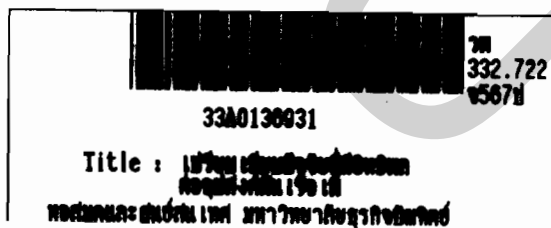


เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินค้าเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย



นางสาวจีระภา พรรณขจรศักดิ์



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ.2540

ISBN 974-281-198-9

**A COMPARATIVE ANALYSIS OF FACTORS INFLUENCING
DEMAND FOR HOUSING LOANS BETWEEN GOVERNMENT**

MISS JEERAPA PHANNAKHAN

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Economics
Department of Economics
Graduate School Dhurakijpundit University**

1997

ISBN 974-281-198-9



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ชื่อวิทยานิพนธ์ **เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินค้า เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคาร
อาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย**

โดย **น.ส.จีระภา พรรณขรรค์**

สาขาวิชา **เศรษฐศาสตร์**

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ **รศ.ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย**

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว

..... ประธานกรรมการ
(**ดร.พิมล จิตต์หมั่น**)

..... กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
(**รศ.ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย**)

..... กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

..... กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ

..... กรรมการ **ผู้แทนทบวงฯ**
(**ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง**)

..... กรรมการผู้แทนทบวงมหาวิทยาลัย
(**ผศ.ดร.ประสาร บุญเสริม**)

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

..... **ดร.พรพันธุ์ พาลุสุข** **คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย**
(**ดร.พรพันธุ์ พาลุสุข**)

วันที่ **17** เดือน **ธันวาคม** พ.ศ. **2540**

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี จากความกรุณาและความช่วยเหลือ แนะนำโดย รศ.ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำปรึกษาและตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ ผู้เขียนขอขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้ด้วย และขอขอบพระคุณ ดร.ชัยวัฒน์ กนจริง, ผศ.ดร.ประสาร บุญเสริม กรรมการผู้แทนทบวงมหาวิทยาลัย และ ดร.ทิมล จิตต์หมั่น ประธานกรรมการวิทยานิพนธ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำทางวิชาการเพื่อให้วิทยานิพนธ์เสร็จสมบูรณ์ ขอขอบพระคุณอาจารย์อรุณพล ใหญ่สว่าง ที่ให้ข้อคิดและแนะนำการทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณอาจารย์เฉลิมสิน สิงห์สนอง ซึ่งได้เสียสละเวลาและประมวลผลข้อมูล พร้อมทั้งให้คำแนะนำเพื่อให้วิทยานิพนธ์สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ท้ายสุดผู้เขียนใคร่ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ในความรัก และห่วงใย เป็นกำลังใจให้แก่ผู้เขียนตลอดมา และขอขอบพระคุณที่ ๆ ซึ่งเป็นกำลังใจและแนะนำการทำวิทยานิพนธ์ เสมอมาจนสำเร็จการศึกษา ขอขอบคุณเพื่อน ๆ ในการจัดพิมพ์วิทยานิพนธ์ เหนือสิ่งอื่นใดผู้เขียนขอน้อมนำความดี และประโยชน์ หากบังเกิดจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอมอบแต่บิดา มารดา อันเป็นที่รักและเคารพอย่างสูงของผู้เขียน ซึ่งได้เลี้ยงดูและอบรมสั่งสอนผู้เขียนมาจนเติบโตใหญ่ จนกระทั่งมีวันนี้ หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีสิ่งใดบกพร่องผู้เขียนขอน้อมรับไว้และจักได้ปรับปรุง เพื่อเป็นประโยชน์ทางวิชาการในอนาคตต่อไป

จีระภา พรรณขรรค์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ณ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ณ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญรูปภาพ.....	ท
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	5
วิธีการศึกษา.....	6
สมมติฐาน.....	9
นิยามศัพท์.....	10
2 งานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	14
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
แนวคิดและรูปแบบทางทฤษฎี.....	18
3. โครงสร้างการดำเนินงานธนาคารอาคารสงเคราะห์และ	
ธนาคารพาณิชย์ไทย.....	32
ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	32
วิวัฒนาการของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	32
ขอบเขตการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	33
กวรรระดมเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	37
การให้บริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร	
อาคารสงเคราะห์.....	38
การลงทุนและขยายงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	40
สถานะทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	41

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

การพัฒนาองค์กร และการจัดองค์กร.....	45
ปัญหาในการดำเนินงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	49
ธนาคารพาณิชย์ไทย.....	51
ความเป็นมาของธนาคารพาณิชย์ไทย.....	51
วิวัฒนาการของธนาคารพาณิชย์ไทย.....	52
โครงสร้างของธนาคารพาณิชย์ไทย.....	56
ขอบเขตและหน้าที่ของธนาคารพาณิชย์ไทย.....	61
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย.....	73
สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	94
4 ผลการวิเคราะห์.....	92
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐานและข้อมูลทั่วไปของ ผู้ตอบแบบสอบถาม.....	93
การวิเคราะห์เพื่อหาแบบจำลองเชิงประจักษ์ปัจจัยที่มี อิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	106
ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	110
ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์ไทย.....	113
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	116
สรุป.....	116
ข้อเสนอแนะ.....	119
บรรณานุกรม.....	120
ภาคผนวก.....	124
ประวัติผู้เขียน.....	157

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์เครดิตใหม่.....	30
2 แหล่งระดมเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่างปี 2532-2538.....	37
3 สถิติการใช้สินเชื่อระยะยาว แยกตามวัตถุประสงค์การกู้ ระหว่าง 2536-2538.....	38
4 สถิติการให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามเขตพื้นที่ ระหว่างปี 2539-2538.....	39
5 กลุ่มลูกค้าที่มีอัตรากู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย ณ 1 กันยายน 2538.....	50
6 แสดงแหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน ปี 2520-2539.....	65
7 แสดงแหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน ปี 2527-2534.....	66
8 แสดงฐานะทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ไทย ปี 2536-2538	67
10 เงินให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ แยกตามประเภทธุรกิจ ปี 2539	70
11 สถิติประชากร ระหว่างปี 2533-2537.....	74
12 เปรียบเทียบจำนวนประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยกับจำนวน ที่อยู่อาศัยขึ้นจริงในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วง แผนพัฒนาฉบับที่ 8 ระหว่างปี 2535-2538.....	75
13 จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ระหว่างปี 2536-2538.....	78
14 สรุปสถานการณ์การขายที่อยู่อาศัย ระหว่างปี 2537-2538.....	79
15 ราคาที่อยู่อาศัยต่ำสุด 20 โครงการแรกใน กทม และปริมณฑล	81
16 มูลค่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยเปิดขายปี 2538 ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล.....	85
17 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายทางปี 2538 ในเขตกรุงเทพฯ.....	86
18 หน่วยขายที่ยกเลิกแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา.....	88
19 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามสถาบันการเงิน ประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538.....	91

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
20 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภคที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	93
21 แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	95
22 แสดงรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อ ที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และ ธนาคารพาณิชย์ไทย.....	96
23 แสดงอัตราดอกเบี้ยของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	97
24 แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และ ธนาคารพาณิชย์ไทย.....	98
25 แสดงราคาบ้านของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	99
26 แสดงวงเงินของผู้ขอกู้ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	100
27 แสดงจำนวนปี พ.ศ. ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	101
28 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อ การประชาสัมพันธ์, ชื่อเสียงและความมั่นคง, การบริการ จำแนก ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	102
29 แสดงสาเหตุปัจจัยที่ทำให้เลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	103
30 แสดงสาเหตุปัจจัยที่ทำให้เลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ไทย.....	104
31 แสดงลักษณะในการกู้ยืมเงินและปริมาณความพึงพอใจในการกู้ยืม เงินของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนก ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	105

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
32 แสดงผลการประเมินค่าแบบจำลองปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	106
33 แสดงผลการประเมินค่าแบบจำลองปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย.....	107

DPU

สารบัญรูปภาพ

รูปภาพที่	หน้า
1 ส่วนแบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขอดคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538.....	3
2 ตลาดสินเชื่อ : กรณีปันส่วนสินเชื่อของ.....	19
3 ภาพจำลองอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อของครัวเรือนที่กู้จากแหล่ง สินเชื่อในระบบ.....	20
4 ภาพจำลองอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อของครัวเรือนที่กู้จากแหล่ง สินเชื่อทั้งในและนอกระบบ.....	21
5 เงินกองทุน ระหว่างปี 2534 - 2538.....	42
6 สินทรัพย์รวม ระหว่างปี 2534 - 2538.....	43
7 กำไรสุทธิ ระหว่างปี 2534 - 2538.....	44
8 ภาวะการขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เดือนพฤศจิกายน 2538.....	83
9 แสดงข้อมูลพื้นฐานเพศของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	126
10 แสดงข้อมูลพื้นฐานอายุของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	126
11 แสดงข้อมูลพื้นฐานการศึกษาของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	127
12 แสดงข้อมูลพื้นฐานอาชีพของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	127
13 แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	128
14 แสดงรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยจำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย...	128
15 แสดงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	129
16 แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยจำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย....	129

สารบัญรูปภาพ (ต่อ)

รูปภาพที่	หน้า
17 แสดงราคาบ้านของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	130
18 แสดงวงเงินที่ขอกู้ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	130
19 แสดงจำนวนปี พ.ศ. ที่ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	131
20 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อการประชาสัมพันธ์ จำแนกระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	132
21 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อชื่อเสียงและความมั่นคงของ สถาบันการเงิน จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และ ธนาคารพาณิชย์ไทย.....	132
22 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อการบริการ จำแนกระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย.....	133

ชื่อวิทยานิพนธ์	เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย
ชื่อนักศึกษา	นางสาวจิระภา พรรณขรค์
อาจารย์ที่ปรึกษา	รศ.ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย
สาขาวิชา	เศรษฐศาสตร์
ปีการศึกษา	2540

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ เรื่อง "เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างการดำเนินงาน และศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย โดยประยุกต์จากทฤษฎีอุปสงค์ ทฤษฎีอุปสงค์เครดิตใหม่ และทฤษฎีอุปสงค์สินเชื่อและอุปทานสินเชื่อ เพื่ออธิบายถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กำหนดความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วยข้อมูลทุติยภูมิเพื่อศึกษาโครงสร้างการดำเนินงานและสถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ใช้ข้อมูลปฐมภูมิ ซึ่งได้จากการออกแบบสอบถามผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ในเขตกรุงเทพมหานคร 200 ตัวอย่าง และผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ในเขตกรุงเทพมหานคร 200 ตัวอย่าง รวมทั้งสิ้น 400 ตัวอย่าง โดยสุ่มตัวอย่างอย่างง่าย สำหรับวิธีการทางเศรษฐมิติที่นำมาใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ คือวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา

จากการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งสองแห่งได้แก่ (1) รายได้ ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณความต้องการสินเชื่อ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลุ่มลูกค้ารายย่อย และมีรายได้ต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10,001 - 15,000 บาท และรายได้

ครอบครัวต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 30,001 บาทขึ้นไป ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นกลุ่มลูกค้ารายใหญ่ มีรายได้ต่อเดือนและรายได้ครอบครัวต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 30,001 บาทขึ้นไป ดังนั้น แสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนน้อยกว่าผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ไทย จึงมีผลทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนมาก จึงมีผลต่อตัวแปรตาม คือทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ส่วนค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้ ของธนาคารพาณิชย์ไทย มีอัตราสูงกว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์

(2) ระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์เชิงบวก ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ได้รับระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระหว่าง 15-19 ปี ดังนั้น ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้งสองสถาบัน มีระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ใกล้เคียงกัน ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีค่าสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย ดังนั้น ถ้าธนาคารทั้งสองสถาบันมีการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ จะมีผลกระทบต่อพฤติกรรมความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทันที

ส่วนตัวแปรอิสระที่ไม่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ (1) อัตราดอกเบี้ย เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์เชิงบวก และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอัตรา 10.1-12.0 % ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่อยู่ในช่วงอัตรา 12.1-14.0 % ต่อปี ดังนั้น ถึงแม้ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์จะคิดดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย แต่ปริมาณอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย เนื่องจากผู้บริโภคคำนึงถึงปัจจัยตัวอื่นมากกว่าอัตราดอกเบี้ย เช่น รายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต , ราคาก่อน , เงื่อนไขในการผ่อนชำระหนี้ต่อเดือน ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทยถึงแม้จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราที่สูงกว่า แต่ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยในขณะนั้น จึงคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ มากกว่าอัตราดอกเบี้ย เช่น รายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต , ราคาก่อน เป็นต้น (2) การบริการ (3) ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน (4) การประชาสัมพันธ์ เป็นปัจจัยที่ไม่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างสถาบันการเงินทั้งสอง เนื่องจากผู้บริโภคคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ มากกว่าปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

จากการศึกษาดังกล่าว ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ควรเพิ่มระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ให้กับผู้กู้มากขึ้น เพื่อให้ผู้กู้จะได้มีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ต่อเดือนอยู่ในอัตราที่น้อยลง อีกทั้งเป็นการเสริมสภาพคล่องให้กับผู้กู้มากขึ้นและยังก่อให้เกิดประโยชน์แก่สถาบันการเงินทั้งสองแห่ง เนื่องจากการเพิ่มระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้มีความยืดหยุ่นสูงต่อปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

DPU

Thesis Title A Comparative Analysis of Factors Influencing Demand
for Housing Loans between Government Housing Bank And
Thai Commercial Banks

Name Miss Jeerapa Phannakhan

Thesis Advisor Associate Professor Dr. Narongsak Thanavibulchai

Department Economics

Academic Year 1997

ABSTRACT

The main objective of the thesis " A comparative Analysis of Factors Influencing Demand for Housing Loans between Government Housing Bank And Thai Commercial Banks" is to study the structure of management and the factors influencing demand for housing loans. A comparison of different factors influencing the demand for housing loans between Government Housing Bank and Thai Commercial Banks is also made by using of Theory of Demand, New Demand for Credit Theory, Demand for Credit and Supply of Credit.

Data used in this thesis are secondary data for studying the structure of management between Government Housing Bank and Thai Commercial Banks. The primary data are used to study different influencing demand for housing loans. The primary data are obtained by sending for sets of questionnaires to customer of Government Housing Bank in Bangkok area and also for sets to customer of Thai Commercial Banks the analysis technic is Ordinary Least Square (OLS)

From the study, the factors influencing demand for the housing loan are 1) the customer income. Customers of Government Housing Bank mostly have their income about 10,001- 15,000 baht per month and the average family annual income is more than 30,001 baht per month. Customers of Thai Commercial Banks have their income more than 30,001

baht per month. Then customers of Government Housing Bank have average income less than customers of Thai Commercial Banks. Therefore the demand for housing loan of Government Housing Bank is less than that of related to the demand for housing loan. Result of the study shows that such period of both the Thai Commercial Banks. 2) the period of installment which is positively Government Housing Bank and Thai Commercial Banks is 15-19 years.

Customers of Thai Government Housing Bank have to pay Interest rate at 10.1-12.0 % per year and Customer of Thai Commercial Banks have to pay interest rate at 12.1-14.0 % per year , However, Customers of the Government Housing Bank are smaller than those of the Thai Commercial Bank. Therefore, the interest rate is not an important of housing loan. Customers have to think of many other factors for their housing loan decision for example their future income, prices of the houses, terms of payment. Whereas those getting loan from the Commercial Banks consider other factors such as future earning prices of houses service, reputation and security of the financial institution public relation rather than the interest rate.

From this case study, bank shall consider lengthening the period of installment in order to enable them to pay per period less than the past and they can save some more money for living. The banks will be more secure because of good customers and have the chance to get more demand for housing loan.

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ ซึ่งไม่เพียงแต่เป็นที่พำนักอาศัยแต่ยังมีนัยไปถึงความเจริญหรือความเสื่อมโทรมของสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศด้วย โดยที่ความเจริญของประเทศจะเริ่มต้นจากความมั่นคงของครอบครัว และจุดเริ่มต้นของครอบครัวคือที่อยู่อาศัย ดังนั้น ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างยิ่งของประเทศกำลังพัฒนาทั้งหลาย กรณีของประเทศไทยก็เช่นกัน ปัญหาที่อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมของเมืองอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศ อันเป็นเมืองที่มีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นที่สุดในประเทศ นอกจากนี้จะประสบปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราสูงแล้ว ยังประสบปัญหาการอพยพย้ายถิ่นของประชากร ทั้งนี้ เป็นผลเนื่องจากกรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางของความเจริญทั้งทางเศรษฐกิจ การเมืองสังคม การศึกษาระดับสูง การค้าระหว่างประเทศ และการบริการ นอกเหนือจากด้านรายได้และโอกาสหรือความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน ตลอดจนความมั่นคงทางเศรษฐกิจที่ดีกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับเมืองอื่น ๆ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของประชากรจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่เป็นเครื่องชี้ถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนจากข้อมูลล่าสุดของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง พบว่า ในสิ้นปี 2537 มีประชากรทั่วประเทศจำนวนประมาณ 59.09 ล้านคน ขยายตัวเพิ่มจากปี 2536 ร้อยละ 1.30 ในจำนวนนี้เป็นประชากรที่มีทะเบียนบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวม 8.85 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 14.98 ของประชากรทั่วประเทศ ประกอบกับขนาดของครัวเรือนที่เล็กลง เนื่องจากปัจจุบันเมื่อแต่งงานก็ต้องการแยกที่อยู่ใหม่เป็นของตนเอง ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นส่งผลให้ราคาที่ดินที่จะนำมาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสูงขึ้น โดยนักลงทุนและประชาชนทั่วไปต่างคาดการณ์ว่าราคาที่ดินทั้งในที่ที่มีการพัฒนาระบบบริการพื้นฐาน และไม่มีการพัฒนาบริการพื้นฐานสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2529-2533 นั้นอัตราส่วนราคาที่ดินสูงขึ้นเร็วกว่าอัตราส่วนราคาวัสดุก่อสร้างมากทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั้งที่มีความต้องการอย่างแท้จริง และผู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้ราคาบ้านและจำนวนบ้านสูงขึ้นผิดปกติต่อเนื่องถึง

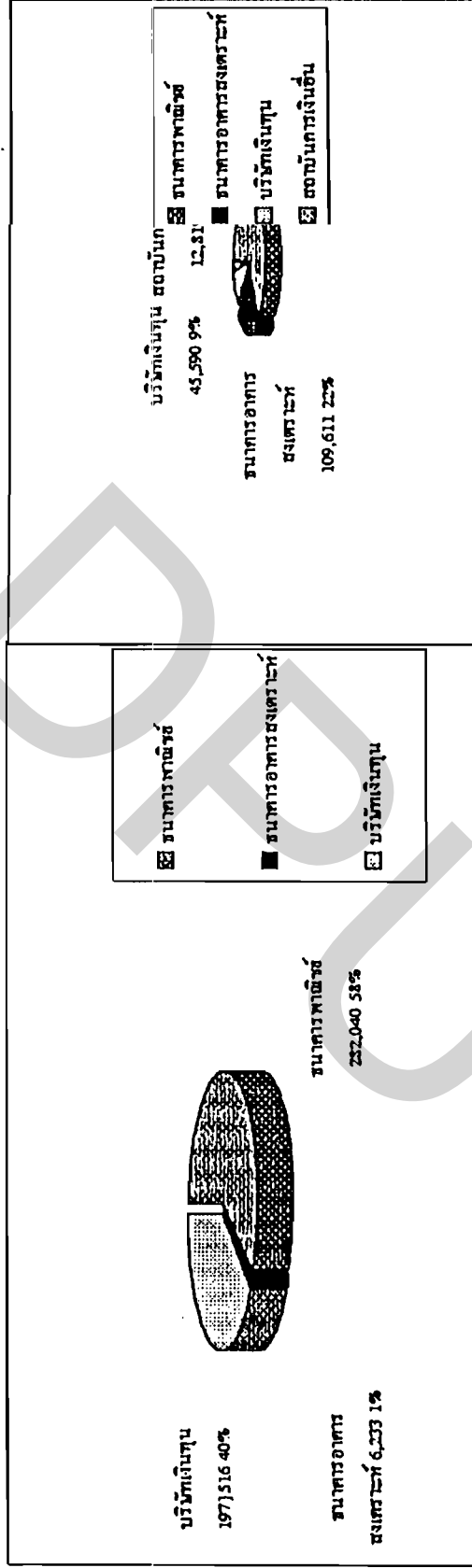
ปัจจุบัน ขณะที่รายได้ของประชาชนสูงขึ้นไม่ทันกับราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ทั้ง ๆ ที่ยังมีอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยอีกเป็นจำนวนมาก

