ่งหากผู้กู้ชำระหนี้รายเดือนอย่างสม่ำเสมอ เงินกู้จะหมดเมื่อครบสัญญา

ทั้งนี้ เงินวงจรรายเดือนจะมากหรือน้อยจะแปรผันไปตาม 3 ตัวแปรหลัก “ได้แก่ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลา” โดยวงเงินกู้สูง เงินวงจรจะสูง อัตราดอกเบี้ยสูง เงินวงจรก็จะสูง และถ้าระยะเวลาตื้น เงินวงจรก็จะมากขึ้น

กรณีกู้แบบอัตราดอกเบี้ยลดลงตัว สถาบันการเงินส่วนใหญ่มักคิดเงินวงจรเพื่อไว้โดยการคำนวณเงินวงจรจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าตามประกาศ เช่น อัตราดอกเบี้ยตามประกาศ 6.5% ต่อปี เวลาคิดคำนวณวงจรจะคิดที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีก 1-2% โดยคิดที่อัตรา 7.5 หรือ 8.5% เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงให้แก่ผู้กู้กรณีที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผู้กู้จะได้ไม่ต้องชำระเงินวงจรเพิ่มขึ้น เพราะคิดเพื่อไว้แล้ว แต่หากอัตราดอกเบี้ยในภายหลังไม่เพิ่มขึ้นหรือกลับลดลง เงินวงจรที่ชำระไว้ก่อนก็จะไปคืนหนี้เงินต้นมากขึ้นกว่าปกติ และจะทำให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา

8) วิธีการชำระเงินวงจร (Method of loan payment) โดยทั่วไปธนาคารจะกำหนดให้ผู้กู้ชำระหนี้เงินกู้วงจรแรกภายใน 30 วันนับจากวันที่รับเงินกู้ไปจากธนาคาร และต้องชำระเงินกู้วงจรต่อไปทุกเดือนจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น

9) การตัดเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินวงจร (Amortization) โดยทั่วไปเงินวงจรที่ชำระหนี้รายเดือนจะประกอบด้วยสองส่วน即 ได้แก่ดอกเบี้ยและเงินต้น ทั้งนี้การชำระเงินวงจรแต่ละครั้งจะเป็นการตัดดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน ส่วนที่เหลือจะเป็นการตัดเงินต้นบางส่วน (Partial principal) ดังนั้น การชำระเงินวงจรในแต่ละเดือนจะทำให้เงินต้นลดลงทุกครั้ง แต่จะส่งผลทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในเดือนถัดไปลดลงด้วยตามลำดับ จนกระทั่งเมื่อครบกำหนดสัญญา กู้ เงินต้น (Principal) หรือจำนวนเงินทั้งหมดที่ธนาคารให้กู้ (Contracted loan amount) ก็จะลดลงเป็นศูนย์ (Reduced to zero or fully amortized) ซึ่งเท่ากับว่ามีการชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้วนั่นเอง

10) ค่าเบี้ยปรับกรณีได้ถอนจำนวนก่อนกำหนด (Prepayment penalty) ในกรณีที่ผู้กู้กู้เงินแบบอัตราดอกเบี้ยลดลงตัว ธนาคารมักปิดโอกาสให้ผู้กู้สามารถชำระเงินวงจรเพิ่มสูงกว่าปกติได้ (Partial prepayment) ซึ่งเงินที่ชำระก่อนนั้นก็จะไปคืนหนี้ส่วนที่เป็นเงินต้นลง ซึ่งจะส่งผลให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดในสัญญา หรือหากผู้กู้มีเงินมากพอ จะชำระหนี้ทั้งหมดก่อนครบกำหนดในสัญญา กู้ ก็ได้

อย่างไรก็ตาม หากมีการชำระหนี้ทั้งหมดเพื่อปิดบัญชีและได้ถอนจำนวนออกไปภายในระยะเวลา 3 ปีแรกของการกู้เงินก่อนครบกำหนดตามสัญญา กู้ ธนาคารส่วนใหญ่จะคิดค่าน้ำทิ้ง ปรับการได้ถอนจำนวนก่อนกำหนด (Prepayment penalty) ทั้งนี้ ธนาคารแต่ละแห่งจะคิดมากน้อยแตกต่างกัน

แม้ว่าการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะดูเหมือนเป็นการเพิ่มภาระค่าใช้จ่าย แต่การซื้อบ้านถือเป็นการลงทุนในระยะยาว เพราะเมื่อเวลาผ่านไปบ้านจะกลายเป็นหลักประกันที่คุ้นค่าที่สุด เป็นหลักทรัพย์เพิ่มความมั่นคงให้แก่ชีวิต และที่สำคัญก็คือดอกเบี้ยที่ชำระเป็นค่าผ่อนบ้านในแต่ละเดือนสามารถนำมาเป็นรายจ่ายหักลดหย่อนภาษีบุคคลธรรมดาในช่วงปลายปีได้ถึงปีละ 50,000 บาท ตลอดระยะเวลา 5 ปี ส่วนเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของแต่ละธนาคาร ดูตารางเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละธนาคาร ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2550 (ภาคผนวก)

จากองค์ประกอบของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น สามารถนำมาสรุปชุดเด่นและจุดด้อยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ดังแสดงในตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3 ชุดเด่นและจุดด้อยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

จุดเด่นของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	จุดด้อยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
<ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นเงินกู้ระยะยาวที่มีระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้คืนได้นานถึง 30 ปี</li> <li>คิดอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำ ธนาคารพาณิชย์โดยส่วนใหญ่จะอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR</li> <li>การชำระหนี้คืนเป็นแบบลดต้นเงินลดดอกเบี้ย ทำให้เงินต้นลดลงทุกครั้ง</li> <li>มีระยะเวลาชำระล่าช้าได้ตั้งแต่ 7 วัน จนถึง 30 วันนับแต่วันที่ครบกำหนดชำระ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละธนาคาร</li> <li>สามารถนำดอกเบี้ยซ้ำสำหรับเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ไม่เกิน 50,000 บาท</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นสินเชื่อที่ต้องใช้บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อของผู้กู้เป็นหลักประกัน</li> <li>มีค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม ณ วันทำสัญญา เช่น ค่าจ้างอง (1% ของวงเงินจำนวน), ค่าประเมินราคา, ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ฯลฯ</li> <li>การชำระหนี้คืนก่อนกำหนด อาจต้องเสียค่าธรรมเนียมในการชำระหนี้เงินกู้ก่อนกำหนด (Prepayment fee)</li> <li>มีต้นทุนในการโอนย้ายสินเชื่อที่สูง ได้แก่ ค่าจ้างอง ค่าประเมินราคา เป็นต้น ดังนั้นแม้จะมีทางเลือกอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า แต่ต้องนำมาเทียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในการโอนย้ายด้วย</li> </ol>

ที่มา : จากธนาคารกรุงไทย 2550

ที่ขาด สำหรับการวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ได้อย่างเหมาะสมและไม่เกินกำลังที่จะผ่อนชำระ อาจใช้วิธีที่ก้าวไห้ได้ 2 วิธี คือ

2.1 วิธีที่ 1 พิจารณาจากราคากำบังที่จะซื้อ โดยพิจารณาจากเงื่อนไขที่เจ้าของโครงการ หรือผู้ขายกำหนดว่าเป็นอย่างไร เช่น เจ้าของโครงการกำหนดให้เงินของรวมเงินทำสัญญาร่วมเงินดาวน์ คิดเป็นร้อยละ 20 ของราคาบ้าน หรือผู้ขายขอเงินมัดจำคิดเป็นร้อยละ 10 ของราคา จากนั้นมา พิจารณาว่าธนาคารจะให้กู้สูงสุด ได้ประมาณเท่าใด แล้วคำนวณว่าต้องหาเงินมาสมทบในการซื้อ เท่าใด และต้องมีรายได้เท่าไหร่จึงสามารถจะผ่อนชำระได้ ซึ่งหลักโดยทั่วไป จำนวนเงินที่นำมา ผ่อนชำระจะต้องไม่เกินร้อยละ 30 ของรายได้ ตัวอย่างเช่น หากต้องการจะซื้อบ้านในราคา 1,000,000 บาท และธนาคารสามารถให้กู้ได้สูงสุดร้อยละ 80 ของราคาก่อขาย นั่นก็หมายความว่าผู้ซื้อ สามารถกู้เงินได้สูงสุดไม่เกิน 800,000 บาท ส่วนที่เหลืออีกประมาณ 200,000 บาท ผู้ซื้อจะต้องมี เงินออมเพื่อมาสมทบในการซื้อ หากต้องกู้เงินในจำนวน 800,000 บาท ระยะเวลาการผ่อน 20 ปี หากธนาคารคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.5 ต่อปี จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระประมาณ 6,000 บาทต่อเดือน หรือจะต้องมีรายได้ไม่น้อยกว่า 20,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ ถ้าให้จำนวนเงินกู้และอัตราดอกเบี้ย เท่าเดิมตามตัวอย่างข้างต้น โดยให้ระยะเวลาการผ่อนชำระน้อยลง เป็น 10 ปี จะทำให้จำนวนเงินที่ ต้องผ่อนสูงขึ้นจาก 6,000 บาทต่อเดือนมาเป็น 7,000 บาทต่อเดือน หรือจะต้องมีรายได้จากเดิน 20,000 บาทต่อเดือนมาเป็น 23,333 บาทต่อเดือน ในขณะเดียวกันถ้าให้ระยะเวลาการผ่อนนานขึ้น เป็น 30 ปี โดยให้ปีจ่ายอื่น ๆ คงเดิม ก็จะทำให้จำนวนเงินที่ต้องผ่อนน้อยลง แต่ทั้งนี้ทั้งนั้น ระยะเวลาในการผ่อนชำระธนาคารจะพิจารณาคุณสมบัติด้านอายุของผู้ขอกู้ประกอบด้วย

2.2 วิธีที่ 2 พิจารณาจากรายได้ของผู้กู้ โดยขึ้นแรกต้องคำนวณว่ารายได้ที่มีอยู่ ณ ขณะนี้สามารถกู้เงินจากธนาคาร ได้ในวงเงินเท่าใด หรือสามารถผ่อนชำระหนี้ได้เดือนละเท่าใด จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาคำนวณหาราคาบ้านที่สามารถซื้อได้และเงินออมที่จะต้องสมทบซื้อ ตัวอย่างเช่น ถ้าผู้กู้มีรายได้ 30,000 บาทต่อเดือน หากต้องการทราบว่า จำนวนวงเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ และจะซื้อบ้านได้ในระดับราคาเท่าใด วิธีการคำนวณก็คือนำรายได้ต่อเดือนมาหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต่อเดือน แล้วพิจารณาว่าคงเหลือรายได้สุทธิเท่าใด ซึ่งโดยทั่วไปเงื่อนไขการผ่อนชำระที่ธนาคาร พาณิชย์น้ำคำนวณคือรายได้สุทธิคงเหลือที่จะนำผ่อนชำระหนี้ไม่ควรเกินร้อยละ 30 หรือ 1 ใน 3 ของรายได้ ในที่นี้ ให้ผู้กู้มีรายได้ 30,000 บาทต่อเดือน สมมุติว่าหลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว คงเหลือรายได้สุทธิ 9,000 บาท ผ่อนระยะเวลา 20 ปี อัตราดอกเบี้ย 6.5% ต่อปี วงเงินกู้ที่สามารถกู้ได้ ประมาณ 1,200,000 บาท หากธนาคารผู้ให้กู้มีนโยบายด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยว่าให้กู้ได้ไม่เกิน ร้อยละ 80 ของราคายังคงเปลี่ยนหลักทรัพย์ประกันที่ซื้อ เพราจะนั้นจะดับราคากับที่สามารถจะซื้อ ได้เท่ากับ 1,500,000 บาท

3. การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยกับผลกระ逼ต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กันหลาดลึก ไม่ว่าจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงต่อกำลังซื้อ การเดือดประเพกษาอัตราดอกเบี้ย ปัญหาการซ้ำระเงินค่างวด และการซ้ายธนาคาร โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

3.1 การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเป็นตัวกำหนดค่าใช้จ่ายที่แปรผันโดยตรงต่อการผ่อนชำระในแต่ละงวด กล่าวคือ ถ้าให้วงเงินกู้เท่ากัน ระยะเวลาผ่อนชำระเท่ากัน การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 1% จะมีผลทำให้การผ่อนชำระเพิ่มขึ้น เช่น วงเงินกู้ 1,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ถ้าอัตราดอกเบี้ย 6.5% ต่อปี เงินงวดที่ต้องผ่อนต่อเดือนจะประมาณ 7,500 บาท ถ้าหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเป็น 7.5% ต่อปี เงินงวดที่ต้องผ่อนต่อเดือนจะประมาณ 8,100 บาท ในทางกลับกันถ้าหากอัตราดอกเบี้ยลดลง 1% ก็จะทำให้เงินงวดที่ผ่อนลดตามไปด้วย ซึ่งเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค

3.2 การเดือดประเพกษาอัตราดอกเบี้ยในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ใน การเดือดประเพกษาอัตราดอกเบี้ยมีส่วนสำคัญในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งได้หันมาใช้กลยุทธ์ด้านราคามาเป็นตัวกำหนดเพื่อแบ่งชั้นเรียงชิงลูกค้า โดยเสนอเป็นแพ็คเกจ หลากหลายแพ็คเกจ มีทั้งอัตราดอกเบี้ยแบบคงตัว หรืออัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ในช่วง 1-5 ปี หลังจากนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยโดยตัวตนด้วยส่วนลด หรือจะเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่แบบขั้นบันได 1-5 ปี หลังจากนั้น เป็นอัตราดอกเบี้ยโดยตัวตนด้วยส่วนลด ซึ่งผู้กู้จะต้องคาดการณ์อนาคตเอาเองว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีแนวโน้มเป็นอย่างไร ซึ่งการเดือดประเพกษาของอัตราดอกเบี้ยนี้ ผู้กู้อาจได้ประโยชน์ หรือเสียประโยชน์จากการตัดสินใจก็ได้

3.3 การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยกับปัญหาการซ้ำระเงินงวดในกรณีที่ผู้กู้ได้เงินกู้อัตราดอกเบี้ยแบบคงตัว ดังที่กล่าวมาแล้วว่าอัตราดอกเบี้ยมีผลต่อการผ่อนชำระค่างวด สำหรับกรณีที่ผู้กู้ได้เลือกเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลดหย่อนนั้น ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม หากกับผู้กู้ยอมรับความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของอัตราดอกเบี้ย ซึ่งเป็นไปตามสถานการณ์ของตลาดเงินและศักดิ์ทรัพยากรากฐานของธนาคารพาณิชย์ ในช่วงที่ดอกเบี้ยอยู่ในอัตราค่าผู้กู้ก็สามารถที่จะชำระเงินค่างวดได้เป็นปกติ แต่ถ้าหากอัตราดอกเบี้ยมีการปรับเพิ่มขึ้นจนเกินระดับเงินค่างวดที่เคยผ่อนมา ก็จะทำให้เงินค่างวดนั้นไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ ธนาคารอาจจะต้องทำการดำเนินคดีฟ้องค่างวดใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบผู้กู้ที่จะต้องชำระค่างวดเพิ่มขึ้น

3.4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับการซ้ายธนาคาร ในภาวะที่มีการแบ่งขันให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์สูง เนื่องจากเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับการให้สินเชื่อกับธุรกิจ ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งพยายามใช้กลยุทธ์ต่างๆ เพื่อชูจุดเด่นให้มาใช้บริการของตน โดยกลยุทธ์ที่เห็นผลชัดเจนก็คือกลยุทธ์ด้านราคา สำหรับกรณีที่ผู้กู้ได้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไว้แล้ว

แค่ต่อมาปรากฏว่าธนาคารอื่นได้ลดอัตราดอกเบี้ยและมี Promotions ที่น่าสนใจ เนื่องจากต้องการช่วงธุรกิจค้าใหม่หรือธุรกิจค้าที่ต้องการ Refinance นั้น อาจทำให้ธุรกิจค้าบางรายต้องการข้ายังเงินสินเชื่อไปปังธนาคารใหม่ที่คิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารที่เดิมเองใช้อุํตุ เพราะต้องการลดภาระดอกเบี้ยจ่ายให้น้อยลง ซึ่งในการนี้ผู้กู้ควรที่จะต้องศึกษาค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ให้ดีเสียก่อน ไม่ว่าจะเป็นค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด ค่าใช้จ่ายในการจดจำนำของใหม่และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ใน การดำเนินการ และที่สำคัญคืออัตราดอกเบี้ยที่ได้รับจากธนาคารใหม่จะคุ้นเคยกับการ Refinance ใน ระยะเวลาหรือไม่

4. ระยะเวลาในสัญญาภัย ในการเลือกระยะเวลาการภัยมันนี้ ควรที่จะเลือกระยะเวลาที่มี อัตราผ่อนชำระคืนเงินกู้ที่เหมาะสมกับรายได้ กล่าวคือ ควรเลือกอัตราการผ่อนชำระเงินกู้ที่ไม่เป็นภาระหนักเกินไป โดยปกติธนาคารพาณิชย์ทั่วไปจะกำหนดอัตราการผ่อนชำระเงินกู้ไม่เกิน 30% ของรายได้ แต่ทั้งนี้ผู้ขอภัยจะต้องพิจารณาสภาพความเป็นจริงของตนเองเพื่อมีให้การผ่อนชำระเป็นภาระที่หนักจนเกินไป และไม่ควรที่จะเลือกทำสัญญาภัยในระยะเวลาภัยที่สั้นจนเกินไป เพราะอาจจะเกิดความเสี่ยงถ้าหากประสบอุบัติเหตุทางการเงินจนไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด อัตราดอกเบี้ยที่ ธนาคารเคยคิดในอัตราตามสัญญาภัยจะถูกยกเป็นอัตราผิดนัดชำระหนี้ ดังนั้น ผู้กู้ควรจะเลือกระยะเวลาในการภัยไว้ในขณะเดียวกันการขยายระยะเวลาในการภัยให้มากขึ้น อัตราการผ่อนชำระคืนเงินกู้ต่องวดก็จะน้อยทำให้ผู้กู้มีความคล่องตัวขึ้น ซึ่งถ้าหากผู้กู้มีความสามารถในการชำระหนี้มากขึ้น ก็อาจสามารถที่จะขอชำระหนี้เพิ่มขึ้นได้ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงให้แก่ธนาคาร ดังแสดงในตารางที่ 2.4 และ 2.5

ตารางที่ 2.4 เปรียบเทียบผลการเลือกระยะเวลาสั้นในการภัย (ผ่อนชำระเงินคืนต่อวันมาก)

ข้อดี	ข้อเสีย
1. สามารถปลดจํานำของหลักประกันได้เร็ว	1. ชำระคืนเงินกู้ในอัตราที่สูง
2. ชำระดอกเบี้ยน้อย	2. มีความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้
3. ลดความเสี่ยงเรื่องความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	3. หากไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราผิดนัดชำระหนี้ และต้องเจรจาปรับโครงสร้างหนี้หรือเปลี่ยนแปลงสัญญาเงินกู้

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2550

### ตารางที่ 2.5 เปรียบเทียบผลการเดือกระยะเวลาข้าวในการคู (ผ่อนชำระเงินคืนต่อวันน้อย)

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ชำระคืนเงินคูในอัตราที่ต่ำ 2. ลดความเสี่ยงด้านการผิดนัดชำระหนี้ 3. ดอกเบี้ยจ่ายใช้ในการลดหย่อนภาษีได้	1. ปลดปล่อยงานของหลักประกันได้ช้า 2. ทำให้เลือกสิ่งของเบี้ยจ่ายในอัตราที่สูง 3. มีความเสี่ยงด้านความพันพวนของอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2550

#### 2.1.5 แนวทางเลือกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

โดยทั่วไปเรามักใช้อัตราดอกเบี้ยเป็นตัวตัดสินว่าทางเลือกไหนถูกหรือแพงกว่ากัน ซึ่งก็เป็นวิธีการที่ดีหากองค์ประกอบอื่น ๆ ของสินเชื่อแต่ละธนาคารนั้นใกล้เคียงกัน แต่ในทางปฏิบัติ ทุกธนาคารจะมีด้านทุนทางการเงินต่างกันทำให้ค่าจัดการสินเชื่อแตกต่างกันด้วย ดังนั้นในการเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัย นอกจากราคาพิจารณาอัตราดอกเบี้ยแล้ว ยังควรที่จะพิจารณาปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย เช่น ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการสินเชื่อ และค่าผ่อนชำระรายเดือน

1. ค่าใช้จ่ายจากดอกเบี้ย ปัจจุบันผู้ให้กู้ต่างแบ่งขั้นกันเสนอทางเลือกที่หลากหลาย ภายใต้ชื่อโครงการที่แตกต่างกัน ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา จนทำให้ผู้ขอสินเชื่อต้องทำความเข้าใจกับแต่ละโครงการ แต่ละช่วงเวลา แต่ละสถานะทางการเงิน ซึ่งสิ่งสำคัญที่ใช้พิจารณาที่ก่อให้เกิดความไม่แน่นอนนั้น คืออัตราดอกเบี้ย ซึ่งก็มีให้เลือกทั้งแบบคงที่ และแบบลอยตัว โดยทั่วไป ผู้ขอสูงจะเลือกผ่อนชำระคืนเงินคูในอัตราคงที่ เพราะได้ประโยชน์คือสามารถ安排เงินทุนผ่อนชำระที่ต้องเดือนที่แน่นอน ซึ่งจะเป็นผลดีต่อผู้ขอสูงในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยจะปรับตัวเพิ่มขึ้น แต่จะทำให้ผู้ขอสูงไม่สามารถประทับค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง ผู้ขอสูงจึงควรศึกษาและพิจารณาเลือกใช้ธนาคารที่มีเงื่อนไขค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยน้อยที่สุด

2. ค่าใช้จ่ายในการคู ในการคูมีนั้น จะมีค่าใช้จ่ายในการคูที่ผู้ขอสูงต้องชำระ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มใหญ่ ๆ คือ (1) ค่าใช้จ่ายในการคูที่ต้องชำระให้แก่ธนาคาร ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการจัดการสินเชื่อและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคา (2) ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายให้แก่ทางราชการซึ่งประกอบด้วยค่าจำนวนคงค้างค่าโอน และ (3) ค่าใช้จ่ายที่ธนาคารเรียกเก็บเพื่อนำส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินกิจกรรมและการแสดงตน (ตารางที่ 2.6) ซึ่งค่าใช้จ่ายข้อที่ 3, 4, 6 นั้นเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้ขอสูงต้องชำระไม่ว่าผู้ขอสูงจะจ่ายเงินจากสถาบันการเงินใด

ส่วนค่าทำประกันภัยนั้นอาจจะมีข้อแตกต่างกันอยู่บ้างแต่ไม่นักนัก ดัวเปรค่าใช้จ่ายที่สำคัญก็คือค่าใช้จ่ายด้านการจัดการสินเชื่อและค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาหลักประกัน เพราะเป็นค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสูง ซึ่งแต่ละสถาบันการเงินจะคิดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แตกต่างกัน

ตารางที่ 2.6 ค่าใช้จ่ายรวมในการถือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Closing Costs)

ประเภท	ค่าใช้จ่าย <sup>1</sup>	หมายเหตุ
1. ค่าจัดการสินเชื่อ (หรือค่าธรรมเนียมการยื้นกู้)	ประมาณ 0 – 1% ของเงินกู้	จ่ายให้แก่ผู้ให้กู้
2. ค่าประเมินราคาหลักประกัน	ประมาณ 0 – 12,000 บาท	จ่ายให้แก่ผู้ให้กู้
3. ค่าจ้านอง	1% ของวงเงินจ้านอง (ไม่เกิน 200,000 บาท)	จ่ายให้แก่กรมที่ดิน
4. ค่าโอน	2% ของราคารื้อขาย	จ่ายให้แก่กรมที่ดิน
5. ค่าทำประกันอัคคิภัย	ประมาณ 2,000 บาท	จ่ายให้แก่ผู้ให้กู้ <sup>2</sup>
6. ค่าอากรแสตมป์	สำหรับบ้านมูลค่า 1 ล้านบาท 0.5% ของวงเงินกู้	จ่ายให้แก่ผู้ให้กู้ <sup>2</sup>

หมายเหตุ: " เป็นขั้นตราเฉลี่ยที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

<sup>1</sup> ผู้ให้กู้จะเป็นผู้นำส่งกรมสรรพากรและบริษัทประกันเอง  
ที่มา: จากการสอบถามเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารกรุงไทย

3. เงื่อนไขในการให้สินเชื่อ เป็นการศึกษาเงื่อนไขต่าง ๆ ในให้สินเชื่อของแต่ละธนาคาร เพื่อกัดเลือกธนาคารที่มีเงื่อนไขและกฎหมายที่ผู้กู้เห็นว่าเหมาะสมกับตนเอง อีกทั้งยังเป็นการเตรียมความพร้อมในการยื่นกู้ขอสินเชื่อกับธนาคารนั้น ๆ โดยผู้กู้ควรที่จะต้องศึกษารายละเอียดของเงื่อนไขต่าง ๆ ใน การให้สินเชื่อทั้ง 5 ข้อ ที่จะกล่าวต่อไปนี้ให้รอบคอบและครอบคลุมถึงวงเงินสินเชื่อที่คาดว่าจะได้รับอนุมัติตัวยี้ดังนี้

1) หลักทรัพย์ที่น่วงเงินให้กู้สูงสุด เป็นข้อมูลที่ควรทราบเบื้องต้น เมื่อจากแต่ละธนาคารมีข้อจำกัดในการให้กู้ ผู้กู้จึงควรรู้ว่าวงเงินกู้ขั้นสูงสุดและขั้นต่ำสุดของแต่ละธนาคารเป็นอย่างไร จะได้ดีธนาคารที่มีเงื่อนไขไม่ตรงกับที่เราต้องการอย่างไร เป็นการลดจำนวนธนาคารที่จะพิจารณาอยู่

- 2) ระยะเวลาในการให้กู้
- 3) เกณฑ์ราคาประเมินหลักทรัพย์ประกัน
- 4) เกณฑ์คุณสมบัติผู้กู้
- 5) เกณฑ์ความสามารถในการผ่อนชำระ
4. การให้บริการของธนาคาร ในการเลือกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากปัจจัยด้านราคา ก็อัตราดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ผู้กู้ควรพิจารณาปัจจัยด้านบริการของธนาคารประกอบด้วย ดังนี้
  - 1) ความสะดวกในการยื่นกู้ ได้แก่ ผู้กู้สามารถเดินทางยื่นกู้ยังสำนักงานธนาคารหรือที่อื่น ๆ ได้อย่างสะดวก ไม่เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง
  - 2) ความรวดเร็วในการอนุมัติเงินกู้ ได้แก่ ผู้กู้สามารถทราบผลการยื่นกู้ หรือได้รับเงินกู้ได้รวดเร็ว
  - 3) ความสะดวกในการชำระหนี้เงินกู้ เช่น ผู้กู้สามารถชำระหนี้ผ่านบัญชีของสาขาธนาคารต่าง ๆ ได้อย่างกว้างขวาง
  - 4) การต้อนรับและการให้บริการที่ดีของพนักงาน เช่น การต้อนรับและอำนวยความสะดวก สะดวกต่าง ๆ ของพนักงาน ความมืออาชีพในครึ่งเดียวและให้บริการอย่างประทับใจ

#### **2.1.6 ขั้นตอนในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย**

ขั้นตอนการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญ แบ่งเป็น 8 ขั้นตอน ดังนี้

**ขั้นที่ 1 การเตรียมหลักฐานประกอบการขอกู้** เอกสารหรือหลักฐานในการกู้เป็นสิ่งสำคัญ ในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร หากหลักฐานพร้อม ธนาคารก็จะสามารถพิจารณาสินเชื่อได้รวดเร็ว เอกสารในการยื่นขอกู้ต้องมีดังนี้

- 1) บัตรประจำตัวประชาชน/ข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ
- 2) ทะเบียนบ้าน
- 3) ทะเบียนสมรส/ทะเบียนหม่าล่า/ใบอนุบัตรของคู่สมรส
- 4) หนังสือรับรองการเปลี่ยนชื่อตัวเลข/หรือชื่อสกุล
- 5) หนังสือรับรองรายได้จากนายจ้าง/สลิปเงินเดือนเดือนสุดท้าย (ใช้ต้นฉบับ)
- 6) งบธนาคาร (Bank statement) จากปัจจุบันข้อนหลังย่อตัว 3 เดือน (ทุกประเภทบัญชีที่มี)
- 7) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์ประกัน (โฉนดที่ดิน หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน น.ส.3ก. หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เป็นต้น)
- 8) สัญญาจะซื้อขาย สัญญาว่าจ้าง แบบแปลนการก่อสร้าง ในอนุญาต ก่อสร้าง (กรณีก่อสร้างบ้าน)

9) ໃບແສ້ງການຜ່ອນຂໍາຮະ 3 ເຄືອນສຸດທ້າຍຂອງສຕາບັນການເງິນເດີມ ສັນຍາກູ້ ສັນຍານອງ ກຣີໄຕ່ຄອນຈຳນອງຈາກສຕາບັນການເງິນເຊື່ອ (Refinancing)