ดังนั้น เมื่อประชาชนมีความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มีงบประมาณจำกัดขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวธุรกิจที่อยู่อาศัย คือ การอุดหนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อได้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน สถาบันการเงินดังกล่าว ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทสำคัญยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจไทย ในปัจจุบันเป็นแหล่งระดมเงินฝากและให้กู้ที่ใหญ่ที่สุดเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น โดยธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับเศรษฐกิจทุกสาขาทั้งภาคเศรษฐกิจจริง (Real Sector) ได้แก่ ภาคครัวเรือน (Household Sector) ภาคธุรกิจ (Business Sector) ภาครัฐบาล (Government Sector) และภาคต่างประเทศ (Foreign Sector) กับภาคการเงิน (Financial Sector) อันได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย (Bank of Thailand) ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Banks) ธนาคารออมสิน (Government Savings Bank) และสถาบันการเงินอื่นๆ ระยะต่อมามีการก่อตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน สังกัดกระทรวงการคลังตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ซึ่งกำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานของรัฐทำหน้าที่ช่วยเหลือทางการเงินให้กับประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่ศักยภาพ แต่สินเชื่อที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ในแต่ละปีไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ที่ต้องการกู้ จึงทำให้ต้องกู้เพิ่มจากธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินอื่นมากขึ้น

จากรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2538 สินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538 ธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 66 ของสินเชื่อทั้งระบบ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดรองลงมา และเป็นสถาบันการเงินเดียวที่มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นมาตลอด 7 ปี ที่ผ่านมา โดยในปี 2532 มีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 17 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22 ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2538 (รูปที่ 1)

รูปที่ 1

ส่วนแบ่งเงินหรือที่ถืออยู่อาศัยออกถึง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538



ที่มา ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดังนั้น เมื่อมีสถาบันการเงินต่าง ๆ พร้อมให้บริการในด้านการปล่อยเงินกู้ยืมมากขึ้น ผู้กู้ก็สามารถเลือกใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ดีที่สุด แต่ปัญหาที่ผู้กู้หรือประชาชนที่ต้องการจะกู้ ประสบคืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมักจะสูง และวงเงินที่ขอกู้ไม่เพียงพอต่อความต้องการกู้, ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้นเกินกว่าผู้กู้บางคนจะรับได้ รวมทั้งเงื่อนไขต่าง ๆ ในการขอกู้แตกต่างกัน ดังนั้น ผู้ศึกษาจึงมีแรงผลักดันและสนใจที่จะทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย เนื่องจากทั้งสองสถาบันเป็นสถาบันการเงินที่มีส่วนแบ่งตลาดด้านการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น และศึกษาโครงสร้างการดำเนินงานของสถาบันการเงินทั้งสองนั้นด้วย

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษาโครงสร้างการดำเนินงานระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย
3. เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบโครงสร้าง บทบาท หน้าที่ การดำเนินงาน และลักษณะการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย
2. ทำให้ทราบปัจจัยที่ทำให้ผู้บริโภคเลือกตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวสามารถนำไปวางแผนนโยบาย และจัดสรรทรัพยากรทางการเงินในรูปของการจัดสรรสินเชื่อไปสู่ภาคสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และสามารถนำผลการวิจัยไปปรับปรุงในการให้บริการต่อไปในอนาคตเพื่อสอดคล้องกับระบบเศรษฐกิจไทยในปัจจุบัน
3. ทำให้สามารถเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย และจัดลำดับความสำคัญของ

ปัจจัยดังกล่าวในเบื้องต้นเพื่อสถาบันการเงินนำไปปรับปรุงการในการบริการแก่ผู้บริโภคต่อไป
ในอนาคต

ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้จะทำการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยทำการศึกษาจากผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร เฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ก่อตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 และธนาคารพาณิชย์ไทยที่จดทะเบียนในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ซึ่ง ประกอบด้วย

1. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
3. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
4. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
5. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
6. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
7. ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
8. ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด (มหาชน)
9. ธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน)
10. ธนาคารศรีนคร จำกัด (มหาชน)
11. ธนาคารสหธนาคาร จำกัด (มหาชน)
12. ธนาคารไทยท努 จำกัด (มหาชน)
13. ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน)
14. ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน)
15. ธนาคารนครธน จำกัด (มหาชน)

ในการศึกษาจะแบ่งการพิจารณาออกเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 ศึกษาโครงสร้างการดำเนินงานระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย เพื่อวิเคราะห์ว่าทั้ง 2 สถาบันมีบทบาท หน้าที่ และนโยบายการดำเนินงานอย่างไร ศึกษาโดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ

ส่วนที่ 2 ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และ ธนาคารพาณิชย์ไทย โดยวิธีเศรษฐมิติ สร้างสมการในรูปของสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares) ในการประมาณค่า

ส่วนที่ 3 เปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยวิเคราะห์จากปัจจัยที่ศึกษาได้จากส่วนที่ 2 เพื่อทราบว่าปัจจัยที่เป็นตัวแปรสำคัญในการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทยมีความแตกต่างกันมากน้อยเพียงใด

วิธีการศึกษา

การเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย มีวิธีการศึกษาดังนี้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยศึกษาค้นคว้ารวบรวมข้อมูลจากหนังสือวารสาร วิทยานิพนธ์ เอกสาร บทความ รายงานเศรษฐกิจและการเงิน รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย รายงานประจำปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรายงานจากฝ่ายวิจัยธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ รายงานจากฝ่ายวิจัยธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานจากฝ่ายวิจัยธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

2. ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ประชากรที่ใช้ในการศึกษารั้งนี้ คือ ผู้บริโภคที่เป็นลูกค้าและใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร เฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทยทั้ง 15 ธนาคาร รวมทั้งสิ้น 771,603 ราย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2539)¹

¹ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารแห่งประเทศไทย, รายงานประจำปี 2539

2. การกำหนดขนาดตัวอย่าง ใช้ตัวอย่าง จำนวน 400 ราย ซึ่งคำนวณได้จากสูตรการหาขนาดตัวอย่างของ YAMANE² โดยมีสูตรคือ

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ n = ขนาดตัวอย่าง (Sample Size)
 N = จำนวนประชากร (Population)
 e = ค่าความคลาดเคลื่อน (Error) = 0.05

3. การสุ่มตัวอย่าง การสุ่มตัวอย่างจากผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ทั้ง 15 ธนาคาร โดยเลือกวิธี Simple Random Sampling 400 ตัวอย่าง โดยแยกเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์ 200 ตัวอย่าง และผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์ไทยทั้ง 15 ธนาคาร 200 ตัวอย่าง

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเปรียบเทียบปัจจัยทางเศรษฐกิจ ที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ได้แบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 ส่วนคือ

1.การวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการศึกษาถึงโครงสร้างการดำเนินงาน ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

2.การวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เพื่อศึกษาปัจจัยและเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย โดยวิธีการทางเศรษฐมิติ สร้างสมการในรูปของสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least

²Taro Yamane. *Statistics: An Introductory Analysis*. 2 ed. New York: Harper & Row, 1970. P. 886.

Squares) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรต่าง ๆ ที่มีความสัมพันธ์กับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

สมการที่แสดงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ใช้แบบจำลองเชิงประจักษ์ ซึ่งสามารถเขียนอยู่ในรูปทั่วไป (General Form) ดังนี้

$$HLD = \beta_0 + \beta_1 Y + \beta_2 I + \beta_3 T + \beta_4 S + \beta_5 F + \beta_6 IN + u$$

ตัวแปรตาม (Dependent Variable)

HLD = ปริมาณอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตัวแปรอิสระ (Independent Variable)

Y = รายได้

I = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

T = ระยะเวลาที่ต้องการผ่อนชำระหนี้

S = การบริการ

F = ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน

IN = การประชาสัมพันธ์

β_i = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ โดยที่ $i = 1, \dots, 6$

β_0 = ค่าคงที่

u = ค่าความคลาดเคลื่อน

สำหรับตัวแปรอิสระ ซึ่งประกอบด้วย การบริการ (S) ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน (F) และการประชาสัมพันธ์ (IN) จะพบว่าปัจจัยเหล่านี้เป็นตัวแปรเชิงคุณภาพไม่มีตัววัดของข้อมูลเป็นเชิงปริมาณ ดังนั้น จึงไม่สะดวกสำหรับการวิเคราะห์ ซึ่งอาศัยข้อมูลที่เป็นเชิงปริมาณ จึงใช้การวิเคราะห์ถดถอยเชิงพหุ โดยต้องมีการกำหนดค่าให้กับประเภทต่าง ๆ (Categories) ของปัจจัยนั้น ๆ ขึ้นมาเพื่อความเป็นไปได้และเหมาะสมในการวิเคราะห์ การกำหนดค่าให้กับประเภทของแต่ละปัจจัยเรียกว่าการกำหนดตัวแปรหุ่นหรือดัชนี (Dummy Variables หรือ Indicator Variables) โดยกำหนดค่าตัวแปร ดังนี้

การบริการ (S) = $\begin{cases} 0 & \text{การบริการดี (ดีมาก,ดี)} \\ 1 & \text{การบริการไม่ดี (ปานกลาง,ไม่ดี, ควรปรับปรุง)} \end{cases}$

ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน (F) = $\begin{cases} 0 & \text{ชื่อเสียงและความมั่นคงดี (ดีมาก,ดี)} \\ 1 & \text{การบริการไม่ดี (ปานกลาง,ไม่ดี, ควรปรับปรุง)} \end{cases}$

การประชาสัมพันธ์ (IN) = $\begin{cases} 0 & \text{การประชาสัมพันธ์ดี (ดีมาก,ดี)} \\ 1 & \text{การประชาสัมพันธ์ไม่ดี (ปานกลาง,ไม่ดี, ควรปรับปรุง)} \end{cases}$

สมมติฐาน

จากแบบจำลองที่ศึกษาเปรียบเทียบกับ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย กำหนดสมมติฐานของตัวแปรในฟังก์ชัน โดยคาดว่าจะมีความสัมพันธ์กัน ดังนี้

1. รายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะเชิงบวก กล่าวคือ ในกรณีที่ประชากรมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้น ทำให้เขามั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตเพิ่มขึ้นด้วย จึงทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะเชิงลบ กล่าวคือ ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงขึ้น อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะลดลง แต่ในทางตรงกันข้ามถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลดลง อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้น

3. ระยะเวลาที่ต้องการผ่อนชำระหนี้ มีความสัมพันธ์เชิงบวก กล่าวคือ เมื่อมีการเพิ่มระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้มากขึ้น ทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย

4. การบริการ มีความสัมพันธ์เชิงบวก กล่าวคือ เมื่อสถาบันการเงินไหนมีการบริการที่ดี จะทำให้ผู้บริโภคเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินนั้น ๆ

5. ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงินมีความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ เมื่อสถาบันการเงินใดมีชื่อเสียง และความมั่นคงมาก จะทำให้ผู้บริโภคเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินนั้น ๆ เพิ่มขึ้น

6. การประชาสัมพันธ์มีความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ เมื่อสถาบันการเงินใดมีการประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้นจะทำให้อุปสงค์สินเชื่อบ้านเพิ่มขึ้นด้วย

นิยามศัพท์

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง การกู้ยืมส่วนบุคคลเพื่อประโยชน์ในการจัดหาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การก่อสร้างบ้าน การซื้อบ้าน ตลอดจนการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Demand for Housing) หมายถึง อุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เป็น flow ของประชาชนในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าอย่างหนึ่งเป็นทั้งการบริโภคและการลงทุน เพราะเมื่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นมาแล้ว ผู้เป็นเจ้าของจะใช้ประโยชน์ในลักษณะต่าง ๆ เช่นถ้ามีไว้อยู่อาศัยเองหรือให้เช่าอยู่อาศัยโดยไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใด ๆ ก็จะถือว่าเป็นการบริโภค แต่ถ้ามีไว้เพื่อให้เช่าอยู่อาศัย ให้บริการ ให้ทำสำนักงาน จะถือว่าเป็นการลงทุน เพราะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยการผลิตได้

ตัวแปรหรือปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อบ้าน หมายถึง รายได้ที่ได้รับ, อัตราดอกเบี้ย, ระยะเวลาที่ต้องผ่อนชำระหนี้, การบริการ, ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน, การประชาสัมพันธ์

การธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมาย หมายถึง การประกอบธุรกิจประเภทรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์เงินนั้นในทางหนึ่งหรือหลายทาง เช่น

- ก) การให้สินเชื่อ
- ข) ซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด
- ค) ซื้อขายเงินปรีวรรตต่างประเทศ

แต่โดยทั่วไป ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์และหมายความรวมถึง สาขาของธนาคารต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ด้วย

นอกจากการธนาคารพาณิชย์แล้วธนาคารพาณิชย์อาจทำธุรกิจเกี่ยวกับหรือ เนื่องจากการธนาคารพาณิชย์หรือธุรกิจอันเป็นประเพณีที่ธนาคารพาณิชย์พึงกระทำ เช่น การเรียกเก็บเงินตามตั๋วเงิน การรับอาวัลตั๋วเงิน การรับรองตั๋วเงิน การออกเช็คเดอรัออฟเครดิต หรือการค้า

ประกัน หรือธุรกิจทำนองเดียวกันด้วยก็ได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย แต่จะประกอบการค้าหรือธุรกิจอื่นไม่ได้

โดยสรุปแล้ว ธนาคารพาณิชย์ คือ สถาบันที่ดำเนินธุรกิจในการรับฝากเงินจากบุคคลทั่ว ๆ ไป บริษัท ห้างร้าน และองค์กรต่าง ๆ เป็นต้น และนำเงินที่ได้จากการรับฝากเงินนั้นไปลงทุนหาผลประโยชน์ โดยการให้กู้ยืม นอกจากนี้ยังอาจให้บริการแก่ลูกค้าในด้านอื่น ๆ อันเป็นประเพณีที่ธนาคารพาณิชย์ควรกระทำหรือได้รับการอนุมัติจากกฎหมายของประเทศนั้น ให้กระทำได้ เช่น การให้บริการทางด้านต่างประเทศ การให้เช่าตู้നിရိရိရိ การดูแลผลประโยชน์ลูกค้า เป็นต้น

ธุรกิจที่สำคัญของธนาคารก็คือการให้กู้ยืม ซึ่งเป็นงานที่ก่อให้เกิดรายได้หลัก เพราะนอกจากจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าแล้ว ยังเป็นการจัดสรร กระจายเงินทุนที่ได้มาจากเงินฝากของประชาชนไปยังนักธุรกิจ อุตสาหกรรม เกษตรกรรม ในรูปของเงินให้กู้ยืมประเภทต่าง ๆ ตามความต้องการอันเหมาะสมของตลาดการเงิน ซึ่งเป็นเครื่องมือสำคัญ ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

ที่อยู่อาศัย (Housing) คือ ที่อยู่อาศัยที่เป็น flow เป็นบ้านหรือที่อยู่อาศัยที่อยู่ในภาคทางการ (Formal Sector) ที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ แฟลต และอาคารชุด ซึ่งจะทะเบียนใหม่กับกองทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย หรือการเก็บรวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (จะไม่รวมชุมชนแออัด) โดยที่ว่าที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งประเภทได้ 4 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. บ้านเดี่ยว (Single House) ได้แก่ บ้านหลังเดี่ยวโดด ๆ มีบริเวณที่ดินโดยรอบเป็นบ้านชั้นเดียว 2 ชั้น หรือมากกว่าก็ได้ แล้วแต่ขนาดของกรอบครัว

2. บ้านแฝด (Duplex) บ้านที่มีผนังด้านหนึ่งติดกัน (ผนังร่วม) ดังนั้น รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกันด้วย ส่วนอีก 3 ด้านจะมีบริเวณที่ดินโดยรอบ

3. บ้านแถว ได้แก่ บ้านหลาย ๆ หลังติดต่อกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 3 หลังขึ้นไป ทั้งชั้นเดียวหรือหลายชั้นก็ได้ อาจแบ่งเป็น

3.1 ห้องแถว (Shophouse) มักเป็นร้านค้าอาคารพาณิชย์ดั้งเดิม ส่วนใหญ่ริมถนนสายหลักทั่วไป

3.2 เรือนแถว (Rowhouse) มักเป็นที่พักอาศัยที่มีคุณภาพต่ำ เช่น บ้านของการเคหะแห่งชาติ

3.3 ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouse) เป็นบ้านแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่ดีกว่า ราคาแพงกว่าบ้านเรือนแถว บางครั้งเรียกว่า (Terrace house)

4. แฟลตหรืออพาร์ทเมนต์ (Court, Flat, Apartment) เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความ ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากในที่ดินที่จำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จึงทำให้สามารถสร้างได้หลายห้องในอาคารเดียว การเป็นกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยประเภทนี้จะมีสิทธิ์เฉพาะในห้องส่วนตนเองเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ในอาคารส่วนรวม เช่นทางเดินบันได หรือในที่ดินที่อาคารนั้น ๆ ตั้งอยู่ และเนื้อที่แต่ละห้องจะเล็กมาก ตลอดจนไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินด้วย จึงมักเป็นการเช่าอยู่ชั่วคราวมากกว่าจะซื้อขายกัน

5. อาคารชุด , คอนโดมิเนียม (Condominium) คล้ายกับอพาร์ทเมนต์ แตกต่างกันที่

- ความสูง คอนโดมิเนียมมักเป็นอาคารสูงกว่า
- กรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนหนึ่งขณะที่อพาร์ทเมนต์

เป็นการเช่า

- สิ่งอำนวยความสะดวก คอนโดมิเนียมมักมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนมากกว่าอพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียมนิยมแบ่งเป็น 3 ประเภท ตามวัตถุประสงค์ในการใช้ คือ

5.1 คอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย (Residential Condominium) หมายถึงอาคารสูงหลาย ๆ ชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นหลายห้อง แต่ละห้องมีสภาพเหมือนบ้านทั่วไป บางครั้งเรียกว่า คอนโดทาวน์ (condotown)

5.2 คอนโดมิเนียมเพื่อใช้ตากอากาศ (Resort Condominium) คล้ายกับ 5.1 แต่แบบตากอากาศจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักผ่อนมากกว่า เช่น อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ ทำเทียมเรือ เป็นต้น และมักจะสร้าง จังหวัดที่มีสภาพภูมิศาสตร์เหมาะสม เช่น พัทยา เป็นต้น ขณะที่แบบอยู่อาศัย มักอยู่ในกรุงเทพฯ เป็นส่วนใหญ่ บางครั้งเรียกว่า คอนโดเทล (condotel)

5.3 คอนโดมิเนียมแบบสำนักงาน (Office Condominium) เป็นการประยุกต์ระหว่างที่อยู่อาศัยกับสำนักงานไว้ด้วยกันเพื่อความสะดวกในการเดินทาง ส่วนใหญ่จะอยู่ในย่านธุรกิจเช่น ถนนสีลม เป็นต้น

บทที่ 2

งานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ศักดิ์ ฌรงค์ (2538) เปรียบเทียบประสิทธิภาพการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประสิทธิภาพการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง ในด้านต่าง ๆ คือเปรียบเทียบต้นทุนในการให้บริการสินเชื่อ เปรียบเทียบประสิทธิภาพการดำเนินงาน และเปรียบเทียบวิธีระดมทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง วิเคราะห์ด้านการใช้สถิติพรรณนา (Descriptive Statistic) คือค่าเฉลี่ย (Mean) ร้อยละ (Percentage)

ผลการศึกษาพบว่าต้นทุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีต้นทุนในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางทั้งหมด ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีต้นทุนถึงร้อยละ 11.21 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง มีต้นทุนเฉลี่ยเพียงร้อยละ 9.83 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้านการระดมทุนพบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้เงินฝากจากประชาชน เป็นแหล่งเงินทุนโดยเฉลี่ยร้อยละ 72.65 ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางใช้เงินฝากเป็นแหล่งเงินทุนเฉลี่ยร้อยละ 73.78 ส่วนการกู้ยืมที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุน พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้การกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนร้อยละ 11.32 ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง ใช้การกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุน โดยเฉลี่ยร้อยละ 12.92 ด้านประสิทธิภาพการดำเนินงาน พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีจำนวนพนักงานจำนวนสาขาน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง แต่เปิดให้บริการลูกค้าทั้งสัปดาห์กล่าวคือ เปิดบริการเสาร์-อาทิตย์ด้วยและคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง แต่มีความสามารถทำกำไรได้มากกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางเมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม

ปิยพูน ประโยชน์กุลนันท์ (2536) ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ในประเทศไทยในรูปการให้กู้ยืมรวมและการให้กู้ยืมแก่ภาคเศรษฐกิจสำคัญ 5 ภาค ได้แก่ การบริโภคส่วนบุคคล อุตสาหกรรม ก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ คำส่งค้าปลีก และสาธารณูปโภคและบริการ ในช่วงปี พ.ศ. 2520-2534 โดยใช้

วิธีการทางเศรษฐกิจมิตีสร้างสมการในรูปแบบการถดถอยเชิงซ้อน และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด มาทำวิเคราะห์ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมได้แก่ ปริมาณเงิน ปลอดภัยที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้กู้ยืมได้ มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น อัตราเงินเฟ้อ ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นรายได้ กับอัตราดอกเบี้ยที่เป็นต้นทุนการให้สินเชื่อแก่ภาคต่าง ๆ ทั้ง 5 ภาคเศรษฐกิจถูกกำหนดโดยปัจจัยที่เป็นปริมาณเงินปลอดภัยที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้กู้ยืมเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากต่างประเทศ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า พฤติกรรมในการให้กู้ยืมจะสอดคล้องกับสมมติฐานของ Accommodation แต่อาจจะขัดแย้งกับหลัก Profit Maximization หรือไม่ก็ได้

อภันตรี ศรีสุนทร (2536) ได้ทำการศึกษาเปรียบเทียบการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ในประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการดำเนินงานและลักษณะการให้สินเชื่อ ตลอดจนศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจเงินทุนของบริษัทเงินทุนฯ โดยแบ่งแบบจำลองการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มบริษัทเงินทุนฯ ขนาดใหญ่ กลุ่มบริษัทเงินทุนฯ ขนาดกลาง และกลุ่มบริษัทเงินทุนฯ ขนาดเล็ก แล้วหาความสัมพันธ์ของการให้สินเชื่อกับตัวแปรต่าง ๆ ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อ โดยอาศัยสมการถดถอยเชิงซ้อนประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ใช้ข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 ถึง 2535 ผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่กำหนดการให้สินเชื่อ ได้แก่ ปริมาณเงินปลอดภัยที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาปล่อยสินเชื่อได้ ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นรายได้ กับอัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ยที่เป็นต้นทุน อัตราเงินเฟ้อ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น โดยที่ปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนฯ ทั้ง 3 ขนาดมากที่สุด คือ มูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น

จรัสศรี ธิติลิตเดชา (2534) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อประเภทต่าง ๆ เพื่อจะได้ทราบว่า จะมีปัจจัยอะไรบ้างที่เป็นตัวแปรสำคัญ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิตีสร้างสมการในรูปแบบการถดถอยเชิงซ้อน และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดมาทำการวิเคราะห์

ผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการให้สินเชื่อ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งปัจจัยทั้งหมดนี้เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาเศรษฐกิจนั้น ๆ ในปีที่ผ่านมาซึ่งความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการให้สินเชื่อแต่ละประเภทดังนี้ คือ การให้สินเชื่อ

เชื่อทุกประเภทยกเว้นสินเชื่อเพื่อธุรกิจการธนาคาร ถูกกำหนดโดยปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน สินเชื่อเพื่อธุรกิจของสหกรณ์ทรัพย์ถูกกำหนด โดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมา ในทิศทางตรงกันข้ามสินเชื่อเพื่อการนำเข้า และสินเชื่อเพื่อการสาธารณูปโภคถูกกำหนดโดยปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศในทิศทางเดียวกัน สินเชื่อเพื่อการส่งออกถูกกำหนดโดยปริมาณปริมาณเงินกู้ยืม จากสถาบันการเงินในประเทศในทิศทางเดียวกัน สำหรับสินเชื่อเพื่อธุรกิจการธนาคาร ถูกกำหนดโดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาธุรกิจการธนาคารในปีที่ผ่านมา และปริมาณเงินสดสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกันสำหรับสินเชื่อเพื่อธุรกิจการธนาคารถูกกำหนด โดย มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาธุรกิจการธนาคารในปีที่ผ่านมา และปริมาณเงินสดสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน

วราพรรณ ชิดวงศ์ (2534) ทำการศึกษาเรื่องทำการศึกษาพฤติกรรมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มุ่งหมายที่จะศึกษาการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และศึกษาปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อของผู้ประกอบการในแต่ละสาขา โดยประยุกต์จากทฤษฎีอุปสงค์เครดิตใหม่ (Demand for New Credit Theory) เพื่ออธิบายถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่เป็นตัวกำหนดความต้องการสินเชื่อ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 7 สาขา คือ สาขาเกษตร สาขาอุตสาหกรรม สาขาก่อสร้าง สาขาการค้าสาขาสาธารณูปโภค สาขาบริการ และสาขาบริโภคนุเคราะห์

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา เป็นข้อมูลสินเชื่อแยกตามงานสาขาการผลิตที่ธนาคารพาณิชย์รายงานให้แก่ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งใช้ข้อมูลระหว่างปี พ.ศ. 2521-2531 วิธีการที่นำมาใช้ศึกษาการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ คือ พิจารณาจากอัตราการขยายตัวของสินเชื่อเทียบกับอัตราการขยายตัวของ GRP หรือพิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนสินเชื่อ GRP ส่วนการศึกษาปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อใช้ข้อมูลจาก การออกแบบสอบถามผู้ประกอบการ และวิธีการทางเศรษฐกิมิติ ที่นำมาใช้เป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ คือ วิธี Ordinary Least Squares (OLS)

จากการศึกษา พบว่า การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ เน้นการให้สินเชื่อในสาขาเกษตร ซึ่งเป็นสาขาหลักของประเทศ ตามนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย รองลงมา คือ สาขาการบริโภคนุเคราะห์ สาขาสาธารณูปโภค สาขาก่อสร้าง สาขาอุตสาหกรรม สาขาบริการ และสาขาการค้า ตามลำดับ

สำหรับการศึกษาความต้องการสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ พบว่า ปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อ คือ ระดับรายได้ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการผลิตสินค้า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และระดับราคาสินค้า โดยแต่ละปัจจัยสามารถอธิบายสมการได้ด้วยระดับนัยสำคัญที่แตกต่างกัน

ส่วนสาขาอุตสาหกรรม ไม่สามารถใช้ตัวแปรเหล่านี้อธิบายได้ อาจเนื่องจากมีปัจจัยอื่นนอกเหนือจากปัจจัยทั้ง 4 ดังกล่าว ที่มีอิทธิพลต่อความต้องการสินเชื่อ แต่ไม่ได้นำมาพิจารณาด้วย

Leonall C. Anderson และ Albert E. Burger (1969) ทำการศึกษาเรื่อง Asset Management and Commercial Bank Portfolio Behavior : Theory and Practice (1953-1967) เพื่อทดสอบว่าพฤติกรรมในการถือสินทรัพย์ประเภทเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์สอดคล้องกับ Accommodation Principle หรือ Profit Maximization Principle ซึ่งในกรณีของ Accommodation Principle นั้น ธนาคารพาณิชย์จะถือสินทรัพย์ประเภทเงินให้กู้ยืมตามภาวะความต้องการกู้ยืมของลูกค้า ส่วนในกรณีของ Profit Maximization Principle ธนาคารพาณิชย์จะถือสินทรัพย์ประเภทเงินให้กู้ยืมเพื่อให้ได้กำไรสูงสุด การศึกษาทั้งสองกรณีดังกล่าวได้อาศัย Stock Adjustment Model และได้ประมาณค่าด้วยวิธี Two-Stage Least Squares

ผลการศึกษา พบว่า ธนาคารพาณิชย์มีพฤติกรรมในการถือสินทรัพย์ประเภทเงินให้กู้ยืมตาม Profit Maximization Principle กล่าวคือ การถือสินทรัพย์ประเภทเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้ยืม และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ ซึ่งในการศึกษานี้ได้ใช้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นและอัตราดอกเบี้ยระยะยาวเป็นตัวแทนของอัตราดอกเบี้ยให้กู้ยืมและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ ตามลำดับ โดยพบว่าอัตราดอกเบี้ยระยะสั้นหรืออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมมีความสัมพันธ์เป็นบวกกับการให้กู้ยืม ส่วนอัตราดอกเบี้ยระยะยาวหรืออัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ มีความสัมพันธ์เป็นลบกับการให้กู้ยืมแสดงว่า เมื่ออัตราดอกเบี้ยระยะสั้นหรืออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์จะให้กู้ยืมมากขึ้น ธนาคารพาณิชย์จะหันมาลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ เพิ่มขึ้น โดยลดการถือเงินให้กู้ยืมลงเพื่ออัตราดอกเบี้ยระยะสั้นลดลง

Stephen M. Goldfeld (1965) ทำการศึกษาเรื่อง Commercial Bank Behavior and Economic Activity, เพื่อการศึกษาถึงการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของธนาคารพาณิชย์ โดยอาศัยข้อมูลเป็นรายไตรมาสที่ 3 ของปี 1950 ถึงไตรมาสที่ 2 ของปี 1962 และใช้วิธีศึกษาแบบสมการเดียว

ผลการศึกษา พบว่า การให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ซึ่งประกอบด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และภาวะเศรษฐกิจ นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับภาวะการค้าของภาคธุรกิจ การศึกษานี้ได้ใช้สินค้าคงเหลือของภาคธุรกิจและการลงทุนในสินทรัพย์ถาวรของภาคธุรกิจเป็นตัวแทน (Proxy) ของภาวะเศรษฐกิจ และใช้การจ่ายเงินปันผลของธุรกิจต่าง ๆ เป็นตัวแทนภาวะการค้าของภาคธุรกิจ โดยตัวแปรทุกตัวดังกล่าวมีความสัมพันธ์เป็นบวกอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติกับการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมของธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมที่เป็นผลตอบแทนของธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์

จะให้กู้ยืมมากขึ้น และเมื่อภาวะเศรษฐกิจและการค้าดีขึ้น โดยพิจารณาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือในภาคธุรกิจ และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ถาวรของภาคธุรกิจ รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของการจ่ายเงินปันผลของธุรกิจต่าง ๆ ที่อยู่ในเมืองเล็กจะไม่สามารถรู้ว่ขนาดขนาดใหญ่ให้อัตราคอกเบี้ยเงินฝากสูงกว่าขนาดเล็กทำให้ต้นทุนเงินทุนของขนาดเล็กค่อนข้างต่ำสำหรับความเสี่ยงภัยในการให้กู้ยืมของขนาดใหญ่มิมากกว่า เนื่องจาก มีการให้กู้ยืมแก่ภาคธุรกิจจำนวนสูงดังนั้นถ้าธุรกิจรายใดเกิดการผิดนัดชำระหนี้กับธนาคาร วงเงินในการผิดนัดชำระหนี้จะมีจำนวนสูงกว่าของขนาดเล็ก

แนวคิดและรูปแบบทางทฤษฎี

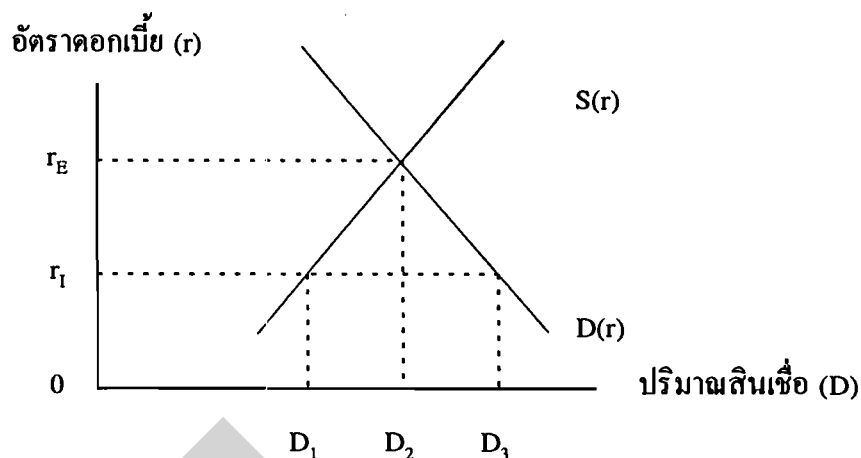
1. อุปสงค์สินเชื่อและอุปทานสินเชื่อ (Demand for Credit and Supply of Credit)

กลไกราคาในตลาดสินเชื่อ ต่างจากกลไกราคาในตลาดสินค้าทั่ว ๆ ไปโดย ณ สภาพในตลาดสินเชื่อยังมีความต้องการสินเชื่อมากกว่าความต้องการปล่อยสินเชื่อ ณ ระดับอัตราคอกเบี้ยหนึ่ง' กล่าวคือ การที่ปริมาณความต้องการกู้ยืมมากกว่าปริมาณความต้องการให้กู้จะไม่ผลทำให้ราคาของสินเชื่อ (คอกเบี้ย) สูงขึ้นทั้งนี้เพราะการเสนอจ่ายที่สูงขึ้นมิได้เป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ให้สินเชื่อยินดีให้สินเชื่อในปริมาณที่สูงขึ้น ในทางตรงข้ามฝ่ายผู้ให้กู้กลับมองว่าผู้ขอกู้ที่เสนอให้ผลตอบแทนสูงนั้นคงจะนำเงินกู้ไปใช้ในกิจกรรมที่คาดว่าจะได้ผลตอบแทนสูง และมักที่จะมีความเสี่ยงสูง โอกาสที่ผู้กู้จะไม่สามารถชำระหนี้ได้อันเนื่องจากการลงทุนล้มเหลวก็จะสูงตามไปด้วย ผู้กู้จำเป็นต้องหลีกเลี่ยงการชำระหนี้ทั้ง ๆ ที่มีได้มีเจตนาจะคดโกงนอกจากนั้นผู้บงการรายที่ต้องจ่ายคอกเบี้ยสูงจะมีแรงจูงใจให้มีเจตนาที่หลบหลีกการชำระหนี้ ถ้าประโยชน์จากการหลบหลีกข้างต้นสูงกว่าต้นทุนของการหลบหลีก

จะเห็นได้ว่า อัตราคอกเบี้ยที่สูงมาก ๆ แทนที่จะเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ให้กู้ปล่อยกู้มากขึ้น กลับมีผลในทางตรงกันข้าม คือ จะเป็นสัญญาณอันตรายที่บอกให้แก่ผู้ให้กู้ว่าผู้เสนอขอกู้รายนั้นมีแนวโน้มที่จะหลีกเลี่ยงการชำระหนี้สูง ผู้ให้กู้แต่ละคนจึงมีระดับอัตราคอกเบี้ยที่ตนพอใจในแง่ของรายได้ และความเสี่ยงที่ตนจะได้รับ ณ อัตราคอกเบี้ยข้างต้นจะมีอุปสงค์ของการกู้สูงกว่าอุปทานผู้ให้กู้จะใช้โอกาสนี้ในการคัดเลือกผู้ที่ตนคิดว่าจะมีความเสี่ยงต่ำในการที่จะให้กู้หรือพิจารณาให้กู้ในวงเงินที่ต่ำกว่าผู้ขอกู้ต้องการ ทั้งนี้เพื่อกระจายความเสี่ยง

¹ Stiglitz J.E., and Weiss A., "Credit Rationing in Market with Imperfect Information". American Economic Review (June 1981): 101 - 107

รูปที่ 2 ตลาดสินเชื่อ : กรณีการปันส่วนสินเชื่อ

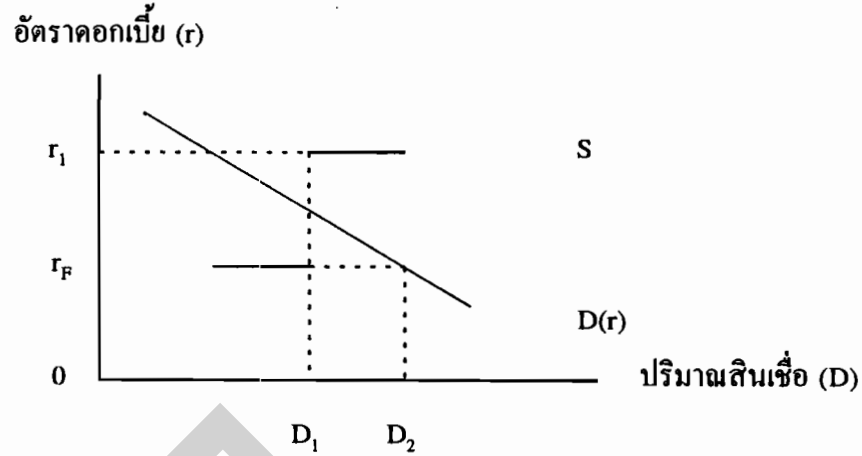


กลไกการทำงานของตลาดสินเชื่อที่ได้กล่าวมานั้น อาจแสดงได้ดังรูปที่ 2 $D(r)$ และ $S(r)$ เป็นเส้นอุปสงค์และอุปทานของสินเชื่อในตลาดหนึ่ง ๆ ถ้าตลาดสินเชื่อมีลักษณะคล้ายดังตลาดสินค้าทั่วไป ราคาคุณภาพหรืออัตราดอกเบี้ยจะเป็น r_E ซึ่ง $D(r) = S(r)$ แต่ดังที่กล่าวไว้แล้วว่าพฤติกรรมของผู้ให้กู้จะไม่เพิ่มอัตราดอกเบี้ยนั้นไปจนถึงระดับ r_E หากแต่จะใช้อัตราดอกเบี้ยระดับหนึ่งที่ต่ำกว่า r_E ณ ระดับที่ซึ่ง $D(r) > S(r)$ เช่น r_1 ทั้งนี้เพื่อที่ผู้ให้กู้จะสามารถคัดเลือกผู้กู้ที่เป็นผู้กู้ชั้นดีได้

จากกรณีข้างต้น ทำให้เราสรุปได้ว่า ปริมาณเงินกู้ที่ผู้กู้ได้กู้เป็นปริมาณที่อาจไม่ใช่ปริมาณที่แสดงถึงขนาดความต้องการเงินกู้ของผู้กู้ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยที่ปรากฏอยู่ดังนั้น ในขณะที่ผู้มีความต้องการกู้จะมุ่งไปสู่แหล่งสินเชื่อในระบบซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าแหล่งสินเชื่อในระบบอยู่มาก ไม่ได้หมายความว่า ทุกคนจะกู้ได้หรือกู้ได้ในวงเงินกู้ตามที่ตนต้องการ ผู้ให้กู้ในที่นี้ได้แก่ ธกส. ธนาคารพาณิชย์สหกรณ์การเกษตรและอื่น ๆ ก็จะมีเงื่อนไขและ หลักเกณฑ์ของแต่ละสถาบันในการเลือกผู้ขอกู้และในกำหนดวงเงินให้กู้

อย่างไรก็ตาม ยังมีประเด็นที่พึงระลึกถึงในกรณีของครัวเรือนที่พบว่าผู้กู้จากแหล่งสินเชื่อในระบบเท่านั้น กล่าวคือ บางครัวเรือนอาจจะได้รับสินเชื่อจากแหล่งสินเชื่อในระบบน้อยกว่าความต้องการ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยในระบบแต่ความต้องการสินเชื่อในส่วนที่ขาดไปนั้น จะลดลงหรือหมดไปเมื่อผู้กู้จะต้องจ่ายดอกเบี้ยในอัตราของตลาดสินเชื่อในระบบ

รูปที่ 8 ภาพจำลองอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อของครัวเรือนซึ่งได้รับสินเชื่อจากตลาดสินเชื่อในระบบน้อยกว่าความต้องการ แต่ไม่ยินดีที่จะกู้จากตลาดสินเชื่อในระบบ

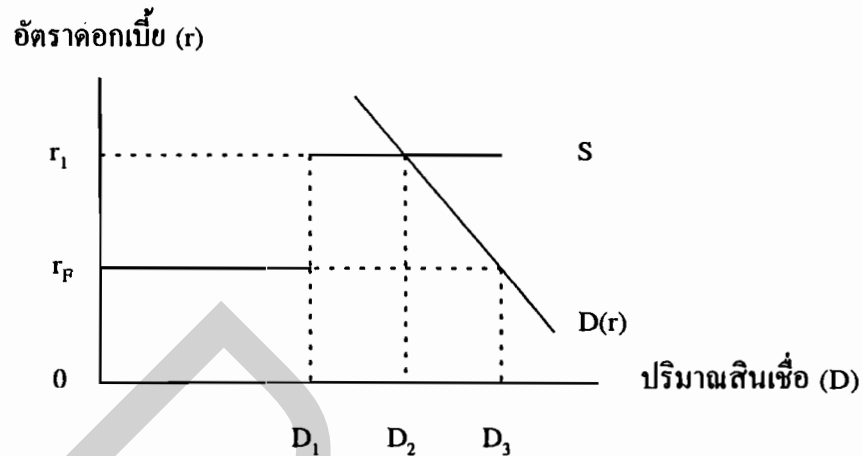


พิจารณารูปที่ 3 $D(r)$ แสดงอุปสงค์ต่อสินเชื่อของครัวเรือน ในขั้นต้น ผู้ขอกู้จะสนใจแหล่งสินเชื่อในระบบซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเพียง r_F ณ อัตราดอกเบี้ย r_F นี้ผู้กู้จะมีความต้องการสินเชื่อเท่ากับ OD_1 แต่เนื่องจากผู้ให้กู้มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดวงเงินกู้ ทำให้ผู้ขอกู้รายนี้ได้เงินกู้เพียง OD_1 ซึ่งน้อยกว่า D_1, D_2 แต่ผู้กู้รายนี้ก็ไม่สามารถได้รับเงินกู้ส่วนที่ขาดไปจากแหล่งสินเชื่อในระบบ ทั้งนี้เพราะอัตราดอกเบี้ยในระบบ r_1 สูงมากจนกระทั่งผู้กู้ไม่มีความเต็มใจหรือไม่มีความสามารถที่จะกู้ เขาก็จะไม่กู้เพิ่มและจะจำกัดตนเองอยู่กับสินเชื่อจำนวน OD_1 ที่ได้รับจากแหล่งสินเชื่อในระบบเท่านั้น