10) ໃບແສ້ງຮັບເງິນການຜ່ອນຂໍາຮະເງິນຄາວນ

**ຫັນທີ 2 ການເຂົ້າງູ້ ຜູ້ກັດອີ້ນຄຳຂອງສິນເຊື່ອເພື່ອທີ່ອູ້ອາສີຍ ພັນຍາກສາການປະກອບການຂອງງູ້ ແລະເຂົ້າໃຫ້ແກ່ເຈົ້ານ້າທີ່ສິນເຊື່ອເພື່ອພິຈານາຕ່ອໄປ ພັນຍາກນີ້ເຈົ້ານ້າທີ່ກີຈະໃຫ້ຜູ້ກັດລົງນາມໃນໜັງສື່ອ ຂື່ນຍອນໄຫ້ຮັນການຕຽບສອນປະວັດທິການເງິນຂອງຜູ້ກູ້/ຜູ້ກົງວ່ວນ ເພື່ອຕຽບສອນປະວັດທິການເງິນ ກັບບັນຫາການຕ່າງໆ ໂດຍພັນການສິນເຊື່ອຈະຕຽບສອນຄວາມຄຸກຄົງຂອງອົກສາຮະພິຈານາສິນເຊື່ອ ເບື້ອງຕົ້ນ (Pre-approval) ກລ່າວສື່ອ ເປັນການປະເມີນຄວາມສາມາດໃນການຂໍາຮະໜີເບື້ອງຕົ້ນໃຫ້ແກ່ຜູ້ຂອງ ອູ້ກັດເນັ້ນເຂົ້າສົ່ງຂັ້ນຕອນກາຮອນມັດສິນເຊື່ອໂດຍຜູ້ນີ້ຈຳນາຈອນມັດຕ້ອໄປ ເພື່ອວິເກາະທີ່ຜູ້ກູ້ວ່າມີຄຸນສູນນັດ ຕຽບກັບຫລັກເກມທີ່ຂອງບັນຫາກາຮອນໄວ່ ພັນຍາກນີ້ເຈົ້ານ້າທີ່ກີຈະໃຫ້ຜູ້ກັດລົງນາມໃນໜັງສື່ອຂື່ນຍອນ ໄຫ້ຮັນການຕຽບສອນປະວັດທິການເງິນຂອງຜູ້ກູ້/ຜູ້ກົງວ່ວນ ແລະຜູ້ຄໍາປະກັນ ເພື່ອຕຽບສອນປະວັດທິການ ການເງິນກັບບັນຫາການຕ່າງໆ**

**ຫັນທີ 3 ການປະມາດວິເງິນງູ້ເບື້ອງຕົ້ນ ເຈົ້ານ້າທີ່ສິນເຊື່ອຈະພິຈານາສິນເຊື່ອເບື້ອງຕົ້ນ (Pre-approval) ກລ່າວສື່ອ ເປັນການປະເມີນຄວາມສາມາດໃນການຂໍາຮະໜີເບື້ອງຕົ້ນໃຫ້ແກ່ຜູ້ຂອງງູ້ວ່າຈະໄດ້ຮັບ ວິເງິນງູ້ປະນາຍເທົ່າໄດ້ ຜ່ອນຂໍາຮະເທົ່າໄດ້ ແລະແຈ້ງພົກພິຈານາເບື້ອງຕົ້ນໃຫ້ແກ່ຜູ້ຂອງງູ້ການ ສ່ວນ ກາຮອນມັດເງິນງູ້ຈີງ ຈະກະທຳໄດ້ຕ່ອມເມື່ອທ່ານບໍາຍາການການປະເມີນຮາຄາຫລັກທັງພົດປະກັນແລ້ວ**

**ຫັນທີ 4 ການຕຽບສອນແລະປະເມີນຮາຄາຫລັກທັງພົດປະກັນ ເຈົ້ານ້າທີ່ຈະນັກວັນເວລາກັບ ຜູ້ກູ້ເພື່ອສໍາວັນຫລັກປະກັນ ໂດຍທີ່ນີ້ຈະເຮັດວຽກເກີນຄໍາຮຽນເນີນການຕຽບສຸກພາຫລັກປະກັນ ສໍາຫັນການ ຕຽບສຸກພາຫລັກປະກັນ ເຈົ້ານ້າທີ່ຈະໄປຕຽບສຸກ ທີ່ຕັ້ງ ສຸກພະວັດດັ່ມ ດັກຍະພະແລະປະເກຫດຂອງ ຫລັກປະກັນ ດລວດຄານຕຽບສອນເອກສາຮາຖາງຮາຊາກ ເອກສາຮາແສດງກຽມສີທີ່ຂອງຫລັກປະກັນ ເຫັນ ໂຄນດີ່ດີນ ມັນສື່ອແສດງກຽມສີທີ່ຫ້ອງຊຸດ ເປັນຕົ້ນ**

**ຫັນທີ 5 ການພິຈານາສິນເຊື່ອ ເຈົ້ານ້າທີ່ບັນຫາກາຈະນຳຂອ້ມນູລີ່ທີ່ໄດ້ຈາກຜູ້ກູ້ວິເກາະທີ່ໜ້າ ຄວາມສາມາດໃນການຂໍາຮະໜີ ພັນຍາກທີ່ພິຈານາຫລັກປະກັນທີ່ປະເມີນຮາຄາແລ້ວ ແລະພົກພິຈານາຕຽບສອນປະວັດທິການເງິນຂອງຜູ້ກູ້ປະກອບ ສໍາຫັນການພິຈານາໄທສິນເຊື່ອຮາຍຍ່ອຍໄວ້ສິນເຊື່ອທີ່ອູ້ອາສີຍນີ້ ປັບຈຸນັນກີ່ອນທຸກບັນຫາກາຈະນຳໄປໂປຣແກຣມສໍາເລົ່າງຢູ່ປ່າຍໃນການວິເກາະທີ່ທໍາໄລ້ສະຫວັດກວດເວົ້ວໃນການກຳນົດ ສ່ວນທີ່ຈະໄດ້ວິເງິນສິນເຊື່ອຕາມດ້ອງກາຮອນໄວ້ໄນ້ ເຈົ້ານ້າທີ່ຈະພິຈານາຄວາມສາມາດໃນການຂໍາຮະໜີ ແລະ ກາຮະທີ່ຜູ້ກູ້ນີ້ອູ້ ແລະ ເວລານັ້ນມີມາກນີ້ພື້ນທີ່ ທາກເປັນລູກໜີທີ່ມີກາຮະໜີເປັນປົກກົດກັບບັນຫາກາຮອນ ແລະມີ ກາຮະໄມ່ນາກ ອັກທີ່ມີຮາຍໄດ້ເພີ່ມພວກທີ່ຈະຮອງຮັບກາຮະໜີທີ່ເກີດຂຶ້ນໄໝ໌ ບັນຫາກາກີ່ອາຍໃຫ້ວິເງິນສິນເຊື່ອ ຕາມທີ່ຜູ້ກູ້ຂອງແຕ່ທັງນີ້ທັງນັ້ນບັນຫາກາຈະນຳຕ້ອງພິຈານາປັບປຸງຂຶ້ນໆ ຈະປະກອບດ້ວຍເຫັນ ບັນຫາການຫລັກເກມທີ່ ໃນການໄທສິນເຊື່ອໄມ່ເກີນ 80-90% ຂອງຮາຄາປະເມີນ ທີ່ຮັບຮະບະເວລາກູ້ສູງສຸດໄມ່ເກີນ 25 ປີ ເປັນຕົ້ນ ເມື່ອ**

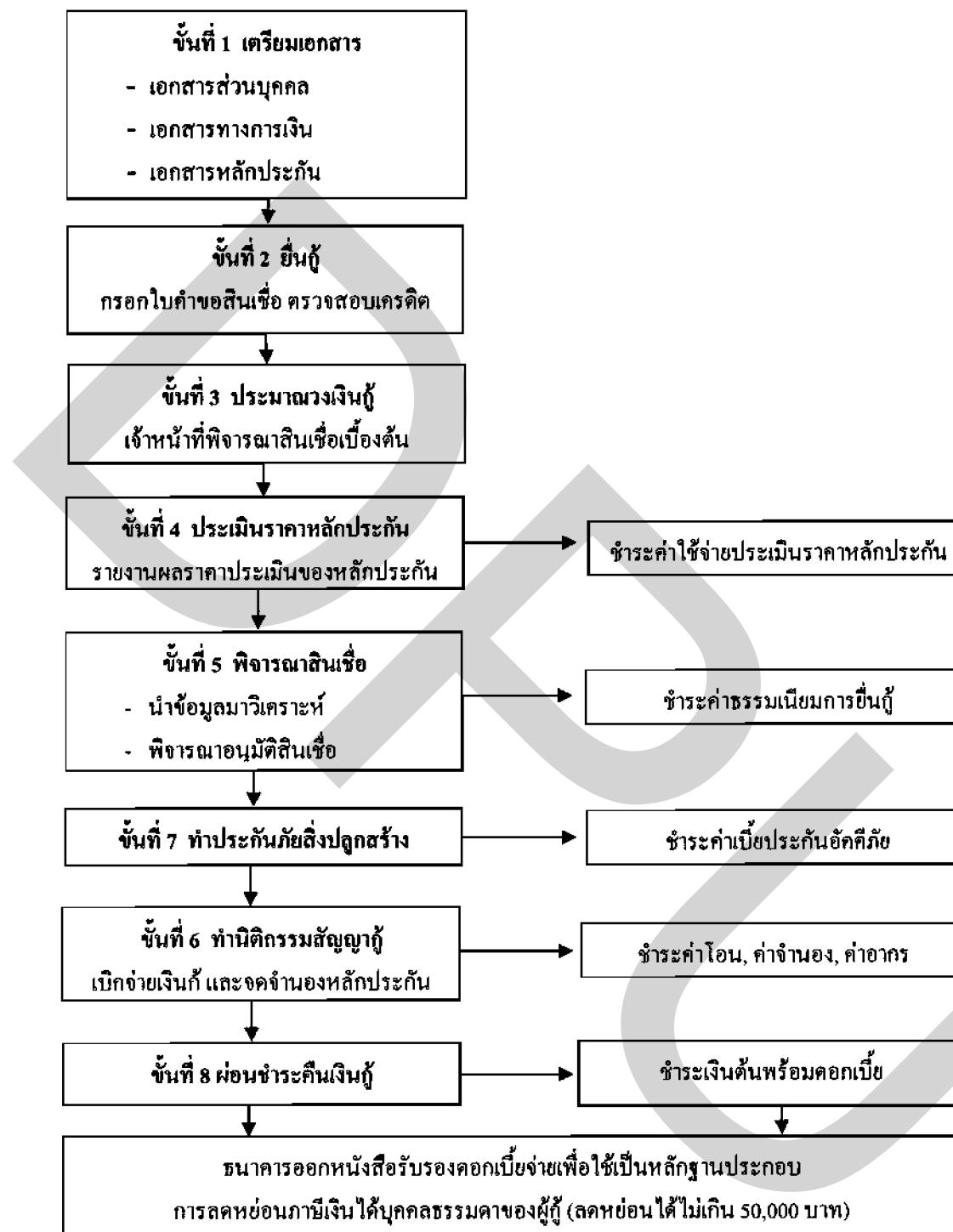
ผ่านขั้นตอนการอนุมัติสินเชื่อแล้ว ธนาคารบางแห่งอาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อในอัตราตามที่กำหนด หรือธนาคารบางแห่งอาจยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวไว้ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละธนาคาร

**ขั้นที่ 6 การทำนิติกรรม** หลังจากได้รับอนุมัติงเงินสินเชื่อแล้ว ธนาคารจะแจ้งให้ผู้กู้ทราบ และจะนัดมาทำนิติกรรมสัญญา กู้ เบิกจ่ายเงินกู้และนัดชำระเบี้ยนจันของ โอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่คิณ ซึ่งในขั้นตอนนี้จะมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นที่ผู้กู้ต้องเตรียมไว้ เช่น ค่าโอน (แล้วแต่คล่องกับผู้ขายว่าให้ระหว่างเป็นคนจ่าย) ค่าจดจำของ ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น สำหรับนิติกรรมที่เกี่ยวกับผู้กู้ จะมีดังนี้ สัญญาภัย สัญญาค้ำประกัน หนังสือยินยอมทำประกันภัย หนังสือยินยอมให้หักเงินจากบัญชีเพื่อชำระคืนเงินกู้ หนังสือยินยอมจากคู่สมรส ในเบิกเงินกู้ เป็นต้น

**ขั้นที่ 7 การทำประกันภัย** ธนาคารจะให้ลูกค้าที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของคุณทำประกันภัยสั่งปลูกสร้างเพื่อเป็นการประกันความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดคิดได้ เช่น เพลิงไหม้ แผ่นดินไหว น้ำท่วม ซึ่งทำให้บุคคลค้ำของหลักประกันต้อง โศบฏกู้ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายด้านเบี้ยประกัน

**ขั้นที่ 8 การผ่อนชำระเงินกู้** ผู้กู้จะเริ่มผ่อนชำระเงินกู้คุณที่ธนาคารกำหนดในเดือนตัดจากวันที่คุณสัญญาเงินกู้ ตามจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา จำนวนดอกเบี้ยที่ผู้กู้ได้จ่ายให้แก่ธนาคาร ผู้กู้สามารถขอหนังสือรับรองการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งปีจากธนาคารเมื่อสิ้นปีนั้น ๆ เพื่อนำมาใช้เป็นหลักฐานประกอบการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ โดยสามารถนำมายัง ลูกหนี้อนได้ไม่เกิน 50,000 บาท

ขั้นตอนในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยสรุป ดังแสดงไว้ในภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 ขั้นตอนการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2550

## 2.2 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศมีความแตกต่างกัน โดยเฉพาะระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศที่พัฒนาแล้วและประเทศที่กำลังพัฒนา ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศต่าง ๆ ออกเป็น 4 กลุ่ม คือ (1) กลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว (2) กลุ่มประเทศญี่ปุ่น (3) ประเทศอสเตรเลีย และ (4) กลุ่มประเทศเอเชีย ซึ่งข้อมูลทั้งหมดได้รับรวมมา จาก International Housing Finance Sourcebook 2000 ของ Lea (2001) สรุปได้ดังนี้

### 2.2.1 กลุ่มประเทศที่พัฒนาแล้ว

#### 2.2.1.1 ประเทศอังกฤษ

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษและสหราชอาณาจักรนับว่าเป็นหนึ่งในระบบการเงินที่ทันสมัยที่สุดในโลก ประกอบด้วยสถาบันการเงินขนาดใหญ่ เช่น Royal Bank of Scotland, HSBC, Barclays และ National Westminster Bank ที่ให้บริการทางการเงินที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายบ้าน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในหุ้น และการลงทุนในตราสารหนี้ ประเทศอังกฤษมีกฎหมายที่เข้มงวดในการควบคุมการเงินและการซื้อขายบ้าน ทำให้เกิดความมั่นคงและเชื่อมั่นในระบบ การซื้อขายบ้านในอังกฤษมักจะผ่าน仲介 (Broker) ที่มีความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ 仲介จะช่วยเจรจาเรื่องราคารent และจัดการเอกสารที่ต้องการ ทำให้การซื้อขายบ้านเป็นไปอย่างราบรื่น

ประเทศอังกฤษมีระบบการเงินที่ทันสมัยและมีมาตรฐานสากล ทำให้เป็นจุดท่องเที่ยวที่สำคัญของโลก ไม่ว่าจะเป็นการท่องเที่ยว การค้า การลงทุน และการเมือง ประเทศอังกฤษมีสถาบันการเงินที่มีชื่อเสียงระดับโลก เช่น Royal Bank of Scotland, HSBC, Barclays และ National Westminster Bank ที่ให้บริการทางการเงินที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายบ้าน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในหุ้น และการลงทุนในตราสารหนี้ ประเทศอังกฤษมีกฎหมายที่เข้มงวดในการควบคุมการเงินและการซื้อขายบ้าน ทำให้เกิดความมั่นคงและเชื่อมั่นในระบบ การซื้อขายบ้านในอังกฤษมักจะผ่าน仲介 (Broker) ที่มีความเชี่ยวชาญในอสังหาริมทรัพย์ 仲介จะช่วยเจรจาเรื่องราคารent และจัดการเอกสารที่ต้องการ ทำให้การซื้อขายบ้านเป็นไปอย่างราบรื่น

จากการที่ชาวอังกฤษมีการเปลี่ยนบ้านหลายครั้งในช่วงชีวิตหนึ่ง ทำให้เกิด “ตลาดบ้านมือสอง” จำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 90 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของระบบ การซื้อขายบ้านมักจะมีการซื้อผ่าน “ตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์” (Real Estate Agent) ซึ่งทำหน้าที่แทนผู้ขาย และไม่มีการคิดค่าบริการจากผู้ซื้อ

## ระบบการเงินเพื่อท่องเที่ยวต่างประเทศในอังกฤษ

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีการพัฒนาระบบการเงินการธนาคารมานาน เป็นต้นแบบของระบบทุนนิยมแบบอิสระเติมที่ (Laissez-Faire) ประชาชนต้องพร้อมที่จะเผชิญความผันผวนด้วยตัวเอง ระบบการเงินเพื่อท่องเที่ยวต่างประเทศในประเทศไทยร่วมกับหอการค้าไทย ให้ความสำคัญกับการลงทุนในประเทศ เช่น การจัดทำห้องโถงสำหรับนักท่องเที่ยวต่างด้าว ที่อยู่อาศัยและธุรกิจต่างๆ ที่ให้บริการแก่ชาวต่างด้าว ที่มาเยือนประเทศไทย ทั้งนี้เนื่องจากในอดีตธนาคารพาณิชย์ไม่ปล่อยสินเชื่อท่องเที่ยวต่างประเทศ แต่ในปัจจุบันนี้ ธนาคารพาณิชย์เข้ามามีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อท่องเที่ยวต่างประเทศ มากขึ้น ที่มาในปี พ.ศ. 1996 Building Societies มีสัดส่วนการให้สินเชื่อท่องเที่ยวต่างประเทศ 55 % ของตลาด ในปี พ.ศ. 2001 สัดส่วนลดลงเหลือไม่ถึง 20 % เมื่อจาก Building Societies ขนาดใหญ่หลายแห่งได้จดทะเบียนแปลงสภาพไปเป็นธนาคาร สัดส่วนการให้สินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวต่างประเทศของธนาคารพาณิชย์ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 70 % ที่เหลือส่วนใหญ่เป็นสถาบันที่รับผิดชอบเงินจากคลาดทุน เรียกว่า Specialist Lenders

รูปแบบการให้กู้ในอังกฤษกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่เป็นส่วนใหญ่ ผู้กู้ต้องรับปัญหาอัตราดอกเบี้ยผันผวนของ เพราะทั้ง Building Societies และธนาคารพาณิชย์รับฝากเงินระยะสั้น เมื่อมองกับธนาคารในประเทศไทย การลดปัญหาอัตราดอกเบี้ยผันผวนต่อการซื้อขายที่ดินสำหรับผู้กู้ ในอังกฤษ คือ ต้องมีการปรับตัวเอง โดยการผู้กู้ต้องสะสมเงินออมเพื่อจะกู้ให้น้อยลงและระมัดระวังสัดส่วนเงินวงวดต่อรายได้ไม่ให้สูงเกินไป เมื่อดอกเบี้ยสูงขึ้นจะ ได้สามารถซื้อขายที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น จากรายได้ปกติโดยไม่มีปัญหา รัฐพยายามมาตรการเข้ามาร่วม干涉 โดยการลดภาษีเงินได้และเงินภาษีฝ่ายของ Building Societies เพื่อลดดันทุนให้การคิดดอกเบี้ยเงินกู้ท่องเที่ยวต่างประเทศต่ำกว่าเงินกู้ประจำที่นั่น แต่ไม่ได้บังคับให้สถาบันการเงินท่องเที่ยวต่างประเทศต้องดำเนินการ

การท่องเที่ยวต่างประเทศในอังกฤษมีความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยผันผวนให้ผู้กู้รับไปทั้งหมดนั้น เพื่อทำให้ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจการเงินโลก เช่น ช่วงวิกฤตการณ์น้ำมันโลก พ.ศ. 1970-1980 สถาบันการเงินสามารถดูแลตัวเองให้อายุนานกว่าสถาบันการเงินในสหราชอาณาจักร แต่ผู้กู้ต้องรับผลกระทบโดยตรงทั้งผู้กู้รายเดียวและรายใหม่เมื่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดโลกสูงขึ้น โดยในระยะหลังรัฐบาลออกกฎหมายให้ธนาคารอังกฤษแยกอำนาจและส่วนบุคคลที่ตรวจสอบกำกับและรักษาเสถียรภาพสถาบันการเงินออกเป็นอิสกุนเวชานานหนึ่ง เรียกว่า “องค์การสถาบันการเงิน” (Financial Service Authority) ให้ธนาคารของอังกฤษ (Bank of England) บุคคลหน้าที่กำกับตรวจสอบตัวสถาบันการเงิน มุ่งดูแลเฉพาะนโยบายการเงินในเรื่องอัตราเงินเพื่อและอัตราดอกเบี้ยใหม่ เสถียรภาพ สำหรับอัตราดอกเบี้ยและเงินเพื่อไม่ชั่นลงรุนแรงเกินไปและการบริหารนโยบายการเงินของทางการได้ผล ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สูงจะส่งผลกระทบต่อผู้กู้ในเพื่อท่องเที่ยวต่างประเทศ

ดอกเบี้ยลดลงด้วย ไปด้วย การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางจะทำไปล่วงหน้าเพื่อชดเชยเศรษฐกิจไม่ได้ผันผวนมากเกินไปจนต้องมีการปรับตัวอย่างรุนแรงภายหลัง

มีการนำระบบ Securitization ระดมเงินจากตลาดทุนเพื่อให้ถูกที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามรูปแบบของสหราชอาณาจักร ซึ่งทำให้จ่ายมากเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยคงที่และตราสารหนี้ใหญ่มากในระดับโลก และระบบกฎหมายเป็นระบบบุรุษเพลินิยม (Common Law) ที่สามารถปรับเปลี่ยนได้จากประเพณีปฏิบัติ ไม่ต้องรอการออกกฎหมายทุกครั้ง การออกตราสารหนี้เพื่อระดมเงินดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวที่แข็งข้นได้เมื่อภาวะอัตราดอกเบี้ยตราสารหนี้ระยะยาวอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตาม จนถึงปัจจุบันประชาชนในอังกฤษนิยมกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยลดลงมากกว่า ทั้งนี้เนื่องจากต้องการประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยลดลงดัวที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ การออกตราสารหนี้ดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวเพื่อให้ถูกที่อยู่อาศัยยังมีน้อยกว่า

ในปัจจุบัน นอกราเงินกู้ดอกเบี้ยคงที่อัตราดอกเบี้ยคงที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่ำกว่า 1% ผู้กู้เงินคอกเบี้ยลดลงด้วยสามารถซื้อประกันที่กรณีดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าอัตราที่ตกลงกัน ผู้รับประกันจะจ่ายดอกเบี้ยส่วนเกินแทน การกู้เงินจึงได้ประโยชน์เมื่อดอกเบี้ยลดต่ำลง ไม่ต้องจ่ายเงินเพิ่มน้ำหนักดอกเบี้ยสูงเกินกำหนด แต่มีค่าประกันเพิ่มขึ้นมา

### สหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย (Building Societies)

ความเป็นมาของสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัยหรือ Building Societies ของอังกฤษ เป็นสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ดำเนินงานในรูปแบบของ “สหกรณ์” โดยมีประวัติเริ่มก่อตั้งในปี ก.ศ.1775 (พ.ศ.2318) ที่เมืองเบอร์มิงแฮม โดยกลุ่มคนผู้ใช้แรงงานซึ่งเพชรญปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย ได้รวมตัวกันเพื่อช่วยสร้างบ้านให้สามารถในแบบตอนกลางและตอนเหนือของอังกฤษ (The Midlands and North of England) จนกระทั่งในปี 1812 ได้มีการสถาปนา โดยจ่ายชำระเงินที่บังคับของสหกรณ์กรีนนิช (The Greenwich Union) ซึ่งถือเป็นจุดกำเนิดของการดำเนินงานภายใต้พระราชบัญญัติ Friendly Society Act of 1973 และถือเป็นการดำเนินงานของ Building Societies อย่างเป็นทางการตั้งแต่นั้นมา

ในปี 1825 หลังจากระบบนี้ได้ดำเนินงานมาครบรอบ 50 ปี มีสถาบัน 250 แห่งทั่วประเทศอังกฤษ และในช่วงปี 1840 สถาบันได้มีการรับฝากเงินจากผู้ที่ไม่มีความจำเป็นในการกู้เงินซึ่งที่อยู่อาศัยด้วย จนกระทั่งในปี 1860 (ครบรอบ 85 ปี) มีจำนวนสถาบันทั่วประเทศประมาณ 2,750 แห่ง โดยในตอนนั้นมีถึง 750 แห่ง ปี 1874 ได้มีการออกกฎหมาย Building Societies Act เพื่อควบคุมการดำเนินงานของสถาบัน จำนวนสถาบันในปี 1910 จึงเหลือเพียง 1,723 แห่ง และในปี

1986 ได้มีการปรับปรุงกฎหมายเป็น New Building Societies Act เพื่อให้อำนาจสถาบันในการดำเนินงานเกี่ยวกับธุกรรมด้านสินเชื่อส่วนบุคคลและติดเชือกที่อยู่อาศัยได้กว้างขวางขึ้น และอยู่ภายใต้การทำงานของ Building Societies Commission

ตั้งแต่ช่วงปี 1986 เป็นต้นมา (หลังจากออกกฎหมายใหม่) Building Societies หลายแห่งได้เปลี่ยนสถานะเป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขัน เช่น Abbey National (เปลี่ยนในปี 1989), Cheltenham & Gloucester (เปลี่ยนในปี 1995 และกลายเป็นส่วนหนึ่งของ Lloyds Bank Group) หรือ Halifax ซึ่งเป็น Building Societies ที่ใหญ่ที่สุดก็ได้ปรับเปลี่ยนเป็นธนาคารในปี 1997 ในปี 2001 ได้มีกฎหมาย Financial Services and Markets Act 2000 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับเรื่องการให้บริการทางการเงินทั้งหมดของอังกฤษ เริ่มนับถ้วนใช้ในวันที่ 1 ธันวาคม 2001 มี Financial Service Authority เป็นองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับการให้บริการทางการเงิน และสถาบันการเงิน ดังนั้น Building Societies จึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลขององค์กรดังกล่าว

### **การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ Building Societies**

1. การระดมเงินของ Building Societies เป็นการระดมเงินฝากจากผู้ฝากเงินรายย่อยในระยะสั้น และดำเนินการปล่อยภัยโดยอัตราดอกเบี้ยคงตัว การระดมเงินฝากจะมีการแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ในเรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยมีส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก (Margin) เพียงร้อยละ 1.5

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ Building societies ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ในตลาด ทั้งนี้ เนื่องจากมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยโดยใช้ฐานอัตราดอกเบี้ยระยะสั้นซึ่งปกติจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยระยะยาว อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่ปลายศตวรรษที่ 1980 เป็นต้นมา อัตราดอกเบี้ยมีความผันผวน บางครั้งอัตราดอกเบี้ยระยะยาวมีอัตราที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยระยะสั้น ดังนั้น Building societies จึงได้ปรับตัวโดยการระดมทุนบางส่วนจากตลาดทุนในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี และนำไปปล่อยกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี เช่นกัน หลังจากที่ครบกำหนดจึงเปิดโอกาสให้ผู้กู้เลือกใช้อัตราคงที่หรืออัตราลดลงตัว

การที่อัตราดอกเบี้ยมีความผันผวน Building Societies จึงจำเป็นต้องมีการปรับอัตราดอกเบี้ยและแจ้งให้ผู้กู้รับทราบล่วงหน้า แต่กฎหมายกำหนดให้ยังไม่สามารถที่จะคิดดอกเบี้ยเพิ่มได้จนกว่าจะพ้น 3 เดือนไปแล้ว ดังนั้น จึงมีการกำหนดการแจ้งล่วงหน้าใหม่เป็น 1 เดือน และต่อมาได้กำหนดให้สามารถแจ้งให้ผู้กู้ทราบได้ทันที ปัจจุบัน สถาบันได้ทำสัญญากับผู้กู้ที่ให้อำนาจผู้กู้ในการแจ้งเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยโดยการประกาศทางหนังสือพิมพ์เท่านั้น ตามกฎหมายที่ออก

ใหม่ในปี 2000 กำหนดอัตราดอกเบี้ยลดตัวต้องไม่สูงกวาร้อยละ 2 ของอัตราดอกเบี้ยฐานของ Bank of England

3. ระยะเวลาการให้กู้ โดยปกติ Building Societies จะให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่นานไม่เกิน 5 ปี ผู้กู้สามารถได้ถอนเงินกู้ได้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้าและไม่มีการเสียค่าปรับ (Prepayment Penalty)

Building Societies มีการบริหารการติดตามสถานการณ์ชำระหนี้อย่างใกล้ชิด หากไม่มีการชำระหนี้เพียงหนึ่งถึงสองงวดจะมีการส่งหนังสือทวงถามกันที่ นอกจากนี้ยังมีการให้คำปรึกษาแนะนำกรมที่ผู้กู้มีปัญหาในการชำระหนี้ เช่น การขยายระยะเวลาการให้กู้เพื่อทำให้เงินวง阔ลดลง ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดปัญหาร่องการชำระหนี้ไม่ต่อเนื่องในอนาคต แต่หากทางสถาบันพบว่าผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้อย่างแน่นอน ทางสถาบันจะดำเนินการฟ้องร้องคดีทางศาลเพื่อบังคับจ่ายของต่อไป