ดังนั้น ครัวเรือนที่พบว่าผู้เฉพาะจากแหล่งสินเชื่อในระบบเท่านั้นจะครอบคลุมถึงครัวเรือนที่ได้กู้เต็มความต้องการและครัวเรือนที่จำกัดตนเองให้ "เพียงพอ" อยู่กับสินเชื่อที่ได้รับจากแหล่งสินเชื่อในระบบเท่านั้นเพราะคิดว่าไม่คุ้มที่จะกู้ส่วนที่ขาดไป ณ อัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อในระบบ

สำหรับครัวเรือนที่พบว่าผู้จากแหล่งสินเชื่อในระบบและนอกระบบพอจะจำลองความต้องการสินเชื่อของครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อในและนอกระบบได้ดังรูปที่ 4

รูปที่ 4 ภาพจำลองอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อของครัวเรือนที่กู้จากแหล่งสินเชื่อทั้งในและนอกระบบ



ณ อัตราดอกเบี้ยของตลาดสินเชื่อในระบบ r_F ผู้กู้รายนี้มีความต้องการสินเชื่อ OD_3 แต่ถ้าเขาได้รับเงินในระบบเพียง OD_1 ผู้กู้รายนี้จะหันไปกู้เพิ่มจากแหล่งสินเชื่อในระบบอื่น D_1, D_2 ในอัตราดอกเบี้ยนอกระบบ r_1 ดังนั้น ครัวเรือนนี้จะกู้จากตลาดสินเชื่อทั้งในระบบและนอกระบบ อย่างไรก็ตาม ปริมาณสินเชื่อรวมที่เขาได้รับจะเป็นเพียง OD_2 ไม่ใช่ OD_3

อนึ่ง ครัวเรือนในหมู่บ้านต่าง ๆ อาจมีโอกาที่จะเข้าถึงสถาบันการเงินในระบบไม่เท่าเทียมกัน บางหมู่บ้านอาจอยู่ห่างไกลจากแหล่งสินเชื่อในระบบมากจนคนในหมู่บ้านไม่มีความรู้ หรือขาดข้อมูลในการติดต่อกับสถาบันในระบบต่าง ๆ หรือต้นทุนในการติดต่ออาจสูงมากเมื่อเทียบกับความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ยระหว่างสินเชื่อในระบบและนอกระบบ

2. ทฤษฎีอุปสงค์ (Theory of Demand)

อันเป็นทฤษฎีที่อธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อปริมาณซื้อสินค้าและบริการตามทฤษฎีอธิบายว่าปริมาณการซื้อสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่งของผู้บริโภคนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ซึ่งนักเศรษฐศาสตร์เรียกปัจจัยเหล่านี้ว่าตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinants) ปัจจัยเหล่านี้มีอิทธิพลต่อปริมาณการซื้อเล็กน้อยไม่เท่ากัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับพฤติกรรมของผู้บริโภคแต่ละคนและกาลเวลาด้วย ปัจจัยสำคัญดังกล่าว เช่น

1. ราคาของสินค้าที่ผู้บริโภคต้องการ ซึ่งทั่วไปสินค้ายังมีราคาแพงเท่าไร ปริมาณ สินค้าที่ผู้บริโภคต้องการซื้อจะน้อยลง และจะซื้อสินค้านั้นมากขึ้นเมื่อราคาลดลง คือ มีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้าม

2. รายได้ของผู้บริโภค ผู้บริโภคที่มีรายได้สูงย่อมจะสามารถซื้อสินค้าที่มีราคาแพงกว่าและในปริมาณที่มากกว่าผู้บริโภคที่มีรายได้ต่ำ โดยทั่วไปแล้วผู้บริโภคมีรายได้เพิ่มสูงขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการจะเปลี่ยนแปลงไป คือมักจะลดการบริโภคสินค้าที่ราคาถูกลง โดยหันไปบริโภคสินค้าที่ราคาแพงแทน

3. ราคาสินค้าอื่น ๆ ที่ใช้ทดแทนกันได้ คือ โดยปกติผู้บริโภคจะเลือกบริโภคสินค้าได้หลายชนิดถ้าสินค้าชนิดหนึ่งมีราคาสูงขึ้น ผู้บริโภคก็จะซื้อสินค้านั้นน้อยลงและหันไปซื้อสินค้าอีกชนิดหนึ่งที่ราคาถูกกว่าซึ่งใช้ทดแทนกันได้เพิ่มมากขึ้น

4. รสนิยมของผู้บริโภคและความนิยมของคนส่วนใหญ่ในสังคม รสนิยมเป็นความรู้สึกหรือความต้องการชั่วขณะหนึ่งซึ่งบางครั้งก็เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว เช่น แบบเสื้อผ้าสตรี ภาพยนตร์ แผ่นเสียง เป็นต้น แต่บางกรณีความนิยมก็คงอยู่นาน เช่น รถยนต์ น้ำมัน สุรา เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงในรสนิยมอาจก่อให้เกิดการเคลื่อนไหวทางเศรษฐกิจได้ ด้วยเหตุนี้ธุรกิจบางแห่งจึงยอมลงทุนจำนวนมากในการโฆษณา เพื่อหวังสร้างภาพพจน์และค่านิยมให้อยู่ได้นาน

5. จำนวนผู้บริโภคในตลาด โดยเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นจะทำให้ความต้องการมีมากขึ้นด้วย ในสินค้าและบริการต่าง ๆ

6. ฤดูกาล ในประเทศเกษตรกรรม หลักการเก็บเกี่ยวชาวนามีรายได้ และมีเวลาว่างจากงานในท้องนาในช่วงนี้ชาวนามักจะเข้าไปในเมืองเพื่อไปซื้อหาเครื่องอุปโภคบริโภคต่าง ๆ ทำให้ปริมาณการซื้อในช่วงเวลานั้นเพิ่มมากขึ้นหรือสินค้าบางชนิดจะสามารถขายได้เป็นฤดูกาล เช่น ฤดูหนาวผ้าห่มจะขายได้จำนวนมาก เป็นต้น

อย่างไรก็ตามในการวิเคราะห์อุปสงค์ ส่วนใหญ่จะให้ความสำคัญต่อยังปัจจัย 3 ประการด้วยกัน คือ ราคาของสินค้านั้น ระดับรายได้ และราคาของสินค้าที่เกี่ยวข้อง นั่นคือ เรามักจะแบ่งอุปสงค์ออกเป็น 3 ชนิด คือ

1. อุปสงค์ต่อราคา (price demand) หมายถึง ปริมาณสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ที่ผู้บริโภคยินดีและมีความสามารถจะซื้อได้ในระดับราคาต่าง ๆ กันของสินค้าและบริการนั้น ๆ ในสถานที่ และเวลาหนึ่ง โดยสมมุติให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่

2. อุปสงค์ต่อรายได้ (income demand) หมายถึง ปริมาณสินค้าและบริการชนิดใดชนิดหนึ่ง ที่ผู้บริโภคยินดีและมีความสามารถจะซื้อได้ในระดับรายได้ที่ต่างกันของผู้บริโภคแต่ละคนในสถานที่หนึ่งและช่วงเวลาหนึ่ง โดยสมมุติให้ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องคงที่

3. อุปสงค์ต่อราคาสินค้าชนิดอื่นที่เกี่ยวข้อง (cross demand) หมายถึง ปริมาณสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้บริโภคยินดีและสามารถที่จะซื้อได้ในระดับราคาต่าง ๆ กันของสินค้าหรือบริการที่เกี่ยวข้องนั้น ๆ ในสถานที่หนึ่งและช่วงเวลาหนึ่ง โดยสมมติให้ปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องคง

อย่างไรก็ตามถึงแม้อุปสงค์จะมีอยู่ 3 ชนิด แต่นักเศรษฐศาสตร์ส่วนใหญ่มักจะให้ความสำคัญในอุปสงค์ต่อราคาและมักจะเรียกอุปสงค์ต่อราคาว่า "อุปสงค์" ซึ่งก็หมายถึง อุปสงค์ต่อราคานั้นเอง (เกษตรแก้ว, 2532)

ความสัมพันธ์ระหว่างราคากับปริมาณสินค้าชนิดหนึ่ง ๆ เป็นไปตามกฎอุปสงค์ (law of demand) ทฤษฎีกล่าวว่า ปริมาณสินค้าหรือบริการชนิดใดชนิดหนึ่งที่ผู้บริโภคต้องการซื้อ ย่อมแปรผกผันเป็นปฏิภาคส่วนกลับ (inverse relation) กับราคาสินค้าหรือบริการชนิดนั้นเสมอ กล่าวคือ ถ้าราคาสินค้าชนิดนั้นเพิ่มสูงขึ้นผู้บริโภคจะซื้อสินค้าหรือบริการชนิดนั้นลดลง ในทางตรงข้ามถ้าราคาสินค้าหรือบริการชนิดนั้นลดลง ผู้บริโภคจะซื้อสินค้านั้นเพิ่มขึ้นเช่นกัน

สัญลักษณ์ทางพีชคณิตที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินค้า หรือบริการที่ซื้อ กับปัจจัยที่กำหนดปริมาณ ซึ่งเรียกว่า ติมานด์ฟังก์ชัน (demand function) เขียนได้ดังนี้

$$Q_x = F(P_x, Y, P_y, A_1, \dots, A_n)$$

กำหนดให้ :

Q_x	=	ปริมาณความต้องการซื้อสินค้า X
P_x	=	ราคาสินค้า X
Y	=	รายได้เฉลี่ยต่อบุคคล
P_y	=	ราคาสินค้าชนิดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
$A_1 \dots A_n$	=	ปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดปริมาณ ตั้งแต่ 1.4

ในการศึกษา "เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย" ได้มีการนำเอาทฤษฎีอุปสงค์มาใช้ในการวิเคราะห์ซึ่งอุปสงค์หรือปริมาณของที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับอุปสงค์ของสินค้าและบริการทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่ปริมาณที่อยู่อาศัยก็ขึ้นอยู่กับราคาและรายได้ เป็นต้น โดยมีองค์ประกอบของปริมาณ 2 ประการ คือ

1. ความต้องการ (want/need) เหตุที่คนต้องการที่อยู่อาศัยนั้น เป็นสิ่งหนึ่งที่ต้องพิจารณาเนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยนั้นนับว่ามีความสำคัญ เพราะก็อย่างที่ทราบกันคืออยู่ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต และเป็นสิ่งหนึ่งที่มนุษย์จะขาดไปเสียมิได้

เนื่องด้วยเหตุผลที่ว่าเป็นสิ่งจำเป็น โดยพิจารณาได้ 2 ทางคือ ทางกายภาพ (physical reasons) หมายถึง การที่คนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากคนต้องการความปลอดภัย จึงใช้ที่อยู่อาศัยเป็นที่กำบังร่างกาย ต้องการความสะดวกสบายซึ่งจะช่วยคุ้มแดด คุ้มฝน ทำให้ร่างกายรู้สึกสบายเป็นที่เก็บทรัพย์สินสมบัติที่ตนมีอยู่ และใช้เป็นที่พักผ่อนในยามเจ็บป่วยหรือแก่ชรา ส่วนประเด็นที่สอง คือ เหตุผลทางจิตวิทยา (psychological reasons) หมายถึง การมีที่อยู่อาศัยแล้วทำให้คนหรือเจ้าของรู้สึกว่ามีชีวิตที่มั่นคงในชีวิต เพราะการมีบ้านเท่ากับการมีหลักประกันที่มีค่าน่าภาคภูมิใจ ซึ่งถือว่าการมีที่อยู่อาศัยถือว่าประสบผลสำเร็จในชีวิตด้านหนึ่ง รู้สึกว่ามีความเป็นอิสระเป็นตัวของตัวเอง รู้สึกว่าเป็นอาณาจักรของตนเองและครอบครัว เป็นต้น

2. ความสามารถที่จะจ่าย (ability to pay) เป็นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ประชาชนสามารถจ่ายได้และเต็มใจที่จะจ่าย การที่คนถึงแม้ว่ามีความต้องการขนาดไหนก็ตามแต่ถ้าขาดอำนาจซื้อสักอย่างก็ไม่สามารถตอบสนองความต้องการได้แน่นอน อำนาจซื้ออาจจะมองได้หลายอย่าง เช่น รายได้ การมีเครดิต เป็นต้น นอกจากนี้ก็มีความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนอาจจะจำเป็นหรือไม่ก็ได้ใน (effective demand) คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยของครัวเรือนอาจจะจำเป็นหรือไม่ก็ได้ในลักษณะทัศนะของสังคม (social need) นั่นคือครัวเรือนมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้นและดีกว่าเดิม และสามารถจ่ายเงินซื้อได้ เรียกว่า เป็นอุปสงค์ที่มีความสามารถจ่ายที่แท้จริง ในทางกลับกันประชาชนที่อยู่อาศัยในบ้านเก่า ๆ ในชุมชนแออัด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของสังคม (housing need) แต่ว่าพวกเขาเหล่านั้นไม่มีเงินพอที่จะซื้อบ้านได้ดีกว่านี้ได้ เพราะฉะนั้น ครัวเรือนเหล่านี้ก็จะไม่สะท้อนให้เห็นถึงอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่แท้จริง

อย่างไรก็ดี ยังมีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของครัวเรือนอีกประเภทหนึ่งที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพสูงกว่าเดิม (standard demand) ทั้ง ๆ ที่เขาเหล่านั้นมีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยมาตรฐานคุณภาพสูงขึ้นจากเดิมและแปรผันโดยตรงกับระดับรายได้ กล่าวคือ ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ต่อรายได้จะสูงมาก นั่นคือ เมื่อรายได้ที่แท้จริงสูงขึ้นจะมีค่าใช้จ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยสูงขึ้นด้วย

จากภาวะการณ์ทั้ง 2 ประการดังกล่าวคือ มีความต้องการและมีอำนาจซื้อแล้วคนก็จะสามารถมีที่อยู่อาศัยได้แน่นอน แต่เมื่อใดกันที่คนถึงจะเกิดความต้องการ และซื้อในที่สุด ก็ต่อเมื่อมีสิ่งใดสิ่งหนึ่งดังต่อไปนี้

- 1) มีครอบครัว และมีความต้องการที่จะแยกบ้านอยู่อาศัยต่างหากจากพ่อแม่
- 2) เมื่อใดเป็นผู้ใหญ่เพียงพอ มีอาชีพที่แน่นอนสามารถเลี้ยงตัวเองได้จึงรู้สึกว่าควรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง
- 3) เมื่อไม่สามารถอยู่ร่วมกับผู้อื่นได้ในที่อยู่อาศัยเดิมที่ตนเคยอยู่

จากสภาวะการณ์ทั้ง 3 ประการแล้วสิ่งที่ช่วยกระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น ประกอบไปด้วย

ก. รายได้ ซึ่งก็จะต้องมีรายได้เพียงพอ ซึ่งจริง ๆ ก็คือรายได้เฉยๆนั่นเอง

ข. ราคาที่อยู่อาศัย

ค. ปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นตัวเร่งหรือลดอำนาจซื้อ ได้แก่

- นโยบายรัฐบาล ความเฟื่องฟูหรือความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยมักจะขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐบาลเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับตลาดสินค้าอื่นๆ จึงต้องนับนโยบายของรัฐบาลเป็นปัจจัยกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยด้วย นโยบายของรัฐบาลที่ผ่านมามีผลกระทบต่ออุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยมีดังนี้

(1) การเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลในปี พ.ศ. 2522 โดยเปลี่ยนจากการเก็บภาษีในอัตราก้าวหน้าตามช่วงกำไรธุรกิจ เป็นผู้ประกอบการทุกรายต้องเสียภาษีดังกล่าวในอัตราก้าวหน้าเท่ากันจากกำไรในการดำเนินงาน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ต้นทุนการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงขึ้นจากปกติ และทำให้ผู้ประกอบการต้องหาหนทางลดต้นทุนที่เกิดขึ้น ด้วยการผลักภาระภาษีไปยังผู้ซื้อในรูปการตั้งราคาสินค้า มีผลทำให้มูลค่าการจำหน่ายที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 31 ระหว่างปี พ.ศ.2520 - 2521 เป็นร้อยละ 11.3 ในปี พ.ศ. 2522

(2) มาตรการลดค่าเงินบาทและการจำกัดสินเชื่อ เพื่อแก้ปัญหาการขาดดุลการค้าของประเทศ ได้ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่ผู้ประกอบการขาดเงินทุนหมุนเวียน จึงไม่สามารถขยายโครงการลงทุนต่อไปได้ ในขณะที่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยขาดกำลังซื้อ เพราะขาดการสนับสนุนจากสถาบันการเงินทำให้อัตราการขยายตัวของการจำหน่ายที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 24 โดยเฉลี่ยต่อปีในช่วงปี พ.ศ.2524-2526 เป็นร้อยละ -4.5 ในปี พ.ศ.2529

(3) การอนุญาตให้สามารถนำรายจ่ายค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อการเคหะมาเป็นค่าใช้จ่ายในการคิดคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดาตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 7,000 บาท ในปี พ.ศ.2530 ซึ่งเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้แก่ผู้ซื้ออีกทาง

(4) การจัดสรรวงเงิน rediscount ของธนาคารแห่งประเทศไทย ให้มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยทั่วไป เพื่อสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

(5) การส่งเสริมการลงทุนในกิจการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้กำหนดครุฑระยะเยียดต่าง ๆ ไว้มากมาย ได้แก่ เขตส่งเสริม ประเภทโครงการและราคาขาย เป็นต้น โดยที่หากได้รับการส่งเสริมการลงทุนผู้ประกอบการจะได้รับการลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล ทำให้มีต้นทุนการก่อสร้างลดลง เป็นการสนับสนุนให้ผู้ที่มีรายได้น้อยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้

- รสนิยมและทำเลที่ตั้ง ปกตินิยมของผู้ซื้อหรือครัวเรือนจะมีอิทธิพลมาจากสภาพแวดล้อมอันเก่าที่ผ่านมา โดยที่ถ้าสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงรสนิยมของเขาอาจจะเปลี่ยนแปลงได้ ผู้ซื้อไม่สามารถคาดการณ์ถึงทัศนะของเพื่อนบ้านใหม่ได้อย่างชัดเจนจากคำโฆษณา หรือคำเชิญชวนในด้านความสะดวกสบาย การตัดสินใจของผู้ซื้อจะพิจารณาว่าราคาสมเหตุสมผลกับความสะดวกสบาย และเงื่อนไขของที่อยู่อาศัยราคาสูงขึ้น อันเนื่องมาจากคุณภาพของที่อยู่อาศัยสูงกว่ามาตรฐานจึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้นหรือไม่ ตลอดจนพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยหรือบ้านก็ถือเป็นปัจจัยหนึ่งของรสนิยมของครัวเรือนหรือของผู้ซื้อ

ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่ต้องอยู่ในชุมชนรอบ ๆ เมืองใหญ่นั้น เหมาะสมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีความหนาแน่นน้อยกว่า มลภาวะอากาศ และเสียงเป็นพิษต่ำกว่า จึงดึงดูดครัวเรือนที่ต้องการพักอาศัยในสถานที่ที่มีความสงบร่มรื่น แต่ในปัจจุบันปัญหาการจราจรได้เข้ามามีบทบาทต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะเวลาที่ถูกใช้ไปในการเดินทางเป็นปัจจัยที่สำคัญมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเนื่องจากต้องเสียเวลาเพื่อจะเดินทางเข้ามาในเขตเมืองชั้นใน รสนิยมจึงอาจเปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่หนึ่ง (working place) และที่อยู่ (living place) แต่ละแห่งกันมาเป็นที่เดียวกันหรืออยู่ใกล้กันมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาในการเดินทางที่จะต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นและยังไม่สามารถแก้ไขได้ นั่นคือ ในอนาคตครัวเรือนจะมีรสนิยมของการอยู่อาศัยหรือคอนโดมิเนียมมากขึ้น ด้วยอาคารชุดจะเป็นทางออกในการพัฒนาเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานครในอนาคต นอกจากนี้มีโครงการสร้างเมืองใหม่ ให้มีทั้งแหล่งงานและที่อยู่ในโครงการเดียวกัน เช่น โครงการธานีซิตี้ เป็นต้น จึงนับว่าเป็นทางออกที่ดีอีกทางหนึ่งได้