#### 2.2.1.2 ประเทศสหรัฐอเมริกา

ที่อยู่อาศัยของสหรัฐถือเป็นอุตสาหกรรมที่มีบทบาทต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ในปี 2000 อุตสาหกรรมประภากนีได้สร้างมูลค่าติดเป็นร้อยละ 12.1 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) นอกจากนี้ ยังก่อให้เกิดการซั่งงานและการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่อเนื่องอีกมากmany สหรัฐอเมริกาถือว่าสถิติการเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัย (Housing Start) เป็นตัวชี้วัดภาวะของการเศรษฐกิจโดยทางเศรษฐกิจที่สำคัญด้านหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากการผลิตที่อยู่อาศัยมีความตั้งพันธ์กับภาวะความเพื่องฟูหรือตกต่ำของภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

วัสดุก่อสร้างที่สำคัญของเศรษฐกิจในประเทศ สหรัฐอเมริกามีความผันผวนค่อนข้างมาก เนื่องจากภาคธุรกิจได้ปล่อยให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นไปตามกลไกตลาด มีการเข้าแทรกแซงน้อยมาก สถิติเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่สูงที่สุดในปี 1972 ซึ่งมีมากถึง 2.4 ล้านหน่วย ในอีก 3 ปีต่อมา คือปี 1975 ลดลงเหลือเพียง 1.2 ล้านหน่วย (ลดลงครึ่งหนึ่ง) ต่อมานี้ในปี 1986 เพิ่มขึ้นเป็น 1.8 ล้านหน่วย หลังจากนั้นการก่อสร้างได้เริ่มชะลอตัวลง ในปี 1991 มีการก่อสร้างเพียง 1.0 ล้านหน่วยและในช่วงปี 1992-1999 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแต่ละปีมีมากขึ้นเฉลี่ย 1.3 ล้านหน่วยต่อปีโดยเริ่มจาก 1.1 ล้านหน่วย ในปี 1992 เป็น 1.6 ล้านหน่วยในปี 1999

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 1990-1999 มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ซึ่งเป็นผลมาจากการอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ในช่วงปี 1990-1993 ราคاب้านที่อยู่อาศัยอยู่ที่ประมาณ 140,000 ดอลลาร์สหรัฐ และเพิ่มเป็นประมาณ 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ เมื่อเทียบกับราคاب้านในช่วง 10 ปี (1990-1999) ราคاب้านเพิ่มสูงขึ้นประมาณร้อยละ 35 อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของ

คนอเมริกันยังคงสามารถจ่ายได้ ถึงแม้ว่าราคาก็อยู่อาศัยจะแพงขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากระดับรายได้ที่เพิ่มตามอัตราการเงินทุนติดโตกาลเศรษฐกิจ รวมถึงการมีระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ช่วยส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก

การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของคนอเมริกันถือเป็นความฝันของทุกคน (American Dream) ดังนั้น รัฐบาลจึงถือเป็นนโยบายสำคัญในการที่จะส่งเสริมให้คนในชาติได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่การผลิตที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในประเทศเป็นของภาคเอกชน ส่วนภาครัฐมีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจนประเภทสวัสดิการสงเคราะห์ อย่างไรก็ตาม รัฐมีบทบาทในการสนับสนุนการดำเนินงานของภาคเอกชนทางอ้อม ได้แก่ การให้อภิสิทธิ์พิเศษทางภาษี การค้ำประกันเงินกู้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง การส่งเสริมให้เกิดระบบตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ปริมาณเงินเพื่อใช้ในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก

### **ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา**

การดำเนินงานในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market) และส่วนที่เป็นตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) ดังนี้

#### **1. ตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market)**

ตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัยเป็นตลาดที่สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ประชาชนโดยตรง สถาบันการเงินที่มีบทบาทในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีบทบาทในสหรัฐฯ มีประมาณ 9,000 สถาบัน โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

##### **กลุ่มที่ 1 Savings and Loan Association (S&L)**

ในปี 1831 ได้มีการจัดตั้งสหกรณ์ Oxford Provident Building Association ที่เนื้อที่ลาเคลฟี่ รัฐเพนซิลเวเนีย เป็นแห่งแรก จากนั้น ภายหลังจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจครั้งใหญ่ในปี 1932 มีการออกกฎหมาย Federal Home Loan Bank Act และมีการจัดตั้งสถาบัน Federal Home Loan Bank Board (FHLBB) เพื่อทำหน้าที่ส่งเสริมสภาพคล่องและความคุ้มการดำเนินงานของ S&L

ต่อมาอีก 2 ปี คือปี ก.ศ. 1934 ได้มีการออกกฎหมาย National Housing Act การดำเนินงานของสถาบัน S&L เป็นลักษณะคล้ายกับสหกรณ์ออมทรัพย์ (Building Societies) ของประเทศอังกฤษ ในปีก่อนมีสถาบัน S&L กระจายอยู่ตามรัฐฯ ต่าง ๆ ทั่วประเทศประมาณ 3,000 แห่ง โดยแต่ละแห่งมีหน้าที่ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในท้องถิ่นของตน เท่านั้น แต่ไม่มีระบบเครือข่ายสาขาทั่วไปเหมือนสหกรณ์ออมทรัพย์ของอังกฤษ เนื่องจากแต่ละรัฐจะ

ทำการควบคุมเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและปล่อยกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลา สัญญาเงินกู้ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยของตลาดซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของ S&L

ในศตวรรษที่ 19 ที่มีสถาบันการเงินที่สำคัญมากในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ปัจจุบันมีบทบาทลดลงเนื่องจากในช่วงปี ค.ศ. 1970-1980 เกิดวิกฤติการณ์น้ำมันที่รุนแรงและอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในปี 1980 ทำให้ S&L ต้องปรับอัตราดอกเบี้ยข่ายสูงขึ้นตามตลาดในการระดมเงินฝาก ขณะที่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ปล่อยไปแล้วไม่สามารถปรับขึ้นได้ ทำให้ S&L เหล่ายหง่างขาดทุน และต้องปิดกิจการลงไปเป็นจำนวนมาก ตั้งแต่คราวหนึ่งถึงคราวหนึ่ง การเงินของประเทศย่างกว้างขวาง

หลังจากที่ S&L ประสบปัญหาเรื่องสภาพคล่องและเรื่องอัตราดอกเบี้ย รัฐบาลได้มีมาตรการต่อไปนี้

- 1) ในปี 1981 มีการอนุญาตให้ S&L ปล่อยบัญชีโดยใช้อัตราดอกเบี้ยลดลงครึ่งหนึ่ง
- 2) ในปี 1982 มีการอนุญาตให้ S&L ดำเนินปล่อยสินเชื่อบุคคลและปล่อยสินเชื่อเพื่อการพาณิชย์ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของสินทรัพย์ อ่างไรก็ตามจะต้องมีสินทรัพย์ประเภทเงินกู้ที่อยู่อาศัยได้อย่างน้อยร้อยละ 70 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

3) ในปี 1989 หลังจากวิกฤติการณ์ต้องปิดสถาบัน FSLIC ซึ่งเป็นสถาบันเงินฝากของ S&L และได้จัดตั้ง Savings Association Insurance Fund (SAIF) ซึ่งเป็นกองทุนที่ทำหน้าที่ค้ำประกันเงินฝากของ S&L แทนกองทุน SAIF บริหารงานโดย Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) ซึ่งเป็นสถาบันที่ค้ำประกันเงินฝากของธนาคารและ Mutual Savings Banks

4) มีการจัดตั้ง Resolution Funding Corporation (Refcorp) เพื่อระดมทุนโดยการออก Xero Coupon Securities ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 30,000 ล้านเหรียญ เพื่อใช้ในการแก้ปัญหานี้ เสียและการขาดสภาพคล่องของ S&L

#### **กลุ่มที่ 2 Saving Banks**

เป็นสถาบันการเงินที่ดำเนินการในรูปแบบธนาคาร ไม่ใช่รูปแบบสหกรณ์เหมือน S&L และให้กู้ยืมแก่ประชาชนในท้องถิ่นเท่านั้น

#### **กลุ่มที่ 3 Commercial Banks**

เป็นธนาคารพาณิชย์ที่มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนน้อยกว่า Savings and Loan Association หรือ Mortgage Companies ส่วนใหญ่ให้สินเชื่อเพื่อการค้ามากกว่า

#### **กลุ่มที่ 4 Mortgage Companies, Mortgage Brokers**

เป็นบริษัทธุรกิจหรือกิจการที่ไม่ได้ทำหน้าที่รับฝากเงิน แต่ทำหน้าที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยอาศัยเงินทุนตนเองหรือเงินจากการขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้แก่สถาบันตัวครอง

## 2. ตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market)

ตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยเป็นตลาดที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างตลาดแรกที่มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ลงทุนในตลาดทุน โดยมีวิธีการคือ สถาบันการเงินในตลาดแรกนำสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Mortgage Loans) ที่เคยปล่อยกู้ให้แก่ประชาชนมาขายให้แก่สถาบันตัวกลางที่ทำหน้าที่ออกตราสารหนี้ไปซื้อขายในตลาดทุน ทำให้สถาบันการเงินในตลาดแรกนี้ เงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นและสามารถปล่อยกู้ให้แก่ประชาชนได้มากขึ้น

สำหรับสถาบันการเงินตัวกลางที่ซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยมาแล้ว สามารถดำเนินการดังนี้

1. เก็บสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยไว้เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Portfolio)

2. ทำการแปลงสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้เป็นตราสารหนี้ที่เรียกว่า "Securitization" หรือที่รู้จักกันในนาม "การออกตราสารหนี้ที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยค้ำประกัน" (Mortgage Backed Securities) แล้วทำการขายต่อให้แก่นักลงทุนอื่น เช่น กองทุนบำนาญ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือบุคคลทั่วไป การซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันตัวกลางเพื่อการ Securitization ผู้ซื้อจะซื้อขาดทำให้ผู้ขายสามารถตัดลูกหนี้ออกจากบัญชีได้เลย

### การจัดตั้งหน่วยงานก่อต่าง

การจัดตั้งหน่วยงานก่อต่างมีพัฒนาการ ดังนี้ ในปี 1938 เริ่มจัดตั้ง Federal National Mortgage Association (FNMA) หรือ Fannie Mae เป็นสถาบันการเงินแห่งแรก ทำหน้าที่ในการรับซื้อสัญญาเงินกู้เฉพาะที่ค้ำประกันโดย Federal Housing Administration (FHA) ของรัฐ

ปี 1968 จัดตั้ง Government National Association (GNMA) หรือ Ginnie Mae ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่แยกตัวมาจาก Fannie Mae หลังจากเกิดวิกฤติการณ์น้ำมันอย่างถาวรส่วนใหญ่ได้หน่วยงานของ Department of Housing and Urban Development (HUD) โดย Ginnie Mae นี้ถือเป็นหน่วยงานของรัฐ ทำหน้าที่การบริหารโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย การบริหารสัญญาเงินกู้จ้านองที่ซื้อมา

ปี 1970 จัดตั้ง Federal Home loan Mortgage Corporation (FHLMC) หรือ Freddie Mae ทำหน้าที่อำนวยความสะดวกในตลาดรอง โดยการรับซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่างๆ ในตลาดแรก และออกตราสารหนี้ที่มีสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยหมุนห้อง เรียกว่า Participation Certificate (PC) ให้แก่นักลงทุน โดยมี Freddie Mae เป็นผู้ค้ำประกันตราสารหนี้ดังกล่าวให้แก่นักลงทุน

ปี 1970 นี้ Ginnie Mae ได้มีการทำ Mortgage Securitization เป็นครั้งแรก และตั้งแต่ปี 1970 เป็นต้นมา Fannie Mae เริ่มออกตราสารหนี้โดยมีสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยหนุนหลัง (Mortgage-Backed Securities: MBS) เช่นเดียวกันกับ Freddie Mae และ Ginnie Mae ต่อมา มีภาคเอกชนเข้ามา แข่งขันทำธุรกิจดัดทำ MBS ด้วย

### ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดของ

1. ระบบแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ระบบแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์คือวิธีการเปลี่ยนสัญญาเงินกู้เป็นตราสารหนี้ (Securitization) หรือจัดกันในนามของ การออกตราสารหนี้ที่มีลินเช่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นประกัน (Mortgage-Backed Securities) วิธีการนี้ เป็นการโอนความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาเงินกู้จากผู้ให้กู้ผ่านไปยังผู้ซื้อตราสารหนี้ สร้าง มาตรฐาน มิตาคตราสารหนี้และหุ้นกู้ที่ใหญ่ที่สุดในโลกและมีนักลงทุนทุกประเภทจึงทำให้การซื้อขายตราสารหนี้ในตลาดของมีสภาพคล่อง ตราสารหนี้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะเวลา 30 ปี สามารถขายได้โดยที่ราคาขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยง

นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้แก่บริษัทที่มิใช่สถาบันการเงินเข้ามาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามท้องถิ่นต่าง ๆ ได้ โดยที่นับวิธีออกหนี้ไม่ต้องมีฐานะทางการเงินสำรองสูง เพราะ ไม่ต้องคำนึงฐานะเพื่อรับเงินหรือถูกตรวจสอบเหมือนกับสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในยุโรป หรืออังกฤษ มีวิธีการคำนึงงานคือเมื่อมีผู้ต้องการซื้อบ้าน สถาบันที่จะปล่อยสินเชื่อ (เรียกว่า Originator) จะติดต่อสถาบันตัวกลางเพื่อขายสัญญาเงินกู้ โดยขอรับเงินและทำสัญญาให้กับผู้รับ กันไป

วิธีการออกตราสารหนี้ของสร้าง จะต่างไปจากยุโรป โดยตราสารหนี้ที่ออกใน สร้าง จะไม่รวมอยู่ในนามของสถาบันตัวกลาง ขณะที่ยุโรปจะออกหุ้นกู้ในนามสถาบันการเงิน ในกรณีออกเบี้ยตราสารระยะยาวผู้ที่ได้รับผลประโยชน์เหมือนในยุโรป อย่างไรก็ตาม ผู้กู้ รายใหม่จะได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้น เพื่อให้หน่วยงานกลางหันกลับไป ภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป

2. ระบบตลาดของสถาบันการเงิน (Liquidity Facility) เป็น ระบบตลาดของอีกแบบหนึ่งในสร้าง ดำเนินการโดยสถาบันการเงินกึ่งรัฐ Federal Home Loan Bank (FHLB) นิ 12 แห่งในสร้าง โดย FHLB จะช่วยเหลือการเงินแก่สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยรับซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันเพื่อที่อยู่อาศัย (S&L) โดยที่ FHLB ระดมเงินจากตลาดทุน ด้วยการออกหุ้นกู้ในตลาดทุน แต่การซื้อเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย โดย FHLB นั้น ผู้ขายสัญญาเงินกู้ต้อง รับผิดชอบความเสี่ยงหากเกิดหนี้เสียขึ้น โดยผู้ขายจะซื้อสัญญาเงินกู้คืนหรือเปลี่ยนสัญญาเงินกู้

ให้ใหม่ ระบบนี้เป็นระบบที่สนับสนุนสภาพล่องแต่ไม่ได้รับความเสียหายทางเศรษฐกิจของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

### 2.2.2 กลุ่มประเทศญี่ปุ่น

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มประเทศญี่ปุ่นเป็นส่วนแล้วได้รับอิทธิพลมาจากประเทศเยอรมัน ฝรั่งเศสและกลุ่มประเทศสแกนดิเนเวีย เนื่องจากกลุ่มประเทศเหล่านี้ออกกฎหมายโดยผู้ปกครองหรือรัฐบาลที่เอื้ออำนวยต่อการรองรับจำนำของสังหาริมทรัพย์มาเป็นเวลานาน ตั้งแต่คริสต์ศตวรรษที่ 18 และคริสต์ศตวรรษที่ 19 เช่น ออกกฎหมายที่รองรับการเอาสัญญาเงินกู้อสังหาริมทรัพย์ในบัญชีของสถาบันและตัวอสังหาริมทรัพย์มาใช้เป็นหลักประกันหุ้นกู้ได้กฎหมายที่สนับสนุนให้มีการจัดตั้งและควบคุมคุณภาพสถาบันการเงินเพื่อการออกหุ้นกู้ที่มีหลักประกัน ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ที่จะซื้อหุ้นกู้เกิดความมั่นใจได้ว่าสถาบันเกิดปัญหาหรือล้มละลาย ตัวผู้ถูกยังมีสัญญาเงินกู้อสังหาริมทรัพย์รองรับอีกชั้นหนึ่ง สถาบันที่ดำเนินการเฉพาะกิจในลักษณะนี้เรียกว่า Mortgage Bank เช่น การจัดตั้ง Landschaft และ Hypothekenbank ในเยอรมัน การจัดตั้ง Credit Foncier ในฝรั่งเศส หรือการจัดตั้ง Mortgage Bank ในเดนมาร์ก หุ้นกู้ที่มีประกันแบบนี้เป็นที่นิยมของผู้ลงทุน หรือเรียกว่า “หุ้นกู้ที่มีสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เป็นประกัน” (Mortgage Bond หรือ Covered Mortgage Bond หรือ Covered Bond)

ปัจจุบันการให้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ดำเนินการโดยธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ Mortgage Bank เงินกู้ที่อยู่อาศัยนิยมใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ตัวขึ้นๆ ลงๆ ในการระดมเงินจากตลาดทุน ระบบตลาดทุนและการออกตราสารหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของญี่ปุ่นก็มีพัฒนาการนานาน

ประเทศในญี่ปุ่น มีระบบการเงินเฉพาะกิจที่เรียกว่าระบบ Mortgage Bond และมีสถาบันการเงินเฉพาะกิจเรียกว่า Mortgage Bank ที่ทำหน้าที่เหมือนธนาคารทุกอย่าง เช่น มีการให้กู้ ติดตาม รับเงินวงรายเดือนและรับความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระ นอกเหนือสถาบันฯ ยังทำหน้าที่ออกหุ้นกู้ในตลาดทุนที่เรียกว่า “Mortgage Bond หรือ Covered Bond หรือ Covered Mortgage Bond” โดยใช้สัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยในบัญชีเป็นประกันการออกหุ้นกู้

เดิมการออก Mortgage Bond ใช้เพื่อสนับสนุนการซื้อขายที่ดินแปลงใหญ่ ต่อมาได้นำมาสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัยทั่วไป หุ้นกู้มีประกันแบบนี้ได้กำหนดค่าดอกเบี้ยคงที่และมีความมั่นคงเหมือนหุ้นกู้รัฐบาลหรือเทศบาล (Communal Bond) ซึ่งเป็นที่นิยมทั่วไป เพราะมีความมั่นคงมากกว่าหุ้นกู้ธรรมดายที่ออกโดยเอกชน เมื่อจากมีกฎหมายกำหนดให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันสูงกว่ามูลค่าหุ้นกู้มาก ต่อมาเมื่อตลาดทุนในญี่ปุ่นขยายตัว บทบาทของ Mortgage

Bond จึงเป็นแหล่งเงินสำรองสำหรับการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและเป็นตราสารหนี้ที่มีการซื้อขายและลงทุนในตลาดของห้าไป เนื่องจาก Mortgage Bond เป็นตราสารหนี้ที่มีหลักประกันมั่นคง 2 ชั้น คือ

1. สถาบันการเงินเป็นผู้ออกและรับผิดชอบการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยตามหุ้นส่วน สถาบันการเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุญาตให้จัดตั้ง มีการตรวจสอบควบคุมโดยรัฐว่ามีฐานะการเงินมั่นคงเพียงพอที่จะชำระคืนเงินตามกำหนด

2. มีสินเชื่อสังหาริมทรัพย์หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยในบัญชีสถาบันการเงินคงที่เป็นบุรุษสิทธิ์เป็นประกันอีกชั้นหนึ่ง เมื่อมีการใช้กฎหมายไ้ออส หุ้นส่วนนี้ได้รับการจัดอันดับให้มีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำมากลดลงเหลือ 10 – 20% ของเงินทุ่นทั่วไปในขณะที่สัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยได้รับการจัดอันดับความเสี่ยงลดลงเป็น 50 % เท่านั้น ทำให้น่าลงทุน

ด้วยลักษณะพิเศษของ Mortgage Bond ดังกล่าว และการมีตลาดรองหุ้นส่วนและตราสารหนี้ขนาดใหญ่ของยุโรปที่ได้พัฒนาเป็นเวลานาน ทำให้ปัจจุบันประเทศไทยในยุโรปสามารถลดลงทุนอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวจากตลาดทุนมาสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เช่น กัน การฝึกตลาดอัตราดอกเบี้ยระยะยาวพุ่งสูงขึ้น ผู้กู้รายเก่าจะไม่ได้รับผลกระทบกว่าช่วงเวลาหุ้นส่วนก่อนกำหนด แต่จะได้รับผลกระทบเมื่อหุ้นส่วนเดิมครบกำหนดและต้องออกหุ้นส่วนต่อเพื่อระดมทุน หุ้นส่วนกัวสัญญาเงินกู้ ส่วนผู้กู้รายใหม่จะได้รับผลกระทบโดยสถาบันการเงินจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ในสัญญาเงินกู้และหุ้นส่วนที่จะออกใหม่ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในกลุ่มประเทศยุโรปที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

### ประเภทเยอรมัน (ระบบ Bausparkassen)

ที่อยู่อาศัยในประเทศเยอรมันมีราคาแพงมาก ประชาชนจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้เป็นหลังแรกต้องใช้เวลานานในการเก็บออม ระบบสัญญาของก่อนกู้ (Contractual System) จึงเป็นระบบที่ช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเร็วขึ้นเมื่อจากมีแหล่งเงินให้กู้ ระบบนี้ใช้การวางแผนไว้ให้ผู้กู้ได้ฝากเงินก่อนจะจ่ายให้กับกู้ โดยดำเนินการผ่านสถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่กกว่า Bausparkassen

1. สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ในประเทศเยอรมันมีสถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยหลากหลาย เช่น ธนาการพาณิชย์ ธนาการออมสิน (Savings Banks หรือ Sparkassan) ธนาการรัฐ (Landesbanken) ธนาการเพื่อการจำนำ (Hypothekenbanken) และธนาการออมทรัพย์ (Co-op Banks หรือ Volksbanken) รวมทั้ง Building Societies หรือ Bausparkassen และอื่นๆ แต่ในเยอรมัน สถาบันที่ต่างกันเหล่านี้จะรวมตัวกันเป็นกลุ่มธุรกิจ Hypothekenbank และ Bausparkassen นักจะเป็นสถาบันสูงของธนาการพาณิชย์หรือธนาการออมสิน

2. รูปแบบเงินกู้ที่อยู่อาศัย ดอกเบี้ยเงินกู้มีทั้งแบบดอกเบี้ยคงตัวตามระบบเงินฝากและดอกเบี้ยคงที่ ที่นำสนับใช้ในระบบเงินกู้คือดอกเบี้ยคงที่ที่รวมเงินจากคลาดทุนโดยการออกหุ้นกู้ Mortgage Bond เรียกว่า Pfandbriefe ในเยอรมัน และระบบที่เรียกว่าอมก่อนกู้หรือแบบ Contract Savings การให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยผู้กู้จากคลาดฯ แบบพร้อม ๆ กัน (Loan Package) โดยสถาบันได้สถาบันหนึ่งจะเป็นผู้จัดการวงเงินกู้จากสถาบันในกลุ่มตนเอง เพราะวงเงินดอกเบี้ยต่างจาก Bausparkasse ตามแบบของก่อนกู้ที่ทำไว้จะไม่เพียงพอ วงเงินกู้คือดอกเบี้ยคงที่จาก Hypothekenbank ที่อาจไม่พอเพียงเงื่อนไข Loan to Value เข้มงวด เช่นกู้ได้ไม่เกิน 60 % ของราคาร้าน จึงต้องกู้เพิ่มจากธนาคารพาณิชย์หรือธนาคารออมสินในเครือเดียวกันเป็นดอกเบี้ยคงตัว

3. สัญญาการออมก่อนกู้ (Contract Savings) เยอรมันมีระบบที่ให้ผู้กู้ฝากเงินก่อนที่จะปล่อยกู้หรือระบบสัญญาออมก่อนกู้ (Contractual System) โดยผ่านสถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัย เรียกว่า Bausparkassen ผู้กู้จะต้องทำสัญญาหรือ Contract กำหนดวงเงินและระยะเวลาที่จะต้องฝากเงินก่อนมีสิทธิกู้เงิน อัตราดอกเบี้ยทั้งเงินฝากและเงินกู้จะต่ำกว่าอัตราตลาด ระบบนี้ได้รับความนิยม เพราะรัฐเข้ามาสนับสนุนเงินอุดหนุนหรือเงิน Grant เป็นโบนัสให้แก่ผู้ออม หากผู้ออมสามารถปฏิบัติตามสัญญาทำให้เกิดแรงจูงใจให้ผู้ต้องการกู้เงินหรือซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของคนของยอมออมเงินล่วงหน้าหลายปีก่อนที่จะขอกู้เพื่อได้สิทธิพิเศษนี้จากรัฐ

สัญญาการออมก่อนกู้ทั่วไปกำหนดระยะเวลาในการให้ฝากเงินประมาณ 7 ปี หลังจากนั้นผู้ฝากเงินซึ่งสามารถกู้ได้เป็น 2 เท่าของเงินที่ออม ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะต่ำกว่าอัตราในตลาด แต่ผู้ฝากเงินจะได้รับสิทธิพิเศษในเรื่องของการขาดเชยทางภาษีสำหรับเงินที่ผู้กู้ได้รับคิดเป็นร้อยละ 20-30 ของเงินกู้ที่ต้องการ ทำให้ผู้กู้ต้องนำไปจ่ายสถาบันการเงินอีกครั้ง สมทบ เช่น ธนาคารออมสิน อย่างไรก็ตาม ผู้กู้จะได้รับเงินทั้งหมดในคราวเดียวกันจากสถาบันการเงินแห่งเดียวเท่านั้น ส่วนใหญ่ได้แก่ ธนาคารออมสิน ดังนั้น การทำงานของ Bausparkassen จึงต้องทำการเชื่อมโยงกับสถาบันการเงินอีกในลักษณะเครือข่ายของสถาบันการเงินนั้น ๆ

4. หุ้นกู้มีหลักประกัน (Mortgage Bond หรือ Covered Bond) ในเยอรมันมีประวัติความเป็นมาตั้งแต่ปี ค.ศ.1970 ที่มีการจัดตั้ง Landschaft ในปี ค.ศ.1990 มีการออก Mortgage Bank Act ซึ่งเป็นฐานของระบบปัจจุบันของระบบนี้ของเยอรมัน เยอรมันเรียกหุ้นกู้มีหลักประกันแบบนี้ว่า Pfandbriefe การออกหุ้นกู้ออกโดยธนาคารเพื่อการจำนำของ Hypothekenbank ที่จำกัดการดำเนินธุรกิจ เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ลักษณะที่มีทรัพย์หรือหนี้รัฐบาล เดิมอายุหุ้นกู้ออกเกิน 30 ปี ต่อมาลดต่อราย หนี้เปลี่ยนเป็นอายุหุ้นกู้ที่ออกปัจจุบันลดลงเป็น 5-10 ปี สินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ปรับดอกเบี้ยทุก 5-10 ปี ไปด้วย (International Housing Finance Sourcebook, 2000)

### ประเภทฝรั่งเศส

1. สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีลักษณะหลากหลาย ประกอบด้วยระบบธนาคารพาณิชย์ ธนาคารสหกรณ์ ซึ่งดำเนินการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ฝรั่งเศสมีสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เช่น Caisse d'Epagne (Saving Bank) สถาบัน Credit Foncier และมีสถาบัน Caisse de Reinancement de l'Habitat ที่เสริมการทำ Securitization

2. รูปแบบเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งแบบเงินกู้คอกเบี้ยลดลงตามระบบเงินฝากและแบบคอกเบี้ยคงที่ เงินกู้แบบคอกเบี้ยคงที่จะมีการดำเนินการโดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจ Credit Foncier โดยการออก Mortgage Bond ซึ่งมีการพัฒนามานานคู่กับเยอรมัน

นอกจากนี้ ฝรั่งเศสมีระบบเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแบบออมก่อนกู้ (Contract Saving) โดยรู้ให้เงินอุดหนุนกับผู้กู้ที่ปฏิบัติตามข้อตกลง แต่ข้อตกลงการออม การให้กู้ และการให้เงินอุดหนุน ดำเนินการผ่านธนาคารพาณิชย์ทั่วไป (ที่มา: International Housing Finance Sourcebook, 2000)

### ประเภทเดนมาร์ก

เดนมาร์กเป็นประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจแบบเปิดแต่มีขนาดเล็ก มีระบบการเงินที่อยู่อาศัยแบบให้กู้ระยะยาว อัตราดอกเบี้ยคงที่ ใช้ตราสารหนี้แบบสามารถเรียกคืนได้ก่อนครบกำหนด (Callable Long-term fixed rate loans and bonds) หรือที่เรียกว่า ระบบ Mortgage Bond System ซึ่งเป็นระบบที่ประเทศส่วนใหญ่ในยุโรปใช้อยู่ มี Mortgage Bank ทำหน้าที่ในการปล่อยสินเชื่อ สำหรับแหล่งเงินกู้ที่ได้จากการออก Mortgage Bond ขายในตลาดทุนแทนการระดมเงินฝาก จึงทำให้มีแหล่งเงินระยะยาวในการให้สินเชื่อ ระบบ Mortgage Bond ได้ดำเนินการมาแล้วกว่า 200 ปี โดยมี Mortgage Bank แห่งแรกตั้งขึ้นในปี 1797 ที่กรุงโ啼เปนเยเกน ปัจจุบันมีทั้งหมด 7 แห่ง แต่ในจำนวนนี้ มี 3 แห่งที่ทำหน้าที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่ภาคการค้า ส่วนที่เหลือ 4 แห่งทำหน้าที่ในการปล่อยสินเชื่อ ให้แก่ผู้กู้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะแบ่งเพื่อการปลูกสร้างซ่อมแซม หรือซ่อมบำรุง จะมีสถาบันที่ทำหน้าที่ปล่อยสินเชื่อประเภทนี้คือ ธนาคารพาณิชย์และธนาคารออมสิน (Savings Banks)

ตลาดการเงินที่อยู่อาศัยของเดนมาร์กมีการพัฒนาจำนวนมากที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง มีการออกกฎหมาย Mortgage Credit Act ตั้งแต่ปี ก.ศ.1850 การมีนิทอยู่อาศัยดำเนินการภายใต้การควบคุมอย่างใกล้ชิดของรัฐ โดยมีระบบธนาคารเฉพาะกิจ Mortgage Bank เป็นผู้ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกือบทั้งหมด ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนสูงมากเท่ากับ GDP ของประเทศ

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเก็บหักห้ามสัมภาระเป็น Mortgage Bank ที่ใช้วิธีออกหุ้นกู้ Mortgage Bond แต่ไม่ออกหุ้นกู้ตามสัญญาเงินกู้รวมในบัญชีสถาบันเหมือนในเยอรมันหรือฝรั่งเศส ในเดนมาร์ก การออกหุ้นกู้นี้หนึ่งในจะออกคู่กับสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยแต่ละสัญญา

ถึงแม้เงินกู้ที่อยู่อาศัยจะเป็นเงินกู้รายย่อยมีจำนวนมาก แต่การออกหุ้นกู้ก็กระทำได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดย Mortgage Bank กำหนดเงินกู้และหุ้นกู้เป็นชุด ๆ ที่มีอัตราดอกเบี้ยระยะเวลาและเงื่อนไขอื่นเหมือนกัน ต่อครองหุ้นกู้แสดงราคาซื้อขายของหุ้นกู้แต่ละชุดทุกวันในตลาดหลักทรัพย์เหมือนหุ้นสามัญ ระยะเวลาของหุ้นกู้ข้าวได้ถึง 30 ปีตามสัญญาเงินกู้เพื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ได้ถึง 30 ปี แต่ในปัจจุบันการกำหนดอัตราดอกเบี้ยและอาชีวันกู้ลดลงเป็น 1-10 ปี สัญญาเงินกู้จะมีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยทุก 1-10 ปี ตามหุ้นกู้ที่ออกใหม่เมื่อหุ้นกู้ครบกำหนด

ระบบการออกหุ้นกู้ควบคู่กับสัญญาเงินกู้และการแบ่งขันทำให้ส่วนต่างเงินกู้ที่อยู่อาศัย และต้นทุนเงินในตลาดต่ำมากคือ 0.5-0.7 % และทุกคนรู้ว่าสถาบันการเงินได้ค่าตอบแทนจริงเท่าๆ ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย การไถ่ถอนเงินกู้ก่อนกำหนดที่ทำได้โดยวิธีซื้อกืนหุ้นกู้จากตลาดผู้ซื้อสามารถดูราคากลางหุ้นกู้ของเงินกู้ในชุดของตนได้ทุกวันก่อนตัดสินใจ

1. กระบวนการออก Mortgage Bond ของ Mortgage Bank Mortgage Bank ทำหน้าที่ให้เงินกู้แก่ผู้ที่ต้องการ (ถือเป็น Originator) โดยพิจารณาตามบุคลากรและภาระกับ หลังจากนั้นจึงออก Bond ขายให้แก่ผู้ซื้อ (ถือเป็น Issuer) นอกจากนี้ Mortgage Bank จึงเป็นเสมือน Servicer ซึ่งทำหน้าที่ในการรับชำระหนี้กืนจากผู้ซื้อและจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ โดย Bond ที่ออกนี้ถือเป็นหนี้สินของธนาคารและมีสัญญาเงินกู้ทุนหลัง

2. นโยบายและหน่วยงานที่กำกับเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัย รัฐบาลมีนโยบายการสนับสนุนให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการให้นำดอกเบี้ยจ่ายเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยมาหากผลที่ยั่งยืนภายใต้กฎหมาย นอกจากนี้รัฐยังออกกฎหมายเพื่อควบคุมเรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้ คือ Mortgage Credit Act และในปี 2000 ได้ออกกฎหมาย Mortgage Credit Act 1989 Amended 2000 ที่มีเนื้อหาเกี่ยวกับ Mortgage Bank ในเรื่องต่างๆ เช่น การจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด รูปแบบการให้กู้ การกำหนดวงเงินกู้ค่ามูลค่าทรัพย์สินต้องไม่เกินร้อยละ 80 ระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี หรือ การที่ต้องค้ำประกันของทุนค่าสินทรัพย์เสี่ยงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 ของทุนทรัพย์เสี่ยง เป็นต้น

### 2.2.3 ประเทศไทยอสังหาริมทรัพย์

แต่เดิมประเทศไทยอสังหาริมทรัพย์ได้นำระบบการเงินที่อยู่อาศัยของประเทศอังกฤษมาใช้ คือ มีทั้งระบบธนาคารพาณิชย์และ Building Societies แต่ปัจจุบันได้นำระบบ Securitization ของ สหราชอาณาจักรต่างกันตรงที่รัฐไม่ได้จัดตั้งหน่วยงานมาดำเนินการ ระบบของอสังหาริมทรัพย์เป็นระบบที่สถาบันเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด เงินกู้ที่อยู่อาศัยมีทั้งดอกเบี้ยลดลงตัวและดอกเบี้ยคงที่ให้เลือกทุกๆ แบบ

### 2.2.4 กฎหมายประเทศไทย

#### ประเภทญี่ปุ่น

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยญี่ปุ่นผสมผสานระหว่างระบบเงินฝากผ่านธนาคารพาณิชย์ และเงินกู้คอกเบี้ยคงที่โดยสถาบันของรัฐ เรียกว่า Government Housing Loan Corporation (GHLC) โดยระบบธนาคารออมสิน (Savings Banks) เป็นแหล่งรวมเงินฝากของรัฐโดยให้คอกเบี้ยต่ำ แหล่งเงินนี้มีขนาดใหญ่มากจนทำให้รัฐบาลสามารถนำเงินไปใช้ในกรณีต่าง ๆ รวมทั้งให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยระยะยาวได้ด้วยเพียงพอ ผ่านหน่วยงาน Fiscal Investment and Loan Program (FILP) ของรัฐ GHLC ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยรายใหญ่ที่สุด (40%) โดยแหล่งเงินจากรัฐให้กู้คอกเบี้ยคงที่ยาวถึง 35 ปี กำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นสองช่วง GHLC จัดตั้งหลังสงครามโลกครั้งที่สองในปี ค.ศ.1950 เพื่อเร่งรัดที่อยู่อาศัย ปัจจุบันรัฐบาลประสบปัญหาเรื่องภาระหนี้สินสาธารณะ ปัญหางบประมาณ และประสิทธิภาพการดำเนินงานของ GHLC รัฐบาลจึงมีมติยกเลิกการดำเนินงานของ GHLC ในปี ค.ศ.2007 และกำลังจะเปลี่ยนการดำเนินการออก Mortgage Backed Securities แทน

#### ประเภทเกาหลีใต้

การกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในเกาหลีใต้ดำเนินการโดยรัฐผ่าน Korea Housing Bank หรือ Korea Housing and Commercial Bank-Koomin Bank เป็นส่วนใหญ่ เดิมเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกู้ได้เพียง 40% ของราคาที่อยู่อาศัย ปี ค.ศ.1999 Loan to Value เพิ่มเป็น 65% รัฐบาลออกกฎหมาย Securitization และจัดตั้ง Korea Mortgage Koporation (KoMoCo) ตามแบบ Fannie Mae ของ สหราชอาณาจักร เพื่อระดมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยระบบ Securitization

รัฐได้จัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจชื่อ Korea Housing Bank Corporation (KHFC) ในปี 1967 เพื่อทำการระดมทุนและปล่อยบสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน ด้วยอัตราดอกเบี้ยต่ำระยะยาว ต่อมาในปี 1969 รัฐบาลได้ออกกฎหมายใหม่และได้เปลี่ยนชื่อ KHFC เป็น Korea Housing Bank

(KHB) โดยรัฐมนตรีทบานาทในเรื่องการระดมทุนเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยการออก National Housing Bond และแยกการเงินที่อยู่อาศัยออกเป็นตัวของมันต่างหากจากการดำเนินงานอื่น ๆ ในธนาคาร เริ่กกว่า National Housing Fund และ Housing Finance Credit Guarantee Fund ต่อมาในปี 1996 ได้มีการปรับเปลี่ยนรัฐวิสาหกิจเป็นบริษัทมหาชน

เมื่อทำการปรับเปลี่ยนสถาบันการเงินของรัฐเป็นธนาคารพาณิชย์ ทำให้โครงสร้างการถือหุ้นของธนาคารเปลี่ยนไป การนำธนาคารเข้าสู่ตลาดหุ้นทำให้จำนวนหุ้นที่ถือโดยรัฐบาลแต่เดิมในอัตรารอยละ 95.6 ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 46.8 นอกจากนี้ KHB ยังได้เปลี่ยนชื่อเป็น Korea Housing and Commercial Bank มีการปล่อยบ้านเช่าและให้บริการการเงินประเภทอื่นนอกเหนือจากการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย ต่อมาในปี 2001 ธนาคารได้มีการควบรวมกับ Kookmim Bank และใช้ชื่อใหม่ว่า Kookmim Bank กลายเป็นธนาคารที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ภายใต้ มีสาขาอยู่ทั่วประเทศรวม 1,125 สาขา

### ประเทศไทย

ในประเทศไทย สิงคโปร์ มีแหล่งเงินประกันสังคม Central Provident Fund (CPF) จำนวนมาก รัฐบาลเป็นผู้วางแผนนโยบายการสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อขายและเช่าของ โดยการนำเงินจาก CPF มาดำเนินการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและให้ภาระเบี้ยผ่อนหัวจากของรัฐ คือ Housing Development Board (HDB) ซึ่งเท่ากับว่ารัฐบาลเป็นทั้งผู้ประกอบการ (Developer) และผู้ให้กู้ (Lender) เองเกือบทั้งหมดของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีแหล่งเงินกู้สำหรับที่อยู่อาศัยในส่วนที่เป็นภาคเอกชนเล็กน้อย เช่น Post Office, Saving Bank, Commercial Banks, Building Societies and Finance Companies เป็นต้น

### 2.3 ระบบการเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยกำลังพัฒนา

ลักษณะการเงินที่อยู่อาศัยประเทศไทยกำลังพัฒนามากจะมีระบบการเงินและตลาดทุนเสียกว่าประเทศไทยพัฒนาแล้วมาก เนื่องจากปัญหาที่อยู่อาศัยจึงนำระบบจากประเทศที่พัฒนาแล้วที่มีความสัมพันธ์กับประเทศไทยดูมาใช้ เช่น ประเทศไทยในเครือจักรภพองค์กรก็จะเริ่มนําระบบ Building Societies มาใช้ในประเทศไทยมาเดียว สิงคโปร์ ออสเตรเลีย ออฟริกาใต้ เป็นต้น แต่เนื่องจากตลาดเงินทุนมีขนาดเล็ก สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เพียงพอและดอกเบี้ยสูง ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยเพราปริมาณเงินออมในประเทศไทยกำลังพัฒนามีน้อยกว่า รัฐบาลในประเทศไทยกำลังพัฒนาจึงมักจัดตั้งกองทุนหรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้ภาระขาด扣กเบี้ยคงที่ในอัตราต่ำกว่าตลาดมาก สถาบันการเงินเฉพาะกิจจะมีรัฐเป็นผู้ดำเนินการ เช่น พลิปปินส์

อินโดนีเซีย เกาหลีได้ ญี่ปุ่น เป็นต้น การระดมเงินระหว่างประเทศออกเป็นตัวโดยรัฐจะไม่เพียงพอ ยกเว้นในประเทศที่ต่อมา มีความเจริญทางเศรษฐกิจสูงจนทำให้ตลาดเงินตลาดทุนมีการออมสูง เช่น เกาหลี ได้แก่ญี่ปุ่นที่กลไกเป็นประเทศร่ำรวยและไม่ขาดอญี่ปุ่นในประเทศกำลังพัฒนาอีกด้วยไป สำหรับประเทศไทยเป็นข้อยกเว้น เพราะการปฏิรูประบบการเงินและสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระดมเงินได้เพียงพอและมีสถาบันการเงินเอกชนเข้ามามีบทบาทด้วย

หลังจากที่สหราชอาณาจักรได้พัฒนาระบบ Securitization มาตั้งแต่ปี ก.ศ.1970 ประเทศไทยก็ได้ดำเนินระบบนี้มาใช้ แต่ระบบ Securitization จะนำมาใช้ได้ดีในประเทศที่พัฒนาแล้วและมีเงินออมสูง ใช้อัตราดอกเบี้ยตลาดและมีตลาดทุนขนาดใหญ่หรือพัฒนาแล้ว เช่นประเทศอเมริกาและอังกฤษ การนำไปใช้ในประเทศกำลังพัฒนาที่มักกำหนดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาดที่ต้องให้รัฐหรือหน่วยงานรัฐเป็นผู้ด้านการหรือเป็นผู้ค้ำประกัน เช่น เกาหลีได้ ประเทศไทยในอดีตในอเมริกาในเชิงเศรษฐกิจอาจไม่ต่างจากเดิมที่รัฐเข้ามาระดมทุนให้กองทุนหรือสถาบันการเงินเฉพาะกิจเพื่อปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปัญหาของระบบการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศกำลังพัฒนาส่วนใหญ่เกิดจากการขาดหายเงินทุนเพื่อใช้ในเรื่องที่อยู่อาศัยที่เกิดจากการใช้รายได้ครัวเรือนและการกู้ยืมจากสหกรณ์ที่อยู่อาศัย รวมทั้งการที่ยังไม่มีระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอเนื่องจากปัญหาต่าง ๆ ดังนี้

1. ขาดแคลนเงินทุน (The Lack of Capital) ในการลงทุน เนื่องจากไม่มีเงินปล่อยให้ถือบ่ำเพียงพอ ทั้งนี้ เพราะประชาชนมีรายได้ค่อนข้างต่ำ จึงไม่มีเงินออมในระบบ
2. การเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต้องการเงินกู้ระยะยาว แต่แหล่งเงินที่มีอยู่ในประเทศกำลังพัฒนามักเป็นเงินทุนระยะสั้น ทั้งนี้เนื่องจากเศรษฐกิจไม่มีเสถียรภาพ ทำให้ไม่มีการพัฒนาด้านตลาดเงินตลาดทุน
3. ปัญหาเรื่องรายได้ไม่แน่นอนของประชาชน เนื่องจากประชาชนยังมีอัตราการว่างงานสูง รวมถึงปัญหาด้านเศรษฐกิจซึ่งส่งผลกระทบต่อระบบการเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
4. ปัญหาเรื่องเงินเพื่อ เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ส่งผลกระทบต่อระบบการเงินโดยตรง เนื่องจากก่อให้เกิดความเสี่ยงในการจัดหาเงินกู้ระยะยาว รวมถึงก่อให้เกิดความเสี่ยงในเรื่องรายได้ที่ไม่สามารถเพิ่มได้ทันกับอัตราเงินเพื่อที่เพิ่มขึ้น
5. ปัญหาเรื่องความชั้นชั้นและระยะเวลาที่ยาวนานของการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้สถาบันการเงินไม่นิยมการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งนำไปสู่การใช้เครื่องมือสินเชื่อย่างไม่มีประสิทธิภาพอีกด้วย (สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2548)

## 2.4 ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาเรื่องต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์

### ทฤษฎีมูลค่าของเงินตามเวลา (Time value of money)

ในเรื่องแนวคิดของมูลค่าของเงินตามเวลา (Time value of money) รวมทั้งผลกระทบของมันต่อมูลค่าของบริษัท โดยรวมนี้ จะทำให้ทราบว่าระยะเวลาที่ต่างกันของกระแสเงินสดที่จะได้รับจะมีผลกระทบต่อมูลค่าของสินทรัพย์ และอัตราผลตอบแทนอย่างไรบ้าง (เริงรัก จำปาเงิน, 2544: 172) แนวคิดในเรื่องมูลค่าของเงินตามเวลาเนี้ยสามารถนำไปใช้ในหลาย ๆ เรื่องด้วยกัน เช่น การกำหนดเวลาการซื้อขายหุ้นที่มีผลการตัดสินใจว่าควรเดือกด้วยที่อยู่อาศัยใหม่หรือไม่ ซึ่ง Brigham and Ehrhardt (2002) ได้เสนอแนวคิดเรื่องของมูลค่าของเงินตามเวลาไว้ สรุปได้ดังนี้

#### 1. มูลค่าในอนาคต (Future value)

มูลค่าในอนาคตเป็นกระบวนการของการหนดต้น (Compounding process) เช่น การฝากเงิน 100 บาท ณ ปัจจุบันโดยได้รับดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี เมื่อสิ้นปีที่ 1 ผู้ฝากจะมีเงินต้นรวมทั้งดอกเบี้ยเป็นเงิน 110 บาท ซึ่งเป็นการรวมดอกเบี้ยและเงินต้นในปลายปีที่ 1 และถ้าฝากต่อไปอีก 1 ปี เมื่อสิ้นปีที่ 2 ผู้ฝากจะมีเงินรวมทั้งสิ้น 121.00 บาท (เงินต้น 110 บาท ดอกเบี้ยอีก 10 เปอร์เซ็นต์ของเงินต้น 110 บาท ก็即 11 บาท รวมเป็นเงินทั้งหมด สิ้นปีที่ 2 เท่ากับ 121.00 บาท)



เงินฝาก	-100	$FV_1 = ?$	$FV_2 = ?$	$FV_3 = ?$	$FV_4 = ?$	$FV_5 = ?$
ดอกเบี้ยรับ (บาท)		10.00	11.00	12.10	13.31	14.64
จำนวนเงินทั้งหมดในแต่ละงวด	110.00	121.00	133.10	146.41	161.05	

ในท่านอยเดียวกันถ้าฝากต่อไปอีก 1 ปี เมื่อสิ้นปีที่ 3 ผู้ฝากจะมีเงินรวมทั้งสิ้น 133.10 บาท (เงินต้น 121.00 บาท บวกดอกเบี้ยอีก 10 เปอร์เซ็นต์ของเงินต้น 121.00 บาท เท่ากับ 12.1 บาท)

สำหรับการคำนวณหามูลค่าในอนาคต (Future value) นั้น เราสามารถใช้สูตรในการคำนวณได้โดยกำหนดให้

PV	=	มูลค่าปัจจุบัน (Present value)
i	=	อัตราดอกเบี้ยต่อปี
INT	=	จำนวนดอกเบี้ยรับต่อปี (บาท)
FV <sub>n</sub>	=	มูลค่าในอนาคต (Future value) ในงวดที่ n
n	=	จำนวนงวด

### สมมติว่า

$$\begin{aligned}
 n &= 1 (\text{สิ้นปีที่ } 1) \\
 FV_1 &= PV + INT \\
 &= PV + PV(i) \\
 &= PV(1+i) \\
 FV_2 &= FV_1 + INT \\
 &= FV_1 + FV_1(i) \\
 &= FV_1(1+i)
 \end{aligned}$$

### แทนค่า

$$\begin{aligned}
 FV_1 &= PV(1+i) \\
 &= PV(1+i)(1+i) \\
 &= PV(1+i)^2
 \end{aligned}$$

และจะเป็นดังนี้เรื่อยๆไป ดังนั้น 苕งสรุปได้ว่า จะได้

$$FV_n = PV(1+i)^n$$

### สมมติ

$$\begin{aligned}
 n &= 1 \text{ และอัตราดอกเบี้ย } (i) = 10\% \\
 FV_1 &= \$100(1+10) \\
 &= \$100(1.10) \\
 &= 110.00 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

แล้ว

$$\begin{aligned}
 FV_2 &= \$100(1+10)^2 \\
 &= \$100(1.121) \\
 &= 121.00 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

### ท่านองเดี๋ยว กัน

$$\begin{aligned} FV_3 &= \text{฿}100 (1+10)^3 \\ &= \text{฿}100 (1.6105) \\ &= 161.05 \text{ บาท} \end{aligned}$$

### 2. มูลค่าปัจจุบัน (PRESENT VALUE- PV)

มูลค่าปัจจุบันจะตรงข้ามกับมูลค่าในอนาคต โดยที่มูลค่าปัจจุบันเป็นกระบวนการลดค่า (Discounting Process)

$$FV_n = PV(1+i)^n$$

ถ้าเราต้องการหา มูลค่าปัจจุบัน (PV) สมการจะเป็นดังนี้

$$PV = \frac{FV_n}{(1+i)^n}$$

### 3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>)

อัตราดอกเบี้ยรับ คือ อัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าสามารถคำนวณหาอัตราดอกเบี้ยรับได้จากสูตรดังนี้

### สูตร

$$\text{อัตราดอกเบี้ยรับ} = \frac{\text{รายได้จากการปล่อยสินเชื่อ}}{\text{เงินให้สินเชื่อ}} \times 100$$

ถ้าอัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าสูง แสดงว่า ธนาคารสามารถสร้างรายได้จากการปล่อยสินเชื่อสูงค่าญ (ดิษพงษ์ ชัยวิชญชาติ, 2546)

### 4. อัตราผลตอบแทนซื้อผล (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>)

อัตราผลตอบแทนซื้อผล (IRR<sub>2</sub>) คือ อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนและเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตเท่ากับเงินลงทุนสุทธิของโครงการพอดี คำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$CF_0 = \frac{CF_1}{(1+IRR)^1} + \frac{CF_2}{(1+IRR)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+IRR)^n}$$

เมื่อ

$CF_1 \dots CF_n$	= ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตในแต่ละงวดเวลา
$CF_0$	= เมินลงทุนสุทธิของโครงการ
$n$	= อายุของโครงการ
IRR	= อัตราผลตอบแทนซึ่งลด

ในที่นี้ทราบค่า  $CF_0$ ,  $CF_1$ ,  $CF_2$  ...,  $CF_n$  แต่ไม่ทราบค่าของ IRR คืออัตราผลตอบแทนซึ่งลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์เท่ากับเงินลงทุนพอดี หากตัวอย่างเดินข้างต้น เงินลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 1,000 บาท และเงินเข้าสุทธิแต่ละปีเป็นเวลา 4 ปี มีมูลค่าเท่ากับ 500, 400, 300 และ 100 บาทตามลำดับ อยากรู้ว่าอัตราผลตอบแทนซึ่งลด (IRR) เท่ากับเท่าใด แทนค่าในสมการ

$$1,000 = \frac{500}{(1+IRR)^1} + \frac{400}{(1+IRR)^2} + \frac{300}{(1+IRR)^3} + \frac{100}{(1+IRR)^4}$$

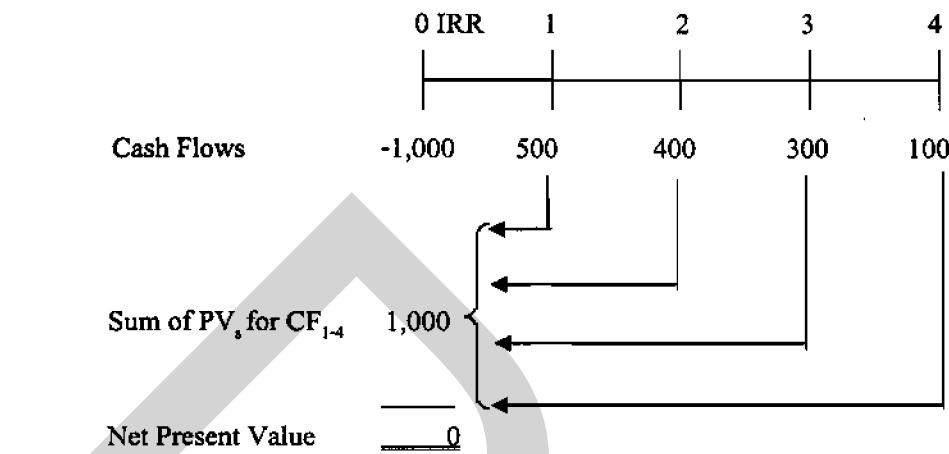
จากสมการด้านบนเราระหายามหา IRR (หรืออัตราส่วนลด) ที่ทำให้ผลรวมของด้านขวามือของสมการเท่ากับ 1,000 พอดี

วิธีการหา IRR นั้น ถ้าใช้ตาราง Interest Table (PVIF) จะต้องทดลองว่าอัตราส่วนลดที่ เปอร์เซ็นต์ใดจะทำให้ผลรวมของจำนวนด้านขวาเท่ากับ 1,000 พอดี ในทางปฏิบัติ แล้วเป็นงานที่เสียเวลาค่อนข้างมาก เพราะจะต้องทดลองแบบลังเลคลองถูก (Trial and error) จนกว่าจะพบอัตราส่วนลดที่ทำให้ผลรวมด้านขวาเท่ากับ 1,000 พอดี

วิธีที่ง่ายและสะดวกกว่าวิธีการข้างต้นคือการใช้เครื่องคำนวณทางการเงิน กรณีของ เครื่องคำนวณ CASIO รุ่น FC-200 จะสามารถหา IRR ได้ดังนี้

-1,000 CF<sub>j</sub> 50 CF<sub>j</sub> 400 CF<sub>j</sub> 300 CF<sub>j</sub> 100 CF<sub>j</sub> IRR EXE

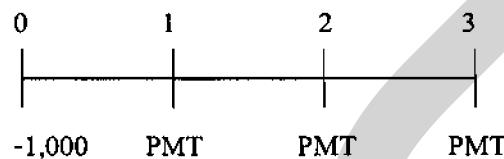
บนเครื่องคำนวณจะแสดงตัวเลข 14.50 นั้นคือ ผลตอบแทน (IRR) เท่ากับ 14.50%



$$1,000 = \frac{500}{(1+IRR)^1} + \frac{400}{(1+IRR)^2} + \frac{300}{(1+IRR)^3} + \frac{100}{(1+IRR)^4} = 0$$

**5. เงินกู้ที่ผ่อนชำระเป็นวงจรอ (Amortized Loans)** การกู้เงินที่มีกำหนดระยะเวลาและผ่อนชำระเป็นวงจรอ จำกัดเท่า ๆ กัน ในแต่ละงวดที่ชำระจะเป็นการชำระคืนพร้อมทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยในขณะเดียวกัน (ลดเงินต้นและดอกเบี้ย)

ตัวอย่างกู้เงิน 1,000 บาท เสียดอกเบี้ยในอัตรา 10% ต่อปี และผ่อนชำระปีละครั้งนี้กำหนด 3 ปี จะต้องผ่อนชำระปี (งวด) ละเท่าไหร่



วิธีที่ 1 ใช้เครื่องคำนวณธรรมดาวิเคราะห์จากสมการ

$$PV = \frac{PMT}{(1+1)} + \frac{PMT}{(1+1)^2} + \frac{PMT}{(1+1)^3} = \frac{PMT}{\sum_{t=1}^n (1+1)^t}$$

$$\text{฿}1,000 = \frac{PMT}{\sum_{t=1}^n (1+1)^t}$$

$$PMT = \text{฿}402.11$$

### วิธีที่ 2 ใช้ตาราง Interest table

$$\begin{aligned}
 FVA_n &= PMT(PVIFA_{i,n}) \\
 \$1,000 &= PMT(PVIFA_{j}) = PMT(2.4869) \\
 PMT &= \$1,000 / 2.4869 \\
 &= 402.11 \text{ บาท}
 \end{aligned}$$

### วิธีที่ 3 ใช้ Financial Calculator

3  10  1,000  0

จะหาค่าได้  $PMT = 402.11$  บาท

**วิธีที่ 4 Spreadsheet solution** Spreadsheet จะสะดวกสำหรับการสร้างตารางการผ่อนชำระ (Amortization tables) แต่เราต้องเพิ่มช่อง “Input” สำหรับอัตราดอกเบี้ย เงินเดือนและระยะเวลา การผ่อนชำระ ซึ่งทำให้ Spreadsheet มีความยืดหยุ่นในส่วนที่สามารถเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการผูกพันเราได้ สามารถสร้างตารางการผ่อนชำระใหม่ได้ในทันทีทันใด หลังจากนั้นเราจะใช้ Function wizard เพื่อหาจำนวนที่ต้องผ่อนชำระในแต่ละงวด (Payment) ถ้าเราให้  $I = 10\%$  ในช่อง B1 ให้  $N = 3$  ในช่อง B2 และ  $PV = 1000$  ในช่อง B3 ดังนั้น Function =  $PMT(B1, B2, B3)$  จะได้ค่า Payment =  $\$402.11$

Loan Amortization Schedule, 6 Percent Interest Rate

ปีที่	เงินเดือนคงเหลือ	ผ่อนชำระ	ดอกเบี้ยจ่าย	จ่ายคืนเงินต้น	ยอดค้างชำระ
1	\$1,000.00	\$402.11	\$100.00	\$302.11	\$697.89
2	697.89	402.11	69.79	332.33	356.56
3	356.56	402.11	35.56	356.56	0.00
		<u>\$1,206.34</u>	<u>\$206.34</u>	<u>\$1,000.00</u>	