- สภาพทางสังคม และการเมือง ผลกระทบของความเจริญจากตะวันตกได้เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อสังคมไทยในปัจจุบัน เนื่องจากความก้าวหน้าทางการสื่อสาร การติดต่อ ด้วยเหตุเพราะวัฒนธรรมประเทศทางตะวันตกนั้น คู่สมรสใหม่มีแนวโน้มแยกออกไปอยู่เอง เนื่องจากเป็นค่านิยมของสังคม ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การเมืองของประเทศเพื่อนบ้านและความไม่มีเสถียรภาพของรัฐบาลไทยก็จะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะประชาชนจะชะลอการตัดสินใจที่จะนำเงินมาลงทุนระยะยาว เช่น การเช่าซื้อบ้าน ดังนั้น ถ้าสถานการณ์การเมืองไม่แจ่มชัดจะมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

- โครงการการปรับปรุงเมืองใหม่ (urban renewal) บ้านจำนวนมากต้องถูกรื้อถอนเพราะเสียโฉมไปตามสภาพ และไม่สามารถซ่อมแซมให้ปลอดภัยเพื่อจะอยู่อาศัยต่อไปได้หรือการรื้อถอนเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่จะทำให้รายได้และอุปทานที่อยู่อาศัยดีกว่าเดิม หรือการรื้อถอนด้วยปัจจัยอื่น ๆ ที่สมเหตุสมผลเพียงพอ ซึ่งมีความสำคัญเล็กน้อยมากหรือไม่สามารถยอมรับ

ได้ แนวโน้มการรื้อถอนบ้านเก่าหรือทรัพย์สินน่าจะเพิ่มขึ้น ดังนั้น ข้อเท็จจริงก็คือว่าโครงการปรับปรุงเมืองใหม่จะเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้น

- กฎหมายและระเบียบการ บังคับกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วนั้น ก็คือ กฎหมายและระเบียบการของทางราชการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญอีกประการหนึ่งที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอำนาจซื้อ และการกำหนดมาตรฐานสินค้าอันเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายและระเบียบการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พระราชบัญญัติอาคารชุด พระราชบัญญัติการประกอบอาชีพงานก่อสร้าง ระเบียบว่าด้วยการจ้างออกแบบและควบคุมงานก่อสร้างอาคาร เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีกฎกระทรวงอีกเป็นจำนวนมากที่ออกเพิ่มเติมจากกฎหมายต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้น และในปัจจุบันรัฐบาลได้ดำเนินการยกร่างปรับปรุงแก้ไขกฎหมายฉบับต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลงไปจากครั้งที่ประกาศใช้กฎหมายในอดีตเป็นอันมาก ซึ่งสาระสำคัญของกฎหมายที่จะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยบางฉบับในส่วนที่สำคัญจะได้กล่าวถึงในส่วนของบทที่ 3 เรื่อง สภาพทั่วไป

จากสิ่งดังกล่าวข้างต้นความต้องการ และอำนาจซื้อจึงถือเป็นตัวกำหนดอุปสงค์ (demand determinant) และในการศึกษาครั้งนี้ตัวกำหนดอุปสงค์จะแยกเป็น

1. มีความต้องการเกิดขึ้นก็คือ จำนวนประชากร (P)
2. มีอำนาจซื้อ ในที่นี้ก็คือ
 - รายได้ทั้งหมดของประชากร (IN)
 - ปริมาณเงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (L)
3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเฉลี่ย (R)

เมื่อนำปัจจัยต่าง ๆ มาเขียนในรูปของฟังก์ชันของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย คือ อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ รายได้เฉลี่ยต่อบุคคลต่อปีของประชากร ปริมาณเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เขียนเป็นฟังก์ชันได้ดังนี้

$$QH = F (IN/P, L, R)$$

โดยทั่วไปแล้วลักษณะของอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยนั้น ขึ้นอยู่กับสิ่งต่าง ๆ ดังนี้

1. ชนิด ซึ่งที่อยู่อาศัยนั้นมีหลายชนิด หลายแบบ ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ และคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุด อุปสงค์ของแต่ละคนก็แตกต่างกันขึ้นอยู่กับรสนิยมของแต่ละบุคคล

2. ขนาด อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในแต่ละคนก็ต่างกัน บางคนต้องการขนาดเล็ก แต่บางคนก็ต้องการขนาดใหญ่ ซึ่งการจะเลือกที่อยู่อาศัยขนาดใดนั้นขึ้นอยู่กับอำนาจซื้อของแต่ละคน

3. ปริมาณ แต่ละคนจะมีความต้องการในจำนวนแตกต่างกัน

ในการศึกษาครั้งนี้จะไม่ทำการศึกษาถึงชนิดและขนาดของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเนื่องจากจะศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในลักษณะที่เป็นสินค้ารวม (demand for housing as a composite goods) ของตลาดที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยทุกชนิดมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ (homogeneous) เพราะการบริโภคของผู้บริโภคก็จะคำนึงถึงการให้ได้รรถประโยชน์ (utility) สูงสุด เช่นเดียวกับการที่ผู้บริโภคจะเลือกบริโภคที่อยู่อาศัยก็จะต้องคำนึงถึงขนาดที่ใหญ่และเป็นชนิดที่ทันสมัยใช้วัสดุที่มีคุณภาพมั่นคง ซึ่งอรรถประโยชน์แต่ละคนก็จะต่างกันด้วย บางคนอยู่บ้านหลังชั้นเดียวเขาอาจมีความพึงพอใจ แต่อีกคนอาจจะไม่พอใจสูงสุด จึงนำมาเปรียบเทียบกันไม่ได้ จึงไม่ศึกษาทั้งชนิดและขนาดพื้นที่ของที่อยู่อาศัยดังกล่าว ดังนั้น เป้าหมายของการศึกษารูจกที่อยู่อาศัยจะมองภาพรวมของธุรกิจที่อยู่อาศัยและที่สำคัญที่สุดคือการหาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในอนาคตและปัจจัยต่าง ๆ ที่จะมีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยว่ามีมากน้อยต่างกันเพียงใด

3. อุปสงค์เครดิตใหม่ (The Demand for New Credit)

สำหรับการศึกษาเรื่องเกี่ยวกับการเปรียบเทียบที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยงานศึกษาในแนวนี้จะเป็นการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่เป็นตัวกำหนด ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยประยุกต์มาจากพื้นฐานในระดับเศรษฐศาสตร์จุลภาค การศึกษาอุปสงค์ของเครดิตใหม่ (Demand for New Credit) ซึ่งอุปสงค์ของเครดิตใหม่ คือ ความต้องการสำหรับกระแสเงินทุนซึ่งโดยปกติจะใช้จ่ายไปทันทีทันใด และทำให้ผู้ต้องการสินเชื่อมีหนี้สินผูกพันที่เกิดขึ้นใหม่

โดยอุปสงค์เครดิตใหม่ (The Demand for New Credit)¹ ของหน่วยเศรษฐกิจที่มีรายได้ในปัจจุบันน้อยกว่ารายจ่าย จึงจำเป็นต้องหาเงินทุนจากภายนอก (External Financing) อาจจะเป็นครัวเรือน หรือธุรกิจ ตลอดจนรัฐบาล ตัวแปรทางเศรษฐกิจที่สำคัญๆ ที่มีต่ออุปสงค์รวมของเครดิตนั้นได้แก่ ระดับราคาสินค้า รายได้ที่แท้จริง อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนการออกหุ้นทุน

¹ Charles D. Cathcart , Money Credit and Economic Activity Illinois: Richard D Inc., 1982 p. 105 - 110

(The Cost of Equity Finance) อัตราเงินเพื่อที่คาดคะเนและนโยบายการคลัง โดยตัวแปรเหล่านี้สามารถอธิบายได้ดังนี้

1. ระดับราคาสินค้า (The Price Level:P)

ระดับราคาของสินค้าและบริการมีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิต กล่าวคือถ้ามีระดับราคาสินค้าสูงขึ้นย่อมมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้นอุปสงค์ของเครดิตจึงมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับราคาสินค้าในกรณีตัวแปรอื่น ๆ คงที่ ความสัมพันธ์นี้จะมีลักษณะใกล้เคียงกับความเป็นสัดส่วนกัน กล่าวคือถ้าระดับราคาสินค้าและบริการเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 10 จะทำให้อุปสงค์ของเครดิตใหม่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เช่นเดียวกัน

2. รายได้ที่แท้จริง (Real Income:Y)

รายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของเครดิตในลักษณะเชิงบวก กล่าวคือในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นทำให้เขามั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตเพิ่มขึ้นด้วย ในกรณีของธุรกิจก็เป็นที่ไปในทำนองเดียวกัน ในกรณีสินค้าขายดีขึ้นหน่วยผลิตจะขยายการผลิตด้วยการขยายโรงงานอันมีผลทำให้มีความต้องการเครดิตใหม่เพิ่มขึ้นสำหรับภาครัฐบาลปรากฏว่าในกรณีรายได้ที่แท้จริงของประชาชนเพิ่มขึ้น รายได้จากการเก็บภาษีอากรของรัฐบาลจะเพิ่มขึ้นด้วย และรายจ่ายของรัฐบาลก็จะเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อแก้ปัญหาว่างงาน ดังนั้น การก่อหนี้ของรัฐบาลก็จะลดลงอย่างไรก็ตามโดยส่วนรวมแล้วการที่รายได้ที่แท้จริงของประชาชนเพิ่มขึ้นจะมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้นด้วย

3. อัตราดอกเบี้ย (The Interest Rate:I)

สำหรับอัตราดอกเบี้ยนั้นมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของเครดิตในเชิงลบ กล่าวคือยิ่งอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นเท่าใด อุปสงค์ของเครดิตยิ่งลดลงเท่านั้น

4. ต้นทุนแห่งการออกหุ้นทุน (The Cost of Equity Finance:E)

ในกรณีที่หน่วยผลิตแสวงหาเงินทุนด้วยการออกหุ้นทุน ย่อมหมายถึงผู้ซื้อหุ้นทุนที่ออกใหม่นี้ย่อมมีสิทธิเรียกร้องต่อผลกำไรที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของหน่วยผลิต (เป็นที่แน่นอนว่าเมื่อเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นทุนผลกำไรในอนาคตย่อมเพิ่มขึ้น) ดังนั้นอัตราผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับต่อหุ้นหารด้วยราคาของหุ้นทุนในปัจจุบันต่อหุ้นหรือที่เรียกกัน "The Expected-Earning/Current Price Ratio" ซึ่งเป็นต้นทุนของการออกหุ้นทุน (The Cost of Equity Finance) ยิ่งสูงขึ้นเพียงใดอุปสงค์ของเครดิตในลักษณะเงินกู้จากภายนอกแทนการออกหุ้นทุนยิ่งสูงขึ้นสาเหตุที่เป็นเช่นนี้ก็เพราะว่า ถ้ารายได้ที่คาดคะเนว่าจะได้รับในอนาคตสูงขึ้นในกรณีหาเงินทุนด้วยการออกหุ้นทุน ผู้ซื้อหุ้นทุนใหม่ย่อมมีสิทธิเรียกร้องในเงินปันผลในหุ้นของตน ในกรณีเช่นนี้หน่วยผลิตย่อมจะหาเงินทุนด้วยการกู้ยืมจากภายนอกในลักษณะอื่น ๆ แทนการออกหุ้นทุนจะ

เป็นการดีกว่า ทั้งนี้เพราะการแสวงหาเงินทุนทั้งสองกรณีมีลักษณะทดแทนกันได้ค่อนข้างสมบูรณ์ ภายใต้ข้อสมมุติฐานว่าสิ่งอื่น ๆ คงที่

5. ภาวะเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเกิดขึ้น (Expected Inflation-Z)

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์แห่งเครดิตอีกตัวหนึ่งได้แก่อัตราภาวะเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่คาดว่าอัตราภาวะเงินเฟ้อจะสูงขึ้นในอนาคตย่อมหมายความว่าระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปจะสูงขึ้น ภายใต้สภาวะเช่นนี้จะทำให้อุปสงค์ของเครดิตใหม่จะเพิ่มขึ้น เพราะภาวะเงินเฟ้อหมายถึงค่าของเงินลดลง ทำให้ลูกหนี้ได้เปรียบ

6. นโยบายการคลัง (Fiscal Policy-D)

นโยบายการคลังของรัฐบาลนั้นนับว่ามีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิตใหม่อยู่ไม่น้อย ดังเช่น ในกรณีที่รัฐบาลใช้นโยบายการคลังแบบขาดดุล (Deficit Finance) รัฐบาลย่อมจะต้องพึ่งพาเงินกู้จากแหล่งต่าง ๆ ย่อมมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้น

จากปัจจัยต่างๆ ที่ได้อธิบายมาแล้วข้างต้นทำให้สรุปได้ว่า อุปสงค์แห่งเครดิต (L_d) ขึ้นอยู่กับตัวแปรที่สำคัญ ๆ ดังนี้

$$L_d = f(P, Y, I, E, Z, D, \dots)$$

นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ของเครดิตกับตัวแปรที่สำคัญ ๆ พอสรุปได้ดังนี้ (ดังตารางที่ 1)

ตารางที่ 1

แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ของเครดิตใหม่กับตัวแปรที่สำคัญ ๆ

ตัวแปรตาม	ตัวแปรอิสระ	ทิศทางของความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ
L_d : ปริมาณของอุปสงค์ของ เครดิตใหม่	P : ระดับราคา	+
	Y : รายได้ที่แท้จริง	+
	I : อัตราดอกเบี้ย	-
	E : รายได้ที่คาดว่าจะได้รับ ต่อหุ้น/ราคาของหุ้นทุน	+
	Z : อัตราภาวะเงินเฟ้อ	+
	D : นโยบายการคลังแบบ ขาดดุลของรัฐบาล	+

บทที่ 8

โครงสร้างการดำเนินงาน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิวัฒนาการของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินของรัฐบาล สังกัดกระทรวงการคลังตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 มีสถานะเป็นนิติบุคคล ขึ้นตรงกับกระทรวงการคลังผ่านกองรัฐวิสาหกิจกรมบัญชีกลาง และสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ปัจจุบันสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 212 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร.246-0303 โทรสาร 246-1789 โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินหลักของรัฐบาลในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ โดยเน้นการให้บริการสินเชื่อสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นหลัก และสนับสนุน เจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนได้ซื้อในราคาถูกลงและผ่อนระยะยาวได้ถึง 25 ปี ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำและรับฝากเงิน เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์

ปัจจุบันการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถขยายเขตพื้นที่สินเชื่อได้ครอบคลุมทั่วประเทศ ประกอบด้วยสถานที่ให้บริการจำนวน 117 แห่ง ได้แก่ อาคารสำนักงานใหญ่ สาขาในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 สาขา สาขาหลักในส่วนภูมิภาค 20 สาขา สาขาย่อยสาขาย่อยถาวร ศูนย์สาขาย่อย ซึ่งให้บริการเฉพาะสินเชื่ออีก 81 สาขา ภายในปี 2538

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มีการพัฒนาการให้บริการในด้านต่าง ๆ ด้วยการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้กับการปฏิบัติงาน ปรับปรุงขั้นตอนการให้บริการ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าให้มากที่สุด จนเป็นที่รู้จักของประชาชนโดยทั่วไป และเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นในเงื่อนไขที่ผ่อนปรนและให้บริการที่รวดเร็ว จึงทำให้มีผู้มาขอรับบริการเพิ่มขึ้นทุกปี การให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงมีบทบาทอย่างมากต่อการพัฒนาตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งแต่เดิมธนาคารพาณิชย์ยังไม่สนใจการให้กู้แก่ลูกค้ารายย่อย แต่เนื่องจากผลการดำเนินการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แสดงให้เห็นว่าธุรกิจประเภทนี้หากผู้ประกอบการมี

ความชำนาญงานเพียงพอก็สามารถให้ผลตอบแทนในอัตราที่พอใจ ธนาคารพาณิชย์จึงสนใจให้สินเชื่อประเภทนี้เพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์ได้เพิ่มสูงขึ้นนับตั้งแต่ปี 2525 เป็นต้นมา จากร้อยละ 42.31 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนถึงร้อยละ 67.74 ในสิ้นปี 2536 จนทำให้ตลาดการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกลับกลายเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันกันมากขึ้น

การให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปัจจุบันได้เป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงินทั่วไปว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้ที่มีความชำนาญด้านการให้บริการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงมีสถาบันการเงินทั้งภายในและภายนอกประเทศมาขอศึกษาดูงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ อยู่บ่อยครั้ง

ขอบเขตการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.พระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317ลงวันที่ 113 ธันวาคม 2515 มาตรา 27 กำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีหน้าที่ประกอบธุรกิจเพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้นำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินดังต่อไปนี้

1.1 ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้

- 1.1.1 เพื่อให้ซื้อที่ดินหรืออาคารเป็นของตนเอง
- 1.1.2 เพื่อใช้สำหรับสร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง
- 1.1.3 เพื่อให้ได้ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง
- 1.1.4 เพื่อใช้ได้ถอนซึ่งการขายฝากที่ดิน หรืออาคารของตนเอง
- 1.1.5 เพื่อใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ

1.2 รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม

1.3 รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้

1.4 กิจการอันพึงเป็นงานธนาคาร ตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้ ทั้งนี้

ให้ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

2. พระราชกฤษฎีกา กำหนดกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2518 มาตรา 3 กำหนดไว้ดังนี้

- 2.1 ให้สถาบันการเงินกู้ยืมเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้
- 2.2 ซื้อหลักทรัพย์ของรัฐบาลหรือหลักทรัพย์อื่นที่รัฐบาลรับประกันเงินต้นและดอกเบี้ย
- 2.3 ออก ขาย ขายลด ขายช่วงลด ซื้อ ซื้อลด หรือรับช่วงซื้อลดตัวเงิน หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด รวมทั้งเก็บเงินตามตัวเงินหรือตราสารเปลี่ยนมือดังกล่าว
- 2.4 จัดให้มีการรวมกลุ่มกับสถาบันการเงินอื่น หรือร่วมกับสถาบันการเงินอื่นในการให้กู้ยืม
- 2.5 รับอาวัล คำประกันการกู้ยืมเงิน หรือคำประกันการปฏิบัติตามสัญญา
- 2.6 ให้เช่า ให้เช่าซื้อ โอนสิทธิการเช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นใด ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากการชำระหนี้ การประกันเงินต้นเงินที่ให้กู้ยืมไป การคำประกันอื่น หรือการบังคับ จำนองประกันเงินกู้
- 2.7 รับฝากเงินประเภทเพื่อการเคหะสงเคราะห์ โดยให้ผลประโยชน์อื่นนอกเหนือจากดอกเบี้ย
- 2.8 เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ หรือกระทำการอื่นใดทั้งนี้ตามข้อตกลงที่จะมีต่อกัน
- 2.9 จัดการกองทุนรวมออกทรัพย์ และสินเชื่อเพื่อการเคหะสงเคราะห์ และคำประกันผู้เข้าร่วมกองทุนนั้น
- 2.10 ประกอบกิจการอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องกับ หรือเป็นประโยชน์ในกิจการที่กล่าวในข้อ 2.1 ถึง 2.9

เงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต้องเร่งรัดการกระจายการให้สินเชื่อไปสู่ส่วนภูมิภาคเพื่อให้สามารถขยายเขตพื้นที่สินเชื่อได้ครอบคลุมทั่วประเทศภายในปี พ.ศ. 2538

1. สำหรับเงินทุนเพื่อใช้ดำเนินธุรกิจดังกล่าว พระราชบัญญัติได้กำหนดเงินทุนของธนาคารไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท (มาตรา 6) โดย

(1) รัฐบาลจ่ายให้เป็นทุนประเดิมยี่สิบล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2496

(2) รัฐบาลจ่ายเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ตามที่เห็นสมควร โดยมีการจ่ายเพิ่ม 2 ครั้ง ดังนี้ ครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2508 จ่าย 220 ล้านบาท ครั้งที่สองเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2511 จ่าย 260 ล้านบาท รวมเงิน 500 ล้านบาท

ต่อมาได้มีการแก้ไข พรบ. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ 2) ในมาตรา 6 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2535 ด้วยมีข้อความดังนี้ "ทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ อาจเพิ่มขึ้นได้เป็นครั้งคราวตามความจำเป็น" โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

จากพระราชกฤษฎีกา เพิ่มทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2536 วันที่ 15 พฤศจิกายน 2536 มาตรา 3 ให้เพิ่มทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ อีก 2,500 ล้านบาท รวมเป็นทุน 3,000 ล้านบาท เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ประกอบกับการให้สินเชื่อบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