จะเห็นได้ว่าในงวดแรกของการผ่อนชำระ 402.11 บาทนี้เป็นดอกเบี้ยจำนวน 100 บาท (10% ของเงินดัน 1,000 บาท) และคืนเงินดันไป 302.11 บาท ( $\text{฿}402.11 - \text{฿}100.00$ ) ทำให้หลังจากชำระเงินในงวดแรกเงินดันจะคงเหลือ  $\text{฿}1,000$  บาท –  $\text{฿}302.11 = 697.89$  บาท ในงวดที่ 2 ชำระอีก 402.11 บาท เป็นดอกเบี้ย 69.79 บาท (10% ของเงินดัน 697.89 บาท) ในลักษณะของเงินกู้ประเภทนี้ในงวดแรก ๆ จะเป็นการผ่อนชำระดอกเบี้ยก่อนข้างสูงและเงินดันค่อนข้างค้ำเมื่อเทียบกับงวดต่อมาซึ่งการผ่อนชำระเงินกู้ของที่อยู่อาศัยนั้นเอง

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สถิตย์ น โนปัญญาศิริ (2532) ศึกษาพฤติกรรมในการอ่านวิสินเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ถูกตั้งเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่จัดสรรเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย สินเชื่อสำหรับโครงการจัดสรรง่าย ๆ โดยมีความได้เปรียบในเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยปัจจัยที่กำหนดคุณภาพสินเชื่อของธนาคารขึ้นกับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเป็นสำคัญ รองลงมาคือปริมาณเงินฝากของธนาคาร แต่เนื่องจากการแบ่งขั้นในคลาดสินเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นทำให้ส่วนแบ่งคลาดของธนาคารลดลง อีกทั้งธนาคารยังมีปัญหาที่สำคัญคือแหล่งเงินทุนไม่สมดุลระหว่างแหล่งที่มาของเงินทุนระยะสั้นแต่แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนเป็นระยะยาวและมีปัญหาในขั้นตอนการอ่านวิสินเชื้อที่ซับซ้อนเกินไป จึงเป็นต้องหาแนวทางแก้ไขเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการอ่านวิสินเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้น

นิตยา ตรีสุทธาราชีพ (2532) ศึกษาโครงสร้างแนวโน้มของสินเชื้อเพื่อการเคหะและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื้อเพื่อการเคหะ กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้สมการทดแทนค่วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด โดยใช้ข้อมูลรายปีระหว่าง พ.ศ. 2518 – พ.ศ. 2530 พบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงที่สุดในคลาดการเงิน รองลงมาได้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศและสินเชื้อประเภทนี้มีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคต ด้านเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์มายากลำบากเหลือ เช่น เงินกู้จากต่างประเทศซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุด รองลงมาคือเงินกู้ในประเทศและเงินฝาก โดยธนาคารดำเนินกิจการด้านเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ส่วนการวิเคราะห์สินเชื้อจะพิจารณาจากรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ที่สำคัญ รายได้มากก็สามารถกู้ได้มากขึ้น และพบว่าผู้ที่ได้ให้สินเชื้อจากธนาคารมากที่สุดเป็นผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง ฉะนั้น ปริมาณเงินให้กู้ขึ้นอยู่กับปริมาณรายได้ซึ่งเป็นไปตามหลักของ Accommodation Principle ซึ่งหลักนี้มีหลักสาระสำคัญว่าความต้องการกู้ยืมเป็นคัวกำหนด

พฤติกรรมของการเลือกหักทรัพย์สินของธนาคารระหว่างการให้เงินกู้ยืมและการลงทุนในหักทรัพย์ ธนาคารจะพิจารณาให้กู้ยืมโดยเปรียบเทียบกับผลตอบแทนของกิจกรรมต่าง ๆ ว่า กิจกรรมใดให้ผลตอบแทนสูงสุดจะให้กู้ยืมแก่กิจกรรมประเภทนั้น ๆ

อุรุชา เกลื่อนประถม (2538) ได้ศึกษาบทบาทของธนาคารพาณิชย์ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการพิจารณาโครงสร้างแนวโน้มของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์โดยเปรียบเทียบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารทั้งสอง โดยใช้สมการลดด้อยกำลังสองสมบูรณ์ ใช้ข้อมูลรายวัน (6 เดือน)ระหว่าง พ.ศ. 2534 – 2543 สรุปได้ว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดการเงิน รองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐบาลที่มีหน้าที่อำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้นได้มาจากหลายแหล่ง เช่น เงินฝาก เงินกู้จากต่างประเทศ แต่ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มากที่สุดคือปริมาณเงินกู้ภายในประเทศและรายได้ของผู้กู้ ด้านปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์คือปริมาณเงินฝากและเงินกู้จากต่างประเทศ โดยธนาคารจะพิจารณารายได้ของผู้กู้เป็นหลักในการให้สินเชื่อ

พัลลภ กฤติيانวัช (2538) ศึกษากลยุทธ์ของสถาบันการเงินในการแบ่งขันด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า ในการแบ่งขันด้านบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารหรือสถาบันการเงินนั้นมักใช้กลยุทธ์ต่าง ๆ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย การขยายวงเงินกู้ หรือการเพิ่มสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าทรัพย์สิน การขยายระยะเวลาเงินกู้ การลดค่าธรรมเนียมในการไฟด์อนก่อนกำหนด ความรวดเร็วในการขออนุมัติเงินกู้ การสร้างเครือข่ายกับสถาบันการเงินอื่นในการนำลูกค้ามาขอกู้ การขยายสาขาและเปิดดูบริการในวันหยุดราชการ ซึ่งกลยุทธ์ต่าง ๆ เหล่านี้ถูกนำมาใช้ในการแบ่งขันในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการทำให้ผู้บริโภค มีทางเลือกกู้และได้รับประโยชน์มากขึ้น

จิราวดี จิตราเวช และคณะ (2537) ศึกษาการใช้บริการธนาคารพาณิชย์ของชาวแรงงานครอบครุ่นการให้บริการของธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ด้านต่างประเทศ ด้านบัตรเครดิต ด้านการโอนและเรียกเก็บเงิน ด้านอิเล็กทรอนิกส์ และอื่น ๆ โดยสูงตัวอย่างจากประชาชนทั่วประเทศจำนวน 2,000 ราย พบว่า มูลเหตุสูงใจในการใช้บริการกับธนาคารไทยพาณิชย์มีลักษณะเหมือนกับการเลือกใช้ธนาคารอื่น ๆ โดยมีมูลเหตุสูงใจ คือ ความสะดวกในการมาติดต่อกับธนาคาร ที่ตั้งสาขาของธนาคาร ซึ่งเดียวและภาพพจน์ของธนาคาร จำนวนสาขาและการกระจายของสาขา

1. ด้านต่างประเทศ ปัจจัยที่ผู้ใช้บริการด้านนี้พิจารณาคือ อัตราแลกเปลี่ยน ความหลากหลายของสกุลเงินที่ธนาคารมีไว้บริการ ความสะดวกในการติดต่อ/ที่ตั้งของสาขา ความรวดเร็วในการให้บริการ ช่วงเวลาที่ให้บริการ การให้บริการของพนักงาน ปริมาณเงินที่มีไว้บริการลูกค้า

2. ด้านบัตรเครดิต ปัจจัยที่ผู้ใช้บริการด้านนี้พิจารณา กือ อัตราค่าธรรมเนียม อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาในการเรียกชำระ/เก็บเงิน การมีบริการอื่น ๆ เพิ่มเติม ความสะดวกในการติดต่อ/ที่ตั้งของสาขา ความสะดวกรวดเร็วในการหักจ่ายเงิน เอกสารติดต่อชัดเจน รวดเร็วและตรงเวลา การให้วงเงินสูง

3. บริการด้านโอนเงินและเรียกเก็บเงินในประเทศไทย ปัจจัยที่ผู้ใช้บริการด้านนี้พิจารณา กือ อัตราค่าธรรมเนียมในการใช้บริการ การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย/รวดเร็วในการให้บริการ ความหลากหลายของบริการ ความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อ/ที่ตั้งสาขา และการครอบคลุมในการให้บริการในหลายพื้นที่

4. บริการด้านอิเล็กทรอนิกส์ ปัจจัยที่ผู้ใช้บริการพิจารณา กือ ความทันสมัยของเทคโนโลยี ความหลากหลายของบริการ ความรวดเร็วในการใช้บริการ ความถูกต้องในการบริการ ความสะดวกในการติดต่อ/ที่ตั้งของสาขา การครอบคลุมพื้นที่

5. บริการด้านอื่น ๆ (เช่น บริการชำระค่าสาธารณูปโภค/การซ่อมบำรุง/บริการเช็คของขวัญ/บริการเช็คธนาคาร/ การค้าปลีก /ตู้นิรภัย) ปัจจัยที่ผู้ใช้บริการพิจารณาคืออัตราค่าธรรมเนียม การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยและรวดเร็ว ความหลากหลายของบริการ ความรวดเร็วในการบริการ ความสะดวกในการติดต่อ/ที่ตั้งของสาขา ความคุ้นเคย/ใช้บริการอื่นอยู่แล้ว

กนกกรณ์ จังรุ่งฤทธิ์ (2539) ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค กรณีศึกษา ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารอาคารสงเคราะห์” โดยการสัมภาษณ์รายบุคคลด้วยแบบสอบถามและเจาะจง สัมภาษณ์เฉพาะผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ สำนักงานใหญ่ของธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ แห่งละ 100 ราย พบว่าผู้บริโภคที่ตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่เป็นคนโสดที่มีการศึกษาระดับป्रถบัญญาครรชี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน/ห้างร้าน มีรายได้เดือนละประมาณ 10,000 – 20,000 บาท เมื่อนอกนั้น จะต่างกันในเรื่องของอายุและรายได้ของครอบครัวต่อเดือน กือผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 31 – 40 ปี และรายได้ครอบครัวต่อเดือนมากกว่า 100,000 บาท ขณะที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 20 – 30 ปี และมีรายได้ของครอบครัวต่อเดือนประมาณ 10,000 – 20,000 บาท จะเห็นว่าผู้ใช้บริการธนาคารอาคารสงเคราะห์มีรายได้ของครอบครัวน้อยกว่าผู้ใช้บริการ

ธนาคารไทยพาณิชย์ สำหรับทัศนคติของผู้บริโภคต่อป้าจัยที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจใช้บริการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย พบว่าผู้บริโภคตัดสินใจใช้บริการของสินเชื่อร้านค้าไทยพาณิชย์ให้ความสำคัญ แก่การบริการของพนักงานมากที่สุด ในขณะที่ผู้บริโภคที่ตัดสินใจใช้บริการของร้านค้าฯ สาขา สงเคราะห์ให้ความสำคัญแก่อัตราดอกเบี้ยมากที่สุด

อุปมาท ใจเพื่อแผ่ (2540) ได้ศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืม เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ารายย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาบางปะอิน” โดยวิเคราะห์จากในคำ ขอรับเงินเพื่อการเพื่อการเช่าของลูกค้าที่มาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารระหว่างช่วงเดือนกรกฎาคม 2539 ถึงเดือนเมษายน 2539 รวม 88 ราย โดยใช้แบบจำลองต้นทุนรวมในการกู้ยืมซึ่งได้จากการรวม ต้นทุนคงที่ทั้งหมดและต้นทุนแปรผันทั้งหมดเพื่อคูปั้งจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืมเงิน เพื่อที่อยู่อาศัย โดยวิธีสมการลดด้อยด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อต้นทุน ในการกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ จำนวนเงินที่กู้ จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระต่อเดือน และ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ กือ ถ้าจำนวนเงินกู้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 มีผลทำให้ต้นทุนการ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ คือ ถ้าจำนวนเงินกู้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1.26936 หน่วยในทิศทางเดียวกัน ถ้าจำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 มีผลทำให้ต้นทุนต่อการกู้ยืมเปลี่ยนแปลงไป 20.6021 ในทิศทางตรงกัน ข้าม และเมื่อระยะเวลาในการผ่อนชำระเปลี่ยนแปลงไป 1 ปี จะทำให้ต้นทุนในการกู้ยืม เปลี่ยนแปลงไป 49,409.9 บาทในทิศทางเดียวกันเมื่อปัจจัยอื่นคงที่ ส่วนราคาประเมินและรายได้ผู้ กู้มีส่วนทำให้ต้นทุนในการขอสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน แต่ตัวแปร 2 ตัวนี้มีระดับ นัยสำคัญที่ต่ำมาก จึงถือว่าไม่มีผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยัง พบว่าระยะเวลาในการกู้ยืมที่ทำให้ผู้กู้เสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุดคือ 3 ปี

สุวรรณ ศิรินันทนกุล (2542) ได้ศึกษาเรื่อง “กลยุทธ์การแข่งขันสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา: ธนาคารไทยธนารักษ์ที่มีอิทธิพลต่อต้นทุนของลูกค้า” โดยใช้สมการลดด้อยเชิงช้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ใช้ข้อมูลสินเชื่อรายปีในช่วงปี 2525 – 2541 และใช้ข้อมูลกลยุทธ์ในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงเดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน 2542 มาวิเคราะห์เชิงพรรณนา พบว่าอัตราดอกเบี้ยของธนาคารไทยธนารักษ์มากเป็นอันดับ 2 และยังกำหนดเป็นอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดที่ธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษานั้นส่วนใหญ่จะใช้กล ยุทธ์กำหนดอัตราดอกเบี้ยในอัตราต่ำ

ในด้านระยะเวลาให้กู้สูงสุดนั้น ธนาคารไทยธนารักษ์กำหนดไว้เพียง 20 ปี ซึ่งสั้นกว่า ธนาคารส่วนใหญ่ที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

ในส่วนของค่าประเมินหลักประกัน ถ้าเปรียบเทียบกับธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษา เคพะธนาคารที่คิดค่าประเมินหลักประกันเป็นจำนวนคงที่ พบว่าธนาคารไทยธนารักษ์คิดค่า

ประเมินหลักประกันต่ำเป็นอันดับ 3 แต่ถ้าเปรียบเทียบกับธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษาที่คิดค่าประเมินหลักประกัน 0.25% ของวงเงินกู้ จะพบว่าธนาคารไทยธนาคารคิดค่าประเมินหลักประกันต่ำกว่าสำหรับวงเงินกู้ที่มากกว่า 750,000 บาท สำหรับการคิดค่าธรรมเนียมการถอนก่อนกำหนดพบว่าธนาคารไทยธนาคารคิดสูงกว่าธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษาถึง 10 แห่ง เมื่อพิจารณาระยะเวลาในการอนุมัติงินูกู้พบว่า ธนาคารไทยธนาคารใช้ระยะเวลาในการอนุมัติงินูกู้เท่ากับ 21 วัน ซึ่งนานกว่าเมื่อเทียบกับธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษาถึง 8 แห่ง

สำหรับผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบโดยใช้ส่วนการทดสอบเชิงข้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด พบว่าผลิตภัณฑ์รวมภายในประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์จากต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์จากในประเทศไทย มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95, 99 และ 99 ตามลำดับ โดยผลิตภัณฑ์รวมภายในประเทศและปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์จากต่างประเทศมีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบในทิศทางเดียวกัน แต่ปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์จากในประเทศไทยมีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบในทิศทางตรงข้าม ทั้งนี้อาจมีสาเหตุมาจากการในช่วงปี 2540 – 2541 ประเทศไทยประสบภัยวิกฤติเศรษฐกิจ ซึ่งอาจทำให้มีปริมาณการกู้ยืมเงินของธนาคารพาณิชย์จากภายในประเทศเพิ่มขึ้น แต่ธนาคารพาณิชย์กลับมีแนวโน้มปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยลงได้

ดิษฐพงษ์ ชัยวิชญชาติ (2546) ได้ศึกษาเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบความสามารถในการทำกำไรของธนาคารพาณิชย์ไทยหลังวิกฤติเศรษฐกิจ” โดยศึกษาเฉพาะธนาคารพาณิชย์ของไทย 12 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารคิเบ เอสเตทไทย พุทธบุตร ธนาคารทหารไทย ธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงทอง ไทย ธนาคารกรุงโภบอร์ดันสิน ธนาคารสแตนดาร์ดcharter เทอร์นกรุ๊ป และ ธนาคารเอเซีย ด้วยการรวบรวมข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่ปี 2540 – 2545 มาวิเคราะห์ พบว่า ความสามารถในการทำกำไรของธนาคารพาณิชย์ไทยหลังวิกฤติเศรษฐกิจ ซึ่งประกอบไปด้วย อัตราส่วนผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อัตราดอกเบี้ยรับ อัตราดอกเบี้ยจ่าย ส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย โครงสร้างรายได้ กำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อหุ้น และเงินสด ธนาคารกสิกรไทยเป็นธนาคารที่มีความสามารถในการทำกำไรสูงสุดภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ รองลงมาคือธนาคารกรุงเทพ และ ธนาคารกรุงไทย ตามลำดับ ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ที่มีความสามารถในการทำกำไรต่ำที่สุด 3 ลำดับสุดท้ายคือ ธนาคารคิเบเอสเตทไทย พุทธบุตร ธนาคารไทยธนาคาร และธนาคารเอเซีย ตามลำดับ

นอกจากนี้ผลการศึกษาชั้งแสตนด์ให้เห็นว่าขนาดของชนาครพารมิชย์มีผลต่อความสามารถในการทำกำไร โดยชนาครพารมิชย์ขนาดใหญ่จะมีความสามารถในการทำกำไรที่สูงกว่าชนาครพารมิชย์ขนาดเล็ก เนื่องจากผลของการประทับด้วยมากกว่า



## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง “การเปรียบเทียบด้านทุนสินเชื้อเพื่อท่อข้อศอกของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น” การดำเนินการวิจัยใช้วิธีวิจัยเชิงบรรยาย (Descriptive Research) โดยใช้ข้อมูลประเภทข้อมูลทุกดิบถุน (Secondary data) เป็นหลัก ซึ่งเป็นข้อมูลเชิงปริมาณ (Quantitative Data) และข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Data) ของธนาคารต่าง ๆ ณ.เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2550 (ไตรมาสที่ 2)

#### 3.1 ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ รวบรวมจากข้อมูลจากเอกสาร ตัวรายงานผลการวิจัยที่เกี่ยวข้อง และเอกสารของธนาคารต่าง ๆ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากเครือข่ายระหว่างประเทศ หรือ อินเทอร์เน็ต

สำหรับในส่วนของการศึกษาการแบ่งขันสินเชื้อเพื่อท่อข้อศอกของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทยกับธนาคารพาณิชย์อื่น 12 ธนาคารและธนาคารเฉพาะกิจ 2 ธนาคาร รวมเป็น 15 ธนาคาร โดยจัดแบ่งธนาคารออกเป็นกลุ่มตามจำนวนสินทรัพย์ ส่วนแบ่งการตลาด และ ขนาดของ ธนาคารสามารถแบ่งได้เป็น 4 กลุ่ม และมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 3.1 ดังนี้

กลุ่มที่ 1 ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ ที่มีส่วนแบ่งตลาด ของสินทรัพย์รวมตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของสินทรัพย์รวมธนาคารพาณิชย์ไทยทั้งระบบ จำนวน 4 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย

กลุ่มที่ 2 ธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง ประกอบด้วยธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งตลาดของ สินทรัพย์รวมตั้งแต่ร้อยละ 3 แต่ไม่ถึงร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม ธนาคารพาณิชย์ไทยทั้งระบบ จำนวน 5 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาสไทย ธนาคารธนชาต ธนาคารไทยธนาคาร

กลุ่มที่ 3 ธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก ประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งตลาดของ สินทรัพย์รวมต่ำกว่าร้อยละ 3 ของสินทรัพย์รวมธนาคารพาณิชย์ไทยทั้งระบบ จำนวน 4 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนเดนต์แอนด์เอ้าส์เพื่อรายย่อย ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย

กลุ่มที่ 4 ธนาคารเฉพาะกิจ จำนวน 2 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารออมสิน และ ธนาคาร อาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3.1 จำนวนสินทรัพย์ ส่วนแบ่งทางตลาด และ ขนาดของธนาคาร

ลำดับ	ธนาคารพาณิชย์	สินทรัพย์ (ล้านบาท)	ส่วนแบ่งตลาด (%)	ขนาดของ ธนาคาร
1	ธนาคารกรุงเทพ	1,494,262	19.13	ใหญ่
2	ธนาคารกรุงไทย	1,234,480	15.81	ใหญ่
3	ธนาคารไทยพาณิชย์	1,034,724	13.25	ใหญ่
4	ธนาคารกสิกรไทย	942,747	12.07	ใหญ่
5	ธนาคารทหารไทย	697,673	8.93	กลาง
6	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	671,562	8.60	กลาง
7	ธนาคารนគรหลวงไทย	462,235	5.92	กลาง
8	ธนาคารธนชาต	274,037	3.51	กลาง
9	ธนาคารไทยซิตี้	264,623	3.39	กลาง
10	ธนาคารยูโอบี	229,469	2.94	เล็ก
11	ธนาคารทิสโก้	100,872	1.29	เล็ก
12	ธนาคารแอกเดอนด์ເຂົ້າສົ່ວໂຮມຍ່ອຍ	23,607	0.30	เล็ก
13	ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย	2,221	0.03	เล็ก

หมายเหตุ: ธนาคารพาณิชย์ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 7,809,540.00 ล้านบาท

ลำดับ	ธนาคารเฉพาะกิจ	สินทรัพย์ (ล้านบาท)
1	ธนาคารออมสิน	770,895
2	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	644,714

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2550

**แหล่งที่มาของเงินทุนของธนาคารกรุงไทย**  
**ในส่วนของแหล่งที่มาของเงินทุนที่ธนาคารกรุงไทยนำมาให้ผู้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง ดัง**  
**แสดงในตารางที่ 3.2**

**ตารางที่ 3.2 รายการบ่อแสดงสินทรัพย์และหนี้สินของธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30  
มิถุนายน 2550**

<b>แหล่งที่มาของเงินทุน</b>					
แหล่งที่มา	จำนวน	%	แหล่งที่มา	จำนวน	%
บัญชี	16,373,296,823	1%	เงินฝาก	1,031,592,284,772	82%
รายรับระหว่างการเดือนกันยายน	133,308,446,030	11%	ธนาคารและห้างสรรพสินค้า	50,369,181,303	4%
หักภาษี 70% ไม่อนุสูตรรายเดือน	10,000,000,000	1%	หนี้ค้างชำระเดือนที่ก่อนหน้า	2,263,279,875	0%
เงินลงทุนในห้องรับแขกทั่วไป	153,873,458,073	11%	หักภาษี 70% ไม่อนุสูตรเดือน	-	0%
เงินเดือนเชื้อ ที่ดิน ที่ดินที่ตั้งที่ดินและอสังหาริมทรัพย์	583,078,497,434	70%	เดือนปัจจุบัน	58,810,279,779	4%
หักภาษี 10%	3,404,179,936	0%	ภาระเบ็ดเตล็ดจากการดำเนินงาน	8,110,638,395	1%
หักภาษีเงินได้	34,049,016,133	3%	หนี้ค้างเดือน	15,389,114,087	1%
ภาษีอสังหาริมทรัพย์	8,110,638,395	1%	รวมหนี้เดือน	2,164,874,982,237	13%
ภาษีอากรและอากรต่างๆ	19,266,504,140	2%	ช่วงของปีเดือน	-	-
ภาษีอากร	14,660,077,284	1%	ทุนต่างประเทศ	57,504,012,330	5%
	1,258,986,934,852	100%	สำรองอสังหาริมทรัพย์ไว้ใช้ในกรณีที่ไม่ต้องใช้จ่าย	24,120,098,319	2%
			สำรองเพื่อแผนธุรกิจที่ไม่ได้ดำเนินการ	10,377,821,174	1%
			รวมหนี้เชิงลบหัวหน้างบประมาณปัจจุบัน	92,151,931,843	7%
			รวมหนี้เชิงลบหัวหน้างบประมาณปัจจุบัน	1,258,986,934,852	100%

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

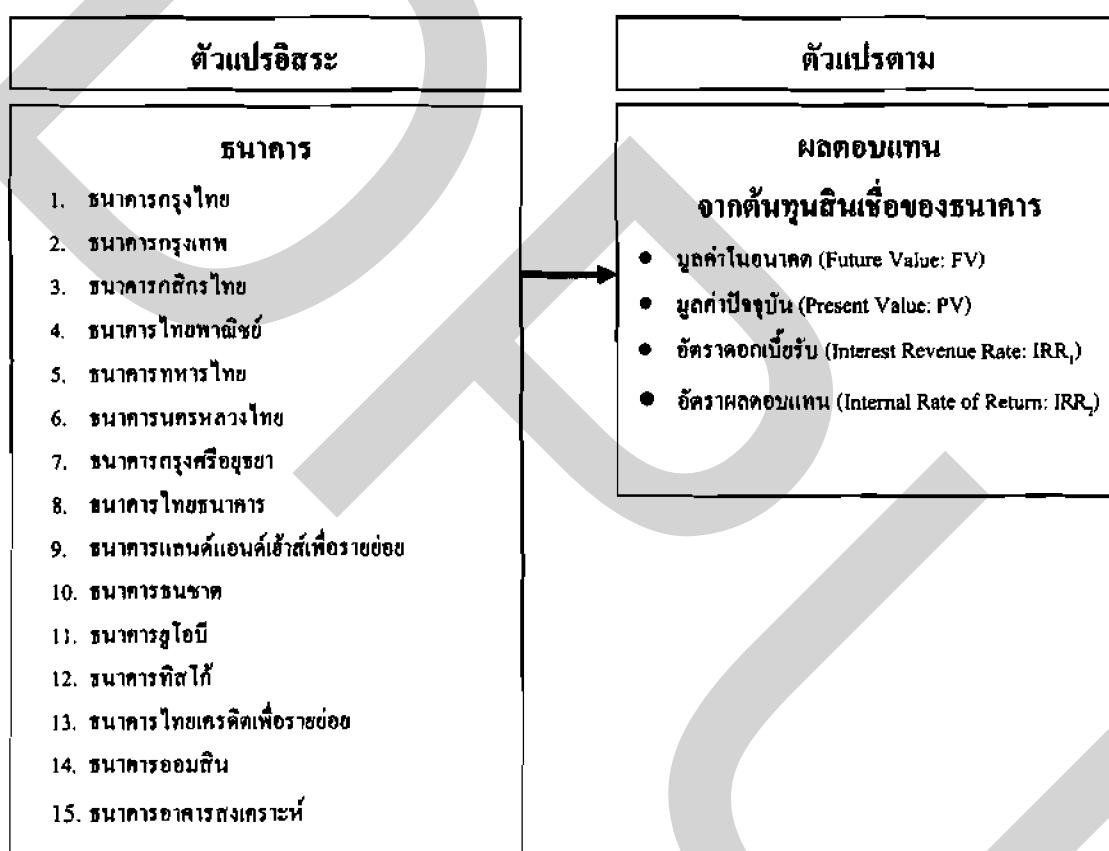
ส่วนจำนวนวงเงินกู้ 500,000 บาท 1,000,000 บาท 3,000,000 บาท ที่นำมาเป็นตัวอย่าง  
 ในการคำนวณหาผลตอบแทนดันทุนสินเชื่อในการศึกษาครั้งนี้นั้น เป็นราคาม่าน ประเภท บ้านเดี่ยว  
 บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด เพื่อที่อยู่อาศัย ที่ผู้ซื้อส่วนใหญ่มีกำลังซื้อ เป็นข้อมูลจากศูนย์ข้อมูล  
 Agency for Real Estate Affaires (ในการสำรวจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เปิด  
 ขายอยู่ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2549)

โดยในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูล ณ เดือน มิถุนายน พ.ศ.2550 (ไตรมาสที่ 2) ซึ่งเป็น  
 กลุ่มธุรกิจของธนาคารที่เสนอบริการสำหรับประชาชนทั่วไปเพื่อใช้ซื้อบ้านหลังใหม่จากธนาคาร  
 พานิชย์และธนาคารเฉพาะกิจเท่านั้น การศึกษานี้ไม่รวมสถาบันการเงินอื่น อันได้แก่ บริษัทเงินทุน  
 บริษัทเครดิตฟองซิอิร์ และบริษัทประกันชีวิต เนื่องจากสถาบันการเงินเหล่านี้ มีสัดส่วนสินเชื่อที่  
 อยู่อาศัยเพียงกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมน้อยมาก

การวิเคราะห์แนวทางเลือกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างเงื่อนไขต่าง ๆ ของธนาคาร  
 มาตรการที่นำมาใช้ในการตัดสินใจมีหลักการที่ว่าจะเลือกทางเลือกที่ทำให้ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม

ต่ำที่สุด ได้แก่ กรอบที่ใช้ในการพิจารณาเบริบเที่ยบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยซึ่งถือเป็นต้นทุนหรือปัจจัยที่มีน้ำหนักหรืออิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการของธนาคารมากที่สุด ส่วนค่าใช้จ่ายในการกู้ยืม เสื่อนໄขในการอนุมัติสินเชื่อและการให้บริการของธนาคารจะถือว่าแต่ละธนาคารไม่มีความแตกต่างกัน โดยมีกรอบแนวคิดดังต่อไปนี้

### 3.2 กรอบแนวคิดในการวิจัย (Conceptual Framework)



ภาพที่ 3.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

### 3.3 กำหนดให้

- เงื่อนไขดอกเบี้ยที่ใช้ คำนวณจากเงื่อนไขของธนาคารที่กำหนดใช้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย (MLR) คงที่ (ตามประกาศของแต่ละธนาคาร ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2550)

3. วงเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท
4. ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณ กือ 20 ปี 25 ปี และ 30 ปี
5. ระยะเวลาที่ทำกัน จำนวนเงินผ่อนชำระเท่ากันทุกธนาคาร (คำนวณที่อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี)

### 3.4 ภายใต้ข้อสมมติ

1. อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลง
2. ผู้กู้มีความสามารถผ่อนชำระเงินกู้ ตลอดอายุสัญญา
3. ไม่มีการชำระหนี้เสร็จสิ้นหรือได้ถอนก่อนกำหนด

การพิจารณาตามเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยเพื่อการตัดสินใจในการเลือกภัยมันกับธนาคาร โดยวิธีนำเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยที่มีอยู่ในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร มาคำนวณหาดอกเบี้ยจริงตลอดอายุของสัญญา และเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของดอกเบี้ยตามเงื่อนไขต่างๆ ของแต่ละธนาคารเพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ตัดสินใจเลือกเงื่อนไขที่ดีที่สุด ถ้าหากใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของทางเดียวกันแล้วก็ควรตัดสินใจเลือกทางเดียวกันนั้น เพราะจะทำให้ผู้กู้มันต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายด้านอัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุด

### 3.5 สูตรที่ใช้ในการคำนวณ

#### 3.5.1 มูลค่าในอนาคต (Future value: FV)

การคำนวณหามูลค่าในอนาคต (Future value) ใช้สูตรในการคำนวณ ดังนี้

**สูตร**

$$FV_n = PV(1+i)^n$$

#### 3.5.2. มูลค่าปัจจุบัน (Present value: PV)

มูลค่าปัจจุบันจะตรงข้ามกับมูลค่าในอนาคต โดยที่มูลค่าปัจจุบันเป็นกระบวนการลดค่า (Discounting Process)  $FV_n = PV(1+i)^n$  การหามูลค่าปัจจุบัน (PV) ใช้สูตรดังนี้

**สูตร**

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

### 3.5.3 อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>)

อัตราดอกเบี้ยรับ คือ อัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าสามารถคำนวณหาอัตราดอกเบี้ยรับได้จากสูตรดังนี้

สูตร

$$\text{อัตราดอกเบี้ยรับ} = \frac{\text{รายได้จากการปล่อยสินเชื่อ}}{\text{เงินให้สินเชื่อ}} \times 100$$

ถ้าอัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าสูง แสดงว่าธนาคารสามารถสร้างรายได้จากการปล่อยสูงด้วย

### 3.5.4 อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>)

อัตราผลตอบแทนซึ่อลด (IRR<sub>2</sub>) คือ อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนและเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตเท่ากับเงินลงทุนสุทธิของโครงการพอดี คำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$CF_0 + \frac{CF_1}{(1+IRR)^1} + \frac{CF_2}{(1+IRR)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+IRR)^n} = 0$$

เมื่อ

$CF_1, \dots, CF_n$  = ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตในแต่ละงวดเวลา

$CF_0$  = เงินลงทุนสุทธิของโครงการ

$n$  = อายุของโครงการ

IRR = อัตราผลตอบแทนซึ่อลด (IRR<sub>2</sub>)

## 3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้วิธีการวิเคราะห์ทางสถิติ (Statistical Analysis) ด้วยโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS for Windows ในการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบค่าอัตราผลตอบแทนซึ่อลด (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น ด้วยค่าร้อยละ และทดสอบสมมติฐานด้วยการทดสอบค่าที (t-test) เพื่อทดสอบค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ของมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) มูลค่าในปัจจุบัน (Present Value: PV) และอัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) และอัตราผลตอบแทนซึ่อลด (IRR<sub>2</sub>) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่อระบายน้ำศักดิ์สิทธิ์ได้แก่เงินต้นและดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นเพื่อนำไปสู่การอภิปรายผล การสรุปผลและข้อเสนอแนะต่อไป

## บทที่ 4

### ผลการศึกษา

ผลการศึกษาเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทยซึ่งเป็นธนาคารขนาดใหญ่ กับธนาคารอื่นจำนวน 14 ธนาคาร จำแนกตามวงเงินถ้วน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในเวลา 20 ปี 25 ปี และ 30 ปี โดยเปรียบเทียบจากมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) มูลค่าในปัจจุบัน (Present Value: PV) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) และอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ ธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ

กลุ่มที่ 1 ธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย

กลุ่มที่ 2 ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนครหลวงไทย ธนาคารชนชาต ธนาคารไทยธนชาต

กลุ่มที่ 3 ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เอฟซี เพื่อรายย่อย ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย

กลุ่มที่ 4 ธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์

#### 4.1 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท

การเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) อัตราดอกเบี้ยรับ (IRR<sub>1</sub>) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ เงินต้น 500,000 บาท ระหว่าง ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และ ธนาคารเฉพาะกิจเป็นระยะเวลา 20 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.1 เป็นระยะเวลา 25 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.2 และเป็นระยะเวลา 30 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.3 ตามลำดับ

**ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวสำหรับการกู้เงินจำนวน 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจตามลำดับ ในระยะเวลา 20 ปี**

ธนาคาร	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	<u>X</u>	S.D.	t	P	<u>X</u>	S.D.	t	P	<u>X</u>	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-.421	.939	14,621.41	9,026.70	-.326	.974	6.60	.60	-1.259	.924
กรุงเทพ (ใหญ่)	19,592.47	9,197.27			15,628.18	8,956.03			6.82	.39		
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-.405	.941	14,621.41	9,026.70	-.307	.990	6.60	.60	-1.076	.887
ไทยพาณิชย์ (ใหญ่)	19,557.82	9,465.43			15,576.41	9,091.02			6.83	.66		
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-.382	.936	14,621.41	9,026.70	-.292	.993	6.60	.60	-1.159	.829
กสิกรไทย (ใหญ่)	19,467.65	9,234.98			15,518.71	8,905.21			6.82	.49		
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-.292	.929	14,621.41	9,026.70	-.257	.907	6.60	.60	-.977	.739
ทหารไทย (กลาง)	19,182.24	9,312.26			15,405.59	8,766.17			6.80	.62		
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-.252	.924	14,621.41	9,026.70	-.187	.961	6.60	.60	-.938	.612
กรุงศรีอยุธยา (กลาง)	19,049.47	9,230.57			15,192.35	8,804.34			6.79	.58		
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-.614	.763	14,621.41	9,026.70	-.446	.716	6.60	.60	-2.514	.936
นครหลวงไทย (กลาง)	20,290.00	10,171.95			16,035.61	9,683.20			7.11	.58		
กรุงไทย (ใหญ่)	18,238.59	9,542.49	-1.137	.313	14,621.41	9,026.70	-.807	.282	6.60	.60	-6.100*	.026
ธนชาต (กลาง)	22,258.05	11,616.84			17,350.05	11,185.48			7.50	.00		

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ชนิดการลงทุน	FV			PV			IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	$\bar{X}$	S.D.	t	$\bar{X}$	S.D.	t	P
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	.087	.998	14,621.41	9,026.70	.097	.835	.60	.444
ให้เช่าบ้านเดี่ยว (เดือน)	17,955.65	9,455.87			14,325.18	8,764.70			.77	.428
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	.101	.666	14,621.41	9,026.70	.062	.696	.60	1.002
ซื้อที่ดิน (เดือน)	17,914.69	8,763.36			14,432.63	8,409.43			.37	.795
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	.909	.522	14,621.41	9,026.70	.647	.484	.60	-4.990
ห้องพัก (เดือน)	21,319.47	10,668.16			16,708.05	10,199.10			.38	.564
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	-271	.958	14,621.41	9,026.70	-226	.888	.60	-3.67
แบบบ้านเดี่ยว (เดือน)	19,122.24	9,479.36			15,326.76	9,192.48			.26	.391
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	.311	.785	14,621.41	9,026.70	.295	.807	.60	-2.044
ไฟฟ้าคริบ (เดือน)	19,270.56	10,047.25			15,258.83	9,369.51			.04	.705
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	.421	.939	14,621.41	9,026.70	.326	.974	.60	-1.259
อาคารสำนักงาน (เดือน)	19,592.47	9,197.27			15,628.18	8,956.03			.82	.924
ก ร ง ไ ท ย (ให้เช่า)	18,238.59	9,542.49	.273	.676	14,621.41	9,026.70	.198	.632	.60	-1.700
คอมพิวเตอร์ (เดือน)	19,151.72	10,183.73			15,247.22	9,625.28			.88	.591

IRR<sub>i</sub> = Interest Revenue Rate

\* ผลกำไรทั้งหมดของผู้ให้เช่าที่บัญชีทางเดินท่องเที่ยว 0.5

จากตารางที่ 4.1 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่อระบายน้ำศักย์ของเงินต้น 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 20 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคาร ขนาด และธนาคารไทยธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็กซ์เพรสเพื่อรายบ่อ และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายบ่อ และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคาร ขนาด และธนาคาร ขนาดขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็กซ์เพรสเพื่อรายบ่อ และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายบ่อ และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>i</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย และธนาคาร ขนาด และธนาคาร ขนาดขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็กซ์เพรสเพื่อรายบ่อ และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายบ่อ และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารขนาด (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.2 เปรียบเทียบต้นทุนเงื่อนไขที่อยู่อาศัยของเงินทั้น 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นๆ ขนาดลักษณะการเงินสำหรับ 25 ปี

ชนิดเงิน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	.610	.757	14,386.05	9,150.20	-.403	.990	6.63	.54	-1.588	.882
กรุงเทพ (ใหม่)	20,438.05	9,258.30			15,515.24	9,011.22			6.85	.35		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	.600	.767	14,386.05	9,150.20	-.390	.979	6.63	.54	-1.345	.888
ไทยพาณิชย์ (ใหม่)	20,428.52	9,502.06			15,488.24	9,146.43			6.86	.60		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	.568	.764	14,386.05	9,150.20	-.369	.976	6.63	.54	-1.464	.814
กลีลกรุงไทย (ใหม่)	20,317.52	9,322.05			15,419.05	8,988.03			6.85	.45		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.465	.777	14,386.05	9,150.20	-.290	.951	6.63	.54	-1.254	.725
กรุงไทย (เดิม)	20,018.48	9,435.86			15,198.57	8,985.00			6.84	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.415	.779	14,386.05	9,150.20	-.255	.943	6.63	.54	-1.223	.602
กรุงศรีอยุธยา (เดิม)	19,867.43	9,385.63			15,096.67	8,921.10			6.83	.52		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.724	.775	14,386.05	9,150.20	-.420	.656	6.63	.54	-3.173	.898
ธนาคารกรุงไทย(กลาง)	20,870.39	10,541.87			15,594.83	9,881.89			7.14	.52		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.1813	.654	14,386.05	9,150.20	-1.077	.373	6.63	.54	-7.300*	.026
รวม (กด)	24,223.08	10,796.66			17,589.68	10,740.45			7.50	.00		

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ชนิดการลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	.027	.934	14,386.05	9,150.20	.048	.849	6.63	.54	-664	.402
ไทยสมนาคุณ (คลาส)	18,707.86	9,710.91			14,252.14	8,922.90			6.77	.82		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	.198	.680	14,386.05	9,150.20	.161	.769	6.63	.54	1,207	.809
โภช (เดิม)	18,029.60	9,279.10			13,937.20	8,719.19			6.40	.62		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-1.329	.740	14,386.05	9,150.20	-.795	.522	6.63	.54	-6,190	.572
พีทีที (เดิม)	22,698.29	10,490.57			16,683.33	10,095.19			7.40	.26		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.352	.914	14,386.05	9,150.20	-.238	.909	6.63	.54	-366	.406
แสนดีอนเดอร์ชาร์ต (เดิม)	19,689.71	9,616.86			15,063.05	9,263.87			6.67	.23		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.671	.948	14,386.05	9,150.20	-.399	.896	6.63	.54	-2,562	.664
ไทยเพื่อชีวิต (เดิม)	20,656.23	9,868.67			15,509.73	9,291.00			7.07	.59		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.610	.757	14,386.05	9,150.20	-.403	.990	6.63	.54	-1,588	.882
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (มหาภิจ)	20,438.05	9,258.30			15,515.24	9,011.22			6.85	.35		
กรุงไทย (ใหม่)	18,626.90	9,966.10	-.527	.915	14,386.05	9,150.20	-.325	.760	6.63	.54	-2,030	.618
อมรเด็น (มหาภิจ)	20,238.00	10,053.97			15,314.55	9,541.06			6.90	.33		

 $IRR_i =$  Interest Revenue Rate

\* ธนาคารกรุงศรีอยุธยาและเพทฯ ให้มาทางเอกสารประกอบด้วย

จากตารางที่ 4.2 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพียงกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 25 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគหลวงไทย ธนาคารและธนาคาร ได้แก่ ธนาคารธนชาต ได้แก่ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគหลวงไทย ธนาคารและธนาคาร ได้แก่ ธนาคารธนชาต ได้แก่ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_i$ ) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគหลวงไทย และธนาคารไทย ธนาคาร ธนชาต ได้แก่ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.3 เปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวอาศัยของเงินคืน 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจตามลำดับ ในระยะเวลาถ้ว 30 ปี

ธนาคาร	FV				PV				IRR <sub>1</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.1.694	.924	14,765.83	8,915.48	.-234	.859	6.64	.52	.-1.832	.923
กรุงเทพ (ใหญ่)	15,378.25	9,038.74			15,378.25	9,038.74			6.87	.33		
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.-409	.916	14,765.83	8,915.48	.-226	.874	6.64	.52	.-1.543	.936
ไทยพาณิชย์ (ใหญ่)	21,028.75	9,504.78			15,363.46	9,167.39			6.88	.56		
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.-365	.910	14,765.83	8,915.48	.-199	.871	6.64	.52	.-1.690	.862
กสิกรไทย (ใหญ่)	20,901.21	9,360.06			15,287.71	9,027.41			6.87	.42		
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.-246	.885	14,765.83	8,915.48	.-116	.891	6.64	.52	.-1.461	.769
ทหารไทย (กลาง)	20,582.63	9,501.98			15,069.29	9,036.22			6.86	.52		
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.-186	.871	14,765.83	8,915.48	.-076	.896	6.64	.52	.-1.437	.649
กรุงศรีอยุธยา (กลาง)	20,415.25	9,475.78			14,963.17	8,981.71			6.85	.49		
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.-788	.651	14,765.83	8,915.48	.-394	.613	6.64	.52	.-3.545	.863
นครหลวงไทย (กลาง)	22,103.27	10,117.80			15,818.38	9,672.20			7.15	.49		
กรุงไทย (ใหญ่)	19,906.96	9,284.85	.-1.878	.426	14,765.83	8,915.48	.-871	.293	6.64	.52	.-7.900*	.020
ธนชาต (กลาง)	25,157.37	10,658.81			17,166.13	10,655.63			7.50	.00		

ตารางที่ 4.3 (ต่อ)

ชนิดการ	FV			PV			$\bar{X}$			IRR <sub>i</sub>		
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	.018	.956	14,765.83	8,915.48	.012	.835	6.64	.52	-.774	.394
ไทยธนาคาร (กล่อง)	20,011.13	9,199.10			14,734.13	8,682.91			6.79	.78		
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	.381	.869	14,765.83	8,915.48	.231	.811	6.64	.52	1.310	.815
ซูโอบี (เดิม)	18,867.32	8,996.88			14,162.41	8,584.91			6.42	.59		
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	-1.437	.568	14,765.83	8,915.48	-1.437	.447	6.64	.52	-7.018	.517
พัฒนา (เดิม)	23,866.21	10,189.74			16,624.32	9,967.17			7.41	.24		
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	.712		14,765.83	8,915.48	.020	.744	6.64	.52	-3.398	.379
และเพื่อนพ้องสีฟ้า (เดิม)	20,044.42	9,736.32	-.049		14,818.21	9,312.19			6.68	.22		
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	.851		14,765.83	8,915.48	-.323	.808	6.64	.52	-2.919	.692
ไฟเบอร์ลิต (เดิม)	21,671.76	9,632.77	-.645		15,613.24	9,202.85			7.10	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	-.412	.920	14,765.83	8,915.48	-.234	.859	6.64	.52	-1.832	.923
ธนาคารกรุงเทพ (แพะภัย)	21,024.00	9,282.84			15,378.25	9,038.74			6.87	.33		
กรุงไทย (ใหม่)	19,906.96	9,284.85	-.389	.655	14,765.83	8,915.48	-.195	.664	6.64	.52	-2.268	.587
ออมสิน (แพะภัย)	20,990.72	9,937.33			15,284.72	9,479.29			6.92	.31		

 $IRR_1$  = Interest Revenue Rate

\* เมื่อกำหนดเพื่อเริ่มต้นสำหรับการตัดผ่าระดับ .05

จากตารางที่ 4.3 การเปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 30 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารและธนาคารไทย ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_r$ ) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย และธนาคารไทย ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารขนาด (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

#### 4.2 การเปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 1,000,000 บาท

การเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) อัตราดอกเบี้ยรับ ( $IRR_r$ ) ดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 1,000,000 บาท ระหว่าง ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ เป็นระยะเวลา 20 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.4 เป็นระยะเวลา 25 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.5 และเป็นระยะเวลา 30 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 เปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่อต่อพื้นที่และเงินเดือน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารพาณิชนาชาติไทย ขนาดเดียวกัน

ชนิดการลงทุนตามลำดับ ในระยะเวลา 20 ปี

ชนิดการลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	-.453	.914	29,898.88	17,695.84	-.343	.986	6.60	.60	-1.259	.924
กรุงเทพ (ใหม่)	40,270.41	17,603.92			31,969.35	17,471.20			6.82	.39		
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	-.436	.918	29,898.88	17,695.84	-.324	.998	6.60	.60	-1.076	.887
ไทยพาณิชย์ (ใหม่)	40,207.65	18,173.59			31,870.76	17,759.44			6.83	.66		
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	-.015	.725	29,898.88	17,695.84	.020	.793	6.60	.60	-1.032	.849
กสิกรไทย (ใหม่)	37,567.78	20,022.83			29,778.33	18,732.28			6.83	.70		
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	.031	.722	29,898.88	17,695.84	.056	.800	6.60	.60	-1.057	.894
กรุงไทย (เดิม)	37,266.94	19,652.16			29,556.11	18,356.47			6.81	.60		
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	.072	.724	29,898.88	17,695.84	.087	.809	6.60	.60	-1.023	.679
กรุงศรีอยุธยา(เดิม)	37,007.50	19,489.89			29,370.06	18,205.63			6.80	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	-.321	.480	29,898.88	17,695.84	-.196	.538	6.60	.60	-2.621	.876
ธนาคารกรุงไทย (เดิม)	39,608.47	21,236.25			31,132.11	19,859.25			7.11	.57		
กรุงไทย (ใหม่)	37,467.35	18,455.11	-.1254	.342	29,898.88	17,695.84	-.863	.291	6.60	.60	-6.100*	.026
ธนาคาร (เดิม)	45,987.55	22,229.46			35,607.70	21,852.42			7.50	.00		

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ฐานการ	FV				PV				IRR <sub>I</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	.084	.974	29,898.88	17,695.84	.095	.830	6.60	.60	-444	.428
ไทยธนาคาร (กลาง)	36,935.06	18,308.67			29,329.41	17,181.40			6.72	.90		
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	.451	.987	29,898.88	17,695.84	.355	.928	6.60	.60	.986	.862
บุญรอด (เล็ก)	34,603.76	18,596.07			27,759.06	17,449.91			6.38	.68		
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	-1.006	.560	29,898.88	17,695.84	-.695	.499	6.60	.60	-4.990	.564
ธนชาติ (เล็ก)	44,014.79	20,377.08			34,281.74	19,888.09			7.38	.29		
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	.057	.613	29,898.88	17,695.84	.049	.670	6.60	.60	.409	.350
และเพื่อนสนับสนุน (เล็ก)	37,098.61	19,943.68			29,594.06	18,933.18			6.66	.25		
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	-.349	.805	29,898.88	17,695.84	-.225	.817	6.60	.60	-2.004	.705
ไทยกรุงศรี (เล็ก)	39,700.56	19,383.96			31,270.00	18,339.32			7.04	.66		
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	-.092	.700	29,898.88	17,695.84	-.050	.744	6.60	.60	-1.259	.924
ธนาคารกรุงเทพ (เฉพาะกิจ)	38,059.56	19,484.63			30,207.50	18,524.62			6.82	.39		
กรุงไทย (ใหญ่)	37,467.35	18,455.11	-.299	.682	29,898.88	17,695.84	-.211	.683	6.60	.60	-1.700	.591
อนันดา (เฉพาะกิจ)	39,398.67	19,687.64			31,206.78	18,869.93			6.88	.36		

IRR<sub>I</sub> = Interest Revenue Rate

\* เมื่อกล่าวกันอย่างเป็น梗概 กะบุกทางการพิพากษาคดีที่ระบุ 05

จากตารางที่ 4.4 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 20 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคาร แสงชลดา และธนาคารไทยธนชาต ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์แอร์สเพอร์รายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคาร แสงชลดา และธนาคารไทยธนชาต ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์แอร์สเพอร์รายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>r</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย และธนาคารไทยธนชาต ได้แก่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์แอร์สเพอร์รายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.5 เปรียบเทียบต้นทุนเงินเดือนที่ต้องเสียของเงินทัน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารพาณิชไทย ตามผลลัพธ์

ชนิดการลงทุนตามลำดับ ในระยะเวลา 25 ปี

ชนิดการลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.568	.837	28,772.00	18,300.18	.403	.990	6.63	.54	-1.588	.882
กรุงเทพ (ใหม่)	40,875.95	18,516.68			31,030.57	18,022.54			6.85	.35		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.558	.844	28,772.00	18,300.18	.390	.979	6.63	.54	-1.345	.888
ไทยพาณิชย์ (ใหม่)	40,857.24	19,004.10			30,976.33	18,292.83			6.86	.60		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.476	.882	28,772.00	18,300.18	.330	.963	6.63	.54	-1.216	.789
กสิกรไทย (ใหม่)	40,381.19	19,149.08			30,634.29	18,290.00			6.85	.65		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.421	.855	28,772.00	18,300.18	.290	.951	6.63	.54	-1.254	.725
ทหารไทย (กลาง)	40,036.95	18,871.67			30,397.19	17,969.96			6.84	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.371	.858	28,772.00	18,300.18	.255	.943	6.63	.54	-1.223	.602
กรุงศรีอยุธยา (กลาง)	39,734.76	18,771.15			30,193.62	17,842.37			6.83	.52		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.684	.698	28,772.00	18,300.18	.423	.660	6.63	.54	-3.173	.898
ธนาคารกรุงไทย(กลาง)	41,741.04	21,083.63			31,206.96	19,741.86			7.14	.52		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	-1.781	.581	28,772.00	18,300.18	-1.077	.373	6.63	.54	-7.300*	.042
ธนาคาร (กลาง)	48,446.36	21,593.48			35,179.44	21,480.99			7.50	.00		

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ชนิดการ	FV				PV				IRR <sub>1</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.021	.984	28,772.00	18,300.18	.048	.849	6.63	.54	.664	.402
ไทยซันวาร (สอง)	37,415.48	19,421.89			28,504.24	17,845.72			6.77	.82		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	.249	.752	28,772.00	18,300.18	.161	.769	6.63	.54	1.207	.809
บุญเติม (เด็ก)	36,059.05	18,558.41			27,874.25	17,438.41			6.40	.62		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	-1.294	.662	28,772.00	18,300.18	-.795	.522	6.63	.54	-6.190	.572
พี.ไอ.ดี. (เด็ก)	45,396.42	20,981.45			33,366.58	20,190.43			7.40	.26		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	-.307	.997	28,772.00	18,300.18	-.238	.908	6.63	.54	-3.66	.406
ธนาคารกสิกรไทย (เด็ก)	39,379.29	19,233.56			30,126.00	18,527.58			6.67	.23		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	-.630	.971	28,772.00	18,300.18	-.399	.896	6.63	.54	-2.562	.664
ไทยพาณิชย (เด็ก)	41,312.45	19,737.14			31,019.64	18,581.84			7.07	.59		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	-.568	.837	28,772.00	18,300.18	-.403	.990	6.63	.54	-1.588	.882
ธนาคารกรุงเทพ (เฉพาะภูมิภาค)	40,875.95	18,516.68			31,030.57	18,022.54			6.87	.35		
กรุงไทย (ใหม่)	37,539.57	19,540.64	-.485	.833	28,772.00	18,300.18	-.325	.760	6.63	.54	-2.030	.618
ธนาคารกรุงเทพ (เฉพาะภูมิภาค)	40,476.05	20,108.03			30,629.41	19,082.23			6.90	.33		

IRR<sub>1</sub> = Interest Revenue Rate

\* เศรษฐกิจของท่าเรือน้ำเข้ามาทางสะพานบริเวณที่รัชดาลีบก.

จากตารางที่ 4.5 การเปรียบเทียบดันทุนสินเรื่อเพื่อท่อระบายน้ำที่อยู่อาศัยของเงินดัน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารกลาง ธนาคารเด็ก และธนาคารเพื่อการกิจการค้าต้น ในระยะเวลาถึง 25 ปี พบร่วมกัน

1. บัญชีปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคารไทย ธนาคารขนาดเด็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการกิจการ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. บัญชีในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย และธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเด็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการกิจการ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>i</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย และธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเด็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการกิจการ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.6 ประมาณการเบบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวตัวตัวของเงินเดือน 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทย ขนาดกลาง ในมาตราค่า กองทุนกู้จัดการลงทุน สำหรับผู้ท่องเที่ยวต่างด้าวในประเทศไทย 30 ปี

ชนิดการลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.412	.920	29,531.70	17,831.20	-.234	.859	6.64	.52	-1.832	.923
กรุงเทพ (ใหม่)	42,048.13	18,565.73			30,756.58	18,077.46			6.87	.33		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.409	.916	29,531.70	17,831.20	-.226	.874	6.64	.52	-1.543	.936
ไพรพัฒนา (ใหม่)	42,057.75	19,009.52			30,726.96	18,334.66			6.88	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.314	.850	29,531.70	17,831.20	-.161	.887	6.64	.52	-1.406	.836
กสิกรไทย (ใหม่)	41,543.58	19,202.95			30,383.25	18,346.92			6.87	.61		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.246	.885	29,531.70	17,831.20	-.116	.891	6.64	.52	-1.461	.769
กรุงไทย (คลาส)	41,165.00	19,003.99			30,138.58	18,072.60			6.86	.52		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.186	.871	29,531.70	17,831.20	-.076	.896	6.64	.52	-1.437	.649
กรุงศรีอยุธยา(กลาง)	40,830.42	18,951.29			29,926.08	17,963.50			6.85	.49		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.788	.651	29,531.70	17,831.20	-.394	.613	6.64	.52	-3.545	.863
นครหลวงไชย (กลาง)	44,206.65	20,235.49			31,636.62	19,344.46			7.15	.49		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-1.878	.426	29,531.70	17,831.20	-.871	.293	6.64	.52	-7.900*	.020
ธนาคาร (กลาง)	50,314.63	21,317.84			34,332.23	21,311.30			7.50	.00		

ตารางที่ 4.6 (ต่อ) เปรียบเทียบค่านิยมสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวต่างประเทศกับค่ารากฐานใหม่ 1,000,000 บาท ระหว่างช่วงการลงทุน 30 ปี ตามการประมาณการณ์ด้าน ในการระยะเวลา 30 ปี

ชนิดการลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	.038	.956	29,531.70	17,831.20	.012	.835	6.64	.52	-7.74	.394
ไทยธนาคาร (旧式)	40,022.09	18,398.30			29,468.30	17,366.00			6.79	.78		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	.381	.869	29,531.70	17,831.20	.231	.811	6.64	.52	1.310	.815
ยูโอบี (เด็ก)	37,734.59	17,993.86			28,324.77	17,169.83			6.42	.59		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-1.437	.568	29,531.70	17,831.20	-.695	.447	6.64	.52	-7.018	.517
พัฒนา (เด็ก)	47,732.64	20,379.45			33,248.79	19,934.05			7.41	.24		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.050	.712	29,531.70	17,831.20	-.263	.926	6.64	.52	-3.98	.379
แสนต้นเต็งเสี้ยง (เด็ก)	40,088.92	19,472.61			30,916.61	17,931.30			6.68	.22		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.644	.849	29,531.70	17,831.20	-.324	.808	6.64	.52	-2.919	.692
ไทยพาณิชย์ (เด็ก)	43,736.48	19,271.85			31,226.84	18,405.83			7.10	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.412	.920	29,531.70	17,831.20	-.234	.859	6.64	.52	-1.832	.923
ธนาคารกรุงเทพ (เด็ก)	42,048.13	18,565.73			30,756.58	18,077.46			6.87	.33		
กรุงไทย (ใหม่)	39,813.91	18,569.63	-.389	.655	29,531.70	17,831.20	-.195	.664	6.64	.52	-2.268	.587
ซ้อมล้วน (เด็ก)	41,081.44	19,874.59			30,569.44	18,958.87			6.92	.31		

IRR<sub>i</sub> = Interest Revenue Rate

\* เศรษฐกิจท่องเที่ยวเมืองตื้นตันที่ระดับ 0.5

จากตารางที่ 4.6 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องยู่อาศัยของเงินต้น 1,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 30 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็มดีเข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารและธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็มดีเข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_1$ ) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย และธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็มดีเข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เป็นธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

#### 4.3 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องยู่อาศัยของเงินต้น 3,000,000 บาท

การเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) อัตราดอกเบี้ยรับ ( $IRR_1$ ) ต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องยู่อาศัยของเงินต้น 3,000,000 บาท ระหว่าง ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ เป็นระยะเวลา 20 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.7 เป็นระยะเวลา 25 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.8 และ เป็นระยะเวลา 30 ปี ดังแสดงในตารางที่ 4.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.7 เปรียบเทียบค้นทุนศินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ของเงินเดือน 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และ  
ธนาคารเพื่อการพัฒนาสังคม ในระยะเวลา 20 ปี