(3) เงินร่วมทุนจากบุคคลอื่นใดซึ่งจะได้อำนาจโดยพระราชกฤษฎีกา

สำหรับเงินร่วมทุนจากบุคคลอื่นนี้ให้รัฐบาลค้ำประกันเงินต้น และดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 และไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี ตามแต่คณะกรรมการธนาคารกำหนด และให้ธนาคารตั้งเงินสำรองธรรมดาไว้เพื่อขาดทุนเงินสำรองนี้ให้สะสมขึ้นด้วยการจ่ายจากกำไรสุทธิในปีหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 แห่งกำไรสุทธิ ภายหลังที่กันเงินไว้สำหรับหนี้ซึ่งทวงไม่ได้และซึ่งเป็นที่ยังสงสัยประการหนึ่ง สำหรับการเสื่อมแห่งค่าทรัพย์สินประการหนึ่ง และสำหรับรายจ่ายซึ่งนายธนาคารขอมกันเงินไว้ใช้จ่ายตามปกติ อีกประการหนึ่ง

เมื่อเงินสำรองธรรมดามีจำนวนถึงร้อยละแห่งทุนจำนวนลัพท์หรือมากกว่านั้นแล้ว คณะกรรมการธนาคารจะลดจำนวนที่ต้องจ่ายรายปีเพื่อสะสมก็ได้ เงินสำรองนี้ห้ามนำออกใช้ไม่ว่ากรณีใดๆ เว้นแต่โดยมติของคณะกรรมการธนาคารและได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติด้วยแล้ว

2. เพื่อเพิ่มกำลังเงินสำหรับดำเนินงาน คณะรัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ธนาคารออกและขาย พันธบัตรหรือหุ้นกู้ หรือกู้ยืมโดยวิธีอื่นใดก็ได้

3. สำหรับเงินร่วมทุนจากบุคคลอื่น นับจากก่อตั้งธนาคารจนถึงปัจจุบัน คณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังไม่ได้อนุมัติให้บุคคลอื่นร่วมทุนกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เลย

4. สำหรับเงินสำรองเพื่อหนี้สูญ หรือหนี้สงสัยว่าจะสูญและสำหรับการขาดทุนนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวอย่างเคร่งครัด กล่าวคือ

4.1 เดิมธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้กันเงินไว้เพื่อหนี้สงสัยว่าจะสูญ โดยกันไว้ร้อยละ 75 จากดอกเบี้ยเงินกู้ค้างรับที่ลูกค้านำเงินกู้ชำระทุกๆ เดือน สะสมไว้ตลอดปี

4.2 ต่อมาเพื่อให้ประชาชน องค์กรสถาบันต่าง ๆ รัฐบาล กระทรวงการคลัง และต่างประเทศได้เห็นอย่างชัดเจนว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีฐานะ และการดำเนินงานที่ดี โดยเฉพาะหนี้สงสัยว่าจะสูญ ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถสำรองไว้ได้เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ทั้ง ๆ ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ขึ้นกับธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวคือ

4.2.1 ให้พิจารณาตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยหรือต้นเงินกู้เกินกว่า 1 ปี และลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยหรือต้นเงินกู้ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไปซึ่งมีเหตุบ่งชี้ว่าเป็นลูกหนี้ที่อาจจะไม่สามารถเรียกชำระหนี้ได้

4.2.2 นำยอดหนี้ (ต้นเงินกู้+ดอกเบี้ย) ที่ค้างชำระของลูกหนี้ตามข้อ

5.2.1 เปรียบเทียบกับราคาประเมินหลักประกัน

- หากยอดหนี้ที่ค้างชำระต่ำกว่าราคาประเมินหลักประกันให้จัดขึ้นเป็นหนี้ที่ต่ำกว่ามาตรฐานไม่ต้องตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ให้ดำเนินการติดตามเร่งรัดหนี้ต่อไป

- หากยอดหนี้ที่ค้างชำระสูงกว่าราคาประเมินหลักประกันให้นำยอดหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวเปรียบเทียบกับวงเงินจำนอง ยอดหนี้ส่วนที่เกินวงเงินจำนองให้จัดขึ้นเป็นหนี้สงสัยจะสูญ และให้ตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหนี้สงสัยจะสูญ

4.2.3 จำนวนค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินกู้ระยะยาวทั้งสิ้นต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.25 ของยอดสินเชื่อคงค้างของลูกหนี้คงค้างของลูกหนี้เงินกู้ระยะยาวเมื่อสิ้นปีก่อนซึ่งถือปฏิบัติตั้งแต่ปีบัญชีและการดำเนินธุรกิจตลอดมาจนถึงปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์มีหนี้ค้างชำระน้อยมากยิ่งเมื่อเทียบกับภาพรวมทั้งไปของธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้เพราะธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยกู้โดยมีหลัก ประกันจำนอง ค่าจำนองประกันเงินกู้ทุกราย

ขอบเขตการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปได้ดังนี้

1. การระดมเงินทุน
2. การให้บริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
3. การลงทุน และขยายงาน
4. การพัฒนาองค์กร และการจัดองค์กร

1. การระดมเงินทุน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีแหล่งเงินทุนสำคัญที่ระดมมาเพื่อใช้ในการให้บริการสินเชื่อได้ 4 แหล่ง ได้แก่ การรับฝากเงิน การกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงินภายในประเทศ การกู้เงินจากต่างประเทศ และการออกพันธบัตร โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเน้นการระดมทุนระยะยาวเป็นสำคัญเพื่อให้สอดคล้องกับการให้บริการสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยในปี 2538 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกจำหน่ายพันธบัตร จำนวน 7 ครั้ง วงเงินรวมทั้งสิ้น 18,000 ล้านบาท และกู้เงินจากต่างประเทศเพิ่ม 2 ครั้ง วงเงินรวม 200 ล้านดอลลาร์สหรัฐหรือประมาณ 5,000 ล้านบาท ทั้งนี้ การรับฝากเงินยังคงเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญที่มีปริมาณสูงสุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 80,025.1 ล้านบาท ณ วันสิ้นปี 2538 เพื่อขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งมีจำนวน 60,587 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.46 หรือคิดเป็นร้อยละ 57.21 ของเงินทุนทั้งหมด

ตารางที่ 2

แหล่งระดมเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนเงิน: ล้านบาท

รายการ	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538
1. เงินฝากและตัวสัญญาใช้เงิน	21,679.00 (85.00)	27,623.00 (81.00)	34,144.31 (83.47)	39,189.30 (76.41)	50,786.57 (71.60)	60,587.17 (59.64)	80,250.95 (57.21)
2. บัญชีระหว่างธนาคาร	0.00 (0.00)	780.00 (2.00)	0.15 (0.00)	970.15 (1.89)	0.11 (0.00)	4,000.11 (3.94)	0.11 (0.00)
3. เงินกู้ยืมภายในประเทศ	1,581.00 (6.00)	3,402.00 (10.00)	2,708.72 (6.62)	3,300.00 (6.43)	6,500.00 (9.16)	6,500.00 (6.40)	6,500.00 (4.63)
4. เงินกู้ยืมต่างประเทศ	2,374.00 (9.00)	2,365.00 (7.00)	1,059.42 (2.57)	828.06 (1.62)	644.61 (0.91)	503.03 (0.49)	5,529.18 (3.94)
5. พันธบัตร	0.00 (00.00)	0.00 (00.00)	3,000.00 (7.33)	7,000.00 (13.65)	13,000.00 (18.33)	30,000.00 (29.53)	48,000.00 (34.22)
รวม	25,634.00 (100.00)	34,170.00 (100.00)	40,904.60 (100.00)	51,287.51 (100.00)	70,931.29 (100.00)	101,590.31 (100.00)	140,280.24 (100.00)

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2532-2538

2. การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ปี 2538 ปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังคงขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นมาก เนื่องจากธนาคารฯ ยังคงเน้นการให้บริการโดยการรักษาระดับอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาด รวมทั้งได้มีการปรับปรุงและเสริมประสิทธิภาพการบริการ โดยการนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้าร่วมในการให้บริการอย่างต่อเนื่อง เป็นผลให้ธนาคารฯ สามารถให้บริการสินเชื่อระยะยาวแก่ลูกค้าได้เป็นจำนวน 121,134 ราย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 57,445 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมามีปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 38 แยกเป็นการให้สินเชื่อในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 34,384 ล้านบาท และสินเชื่อในส่วนภูมิภาค จำนวน 23,061 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60 และ 40 ของปริมาณสินเชื่อทั้งหมด ตามลำดับ โดยแยกตามวัตถุประสงค์การกู้ได้ดังนี้

ตารางที่ 8

สถิติการให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามวัตถุประสงค์การกู้

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	ปี 2536		ปี 2537		ปี 2538	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1. ซ่อตคินและอาคาร	14,939	10,597.53	21,619	13,460.66	27,539	18,236.04
2. ปลุกสร้างและซ่อมแซมอาคาร	15,544	5,326.42	19,839	7,045.61	26,408	9,766.00
3. ซ่อตคิน	6,850	2,652.56	14,882	4,838.06	18,010	6,132.79
4. ซ่อตคิน	12,960	3,838.52	13,954	4,409.50	17,419	5,490.05
5. โถงถอนจ่านองจากสถาบันการเงินอื่น	7,846	3,761.51	11,852	5,183.08	10,065	5,377.04
6. เงินกู้สวัสดิการ	8,395	2,568.50	9,454	3,381.49	13,027	6,704.10
7. เงินกู้สวัสดิการข้าราชการ	2,170	696.59	5,480	1,929.13	8,285	3,162.63
8. สร้างหรือโถงถอนจ่านองแพคคให้เช่า	570	798.69	1,165	1,483.30	381	2,576.06
รวมทงสน	69,274	30,240.32	98,245	41,730.83	121,134	57,444.81

ที่มา : รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับการให้บริการในส่วนภูมิภาค นับแต่ธนาคารฯ ได้เปิดดำเนินการสำนักงานสาขาได้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศในปี 2537 แล้วการให้สินเชื่อได้มีปริมาณเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ โดยในปี 2538 สามารถให้บริการสินเชื่อได้เป็นจำนวน 23,061 ล้านบาท ผลการให้บริการสูงกว่าเป้าหมายซึ่งกำหนดไว้จำนวน 22,000 ล้านบาท อยู่ร้อยละ 4.82 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา ซึ่งมีผลการให้บริการสินเชื่อจำนวน 14,970 ล้านบาท ปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้นร้อยละ 54

ตารางที่ 4

สถิติการให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามเขตพื้นที่

จากวงเงิน : ล้านบาท

รายการ	ปี 2536		ปี 2537		ปี 2538	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1. สินเชื่อในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล	47,252	23,370.74	51,163	26,760.50	57,905	34,384.13
2. สินเชื่อในส่วนภูมิภาค	22,022	6,869.58	47,082	14,970.33	63,229	23,060.68
รวมทั้งสิ้น	69,274	30,240.32	98,245	41,730.83	121,134	57,444.81

ที่มา : รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากการให้สินเชื่อดังกล่าวแล้ว ธนาคารฯ ยังได้รับมอบหมายจากรัฐบาลในการดำเนินโครงการสำคัญ ๆ โดยสรุปได้ดังนี้

- โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ในอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าลูกค้าทั่วไป โดยในปี 2538 ธนาคารฯ ได้รับอนุมัติงบประมาณเพิ่มอีกจำนวน 1,000 ล้านบาท ธนาคารฯ สามารถจัดสรรให้กู้ได้ 3 เท่าของงบประมาณเป็นเงิน 3,000 ล้านบาท เมื่อรวมงบประมาณทั้งหมดที่ได้รับจำนวน 4,100 ล้านบาท ธนาคารฯ สามารถจัดสรรให้กู้ได้ 10,800 ล้านบาท นับแต่เริ่มโครงการในปี 2534-2538 ธนาคารฯ ได้ทำนิติกรรมให้กู้ไปแล้ว 22,683 รายคิดเป็นเงิน 7,738 ล้านบาท

- โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่เกษตรกรในชนบทโดยให้สหกรณ์การเกษตรเป็นสถาบันกลางในการรวบรวมความต้องการสินเชื่อของสมาชิกและยื่นขอกู้เงินจากธนาคารฯ เพื่อ

การจัดการที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานเป็นของตนเอง ในอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน เป็นการยกระดับคุณภาพชีวิตของเกษตรกรให้ดีขึ้น นับแต่เริ่มดำเนินโครงการเมื่อวันที่ 28 มกราคม 2538 ธนาคารฯ สามารถให้สินเชื่อแก่เกษตรกรโดยผ่านสหกรณ์การเกษตรอำเภอสารภี สหกรณ์การเกษตรอำเภอแม่แตง และสหกรณ์การเกษตรอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่ ได้เป็นจำนวน 20 ราย คิดเป็นจำนวนเงิน 11.39 ล้านบาท และได้ขยายโครงการไปยังสหกรณ์การเกษตรอำเภอเชียงของ และสหกรณ์การเกษตรอำเภอเชียงแสน จังหวัดเชียงราย โดยสามารถให้กู้แก่เกษตรกรได้เป็นจำนวน 26 ราย จำนวนเงิน 4,549 ล้านบาท

- โครงการช่วยเหลือผู้ประสบอุทกภัย ปี 2538 เนื่องจากได้เกิดอุทกภัยก่อให้เกิดความเดือดร้อนอย่างกว้างขวางทั่วประเทศธนาคารฯจึงได้รับมอบหมายให้ดำเนินโครงการดังกล่าวโดยการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินแก่ประชาชนที่ประสบปัญหาบ้านเรือนชำรุดเสียหายเนื่องจากอุทกภัย วงเงินกู้รายละไม่เกิน 200,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ ร้อยละ 9 ต่อปี ตลอดสัญญากู้ระยะเวลาชำระหนี้คืน 10 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 19 กันยายน 2538 เป็นต้นมา ผลการให้สินเชื่อถึงสิ้นปี 2538 ธนาคารฯ ให้กู้แก่ผู้ประสบอุทกภัยไปแล้ว 206 ราย เป็นเงิน 17.83 ล้านบาท

8. การลงทุนและการขยายงาน

การลงทุน

ตามกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 และแก้ไขเพิ่มเติมได้กำหนดหน้าที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไว้อย่างชัดเจนว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถระดมทุนเพื่อไปลงทุนได้ ดังนี้

1. ปลดปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัยเท่านั้น
2. หากมีเงินทุนเหลือในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งช่วงขณะธนาคารสามารถนำไปฝากหรือให้ธนาคาร และสถาบันการเงินกู้ยืม (Inter Bank) หรือนำไปฝากหรือซื้อพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย
3. ลงทุนด้านที่ดินและอาคารเพื่อก่อตั้งสำนักงานใหญ่และสาขาทั่วประเทศ

การขยายงาน

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้พยายามขยายงานโดยการเปิดสาขาให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ในช่วงปี 2532 มีสาขาเพียง 4 แห่ง คือ สาขาราชดำเนิน สาขาเชียงใหม่ สาขาขอนแก่น และสาขาพญา แต่มาในช่วงปี 2538 ธนาคารฯ ได้เปิดดำเนินการสาขาเพิ่มเป็นจำนวนทั้งสิ้น 26

สาขาเป็นสาขาในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 1 สาขา สาขาหลักในส่วนภูมิภาค 6 สาขา และสาขาย่อยซึ่งให้บริการเฉพาะสินเชื่อ 19 สาขา ปัจจุบันธนาคารฯ จึงมีสำนักงานสาขากระจายอยู่ทั่วประเทศเป็นจำนวนทั้งสิ้น 120 สาขา แยกเป็นสาขาในกรุงเทพฯ และปริมณฑล 16 สาขา สาขาในส่วนภูมิภาค 104 สาขา โดยเป็นสาขาที่ให้บริการในภาคเหนือ 25 สาขา ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 24 สาขา และภาคใต้ 23 สาขา ส่วนภาคกลาง และภาคตะวันออก มีจำนวนภาคละ 16 สาขาเท่ากัน

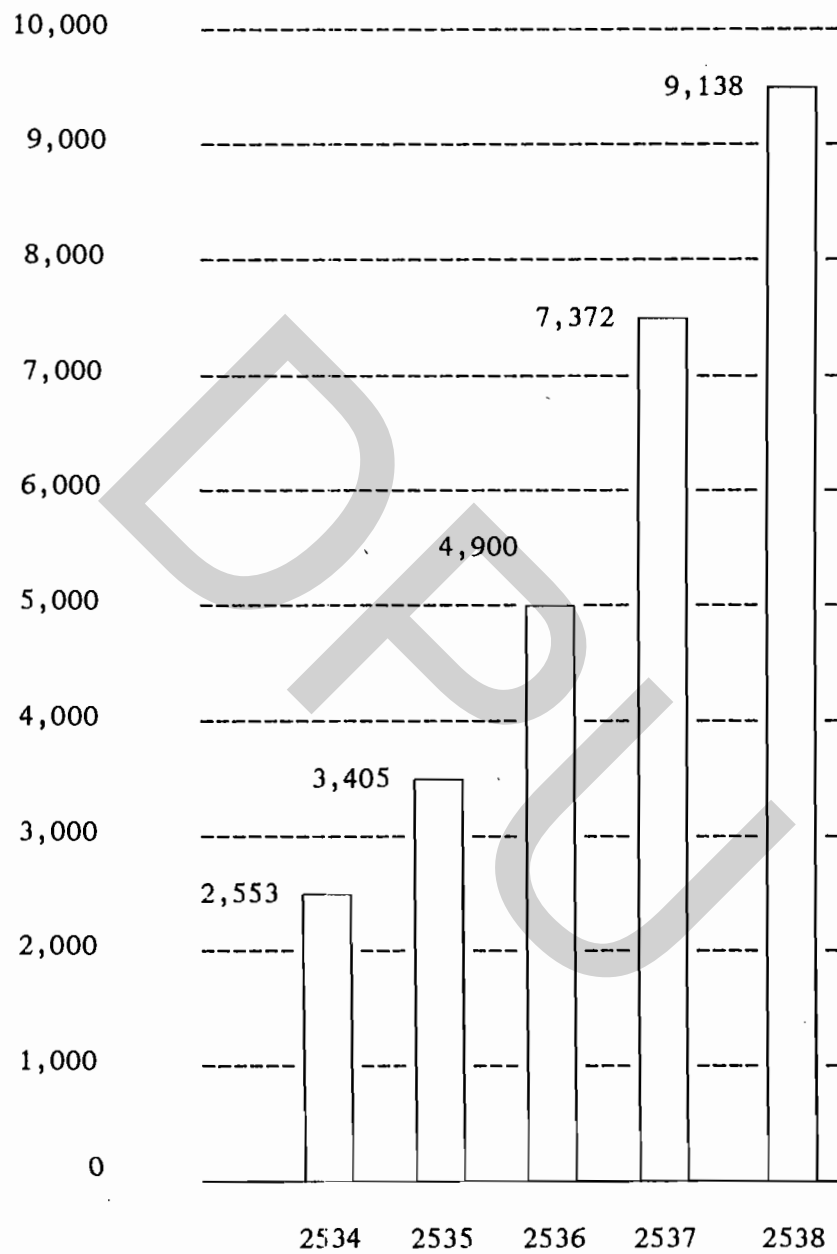
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีนโยบายที่จะขยายงานในธุรกิจต่าง ๆ นอกเหนือจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน โดยเฉพาะสินเชื่อที่มั่นคงหรือสอดคล้องกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น ให้กู้เพื่อซื้อรถยนต์ เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ โดยขณะนี้ธนาคารได้ขอแก้ไขพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้มีวัตถุประสงค์กว้างยิ่งขึ้น และบริหารงานได้คล่องตัวมากกว่าเดิม แต่จะยังคงเป็นธนาคารเพื่อปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย

สถานะทางการเงิน

ในปี 2538 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 152,894 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2537 ที่ผ่านมา จำนวน 42,054 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เป็นผลจากธนาคารฯ ได้มีการขยายการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก และกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของธนาคารฯ ได้เพิ่มขึ้นตามปริมาณการให้สินเชื่อ โดยมีกำไรจำนวน 2,828 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2537 ซึ่งมีจำนวน 2,370 ล้านบาทอยู่ร้อยละ 19 โดยกำไรในส่วนนี้ธนาคารฯ จะนำส่งเป็นรายได้แผ่นดินเข้ารัฐในอัตราร้อยละ 30 คิดเป็นจำนวนเงิน 848.5 ล้านบาท