ธนาคาร	FV				PV				IRR			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.463	.909	90,374.06	52,694.32	-.348	.989	6.60	.60	-1.259	.924
กรุงเทพ (ใหญ่)	121,897.00	52,021.87			96,620.94	51,972.74			6.82	.39		
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.446	.913	90,374.06	52,694.32	-.329	.995	6.60	.60	-1.076	.887
ไทยพาณิชย์ (ใหญ่)	121,714.82	53,765.59			96,330.41	52,856.07			6.83	.66		
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.019	.849	90,374.06	52,694.32	-.018	.723	6.60	.60	-1.032	.792
กสิกรไทย (ใหญ่)	113,789.56	59,438.36			90,042.83	55,841.43			6.83	.70		
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	.029	.720	90,374.06	52,694.32	.055	.798	6.60	.60	-1.057	.804
ทหารไทย (กลาง)	112,875.44	58,334.28			89,369.61	54,715.69			6.81	.60		
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	.070	.721	90,374.06	52,694.32	.087	.807	6.60	.60	-1.023	.679
กรุงศรีอยุธยา (กลาง)	112,087.67	57,855.83			88,806.17	54,265.51			6.80	.56		
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.334	.480	90,374.06	52,694.32	-.202	.538	6.60	.60	-2.621	.876
นครหลวงไทย (กลาง)	120,039.74	63,011.76			94,172.00	59,191.24			7.11	.57		
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-1.300	.352	90,374.06	52,694.32	-.884	.294	6.60	.60	-6.100*	.026
ชนชาต (กลาง)	139,508.45	65,533.30			107,767.95	64,977.02			7.50	.00		

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

ชนิด	FV					PV					IRR <sub>i</sub>		
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	.084	.966	90,374.06	52,694.32	.095	.828	6.60	.60	-444	.428	
ไทยสมายร์ (กล่อง)	111,869.94	54,244.86			88,689.41	51,157.47			6.72	.90			
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	.462	.978	90,374.06	52,694.32	.361	.933	6.60	.60	.986	.862	
ธนชาต (สีก)	104,725.59	55,261.64			83,886.88	52,045.39			6.38	.68			
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.667	.319	90,374.06	52,694.32	-.428	.347	6.60	.60	-5.158	.514	
ทีซีที (สีก)	126,810.85	65,615.33			98,557.50	62,021.79			7.38	.28			
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	.058	.607	90,374.06	52,694.32	.050	.666	6.60	.60	-.409	.350	
แม่น้ำแควน้อย (สีก)	112,312.94	59,225.67			89,446.94	56,457.64			6.66	.25			
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.363	.812	90,374.06	52,694.32	-.232	.821	6.60	.60	-2.044	.705	
ไทยเชคเค狄 (สีก)	120,310.50	57,344.24			94,589.11	54,573.42			7.04	.66			
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.097	.699	90,374.06	52,694.32	-.053	.742	6.60	.60	-1.259	.924	
ธนาคารกรุงเทพ (แมพเดิล)	115,273.61	57,764.43			91,333.17	55,186.63			6.82	.39			
กรุงไทย (ใหญ่)	113,430.41	54,660.29	-.309	.683	90,374.06	52,694.32	-.216	.683	6.60	.60	-1.700	.591	
ออมสิน (แมพเดิล)	119,336.94	58,294.13			94,357.39	56,189.07			6.88	.36			

IRR<sub>i</sub> = Interest Revenue Rate

\* ผลตัวเงินทั้งหมดเป็นสัดส่วนทางสถิติระหว่างตัวปัจจัย

จากตารางที่ 4.7 การเปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อท่อระบายน้ำของเงินต้น 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 20 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคาร ขนาดขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็มเพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารและธนาคารไทย ขนาดขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็มเพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_i$ ) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย และธนาคารไทย ขนาดขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอุบล ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็มเพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิต เพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.8 เปรียบเทียบดัชนีต้นเรื่องเพื่อศึกษาค่าเสี่ยงที่ 3,000,000 บาท ระหว่างชั้นการลงทุนไทยกับชั้นการลงทุนในประเทศไทย ขนาดเดียวกัน

ชนิดการลงทุนตามลักษณะ ในระยะเวลา 25 ปี

ชนิดการลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16	.5688	.837	86,316.19	54,900.68	-.403	.990	6.63	.54	-1.588	.882
กรุงเทพ (ไทย)	122,628.10	55,549.93			93,091.62	54,067.49			6.85	.35		
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16	.558	.844	86,316.19	54,900.68	-.390	.979	6.63	.54	-1.345	.888
ไทยพาณิชย์ (ไทย)	122,571.76	57,012.40			92,929.24	54,878.33			6.86	.60		
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16	-.476	.882	86,316.19	54,900.68	-.330	.953	6.63	.54	-1.216	.789
กลั่นกรองไทย (ไทย)	121,143.43	57,446.93			91,903.24	54,870.05			6.85	.65		
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16			86,316.19	54,900.68	-.290	.951	6.63	.54	-1.254	.725
พรการไทย (ตราด)	120,110.76	56,615.13			91,191.71	53,909.75			6.84	.56		
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16	-.421	.855	86,316.19	54,900.68	-.290		6.63	.54		
กรุงศรีอยุธยา (กรุงฯ)	119,204.38	56,313.43			90,580.90	53,527.26			6.83	.52	-1.223	.602
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16	-.371	.857	86,316.19	54,900.68	-.255	.943	6.63	.54	-1.223	.602
ธนาคารกรุงไทย (กรุงฯ)	125,223.04	63,251.12			93,620.83	59,225.64			7.14	.52		
กรุงไทย (ไทย)	112,618.76	58,622.16	-.1781	.581	86,316.19	54,900.68	-1.077	.373	6.63	.54	-7.982*	.026
ธนาคารกรุงไทย	145,339.12	64,780.28			105,538.20	64,442.74			7.50	.00		

#### ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

ชั้นคลาส	FV					PV					IRR <sub>i</sub>					
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	.021	.984	86,316.19	54,900.68	.048	.849	6.63	.54	-	.564	-	.54	-	.402
ไทยสมนาคุณ (กลาง)	112,246.90	58,265.53			85,512.71	53,537.30			6.77	.82						
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	.249	.752	86,316.19	54,900.68	.161	.769	6.63	.54	-	.54	-	.54	-	.1207
ยูโอบี (เล็ก)	108,177.00	55,675.25			83,622.95	52,315.29			6.40	.62						.809
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	-1.294	.662	86,316.19	54,900.68	-.795	.522	6.63	.54	-	.54	-	.54	-	.572
พิสิฐ (เล็ก)	136,189.33	62,944.35			100,099.92	60,571.39			7.40	.26						.6190
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	-.307	.997	86,316.19	54,900.68	-.238	.908	6.63	.54	-	.54	-	.54	-	.406
แคนเดเนซันฟอร์ส (เล็ก)	118,138.05	57,700.96			90,377.95	55,582.81			6.67	.23						.366
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	-.630	.971	86,316.19	54,900.68	-.399	.896	6.63	.54	-	.54	-	.54	-	.664
ไทยกรุงศรี (เล็ก)	123,937.55	59,211.41			93,058.77	55,745.72			7.07	.59						-2.562
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	-.568	.837	86,316.19	54,900.68	-.403	.990	6.63	.54	-	.54	-	.54	-	.882
ธนาคารกรุงเทพ (เฉพาะกิจ)	122,628.10	55,549.93			93,091.62	54,067.49			6.85	.35						
กรุงไทย (ใหม่)	112,618.76	58,622.16	-.485	.833	86,316.19	54,900.68	-.325	.760	6.63	.54	-	.54	-	.54	-	.618
ออมสิน (เฉพาะกิจ)	121,428.18	60,323.98			91,888.14	57,246.80			6.90	.33						

IRR<sub>i</sub> = Interest Revenue Rate

\* ผลกำไรทั้งหมดนับตั้งแต่การตั้งต้นของโครงการ 0.5

จากตารางที่ 4.8 การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 25 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารไทยและธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็มส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคาร ออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารไทย และธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็มส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_i$ ) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคาร ขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาด กกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย และธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเอ็นดีเอ็มส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.9 ตารางเพื่อคำนวณต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินทัน 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารกรุงไทย ขนาดเต็ม และ  
ธนาคารกรุงพาณิชย์ตามลักษณะการเงิน 30 ปี

ชนิดการเงิน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.412	.920	88,595.00	53,493.69	-.234	.859	6.64	.52	-1.832	.923
กรุงเทพ (ใหม่)	126,144.46	55,697.46			92,269.46	54,232.17			6.87	.33		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.409	.916	88,595.00	53,493.69	-.226	.874	6.64	.52	-1.543	.936
ไทยพาณิชย์ (ใหม่)	126,173.29	57,028.30			92,180.96	55,004.18			6.88	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.314	.850	88,595.00	53,493.69	-.161	.887	6.64	.52	-1.406	.836
กสิกรไทย (ใหม่)	124,631.04	57,608.77			91,149.71	55,040.96			6.87	.61		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.320	.794	88,595.00	53,493.69	-.116	.891	6.64	.52	-1.461	.769
ทหารไทย (เดิม)	124,744.96	57,979.03			90,415.88	54,217.76			6.86	.52		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.186	.871	88,595.00	53,493.69	-.076	.896	6.64	.52	-1.437	.649
กรุงศรีอยุธยา (เดิม)	122,491.25	56,854.11			89,778.42	53,890.30			6.85	.49		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.788	.651	88,595.00	53,493.69	-.394	.613	6.64	.52	-3.545	.863
ธนาคารกรุงไทย (เดิม)	132,619.85	60,706.64			94,909.96	58,033.42			7.15	.49		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.878	.426	88,595.00	53,493.69	-.871	.293	6.64	.52	-7.900*	.020
ธนาคารกรุง (เดิม)	150,943.93	63,953.35			102,996.47	63,933.76			7.50	.00		

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

ชนิดการ ลงทุน	FV				PV				IRR <sub>i</sub>			
	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P	$\bar{X}$	S.D.	t	P
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	.038	.956	88,595.00	53,493.69	.012	.835	6.64	.52	-7.74	.394
ไทยธนาคาร (คลาส)	120,066.39	55,194.98			88,404.91	52,097.76			6.79	.78		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	.381	.869	88,595.00	53,493.69	.231	.811	6.64	.52	1.310	.815
ยูโอบี (เดิม)	113,204.00	53,981.61			84,974.23	51,509.55			6.42	.59		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-1.437	.568	88,595.00	53,493.69	-.695	.447	6.64	.52	-7.018	.517
พัฒนา (เดิม)	143,197.54	61,138.37			99,746.18	59,802.12			7.41	.24		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.050	.712	88,595.00	53,493.69	-.020	.744	6.64	.52	-.398	.379
และค่าเบนซ์เชิงรุก (เดิม)	120,266.63	58,417.74			88,909.50	55,873.20			6.68	.22		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.644	.849	88,595.00	53,493.69	-.324	.808	6.64	.52	-2.919	.692
ไทยพาณิชย์ (เดิม)	130,009.40	57,815.73			93,680.32	55,217.45			7.10	.56		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.412	.920	88,595.00	53,493.69	-.234	.859	6.64	.52	-1.832	.923
ธนาคารกรุงเทพ (มหาภิจิ)	126,144.38	55,697.37			92,269.46	54,232.17			6.87	.33		
กรุงไทย (ใหม่)	119,441.74	55,709.06	-.389	.655	88,595.00	53,493.69	-.195	.664	6.64	.52	-2.268	.587
ซัมเมอร์ (มหาภิจิ)	125,944.20	59,623.66			91,708.56	56,876.47			6.92	.31		

IRR<sub>i</sub> = Interest Revenue Rate

\* เมตริกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติทั้งหมด 0.05

จากตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 3,000,000 บาท ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ตามลำดับ ในระยะเวลา 30 ปี พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគหดวงไทย ธนาคาร และธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนดี้แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគหดวงไทย ธนาคาร และธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนด์แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគหดวงไทย และธนาคารไทย ธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารยูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนด์แอนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเฉพาะกิจ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ไม่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

มีธนาคารนงนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับ ธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

#### 4.4 การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>)

การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) รวมค่าธรรมเนียม ดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ตลอดระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น ดังแสดงในตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) รวมค่าธรรมเนียมต้นทุน  
สินเชื่อ 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ตลอดระยะเวลา 20 ปี ตามอายุ  
สัญญา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น

ธนาคาร	ระยะเวลา 20 ปี			ระยะเวลา 25 ปี			ระยะเวลา 30 ปี		
	อัตราดอกเบี้ย IRR <sub>2</sub> (%) ตามวงเงินดู			อัตราดอกเบี้ย IRR <sub>2</sub> (%) ตามวงเงินดู			อัตราดอกเบี้ย IRR <sub>2</sub> (%) ตามวงเงินดู		
	500,000 บาท	1,000,000 บาท	3,000,000 บาท	500,000 บาท	1,000,000 บาท	3,000,000 บาท	500,000 บาท	1,000,000 บาท	3,000,000 บาท
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
กรุงเทพ (ใหม่)	6.66	6.67	6.64	6.69	6.69	6.69	6.72	6.72	6.72
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ไทยพาณิชย์ (ใหม่)	6.66	6.63	6.64	6.69	6.69	6.59	6.72	6.72	6.72
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.45	6.48	6.48	6.48
กสิกรไทย (ใหม่)	6.62	6.59	6.61	6.67	6.65	6.65	6.70	6.69	6.69
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ทหารไทย (กลาง)	6.58	6.59	6.57	6.63	6.63	6.63	6.65	6.65	6.65
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
กรุงศรีอยุธยา (กลาง)	6.54	6.56	6.57	6.60	6.60	6.60	6.64	6.64	6.64
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ธนาคารกสิกรไทย (กลาง)	6.94	6.94	6.94	6.96	6.96	6.96	7.00	7.00	7.00
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ธนาคารกสิกรไทย (กลาง)	7.51	7.50	7.52	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50	7.50
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ไทยธนาคาร (กลาง)	6.38	6.36	6.38	6.46	6.46	6.46	6.50	6.50	6.50
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ธ.ก.ส. (เด็ก)	6.16	6.20	6.18	6.22	6.22	6.22	6.24	6.24	6.24
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
พ.ส.ก. (เด็ก)	7.23	7.24	7.24	7.27	7.27	7.27	7.29	7.29	7.29
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
แม่น้ำแพร่เช้า (เด็ก)	6.58	6.56	6.57	6.58	6.58	6.58	6.60	6.60	6.60
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ไทยเพื่อไทย (เด็ก)	6.77	6.77	6.78	6.82	6.82	6.82	6.87	6.87	6.87
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ธนาคารกรุงเทพ (เด็ก)	6.66	6.67	6.64	6.69	6.69	6.69	6.72	6.72	6.72
กรุงไทย (ใหม่)	6.42	6.44	6.42	6.46	6.46	6.46	6.48	6.48	6.48
ออมสิน (เด็กเดียว)	6.77	6.77	6.75	6.78	6.78	6.78	6.79	6.79	6.79

IRR<sub>2</sub> = Internal Rate of Return

จากตารางที่ 4.10 เปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) รวมค่าธรรมเนียม ตลอดระยะเวลา 4 ปี ตามอายุสัญญาของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นแบ่งเป็น 4 กลุ่ม คือ กลุ่มธนาคารขนาดใหญ่ กลุ่มธนาคารขนาดกลาง กลุ่มธนาคารขนาดเล็ก และกลุ่มธนาคารเฉพาะกิจ พบว่า

1. กลุ่มธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารกรุงไทยมี อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย
2. กลุ่มธนาคารขนาดกลาง ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย และ ธนาคารธนชาต แต่ผลการเปรียบเทียบระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารไทยขนาด มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ จากดัชนีทุนสินเริ่ม 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในช่วงระยะเวลา 20 ปี ธนาคารกรุงไทย มีอัตราผลตอบแทนสูงกว่าธนาคารไทยขนาด ในช่วงระยะเวลา 25 ปี ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับธนาคารไทยขนาด และในช่วงระยะเวลา 30 ปี ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทนต่ำกว่าธนาคารไทยขนาด
3. กลุ่มธนาคารขนาดเล็ก ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) สูงกว่า ธนาคารยูโอบี แต่ต่ำกว่า ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนเดนต์แอนด์เข้าส์เพื่อรายรับ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย
4. กลุ่มธนาคารเฉพาะกิจ ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษา

#### 5.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษาเกี่ยวกับการเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย (Descriptive Research) ต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการศึกษาครั้งนี้ คือ วงเงินถ้วน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในเวลา 20 ปี 25 ปี และ 30 ปี โดยเปรียบเทียบจากค่าของมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) มูลค่าในปัจจุบัน (Present Value: PV) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) และอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารพาณิชย์อื่นและธนาคารเพียงกิจ รวมเป็น 15 ธนาคาร ออกเป็น 4 กลุ่ม คือ ธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และธนาคารเพียงกิจ และข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550 (ไตรมาสที่ 2)

โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยเพื่อเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นเพื่อเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นและเพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น

ส่วนสมมติฐานในการวิจัยในครั้งนี้ ตั้งไว้ว่า มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นแตกต่างกัน มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นแตกต่างกัน อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นแตกต่างกัน และอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นแตกต่างกัน ทดสอบสมมติฐานโดยการทดสอบค่าเฉลี่ยของมูลค่าของดอกเบี้ยและอัตราดอกเบี้ยเป็นรายคู่ ด้วยค่าที (t-test)

ผลการวิจัยสรุปได้ดังนี้

- การเปรียบเทียบมูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) อัตราดอกเบี้ยรับ (IRR<sub>1</sub>) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพียงกิจเป็นระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี สรุปได้ดังนี้

1) มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของดอกเบี้ยของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ในระยะเวลาตั้งแต่ปี 20 ปี 25 ปี 30 ปี ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2) มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) ของดอกเบี้ยของดอกเบี้ยของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทย กับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เข้าส์ เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ในระยะเวลาตั้งแต่ปี 20 ปี 25 ปี 30 ปี ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ในระยะเวลาตั้งแต่ปี 20 ปี 25 ปี 30 ปี ส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้นธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ตลอดระยะเวลาตั้งแต่ปี 20 ปี 25 ปี 30 ปี ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการพาณิชย์เป็นระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี สรุปได้ดังนี้

1) มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของดอกเบี้ยของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารและธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2) มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) ของดอกเบี้ยของดอกเบี้ยของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทย กับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารและ ธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เข้าส์ เพื่อรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) ของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนราธิวาส ไทย ธนาคารและ ธนาคารไทยธนาคาร ขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโนบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแอลเออนด์เข้าส์เพื่อรายย่อย และ ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพาณิชย์ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารออมสิน ในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้นธนาคารธนชาต (ขนาดกลาง) เพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับมีความแตกต่างกับธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ของดันทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ตลอดระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการพาณิชย์เป็นระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี สรุปได้ดังนี้

1) กลุ่มธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย

2) กลุ่มธนาคารขนาดกลาง ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารนគครหลวงไทยและธนาคารชนชาต แต่ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทน (IRR<sub>2</sub>) ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารไทย ธนาคาร จากต้นทุนสินเชื่อ 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในจำนวนที่เท่ากัน มีความแตกต่างกันในระยะเวลาภัยคุกคามสัญญา สรุปได้ดังแสดงในตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1 เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยอัตราผลตอบแทน (IRR<sub>2</sub>) ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารไทย ธนาคารในระยะเวลาภัยคุกคามสัญญาที่ต่างกัน

ระยะเวลาภัยคุกคามสัญญา	เปรียบเทียบค่าเฉลี่ย IRR <sub>2</sub>	
	ธนาคารกรุงไทย	ธนาคารไทยธนาคาร
20 ปี	สูงกว่า	ต่ำกว่า
25 ปี	เท่ากัน	เท่ากัน
30 ปี	ต่ำกว่า	สูงกว่า

3) กลุ่มธนาคารขนาดเล็ก ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) สูงกว่า ธนาคารซูโอบี แต่มีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารทีซีโก้ ธนาคารแคนเดนซ์แอร์เพิร์เซอร์เพื่อรายย่อย ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย

4) กลุ่มธนาคารเฉพาะกิจ ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) ต่ำกว่า ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 5.2 อกิจกรรมการศึกษา

เนื่องจากในปัจจุบันมีการแบ่งขั้นกันในการให้บริการสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ของธนาคารพาณิชย์สูงมากจะเห็นได้จากตัวชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ปี พ.ศ. 2543-2549 (ตารางที่ 1.1) และส่วนแบ่งการตลาดของเงินให้สินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ทั้งระบบ (ตารางที่ 1.2) ดังนี้แล้วธนาคารจะต้องมีกลยุทธ์ทางด้านการปล่อยสินเชื่อเพื่อคึ่งคุณและฐานะใจลูกค้า แต่ในระบบการเงินของธนาคารนั้น จะต้องอาศัยสูตรการคำนวณหาอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาภัยคุกคามที่เหมาะสม ซึ่งธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ก็จะใช้สูตรการคำนวณที่เหมือนกัน ซึ่งได้แก่

1. มูลค่าในปัจจุบัน(Present Value: PV) จะตรงกับจำนวนที่ต้องหักบัญชีในอนาคต โดยมูลค่าปัจจุบันเป็นกระบวนการลดค่า (Discounting process)

2. มูลค่าในอนาคต(Future Value: FV) เป็นกระบวนการหบดัน (Compounding process) ซึ่งเป็นการรวมดอกเบี้ยและเงินต้นในปลายปี

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR<sub>1</sub>) เป็นอัตราที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้กู้ค้า ถ้าอัตราส่วนนี้สูงแสดงว่าธนาคารสามารถสร้างรายได้รับมากด้วย

4. อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR<sub>2</sub>) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจาก การลงทุนและเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตเท่ากับ เงินลงทุนของโครงการพอดีถ้าอัตราส่วนนี้สูงแสดงว่าธนาคารสามารถสร้างรายได้รับมากด้วย

วัสดุประสงค์ในวิจัยเรื่องนี้ คือ ศึกษาด้วยประมาณ 4 ตัวแปร ได้แก่ มูลค่าในปัจจุบัน (PV) มูลค่าในอนาคต (FV) อัตราดอกเบี้ยรับ (IRR<sub>1</sub>) และอัตราผลตอบแทน (IRR<sub>2</sub>) ของ ธนาคารกรุงไทย กับธนาคารพาณิชย์อื่น เพื่อเปรียบเทียบว่ามีความแตกต่างกันหรือไม่ โดย ตั้งสมมติฐาน มูลค่าในปัจจุบัน (PV) มูลค่าในอนาคต (FV) อัตราดอกเบี้ยรับ (IRR<sub>1</sub>) และอัตรา ผลตอบแทน (IRR<sub>2</sub>) ของธนาคารกรุงไทย มีความแตกต่างกับธนาคารอื่นโดยแบ่งธนาคารพาณิชย์ที่ ต้องการศึกษาทั้งหมด 15 ธนาคารออกเป็น 4 กลุ่ม คือ กลุ่มธนาคารขนาดใหญ่ กลุ่มธนาคารขนาดกลาง กลุ่มธนาคารขนาดเล็ก และกลุ่มธนาคารเฉพาะกิจ

#### ผลการศึกษาสามารถอภิปรายสรุปได้ดังนี้

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของดอกเบี้ยของต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ เงินต้น 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ที่มีระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ไม่มี ความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และคงว่าในจำนวนต้นทุนสินเชื่อที่เท่ากันแต่ ละธนาคารมีการลดอัตราดอกเบี้ยต่างกันเพียงเล็กน้อยทำให้การนำค่าเฉลี่ยมูลค่าในปัจจุบัน (PV) มา เปรียบเทียบกันจึงไม่พบความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) ของดอกเบี้ยของดอกเบี้ยของต้นทุนสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทย กับธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 และคงว่าในจำนวนต้นทุน สินเชื่อที่เท่ากันของแต่ละธนาคารมีการคิดอัตราดอกเบี้ยต่างกันไม่นักทำให้การนำค่าเฉลี่ยมูลค่า ในอนาคต (FV) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นมาเปรียบเทียบกันจึงไม่พบความแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เพราะการคำนวณหาค่ามูลค่าในอนาคต (FV) มีความสัมพันธ์กับมูลค่าใน

ปัจจุบัน (PV) เมื่อค่าเฉลี่ยมูลค่าในปัจจุบันไม่แตกต่างกันอาจทำให้ค่าเฉลี่ยมูลค่าในอนาคต (FV) ในแตกต่างกันตามไปด้วย

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate:  $IRR_1$ ) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวฯ ของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาทของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารขนาดกลาง ได้แก่ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารกรุงหลวงไทย ธนาคารธนชาต และ ธนาคารไทยธนชาต ธนาคารขนาดเล็ก ได้แก่ ธนาคารอูโอบี ธนาคารทิสโก้ ธนาคารแคนเดนซ์ เอ็กซ์เพรส หรือรายย่อย และธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย และธนาคารเพื่อการพัฒนา ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

แต่มีธนาคารธนชาต ซึ่งเป็นธนาคารขนาดกลางเพียงธนาคารเดียวที่อัตราดอกเบี้ยรับ ( $IRR_1$ ) มีความแตกต่างกับของธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ทั้งนี้เป็น เพราะอัตราดอกเบี้ยรับ ( $IRR_1$ ) ของธนาคารกรุงไทยมีค่าเฉลี่ย ( $\bar{X}$ ) = 6.60 ในขณะที่ ( $IRR_1$ ) ของธนาคารธนชาต มีค่าเฉลี่ย ( $\bar{X}$ ) = 7.50

4. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return:  $IRR_2$ ) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อท่องเที่ยวฯ ของเงินดัน 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ตลอดระยะเวลา 5 ปี ตามอายุสัญญา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น เรียงลำดับจากธนาคารขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเพื่อการพัฒนาเป็นระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี สรุปได้ดังนี้

1) อัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ของธนาคารกรุงไทย ต่ำกว่า ธนาคารขนาดใหญ่ ทั้งหมด 3 ธนาคาร คือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย จากผลการวิจัยข้อนี้แสดงว่าธนาคารกรุงไทย สามารถปล่อยสินเชื่อแบ่งขั้นกับธนาคารขนาดใหญ่ได้ทุกธนาคาร เพราะอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ที่ต่ำจะทำให้ลูกค้าจะได้ประโยชน์จากการกรุงไทยมากกว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่อื่น

2) อัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ของธนาคารกรุงไทย ต่ำกว่า ธนาคารขนาดกลางส่วนใหญ่มีธนาคารไทยธนาคารเพียงธนาคารเดียวที่มีอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ต่างกันตามระยะเวลา สัญญา 20 ปี ธนาคารกรุงไทย ต่ำกว่า ธนาคารไทยธนาคาร ในระยะเวลา 25 ปี ธนาคารกรุงไทย เท่ากับ ธนาคารไทยธนาคาร ในระยะเวลา 30 ปี ธนาคารกรุงไทย สูงกว่า ธนาคารไทยธนาคาร จากผลการวิจัยในข้อนี้แสดงให้เห็นว่า อัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ของธนาคารกรุงไทย สามารถปล่อยสินเชื่อแบ่งขั้นกับธนาคารขนาดกลาง ได้ทุกธนาคาร ยกเว้น ธนาคารไทยธนาคารที่ระยะเวลา 30 ปี ที่ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) สูงกว่า ธนาคารไทยธนาคารเท่านั้น

3) อัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ของธนาคารกรุงไทย มีทั้งสูงกว่าและต่ำกว่าธนาคารขนาดเดียวกันนี้ คือ สูงกว่า ธนาคารอูโอบี และต่ำกว่า ธนาคารทิสโก้ ธนาคารແળນດ์ເຂ້າສູ ເພື່ອຮາຍຍ່ອຍ ธนาคารไทยเครดิตເພື່ອຮາຍຍ່ອຍ จากผลการวิจัยໃນขື້ນີ້ ແສດງໄຫ້ເຫັນວ່າธนาคารกรุงไทยສາມາຮັດປລ່ອຍສິນເຊື່ອແປ່ງຂັນກັບธนาคารขนาดເລື່ອໄດ້ ຍາກເວັນธนาคารอູໂໂບີ ເທົ່ານີ້ທີ່ອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ສູງກວ່າ

4) อัตราຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ຂອງธนาคารกรุงไทย ຕ່າງວ່າ ທະນາຄາຣເຂພະກິຈທັງສອງ ທະນາຄາຣ ຄືອ ທະນາຄາຣອມສິນ ທະນາຄາຣອາຄາຣສົງເກຣະທີ່ ຈາກຜົດປອນແທນໃນຂື້ນີ້ ແສດງໄຫ້ເຫັນວ່າ ທະນາຄາຣກຽງໄທຍສາມາຮັດປລ່ອຍສິນເຊື່ອແປ່ງຂັນກັບທະນາຄາຣເຂພະກິຈທັງ 2 ທະນາຄາຣໄດ້ດ້ວຍ