รูปที่ 5
เงินกองทุน

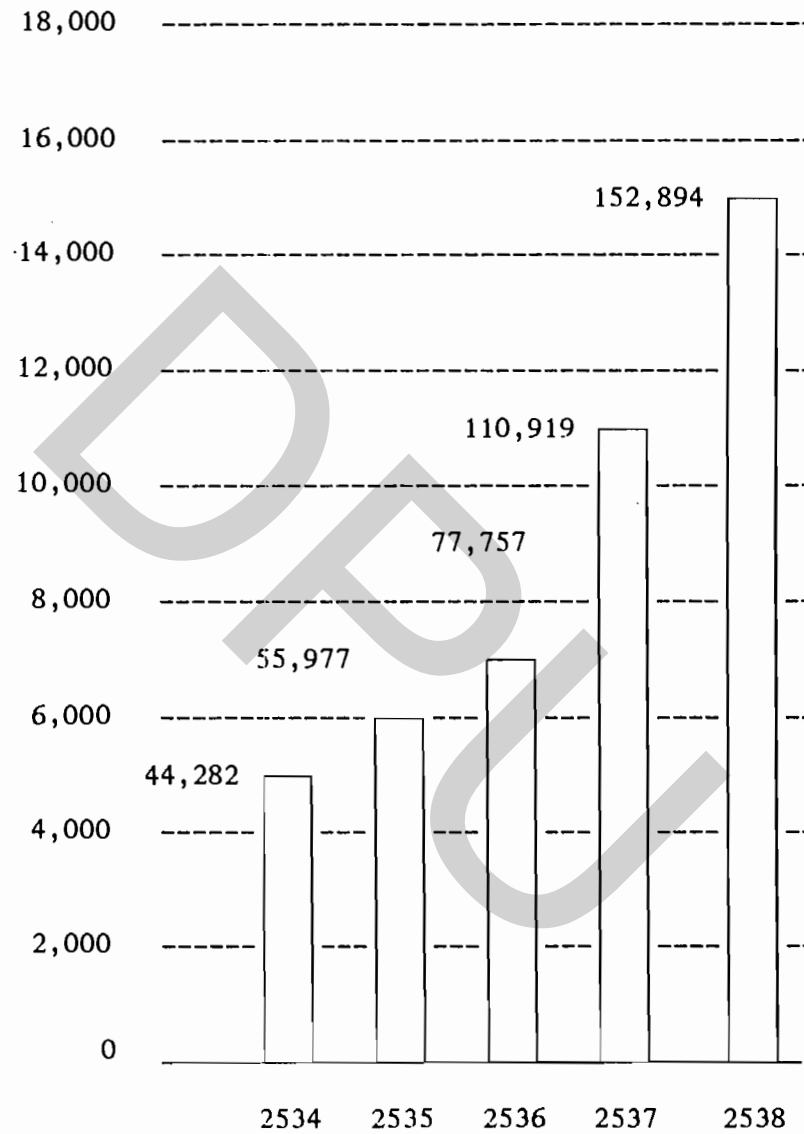
หน่วย : ล้านบาท



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รูปที่ ๘
สินทรัพย์รวม

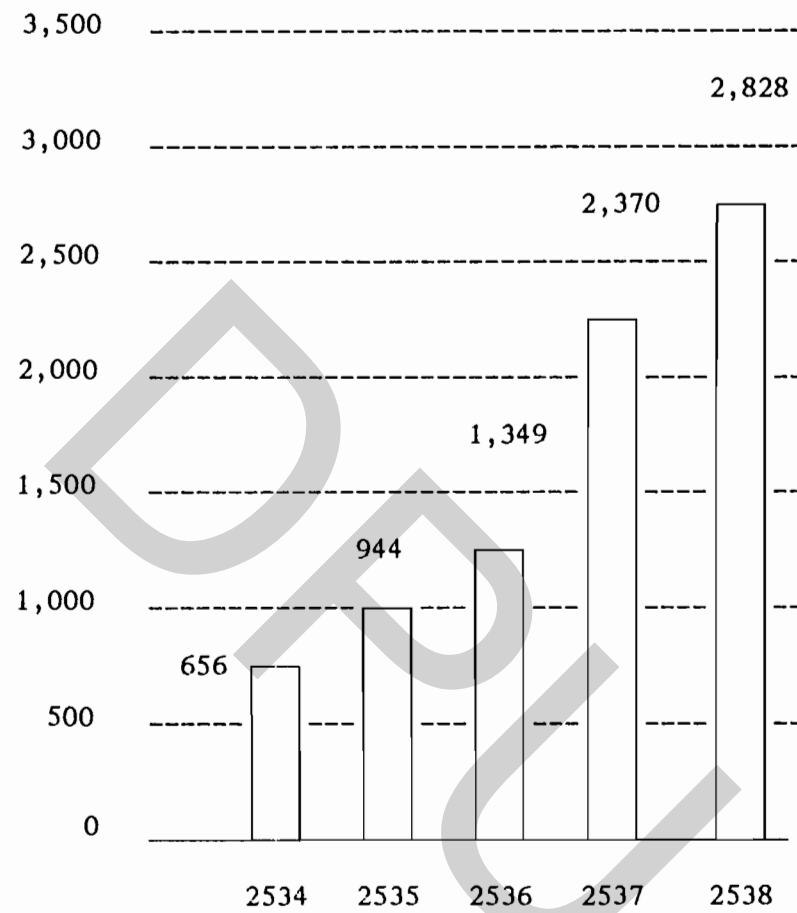
หน่วย : ล้านบาท



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รูปที่ 7
กำไรสุทธิ

หน่วย : ล้านบาท



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การพัฒนาองค์กรและการจัดการ

ธนาคาร ได้มีการพัฒนาองค์กรและการจัดการที่ดีและทันสมัยอย่างต่อเนื่องสามารถแข่งขันกับคู่แข่งในในตลาดได้และยังคงรักษาส่วนแบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาเป็นอันดับที่ 1 รองลงมาคือ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด โดยเน้นการพัฒนาบุคลากรควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กร และการสร้างสรุปลที่สำคัญ ๆ ได้ดังนี้

1. การพัฒนาบุคลากร

- มีการจัดฝึกอบรม/สัมมนา พนักงานทุกระดับชั้นตลอดปี ตลอดจนการศึกษา ศึกษานานาชาติและต่างประเทศ

- ให้ความรู้การศึกษาแก่พนักงานและบุคคลภายนอก ในสาขาวิชาที่ธนาคารกำหนด

2. การพัฒนาองค์กร

- นำระบบสำนักงาน Automation หรือระบบ IT (Information Technology) คือ ระบบสารสนเทศ มาใช้แทนคนให้มากที่สุด เช่น คอมพิวเตอร์ ดาวเทียมมาใช้กับระบบเงินกู้หรือที่เรียกว่าระบบเงินกู้ออนไลน์ (Online System) มาใช้เป็นแห่งแรกในประเทศไทย ปัจจุบันระบบเงินฝากก็ใช้ระบบเงินฝากออนไลน์ เช่นกัน

- และในปัจจุบันจะนำระบบ MIS, Image Control มาใช้ระหว่างสำนักงานใหญ่กับสาขาต่าง ๆ ทำให้การส่งเอกสารระหว่างกัน สามารถส่งผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์ได้ทันทีและพนักงานสินเชื่อสามารถนำคอมพิวเตอร์กระเป๋าทัวร์ไปบันทึกข้อมูลของลูกค้าที่บ้านลูกค้า หรือที่ทำงาน หรือที่โครงการจัดสรรได้ทุกแห่ง เป็นต้น

3. การจัดการ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เน้นการบริหารที่จะขยายสาขา และการบริการเงินฝาก และสินเชื่อให้มีสาขา หรือจุดบริการให้มากและทั่วถึง ทั่วประเทศภายใต้การลงทุน และค่าใช้จ่ายที่ต่ำ พอสรุปได้ดังนี้

3.1 การขยายสาขา

- ธนาคารมีการขยายสาขาหลัก สาขาย่อย สาขาย่อยถาวร และศูนย์สาขาย่อย ครอบคลุมทั่วประเทศ ทุกจังหวัด เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2537 และครอบคลุมบางอำเภอด้วยแล้ว

- การมีสาขาย่อย สาขาย่อยถาวร และศูนย์สาขาย่อย เป็นเทคนิคและ กลยุทธ์ ในการบริหารที่ใช้เวลารวดเร็ว ค่าใช้จ่ายต่ำ ใช้คนน้อย แต่ให้บริการสินเชื่อเหมือนสาขาทุก ประการ

3.2 การบริหารค่าใช้จ่าย

ธนาคารมีการจัดระบบการจัดการนอกเหนือจากการนำระบบสารสนเทศยังจำแนกงานที่ไม่ควรจะเป็นภาระของธนาคาร หรือกล่าวอีกนัยคือ งานที่ไม่ใช่หน่วยผลิตรายได้ จะต้องจัดให้บริษัท หรือบุคคลภายนอกมารับหน้าที่ไปทำเพื่อจะได้บริการให้รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่ายและภาระไม่ต้องเพิ่มพนักงานในส่วนงานนั้น เช่น การประเมิน การทำนิติกรรม การเร่งรัดหนี้และฟ้อง บังคับจำนอง เป็นต้น ปัจจุบันธนาคารได้มอบหมายให้บุคคลภายนอกรับจ้างไปทำแล้ว

4. การดำเนินการด้านอื่น

เพื่อให้การให้บริการของธนาคารสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและสาขาแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้ ธนาคารจึงได้ปรับปรุงการบริการในด้านเพิ่มคุณภาพการให้บริการ และการอำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า โดยได้ดำเนินการดังนี้

4.1 การให้กู้เงินแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ไว้ในช่วง 3 หรือ 5 ปีแรก ส่วนระยะเวลาที่เหลือใช้อัตราดอกเบี้ยในอนาคตได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นลูกค้ายังคงได้รับประโยชน์ในการผ่อนชำระในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ได้ทำสัญญาไว้เดิม

4.2 การเปิดให้บริการในวันเสาร์และอาทิตย์เนื่องจากปัจจุบันสภาพการจราจรในเขตกรุงเทพฯ ติดขัดมาก ธนาคารจึงเพิ่มให้บริการในเวลาพิเศษเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้ามากขึ้น และช่วยลดปัญหาด้านการจราจรได้อีกทางหนึ่ง ซึ่งโครงการนี้นับว่าประสบความสำเร็จเป็นอย่างมาก มีลูกค้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้นเป็นอันมาก

4.3 การนวัตกรรมกระบวนการให้บริการสินเชื่อรายย่อยธนาคารได้ดำเนินการศึกษาและออกแบบกระบวนการงานใหม่ให้มีความคล่องตัว สะดวก รวดเร็ว ลดขั้นตอนและระยะเวลาให้บริการ

4.4 การได้รับพิจารณาให้เป็นรัฐวิสาหกิจที่ดี ธนาคารได้รับการพิจารณาให้เป็นรัฐวิสาหกิจที่ดีตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงการคลัง ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2536 ซึ่งผลให้ ธนาคารมีความคล่องตัวในการบริหารงานมากขึ้น สามารถแข่งขันในการให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินอื่นในตลาดการเงินได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมารธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถเพิ่มปริมาณสินเชื่อ และระดมทุนเพื่อนำมาใช้ในการให้สินเชื่ออย่างมีประสิทธิภาพ จึงทำให้ธนาคารมีการเจริญเติบโตขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นลำดับ โดยมีปริมาณสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 110,919 ล้านบาท เพื่อขึ้นจากปี 2536 จำนวน 33,162 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 ส่งผลให้ธนาคารก้าวเข้าสู่การเป็นธนาคารขนาดกลาง และมีผลกำไรจากการดำเนินงานเป็นจำนวนถึง 2,370 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2536 ซึ่งมีกำไร 1,349 ล้านบาทถึงร้อยละ 76 สำหรับเงินกองทุนในปี 2537 ธนาคารได้รับอนุมัติให้เพิ่มทุนอีกจำนวน 500 ล้านบาท ผนวกกับกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่มีจำนวนสูง ทำให้เงินกองทุน

ของธนาคาร มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นอันมาก โดยเพิ่มขึ้นจาก 4,900 ล้านบาท เมื่อสิ้นปี 2536 เป็น 7,372 ล้านบาทในสิ้นปี 2537 และธนาคารได้นำส่งรายได้เข้ารัฐไปแล้ว จำนวน 405 ล้านบาท

การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเห็นได้ว่าในช่วง 40 ปี ที่ก่อตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2496 เป็นต้นมาได้เจริญเติบโตในทุนด้านไม่ว่าจะเป็นด้านเงินทุน งบประมาณบุคคล การขยายสาขาและการปรับปรุงโครงสร้างและการบริหารงานให้ทันสมัย สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง ซึ่งทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางประสบความสำเร็จในระดับหนึ่งจนได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2536 ให้เป็นรัฐวิสาหกิจที่ดีสามารถบริหารงานได้อย่างอิสระ โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากกระทรวงการคลังเพียงแต่เสนอเพื่อทราบเท่านั้น

การให้บริการ 7 วันต่อสัปดาห์

ธนาคารฯ ได้เปิดให้บริการ 7 วันต่อสัปดาห์ ทุกสาขา ทั้งด้านสินเชื่อและด้านการเงิน ในเดือนมิถุนายน และเดือนกันยายน 2538 ตามลำดับ เพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพการบริการ และก่อให้เกิดการตื่นตัวที่จะพัฒนารูปแบบการให้บริการให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นต่อไป ทำให้สามารถรองรับต่อจำนวนผู้ใช้บริการที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังเป็นการเสริมภาพลักษณ์ธนาคารฯ ในการมีส่วนร่วมแก้ไขปัญหาด้านการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญที่มีผลกระทบต่อสภาพเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นอยู่อย่างยิ่ง โดยการให้โอกาสลูกค้ามาใช้บริการธนาคารฯ ในวันสุดสัปดาห์ที่การจราจรเบาบางกว่า การให้บริการดังกล่าวได้รับความสนใจจากผู้ใช้บริการของธนาคารฯ เป็นอย่างมาก เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ใช้บริการในวันธรรมดาที่ยังคงมีจำนวนมากอยู่เช่นเดิม

การดำเนินงานด้านอื่น ๆ

เพื่อให้การบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า ลดขั้นตอนการปฏิบัติงานและสามารถดำเนินงานแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้ ธนาคารฯ จึงได้ปรับปรุงบริการด้านต่าง ๆ เพื่อเป็นการเสริมประสิทธิภาพการให้บริการ สรุปได้ ดังนี้

1 การให้บริการเงินกู้ผ่านสาขาของธนาคารไทยพาณิชย์เพิ่มอีก 1 แห่ง ทำให้ปัจจุบันลูกค้าเงินกู้ของธนาคารฯ ได้รับความสะดวกในการชำระหนี้ธนาคารฯ เพิ่มขึ้น นอกเหนือจากการชำระหนี้ผ่านสาขาของธนาคารกรุงไทย และธนาคารกรุงเทพ จำกัด

2 การทำนวัตกรรมกระบวนการงานพัสดุเพื่อปรับปรุงระเบียบ วิธีการ และขั้นตอนในการจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุมพัสดุ ครุภัณฑ์ของธนาคารฯ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น คาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2539

3 การจ้างบริษัทภายนอกเป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนทำนิติกรรม เพื่อให้ลูกค้าสามารถนัดทำนิติกรรมกับธนาคารฯ ในทุกเขตในแต่ละวันได้โดยไม่จำกัดจำนวน เป็นการเสริมประสิทธิภาพการให้บริการให้เกิดความรวดเร็ว ทำให้ลูกค้าได้รับการบริการที่ประทับใจ และสนใจใช้บริการจากธนาคารฯ เพิ่มขึ้น

4 การจ้างบริษัทติดตามหนี้ให้เป็นผู้ดำเนินการติดตามเร่งรัดหนี้ลูกหนี้ค้างชำระแทนธนาคารฯ เพื่อเป็นการลดจำนวนหนี้ค้างชำระและเพิ่มประสิทธิภาพในการติดตามหนี้นอกสถานที่

5 การจ้างบริษัท Price Waterhouse จำกัด ให้เป็นผู้ออกแบบระบบบัญชีของธนาคารใหม่ เพื่อเป็นการปรับปรุงระบบการบันทึกบัญชีให้เป็นระบบที่ทันสมัยและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยการเชื่อมโยงข้อมูลกับระบบคอมพิวเตอร์ออนไลน์ เป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานภายใน ปัจจุบันได้ออกแบบแล้วเสร็จ คาดว่าจะพัฒนาโปรแกรมและสามารถนำมาใช้งานได้ประมาณกลางปี 2539

6 การนำระบบการบริหารคุณภาพทั่วองค์กร (Total Quality control - TQC) มาใช้กับระบบงานของธนาคารฯ เพื่อเป็นการพัฒนาระบบการทำงานให้เกิดมาตรฐาน และเป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างถูกต้อง มีระเบียบ แบบแผนที่ดี คาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในต้นปี 2539 นี้

7 การทำนวัตกรรมระบบบริหารงานสาขาภูมิภาคโดยการวางรูปแบบและกระบวนการงานธุรกิจของสำนักงานสาขาในส่วนภูมิภาคใหม่แบบยกเครื่อง ดำเนินการศึกษา พัฒนาการให้บริการ รวมทั้งปรับปรุง ออกแบบ และเปลี่ยนแปลงการดำเนินงาน เพื่อมุ่งตอบสนองความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ โดยได้จ้างบริษัท IBM (ประเทศไทย) จำกัด เป็นที่ปรึกษาให้คำแนะนำในการดำเนินการ

8 การแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ธนาคารฯ ได้ขออนุญาตพระราชกฤษฎีกายกยทุนของธนาคารฯ เป็น 10,000 ล้านบาท เพื่อนำมาสมทบในการขยายสาขาและให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยต่ำ นอกจากนี้ยังได้ดำเนินการขอแก้ไขพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ในประเด็นที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความคล่องตัว และเป็นการขยายฐานทางธุรกิจ ให้สามารถดำเนินงานไปยังธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องได้

ปัญหาในการดำเนินงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ถึงแม้ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประสบความสำเร็จในระดับหนึ่งแล้วแต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ก็ยังคงประสบปัญหาและอุปสรรค ในการดำเนินงาน ดังนี้

1 ปัญหาด้านการระดมทุน

โดยเฉพาะอย่างยิ่งการรับฝากเงินซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถที่จะระดมเงินฝาก โดยแข่งขันด้านอัตราดอกเบี้ย เงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางได้ เนื่องจากจะทำให้ต้นทุนสูง ประกอบกับถูกควบคุมโดยกระทรวงการคลัง อัตราดอกเบี้ยและผลตอบแทนให้ผู้ฝาก ซึ่งต้องอยู่ในระเบียบ กฎเกณฑ์ และนโยบายของรัฐ และกระทรวงการคลัง ซึ่งขาดความคล่องตัวในการต่อสู้เรื่องอัตราดอกเบี้ย และผลตอบแทนทำให้ไม่สามารถระดมเงินฝากจากประชาชนได้อย่างเต็มที่

2 ปัญหาด้านการให้บริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีข้อจำกัดเพราะพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้ปล่อยสินเชื่อได้เพียงเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น และลูกค้าแต่ละรายอยู่ในวงเงินไม่สูงนัก มีอาชีพ มีรายได้ประจำเป็นส่วนใหญ่ เช่น ข้าราชการ ลูกจ้างประจำ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างเอกชน เป็นต้น นอกจากนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีวัตถุประสงค์ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นหลักคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่กู้ได้นานถึง 25 ปี ทำให้ปริมาณเงินที่ได้รับชำระกลับมาหมุนปล่อยสินเชื่อได้ในสัดส่วนที่น้อย เช่นเดียวกันทำให้เกิดความเสี่ยงสูง (ดังตารางที่ 5)

ตารางที่ 5

กลุ่มลูกค้าที่มีอัตราความเสี่ยงเงินเฟ้อที่อยู่อาศัย (ณ 1 กันยายน 2538)

สถาบันการเงิน	กลุ่มอาชีพของลูกค้าเงินกู้	จำนวนลูกค้าเงินกู้ คงเหลือ (ราย)	จำนวนลูกค้า เงินกู้ค้าง ชำระ(ราย)	อัตราร้อยละ ของความ เสี่ยง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	-พนักงานรัฐวิสาหกิจ	19,785	853	4.3
	-รับราชการ	106,587	5,019	4.7
	-ลูกจ้างเอกชน	105,820	7,187	6.8
	-ส่วนตัว-ค้าขาย	15,801	1,398	8.8
	-ส่วนตัว-วิชาชีพอิสระ/ เจ้าของกิจการ	36,600	5,269	14.4

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางที่ 1 ในการคิดอัตราร้อยละของความเสียหายคิดจากข้อมูลเงินกู้คงเหลือและจำนวนลูกค้าค้างชำระของแต่ละอาชีพ พบว่า ลูกค้ารายย่อยที่ประกอบอาชีพส่วนตัว และวิชาชีพอิสระมีความเสี่ยงถึงร้อยละ 14.4 ของจำนวนลูกค้าเงินกู้ในกลุ่มนี้ รองลงมาคือกลุ่มลูกค้าที่ประกอบอาชีพส่วนตัวและค้าขาย ลูกจ้างเอกชน รับราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีความเสี่ยงร้อยละ 8.8, 6.8, 4.7, 4.3 ของจำนวนลูกค้าในกลุ่มอาชีพนั้น ๆ