ກ່າວວິໂຄຍຖຸປ ທະນາຄາຣກຽງໄທຍມີຄ່າເຈົ້າຢູ່ມູລຄ່າໃນປິຈຈຸບັນ (PV) ມູລຄ່າໃນອາຄຸດ (FV) ໃນເແກຕ່າງກັບທະນາຄາຣພາພື້ນຍື່ນຈຳນວນ 14 ທະນາຄາຣ ສ່ວນອັດກຳຜົດປອນເບີ່ຍຮັບ ( $IRR_1$ ) ແຕກຕ່າງກັນເພີ່ງ 1 ທະນາຄາຣເທົ່ານີ້ ຄືອ ທະນາຄາຣຫນ້າດທີ່ມີຄ່າອັດກຳຜົດປອນເບີ່ຍຮັບ ( $IRR_1$ ) ສູງກວ່າທະນາຄາຣກຽງໄທຍ ແສດງວ່າ ທະນາຄາຣຫນ້າດຈະສາມາຮັດສ້າງຮາຍໄດ້ຈາກຄ່າອັດກຳຜົດປອນເບີ່ຍຮັບ ໄດ້ມາກກວ່າທະນາຄາຣກຽງໄທຍ ຜົ່ງສອດຄລ້ອງກັບ ດີມພາຍ ຂໍຍົງຍົງຫຼາຍ (2546) ທີ່ອົບນາຍເຮື່ອງຂອງອັດກຳຜົດປອນເບີ່ຍຮັບ ( $IRR_1$ ) ວ່າຄໍາຄ່າ  $IRR_1$  ສູງແສດງວ່າທະນາຄາຣສ້າງຮາຍໄດ້ຈາກຄົດກຳເບີ່ຍຮັບນາກດ້ວຍ ແຕ່ໃນທາງກລັນກັນສ້າຫາກຄູກກໍາຈະເລືອກນົກສິນເຊື່ອເພື່ອທີ່ອູ້ອາຫັນຈາກທະນາຄາຣທັງ 2 ແທ່ງນີ້ສູກຄ້າຄະຈະເລືອກທະນາຄາຣກຽງໄທຍນາກວ່າ ເພົະຈ່າຍຄ່າອັດກຳຜົດປອນເບີ່ຍຮັບແກ່ທະນາຄາຣກຽງໄທຍນີ້ຍົກວ່າທະນາຄາຣຫນ້າດ

ສ່ວນອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ວະວ່າງທະນາຄາຣກຽງໄທຍກັບທະນາຄາຣໄທຍທະນາຄາຣໃນຮະບະເວລາຕູ້ 20 ປີ ທະນາຄາຣກຽງໄທຍ ສູງກວ່າ ທະນາຄາຣໄທຍທະນາຄາຣ ແຕ່ໃນຮະບະເວລາ 30 ປີ ທະນາຄາຣກຽງໄທຍ ຕ່າງວ່າທະນາຄາຣໄທຍທະນາຄາຣ ແສດງວ່າ ຮະບະເວລາມີຜົດປອນອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ຜົ່ງສອດຄລ້ອງກັບ Brigham and Ehrhardt (2002: 307) ທີ່ກ່າວວ່າໄວໃນເຮື່ອງ ມູລຄ່າຂອງເຈິນຕາມເວລາ (Time Value of Money) ວ່າ ໃນບາງຄັ້ງການກຳນົດວັດທີ່ອັດກຳຜົດປອນເບີ່ຍ ການຊໍາຮັບເງິນຫຼືອຳນວຍຈາກກຳນົດທີ່ ຕ້ອງຈ່າຍເງິນໃນແຕ່ລະປີ ຈະມີປະໂຍ້ນນາກແລະສາມາຮັດປະຫັດເງິນໃນແຕ່ລະປີອອງ 20 ປີເໜັງໜ້າໄດ້ ດັ່ງນີ້ ສ້າງຄູກກໍາຈະໃຊ້ບວກສິນເຊື່ອເພື່ອທີ່ອູ້ອາຫັນຈາກທະນາຄາຣທັງ 2 ແທ່ງນີ້ສູກຄ້າຄະຈະເລືອກຄູ້ໃນຮະບະເວລາ 20 ປີກັບທະນາຄາຣໄທຍທະນາຄາຣ ແລະເລືອກຄູ້ໃນຮະບະເວລາ 30 ປີກັບທະນາຄາຣກຽງໄທຍເພະໝັກກວ່າອ່າງໄວກີ່ຕາມທີ່ຕ້ອງບັນຍຸດກົງເງິນໃນແຕ່ລະທະນາຄາຣທີ່ປລ່ອຍສິນເຊື່ອ ພ ເວລານີ້ ។

ເນື່ອງຈາກອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ຕົດຮະບະເວລາສັນຍາກູ້ ເປັນຕົວແປຣທີ່ບ່າງຂຶ້ວ່າ ດ້ວຍ ທະນາຄາຣ ໄດ້ມີຄ່າອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ຕໍ່ຜູ້ຄູ້ເງິນເພື່ອທີ່ອູ້ອາຫັນຈະໄດ້ປະໂຍ້ນຈາກທະນາຄາຣນີ້ ນາກກວ່າທະນາຄາຣທີ່ມີ ຄ່າອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ສູງ ດັ່ງນີ້ ການທີ່ທະນາຄາຣກຽງໄທຍມີຄ່າອັດກຳຜົດປອນແທນ ( $IRR_2$ ) ຕໍ່ກ່າວວ່າທະນາຄາຣອື່ນເກືອນທີ່ໜັດ ຍາກເວັນທະນາຄາຣອູໂໂບີ ເພີ່ງທະນາຄາຣເຂົ້າສົ່ງເກົ່າກັນ

ซึ่งถูกต้องใช้บริการสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ชาติการทั้ง 2 แห่งนี้ถูกต้องจะเดือดกู้ชนาการญี่ปุ่นเพื่อจะได้ส่วนลดลดระยะเวลาภัยมากกว่าชนาการกรุงไทย

อย่างไรก็ตาม การที่อัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ของชนาการกรุงไทย ต่ำกว่าชนาการอื่น เก็บหักห้ามค่ายมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ชาติสูง ทั้งนี้อาจ เป็นเพราะต้องการขยายปริมาณสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ให้ครอบคลุมผู้ต้องการท่องยุทธศาสตร์ทุกระดับ ซึ่งผล ของการวิจัยนี้สอดคล้องกับ พ้อฤกษ์ ภูติيانวัช (2538) ที่ศึกษากลยุทธ์ของสถาบันการเงินในการ แข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์ก่อให้ว่าอัตราดอกเบี้ย เป็นกลยุทธ์หนึ่งในหลายกลยุทธ์ที่ถูก นำมาใช้ในการให้บริการสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์เป็นการทำให้ถูกค่ามีทางเลือกในการกู้และได้ ประโยชน์มากที่สุด

### 5.3 ข้อเสนอแนะ

#### 5.3.1 ข้อเสนอแนะทั่วไป

จากผลของการศึกษาพบว่าชนาการกรุงไทยมีค่าเฉลี่ยมูลค่าในปัจจุบัน ( $PV$ ) มูลค่าใน อนาคต ( $FV$ ) และอัตราดอกเบี้ยรับ ( $IRR_1$ ) ในแต่ละค่างกับชนาการพาณิชย์อื่นและชนาการเฉพาะกิจ รวม 13 ธนาคาร ในจำนวน 14 ธนาคาร แต่มีอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ลดลงระยะเวลาสัญญาภัยต่ำ กว่า ธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และ ธนาคารเฉพาะกิจรวม 12 ธนาคาร ในจำนวน 14 ธนาคาร ซึ่งอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ลดลงระยะเวลาสัญญาภัย เป็นตัวแปรที่บ่งชี้ว่า สำหรับ ธนาคารใดมีค่าใช้จ่ายอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ต่ำสุดเมื่อเทียบกับชนาการท่องยุทธศาสตร์ ชนาการท่องยุทธศาสตร์ ได้ประโยชน์จากการนี้ มากกว่าชนาการที่มีอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) สูง ดังนั้น การที่ชนาการกรุงไทยมีค่าอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ต่ำกว่าชนาการพาณิชย์อื่นเก็บหักห้ามซึ่งมีความได้เปรียบในการแข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อท่องยุทธศาสตร์กับชนาการอื่นสูง

#### ข้อเสนอแนะจากการศึกษาครั้งนี้ คือ

1. จากผลของการศึกษาที่พบว่าชนาการกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ต่ำกว่า ธนาคารอื่นเก็บหักห้ามแต่หักในช่วงไตรมาส 2 ของ ปี พ.ศ. 2550 เท่านั้น การที่มีอัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ต่ำนี้นับเป็นชุดแรกในการแข่งขันการให้สินเชื่อกับชนาการอื่นได้เป็นอย่างดี ดังนั้น ถ้าหากชนาการกรุงไทยหวังผลทางการแข่งขันกับชนาการอื่นควรจะรักษาความสามารถในการนี้ อัตราผลตอบแทน ( $IRR_2$ ) ต่ำไว้ให้นานที่สุด

2. ธนาคารกรุงไทยมีการแจ้งให้ลูกค้าได้รับทราบถึงประโยชน์ที่ลูกค้าจะได้รับจาก การคุ้มครองระยะเวลาตามสัญญาอย่างไร และเปรียบเทียบกับธนาคารอื่นว่าลูกค้าจะได้ประโยชน์มากกว่าธนาคารพาณิชย์อื่นและธนาคารเพียงกิจอย่างไร

3. เมื่อจากการแบ่งขั้นในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้าน อัตราผลตอบแทน (IRR<sub>d</sub>) แต่เพียงปัจจัยเดียว แต่ยังมีปัจจัยที่สำคัญอื่นอีกหลายปัจจัย เช่น

- ความสะดวกในการยื่นภาร์ต์ ได้แก่ ผู้กู้สามารถเดินทางไปยื่นภาร์ต์ที่สำนักงานของธนาคาร หรือที่อื่น ๆ ได้อย่างสะดวก ไม่เสียเวลา

- ความรวดเร็วในการอนุมัติสินเชื่อ ได้แก่ ผู้กู้สามารถทราบผลการยื่นภาร์ต์หรือได้รับเงินภาร์ต์ไว้ทันเวลาที่ต้องการ แต่หากผู้กู้มีวัตถุประสงค์ภาร์ต์เพื่อนำเงินก้อนเดียวโดยใช้ชื่อไว้หลายหลังและไม่คิดอยู่อาศัยเอง บางสถาบันการเงินอาจไม่ให้กู้หรือให้กู้ในวงเงินภาร์ต์ต่อมูลค่าหลักประกันที่ต่ำลง

- ความมีชื่อเสียงของแต่ละธนาคาร ได้แก่ ความมีชื่อเสียงมา雁นานในการให้บริการ อันแสดงถึงความมั่นคงของธนาคาร

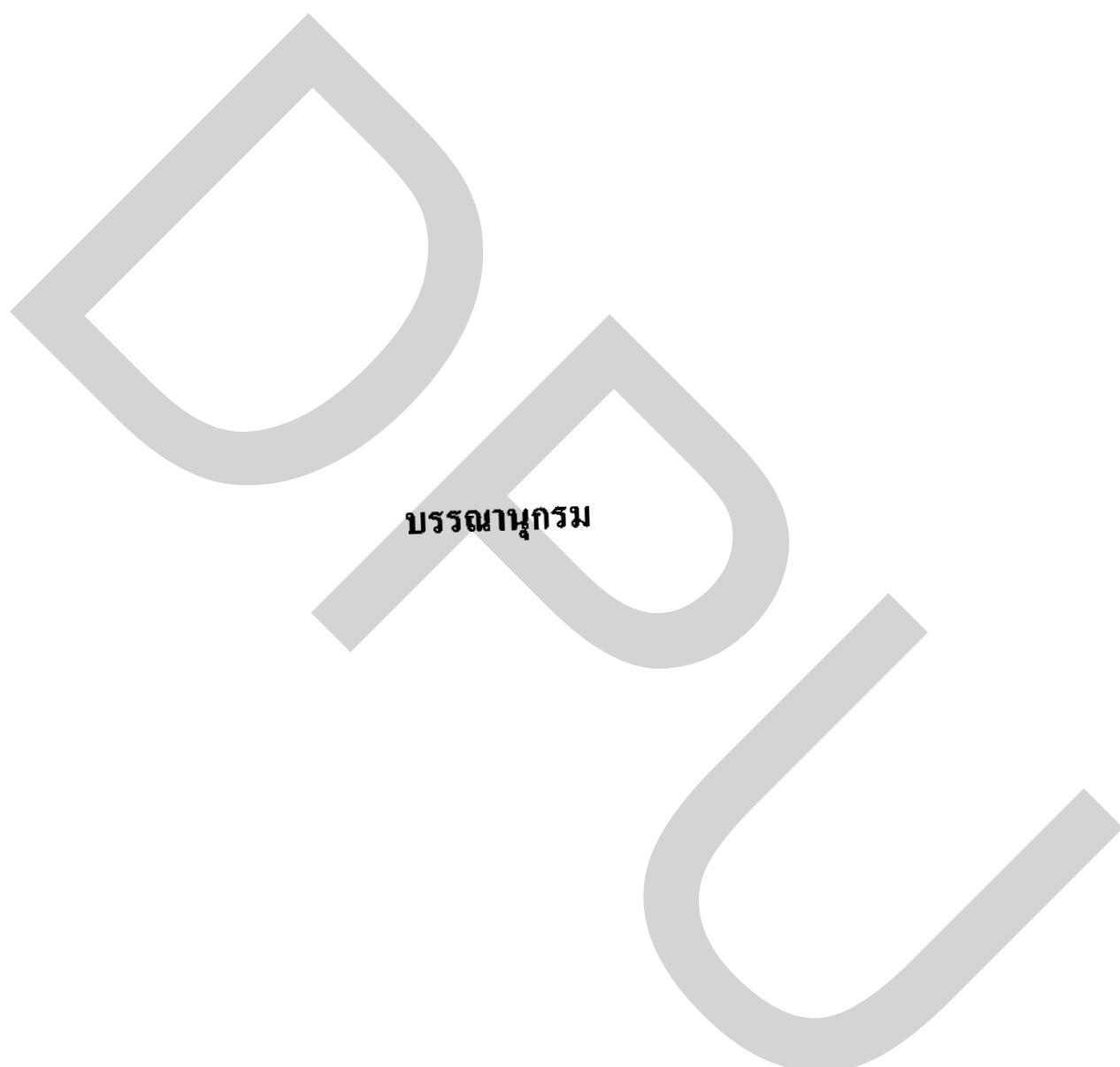
- การต้อนรับและให้บริการที่ดีของพนักงาน ได้แก่ การต้อนรับและการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของพนักงาน ความมีอัธยาศัยในตรีทีดีและการให้บริการต่าง ๆ อย่างเต็มใจ รวดเร็ว และประทับใจ

- การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำที่ดี ได้แก่ การให้ความรู้ความเข้าใจและคำแนะนำเกี่ยวกับการขอสินเชื่อในด้านต่าง ๆ อย่างชัดเจนและเป็นมิตรในตรี

- ความสะดวกในการชำระหนี้เงินภาร์ต์ ได้แก่ ผู้กู้สามารถชำระหนี้ผ่านบัญชีของสาขา ธนาคารต่าง ๆ ได้อย่างกว้างขวาง

### 5.3.2 ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งต่อไปควรมีการศึกษาเปรียบเทียบความสามารถในการให้บริการสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของสาขาและพนักงานหรือบริการด้านอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการให้บริการ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทยโดยรวม



บ้าน

## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

#### หนังสือ

จิราวัลย์ จิตราเวช, ประชุม สุวัตถี และพาชิตชนันต์ ศิริพานิช. (2537). การใช้บริการธนาคาร  
พาณิชย์ของชาวภูมิชน. กรุงเทพฯ: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน).

ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2544). สรุปภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 2544. กรุงเทพฯ: ศิวพร.  
2549.

\_\_\_\_\_ สรุปภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 2545. กรุงเทพฯ: ศิวพร.

\_\_\_\_\_ สรุปภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 2546. กรุงเทพฯ: ศิวพร.

\_\_\_\_\_ สรุปภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 2547. กรุงเทพฯ: ศิวพร.

\_\_\_\_\_ สรุปภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 2548. กรุงเทพฯ: ศิวพร.

\_\_\_\_\_ สรุปภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม 2549. กรุงเทพฯ: ศิวพร.

ประจักษ์ ศกุนตะลักษณ์. (2534). เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย.

พลลิก กฤติيانวัช. (2538). “นานากรถยนต์ของสถาบันการเงินในการแบ่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย,”  
เอกสารประกอบการสัมมนาผู้บริหาร เรื่องบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: โครงสร้าง  
ไป, 8 พฤศจิกายน 2538 ณ ศาลาสันติธรรม. (อัสดง dane).

\_\_\_\_\_ (2548). “ลักษณะพิเศษของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย,” เอกสารประกอบการบรรยายทาง  
วิชาการเรื่องหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย รุ่นที่ 2 เดือนพฤษจิกายน 2548 ณ โรงแรม  
ฟอร์จูน. (อัสดง dane).

ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ. (2541). พฤติกรรมในองค์การ. กรุงเทพมหานคร: บริษัทธีระพิล์มและ  
ไซท์เก็ซ จำกัด.

สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. (2548). คู่มือการเรียนการสอนหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing  
Finance Training Program). กรุงเทพฯ: สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สันติ กีรตนันทน์. (2546). ความรู้พื้นฐานการเงิน หลักการ เทคนิค แนวคิดและการวิเคราะห์.

กรุงเทพฯ: บริษัท เพื่องฟ้าพรีนดิ้ง จำกัด.

เริงรัก จำปาเงิน. (2544). การจัดการการเงิน. (พิมพ์ครั้งที่ 2) กรุงเทพฯ: บริษัทบุ๊คเน็ท จำกัด.

### บทความ

พรศักดิ์ บุญโขณ. (2549). “การเคหะแห่งชาติกับ “อุทยานศาสตร์ชาติเพื่อการพัฒนาท่องยุ่งอาศัย”.”

สถานการณ์สินเชื่อและท่องยุ่งอาศัย ปี 2549 และแนวโน้ม ปี 2550, หน้า 65-68. กรุงเทพฯ:

สมาคมสินเชื่อท่องยุ่งอาศัย.

ศักดิ์ชัย กิรินทร์ภานุ. (2549). “การศึกษาและวิเคราะห์รูปแบบจำลองความต้องการท่องยุ่งอาศัย.”

สถานการณ์สินเชื่อท่องยุ่งอาศัย ปี 2549 และแนวโน้ม ปี 2550, หน้า 76-85. กรุงเทพฯ:

สมาคมสินเชื่อท่องยุ่งอาศัย.

### วิทยานิพนธ์

กนกภรณ์ จึงรุ่งฤทธิ์. (2539). ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดพฤษฎิกรรมการตัดสินใจเลือกใช้

บริการซินเชื่อท่องยุ่งอาศัยของผู้บริโภค: กรณีศึกษาธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคาร

อาคารสงเคราะห์. ภาคีนพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาการเศรษฐกิจ.

กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

ฤกานาค ใจเพื่อแผ่น. (2540). ปัจจัยที่มีผลกระทำต่อต้นทุนในการท่องเที่ยวท่องยุ่งอาศัยของลูกค้าราย

ย่อยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สาขาบางปะอิน. วิทยานิพนธ์ปริญญา

มหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ดิษฐพงษ์ ชัยวิชญชาติ. (2546). การศึกษาเปรียบเทียบความสามารถในการทำกำไรของธนาคาร

พาณิชย์ไทยหลังวิกฤติเศรษฐกิจ. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิหารธรรกิจ.

กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์.

นิตยา ตรีสุทธาชีพ. (2532). การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อเพื่อการ

เคหะ กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชา

เศรษฐศาสตร์. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

- ศิริรัตน์ เม่นสุข. (2550). การแบ่งขันในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์กรุงศรีกษา:  
บมจ. ธนาคารกรุงไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ.  
กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- สอดคล้องในปัญญา. (2532). พฤติกรรมในการอ่านวิถีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. ภาคบันปริญญา  
มหาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาการเศรษฐกิจ. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- สุวรรณ ศิรินันทนกุล. (2542). กลยุทธ์การแบ่งขันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาธนาคารไทย  
ธนาคารเพื่อการพัฒนาการพาณิชย์ไทยและธนาคารอาคารสงเคราะห์. งานวิจัยเฉพาะเรื่อง  
ปริญญาเศรษฐศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาการเศรษฐกิจ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อุรุษา เกล่อนประดมน. (2538). บทบาทของธนาคารพาณิชย์ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย. ภาคบันปริญญา  
ปริญญาบัณฑิต สาขาวิชาพัฒนาการเศรษฐกิจ. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร  
ศาสตร์.

#### สารสนเทศจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ผลการเดือนกรกฎาคมในการถือสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สืบค้นเมื่อ 20 เมษายน 2550, จาก

<http://www.ghb.co.th>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ขั้นตอนการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สืบค้นเมื่อ 20 เมษายน 2550, จาก

<http://www.ghb.co.th>

#### ภาษาต่างประเทศ

##### Books

Boeree, C.G. (2006). *Sigmund Freud*. Available FTP: <http://webspace.ship.edu/cgboer/freud.html>,

10/09/2550.

Brigham, E.F. and M.C. Ehrhardt, (2002). *Financial management: Theory and practice*. 10<sup>th</sup>  
ed. Albert Complex: Lehigh Press, Inc.

Lea, M.J. (2001). "International Housing Finance Sourcebook 2000." *International Union for  
Housing Finance*. 4<sup>th</sup> ed.

ภาคผนวก

**ตารางเงื่อนไขอินเชือเพื่อท่องยุ่งสัยของแต่ละธนาคาร**  
**ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2550**

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย	MLR/ MRR	วงเงินที่ คงทูก	ระยะเวลา (ปี)	ค่าธรรมเนียม		
					ประมาณราคา	อั้นที่	ได้ถอนร้านของ ก่อหนี้
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา	<u>แบบที่ 1 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ</u> ปีที่ 1 MRR-1.50% ปีที่ 2 MRR-1.25% ปีที่ 3 MRR-1.00% หลังจากนั้น MRR <u>แบบที่ 2 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ (ไม่เกิน 1 ล้าน บาท)</u> ปีที่ 1-3 = 6.00% หลังจากนั้น MRR-0.50% <u>แบบที่ 3 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ ไม่เกิน 1 ล้านบาท</u> ปีที่ 1 = 6.25% ปีที่ 2 = 6.50% ปีที่ 3 = 6.75% ปีที่ 4 = 7.00% ปีที่ 5 = 7.25% หลังจากนั้น MRR <u>แบบที่ 4 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ ไม่เกิน 1 ล้านบาท</u> ปีที่ 1 = 6.25% ปีที่ 2 = 6.50% ปีที่ 3 = 6.75% ปีที่ 4 = 7.00% ปีที่ 5-10 = 7.25% หลังจากนั้น MRR	7.50%	70%-80%	30	1,700-2,100	-	2%-3% ของวงเงินที่
ธนาคาร กรุงไทย	<u>แบบที่ 1 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ</u> ปีที่ 1 = 5.50% ปีที่ 2 = 6.50% หลังจากนั้น MRR <u>แบบที่ 2 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ ไม่เกิน</u> MLR+1.00% (ไม่เกิน 3,000,000 บาท) MLR+2.00% (เกิน 3,000,000 บาท)	7.00%	70%-85%	30	0.25% ของวงเงินที่ (1,000-10,000 บาท)	500-1,000	3% ของวงเงินที่
ธนาคาร ไทยพาณิชย์	<u>แบบที่ 1 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ</u> ปีที่ 1 = 4.25% หลังจากนั้น MRR <u>แบบที่ 2 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ</u> ปีที่ 1-2 = MRR-1.25% หลังจากนั้น MRR <u>แบบที่ 3 ประมาณดอกเบี้ยตัวตื้นๆ ไม่เกิน 1 ล้านบาท</u> ปีที่ 1 = MRR-1.75% ปีที่ 2 = MRR-0.75% หลังจากนั้น MRR	7.00%	85%	30	0.05% ของวงเงินที่ (2,500-5,000 บาท)	0.25% ของวงเงินที่ เงินที่	3% ของยอดหนี้

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย	MLR/ MRR	รวมเงินที่ สูงสุด	ระยะเวลา ภาคร (ปี)	ค่าธรรมเนียม		
					ประเมินราคา	อัตรา	ได้ถอนเข้าบัญชี ก่อนกำหนด
กรุงไทย	<u>แบบที่ 1 ประจำเดือนที่ 1 ปี</u> ปีที่ 1 = 4.25% หลังจากนั้น MLR-0.25% <u>แบบที่ 2 ประจำเดือนที่ 1 ปี</u> ปีที่ 1 = 4.00% หลังจากนั้น MLR	7.00%	90%	30	2,500	-	3% ของยอดคงเหลือ
กรุงเทพ	<u>แบบที่ 1 ประจำปี</u> ปีที่ 1 = 4.50% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 2 ประจำเดือนที่ 2 ปี</u> <u>แบบที่ 3 ประจำเดือนที่ 2 ปี</u> ปีที่ 1 = 5.75% ปีที่ 2 = 6.00% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 3 ประจำเดือนที่ 2</u> ปีที่ 1-3 = MLR-1.00% หลังจากนั้น MLR	7.00%	80%	30	2,500	0.50% ของ รวมเงินที่ ประเมิน	3% ของวงเงินที่
กสิกรไทย	<u>แบบที่ 1 ประจำปี</u> ปีที่ 1 = 4.00% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 2 ประจำปี</u> ปีที่ 1-2 = 5.75% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 3 ประจำปี</u> ปีที่ 1-3 = 6.75% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 4 แบบสองหัว</u> ปีที่ 1 = MLR-3.00% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 5 แบบสองหัว</u> ปีที่ 1-2 = MLR-1.50% หลังจากนั้น MLR <u>แบบที่ 6 แบบสองหัว</u> ปีที่ 1-3 = MLR-1.00% หลังจากนั้น MLR	7.00%	80%	30	2,140	0.25% ของ รวมเงินที่	3% ของวงเงินที่
ทหารไทย	ปีที่ 1 = คงที่ 4.50% ปีที่ 2 = MLR-1.25% หลังจากนั้น MLR-0.50%	7.50%	90-100%	25	0.25% ของวงเงินที่ (1,000-5,000 บาท)	-	2% ของวงเงินที่
กรุงศรีอยุธยา	คงดูต่อๆกันๆตาม MLR	7.25%	80%	30	2,675	1,000 บาท	2% ของวงเงินที่
ไทยธนาคาร	ปีที่ 1 = คงที่ 3.25% ปีที่ 2-3 = MLR-1.00% หลังจากนั้น MLR-0.50%	7.50%	90%	30	2,675-5,350 บาท	-	1.50% ของวงเงินที่

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย	MLR/ MRR	วงเงินดู ซึ่งสูด	ระยะเวลา (ปี)	ค่าธรรมเนียม		
					ประเมินราคา	ที่นัด	ได้ถอนเข้าบาน ก่อนกำหนด
ธนาคาร	ดอกเบี้ยตัวอย่าง MLR	7.50%	85%	30	2,675	1,000 บาท	2.00% ของวงเงินดู
ธนาคารกรุงไทย	ปีที่ 1 = 4.75% หลังจากนั้น MLR-0.25%	7.50%	85%	30	2,500	-	2% ของวงเงินดู
ไทยเปี๊ยะ	แบบที่ 1 อุกตัวหัวไป เดือนที่ 1-6 = 3.49% เดือนที่ 7-12 = 3.99% หลังจากนั้น MLR-1.00% แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 5.25% แบบที่ 2 ซื้อบ้านใหม่ เดือนที่ 1-6 = 3.75% เดือนที่ 7-12 = 3.99% หลังจากนั้น MLR-1.00% แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 5.25% แบบที่ 3 ซื้อบ้านมือสอง ปีที่ 1 = คงที่ 4.75% ปีที่ 2-3 = MLR-1.00% หลังจากนั้น MLR-0.75% แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 5.50%	7.55%	80-90%	30	2,675	0.1% ของวงเงินดู	2% ของวงเงินดู
แคนาดาแชนต์	ดอกเบี้ยตัวอย่าง MLR	7.25%	70%- 100%	40	-	-	2% ของวงเงินดู
ไทยเครดิต เพื่อรายย่อย	ดอกเบี้ยตัวอย่าง MLR	7.50%	90%	30	2,675	0.5% ของ วงเงินดู	3% ของวงเงินดู
พิเศษ	ปีที่ 1 = MLR-1.00% ปีที่ 2 = MLR-0.75% ปีที่ 3 = MLR-0.50% หลังจากนั้น MLR ต่อปี	7.50%	90%	25	2,500- 5,000	-	2% ของวงเงินดู

หมายเหตุ: จากการสอบถามเจ้าหน้าที่ของแต่ละธนาคาร

#### หมายเหตุ:

MLR (Minimum Loan Rate) หมายถึง อุกตัวรายให้กู้ชั้นตี่ ประเภทเงินกู้แบบมีระบบทเวลา เป็นอุกตัวที่มีฐานะการเงินตี และห้ามมี  
หลักทรัพย์ค้ำประกันอย่างเพียงพอ โดยธนาคารอาจพิจารณาอ้างประเพณี ประเภทและบุคลากรของหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกัน รวมทั้งประวัติทางการเงินของ  
อุกตัวแต่ละราย

MRR (Minimum Retail Rate) หมายถึง อุกตัวรายบุคคลชั้นตี่ เป็นอุกตัวรายย่อยที่มีฐานะการเงินตี และห้ามมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน  
อย่างเพียงพอ โดยธนาคารอาจพิจารณาอ้างประเพณี ประเภทและบุคลากรของหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันรวมทั้งประวัติทางการเงินของอุกตัวแต่ละราย

## ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-นามสกุล

ประวัติการศึกษา

ตำแหน่งและสถานที่ทำงานปัจจุบัน

นายสารภรณ์ พ่องเพ็อก

สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิต

จากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต เมื่อปีการศึกษา 2535

ปัจจุบันทำงานในตำแหน่งเจ้าหน้าที่อาชีวศึกษา

ฝ่ายปรับปรุงโครงสร้างหนี้ 3 บมจ. ธนาคารกรุงไทย