จะเห็นว่านอกจากปัญหาระยะเวลาในการกู้ยืมยาวนานแล้วการปล่อยเงินกู้แก่ลูกค้ารายย่อยยังมีความเสี่ยงและต้นทุนสูงอีกด้วย

ธนาคารพาณิชย์

ความเป็นมา

ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 4 ทรงเริ่มนโยบายการค้ากับต่างประเทศ โดยเริ่มจากการทำสัญญาทางการค้ากับประเทศอังกฤษ เมื่อปี พ.ศ. 2398 ซึ่งเรียกว่า "สนธิสัญญาเบาริง" การค้าส่วนใหญ่ของประเทศไทยในสมัยนั้น ส่วนใหญ่เป็นการขายกับประเทศต่าง ๆ ในยุโรป เช่น อังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมนี และเดนมาร์ก การค้าของประเทศไทยกับประเทศต่าง ๆ ดังกล่าว ทำให้เกิดความจำเป็นต้องมีธนาคารพาณิชย์ บริษัทตัวแทนธนาคาร ธนาคารพาณิชย์ในต่างประเทศจะแต่งตั้งบริษัทในการติดต่อกับลูกค้า ในเวลาต่อมาปริมาณการค้าต่างประเทศขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศจึงได้ขยายธุรกิจเข้ามาในรูปของ "สาขาธนาคาร" (The Hongkong & Shanghai Banking Corporation) ต่อมาธนาคารอื่น ๆ มาเปิดสาขา ฝรั่งเศส เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2440 ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศนอกจากจะทำหน้าที่เป็นผู้รับฝากเงินในระยะหนึ่ง

ธนาคารพาณิชย์ไทยแห่งแรก

พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย เสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ทรงมีสายพระเนตรอันยาวไกล เสด็จพระราชดำเนินประพาสยุโรปครั้งแรก ในปี พ.ศ. 2400 เป็นเวลานานถึง 9 เดือน ก็ยังทรงประจักษ์ถึงประโยชน์มหาศาลในการที่ประเทศไทยจะมีระบบการเงินและการธนาคารที่ดีเป็นของชาวไทยเอง พระองค์จึงทรงปรารถนาที่จะตั้งธนาคารพาณิชย์ที่เป็นของชาวไทยเองขึ้นมาบ้าง ทรงตระหนักถึงความจำเป็นของประเทศไทยที่ต้องการค้าขายกับต่างประเทศ ธนาคารของต่างประเทศที่มาตั้งสาขาในเทศทำให้ทรงตัดสินใจที่จะตั้งธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินงานโดยคนไทยขึ้นเองให้จงได้ แม้จะทรงประสบกับอุปสรรคนานาประการก็ตาม ธนาคารพาณิชย์หรือที่เรียกกันในสมัยนั้นว่า "แบงก์" เป็นกิจการใหม่ หากทรงตั้งขึ้นแล้วไม่ประสบความสำเร็จก็จะเป็นการอับยศ จึงทรงเห็นว่า น่าที่จะทดลองทำกิจการที่ดำเนินงานในลักษณะธนาคารพาณิชย์ให้มีขนาดเล็กเพื่อเป็นการทดลองก่อนจากตำราต่าง ๆ และเริ่มสั่งซื้อกระดาษและเครื่องมือเครื่องใช้จากต่างประเทศ สำหรับใช้ในการรับฝากเงินและจ่ายเงิน

พระดำริของพระองค์เริ่มเป็นรูปร่างขึ้นเมื่อทรงจัดหาเงินลงทุนได้ประมาณ 30,000 บาท ได้ทรงเตรียมการต่าง ๆ สำหรับการประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ซึ่งทรงขนานนามว่า " บุคคลักย์ " (Book Club) จนสามารถเปิดดำเนินการได้เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม ร.ศ. 123 หรือ พ.ศ. 2447 ที่ตึกแถวของพระคลังข้างที่ตำบลบ้านหม้อ โดยมีพระสรรพการหิรัญกิจ เป็นผู้จัดการมี

พนักงานทั้งสิ้น 18 คน การดำเนินงานในระยะแรกเป็นการพยายามเบี่ยงเบนภาพการทำงานที่แท้จริงเป็นไปในลักษณะห้องสมุด แต่ในทางปฏิบัติทั้งผู้จัดการและพนักงานของบุคคลิกย์ต่างก็ดำเนินธุรกิจของธนาคารพาณิชย์

ในเดือนเมษายน พ.ศ. 2448 หลังจากบุคคลิกย์ดำเนินงานครบ 6 เดือน ในด้าน"แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ" ซึ่งกลายเป็นธุรกิจที่สร้างผลกำไรให้อย่างน่าพอใจ ประกอบกับที่กรมหมื่นมหิศราชหฤทัย ทรงพิจารณาเห็นว่าคนทั่วไปเริ่มรู้จักและยอมรับธุรกิจที่แท้จริงของบุคคลิกย์คือธนาคารพาณิชย์

หลังจากที่ทรงศึกษาสู่ทางต่าง ๆ แล้ว กรมหมื่นมหิศราชหฤทัยจึงทรงออกหุ้นสำหรับการขยายงานในรูปบริษัท ที่จะทำธุรกิจธนาคารพาณิชย์อย่างสมบูรณ์แบบ โดยแบ่งหุ้นทั้งหมดออกเป็น 3,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 1,000 บาท มีผู้สนใจจองซื้อครบ ทำให้ได้เงินลงทุนทั้งสิ้น 3,000,000 บาท เพื่อสนองความต้องการในการขยายธุรกิจไปยังต่างประเทศ กรมหมื่นมหิศราชหฤทัยจึงทรงเชิญชวนให้ คอยซ์ เอเซียติช แบงก์ (Deutsch Asiatische Bank) ธนาคารของเยอรมัน เดน ดานส์เก ลานด์มันด์ส แบงก์ (Den Danske Landmands Bank) แห่งประเทศเดนมาร์กให้มาซื้อหุ้นด้วย มีหุ้นอยู่ในบริษัทใหม่จำนวน 330 และ 240 หุ้น ตามลำดับ

จากการขยายธุรกิจด้าน การแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ได้เกิดสถานการณ์บางอย่างที่เป็นอุปสรรคอย่างรุนแรงในการตั้งธนาคารของคนไทย จึงทรงเสียดสละโดยทรงตัดสินพระทัยทำหนังสือกราบบังคมทูลลาออกจากตำแหน่ง เสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ต่อพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม ร.ศ.125 การบีบบังคับที่มีมาตลอดเวลากว่าหนึ่งปี การยื่นเรื่องเพื่อขอจัดตั้ง บริษัทแบงก์สยามกัมมาจล ทุนจำกัด ก็ยังดำเนินต่อไปกระทั่งวันที่ 30 มกราคม พ.ศ.2499 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงออกประกาศพระราช-ทานอำนาจพิเศษ หรืออีกนัยหนึ่ง พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ บริษัทแบงก์สยามกัมมาจล ทุน จำกัด ประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ได้อย่างเป็นทางการนับแต่นั้นมาและกลายเป็น "ต้นแบบธนาคารไทย" ที่ฟันฝ่าอุปสรรคนานัปการมาจนมั่นคงตราบเท่าทุกวันนี้

วิวัฒนาการของธนาคารพาณิชย์ไทย

นอกจากสาขาธนาคารต่างประเทศและธนาคารพาณิชย์ของไทยแล้ว ยังมีธนาคารที่ก่อตั้งขึ้นโดยชาวจีนในประเทศไทยเกิดขึ้นในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน เช่น ธนาคารจีนสยาม ธนาคารเลี้ยวช่องเฮง ธนาคารกวางเก๊าหลง ธนาคารกวางชุ่นหลี เป็นต้น

นับแต่ปี พ.ศ.2449 ที่ธนาคารพาณิชย์ไทยแห่งแรกเกิดขึ้นจนถึงก่อนสงครามโลกครั้งที่สองมีธนาคารพาณิชย์ไทยที่จดทะเบียนและยังคงเปิดดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน 5 ธนาคารด้วยกัน (ในชื่อปัจจุบัน) คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (พ.ศ.2449) ธนาคารนครธน จำกัด (พ.ศ.2476) ธนาคารมหานคร จำกัด (พ.ศ.2477) ธนาคารแห่งเอเชีย จำกัด (พ.ศ.2482) ธนาคารหลวงไทย จำกัด (พ.ศ.2484)

ธนาคารพาณิชย์ไทยในระยะนี้ยังไม่ค่อยจะเจริญก้าวหน้าเท่าใดนัก ผู้ธนาคารของชาวยุโรปไม่ได้ทั้งนี้เพราะธนาคารของชาวยุโรปมีทุนสำรองมากและมีการบริหารงานโดยผู้ที่มีความรู้และมีความเชี่ยวชาญทางด้านธนาคาร แต่ในทางกลับกันธนาคารพาณิชย์ไทยยังขาดพนักงานที่มีความรู้ความสามารถทางด้านธนาคาร ทุนดำเนินการก็น้อย มีขอบเขตจำกัดในการติดต่อทางด้านธุรกิจกับต่างประเทศจึงไม่สามารถที่จะทำการแข่งขันกับธนาคารของชาวยุโรปได้ในทุกด้าน

ธนาคารพาณิชย์ไทยเปิดดำเนินการเพิ่มมากขึ้นอีกหลายธนาคาร อันเนื่องมาจากเหตุผลต่อไปนี้

1. เมื่อเกิดสงครามโลกครั้งที่สอง แม้ในระยะแรกประเทศไทยจะไม่ได้ถูกผลัดดันให้เข้าสู่สงครามโดยตรง แต่ในที่สุดสถานการณ์ได้บีบบังคับให้ประเทศไทยต้องร่วมมือกับกองทัพญี่ปุ่น โดยประกาศสงครามกับฝ่ายพันธมิตร คือ ยุโรป และอเมริกา ในปี พ.ศ. 2485 ซึ่งประเทศไทยจำเป็นต้องยึดทรัพย์สินของประเทศคู่สงคราม ซึ่งรวมถึงธนาคารพาณิชย์ของชาวยุโรปที่เปิดดำเนินการในขณะนั้นด้วย จึงเป็นโอกาสอันดีที่จะจัดตั้งธนาคารพาณิชย์ของไทยขึ้นเอง

2. จากการที่สาขาของธนาคารต่างประเทศ ปิดกิจการลงทำให้คนไทยที่ปฏิบัติงานอยู่กับสาขาของธนาคารต่างประเทศต้องว่างงานลง พนักงานเหล่านี้เป็นทรัพยากรอันสำคัญ เพราะมีความรู้ และประสบการณ์จากการทำงานกับธนาคารต่างประเทศ ทำให้การบริหารงานของธนาคารพาณิชย์ไทยมีประสิทธิภาพสูงขึ้น

3. กำไรจากการปริวรรตเงินตราต่างประเทศ เป็นสิ่งจูงใจประการหนึ่งที่ให้มีผู้ก่อตั้งธนาคารพาณิชย์ขึ้นมาใหม่

4. รัฐบาลโดยเฉพาะรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังในสมัยนั้นมีนโยบายสนับสนุนธนาคารพาณิชย์ไทย ได้หาวิถีทางช่วยเหลือและส่งเสริมกิจการธนาคารพาณิชย์ของคนไทยผ่านทางสำนักงานธนาคารชาติไทย ประกอบกับในภาวะสงครามทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องจำหน่ายธนบัตรออกใช้เพิ่มขึ้นเป็นลำดับ เมื่อเสร็จสงคราม ปริมาณธนบัตรออกใช้ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว จากจำนวน 275 ล้านบาท เป็น 1,993 ล้านบาท ทำให้เงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอย่างมาก ให้มีการขยายตัวทางด้าน การขยายเครดิตของธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อให้แก่ธุรกิจการค้าเพิ่มขึ้นได้หลายเท่า

ธนาคารพาณิชย์ไทยที่ได้ตั้งขึ้นในช่วงนี้มี 5 ธนาคาร คือ ธนาคารมณฑล จำกัด ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยกรรม จำกัด ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด

ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สองยุติ จนถึงปัจจุบัน คือจากปี พ.ศ.2489 เป็นต้นมา ธนาคารพาณิชย์ไทยได้เจริญขึ้นทัดเทียมกับธนาคารต่างประเทศทั้งในด้านการบริหารงาน การรับฝากเงิน การให้สินเชื่อ การให้บริการด้านการค้าต่างประเทศ การให้บริการประเภทอื่น ๆ ตลอดจนการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาใช้ในการบริหารและการบริการลูกค้า เป็นต้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยเป็นสื่อกลางทางการเงินที่มีความสำคัญเป็นอันดับหนึ่งของประเทศ และมีส่วนช่วยในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก โดยการสนับสนุนส่งเสริมให้มีการขยายธุรกิจการค้าการอุตสาหกรรม การพาณิชย์กรรม การเกษตรกรรม การก่อสร้าง การเคหะสงเคราะห์ และบริการอื่น ๆ โดยการกระจายสินเชื่ออย่างทั่วถึงทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค

หลังจากการจัดตั้งธนาคารแห่งประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2485 แล้ว มีการเร่งจัดระบบการเงินในประเทศ จึงมีการปรับปรุงพระราชบัญญัติควบคุมกิจการธนาคาร ประกาศเป็นพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พุทธศักราช 2488 ซึ่งถือได้ว่าเป็นกฎหมายที่มุ่งใช้เป็นเครื่องมือในการกำหนดกฎเกณฑ์และมาตรฐานในการปฏิบัติของธนาคารพาณิชย์ และให้รัฐบาลมีอำนาจกำกับดูแลให้ธนาคารดำรงไว้ซึ่งมาตรฐานที่กำหนดนั้น โดยมีทั้งหมด 38 มาตรา และในระบะนั้น ธนาคารต่างประเทศยังมีบทบาทในระบบการธนาคารพาณิชย์ในประเทศอยู่มาก จึงมีบทบัญญัติว่าด้วยการขอจัดตั้งธนาคารพาณิชย์ใหม่เพื่อเปิดโอกาสให้มีธนาคารพาณิชย์ไทยมากขึ้น ขณะเดียวกันก็มีขั้นตอนการเลิกกิจการ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตเมื่อเห็นว่าฐานะไม่มั่นคง หรือโดยคณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งเข้าควบคุมธนาคารที่หยุดทำการจ่ายเงิน ซึ่งมีอำนาจจัดการธนาคารเหมือนหนึ่งได้รับโอนกิจการและสินทรัพย์ของธนาคารมาเป็นของตนเอง และสั่งเลิกกิจการเพื่อชำระบัญชีได้ ทั้งนี้โดยมีเจตนาเพื่อช่วยให้ผู้ฝากเงินเสียหายน้อยกว่าที่จะปล่อยให้เงินกว่าธนาคารจะล้มไปเอง

ในระยะต่อมาเมื่อเจ้าหน้าที่ของธนาคารแห่งประเทศไทยได้เข้าตรวจสอบและมีการใช้ข้อมูลรายงานลับมาเป็นพื้นฐานในการวางนโยบายการเงินของประเทศมากขึ้น ประกอบกับเริ่มมีการใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 โดยประกาศใช้พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พุทธศักราช 2505 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2505 และต่อมาได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2522 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2522 โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ "โดยที่พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ได้ประกาศใช้บังคับมานานแล้วมีบทบัญญัติหลาย

มาตราไม่เหมาะสมกับกาลสมัย สมควรที่จะต้องปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติเดิม และเพิ่มเติมบทบัญญัติใหม่ขึ้น เพื่อให้เกิดความมั่นคงและเป็นหลักประกันแก่การประกอบการธนาคารพาณิชย์"

เมื่อปลายปี พ.ศ.2528 ได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์อีกครั้งหนึ่ง โดยตราเป็นพระราชกำหนดปรับปรุงมาตรการต่าง ๆ โดยมีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชกำหนดฉบับนี้ คือ"โดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ.2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522 ยังมีมาตรการไม่เพียงพอแก่การควบคุมและกำกับการประกอบธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ และขาดมาตรการที่เหมาะสมในการช่วยแก้ไขปัญหของธนาคารพาณิชย์ หากจะพึงมีขึ้นสมควรที่จะต้องปรับปรุงแก้ไขกฎหมายดังกล่าวให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องเหมาะสมกับภาวะการณ์ที่ได้เปลี่ยนแปลงไปเพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนและก่อให้เกิดเสถียรภาพในระบบธนาคารพาณิชย์อย่างแท้จริง

จำนวนธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

ธนาคารพาณิชย์ที่ตั้งขึ้นเป็นธนาคารสุดท้ายในประเทศไทย เป็นสาขาธนาคารต่างประเทศ คือ ธนาคารยูโรเปียนเอเชีย ตั้งเมื่อปี พ.ศ.2521 หลังจากนั้นก็ไม่มีการพาณิชย์ทั้งของไทยและต่างประเทศตั้งขึ้นมาอีก ทั้งนี้ เนื่องจากทางการมีนโยบายจำกัดการอนุญาตให้เอกชนตั้งธนาคารพาณิชย์ขึ้นใหม่ภายในปี พ.ศ. 2539 ในประเทศไทยมีธนาคารพาณิชย์ จำนวน 29 ธนาคาร เป็นธนาคารพาณิชย์ไทย 15 ธนาคาร และธนาคารต่างประเทศ 14 ธนาคาร

รายชื่อธนาคารพาณิชย์ไทย

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | 9. ธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) |
| 2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 10. ธนาคารศรีนคร จำกัด (มหาชน) |
| 3. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 11. ธนาคารสหธนาคาร จำกัด (มหาชน) |
| 4. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 12. ธนาคารไทยทุน จำกัด (มหาชน) |
| 5. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | 13. ธนาคารแหลมทอง จำกัด (มหาชน) |
| 6. ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) | 14. ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน) |
| 7. ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) | 15. ธนาคารนครธน จำกัด (มหาชน) |
| 8. ธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) | |

โครงสร้างของธนาคารพาณิชย์

โครงสร้างของธนาคารพาณิชย์ประกอบด้วยสินทรัพย์ (Assets) และหนี้สิน (Liabilities) เช่นเดียวกับธุรกิจอื่น ๆ แหล่งที่มาของเงินทุน (Sources of Funds) ประกอบด้วยเงินฝาก (Deposits) เงินกู้ยืม (Borrowings) เงินกองทุน และหนี้สินอื่น ๆ แหล่งเงินทุนส่วนใหญ่ของธนาคารพาณิชย์จะมาจากเงินฝากประเภทต่าง ๆ มากที่สุด (ซึ่งแสดงในตารางที่ 6 ถึง 10)

แหล่งที่มาของเงินทุน

1. แหล่งเงินทุนที่มาจากส่วนของเจ้าของ

ธนาคารพาณิชย์ก็เหมือนกับธุรกิจอื่น ๆ ที่จะต้องมีทุนเริ่มแรกในการดำเนินงาน ซึ่งเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า เงินกองทุน (Capital Fund) อันเป็นปัจจัยสำคัญในการแสดง ความมั่นคงของกิจการ และความรับผิดชอบของผู้เป็นเจ้าของทุนที่ก่อตั้งกิจการ เพราะหากมีการดำเนินงานที่ขาดทุน ผลขาดทุนนั้นจะต้องหักออกจากส่วนที่เป็นเจ้าของทุนก่อน จำนวนของเงินกองทุนจึงแสดงถึงความสามารถ ในการรับภาระที่เกิดจากความผิดพลาดในการดำเนินกิจการได้ อันเป็นการแสดงถึงความสามารถของธนาคารในการคุ้มครองผู้ฝากเงินด้วย จึงมีการใช้เงินกองทุนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราส่วนการควบคุมการดำเนินงานต่าง ๆ ของธนาคารพาณิชย์ เงินกองทุนนี้ประกอบด้วยส่วนสำคัญ 5 ส่วน ดังนี้

1.1 ทุนที่ชำระแล้ว (Paid-up Capital) หมายถึง ส่วนที่มีการชำระมูลค่าหุ้นเป็นตัวเงินแล้ว

1.2 ส่วนเกินทุน (Paid-in Surplus) ได้แก่ ส่วนเกินที่เกิดจากการซื้อขายหุ้นในประเทศไทยส่วนเกินทุนมืออยู่รายการเดียว คือ ส่วนล้ามูลค่าหุ้น (Premium on Stock)

1.3 สำรองอันเป็นส่วนของเจ้าของทุน (Surplus Reserves) ได้แก่ เงินสำรองที่กั้นไว้ (นอกจากสำรองเพื่อลดค่าของทรัพย์สิน และสำรองเผื่อหนี้สูญ) เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายบังคับไว้หรือตามที่ธนาคารต้องการ เช่นสำรองตามกฎหมาย สำรองทั่วไป สำรองเพื่อขยายกิจการ สำรองเผื่อเหตุฉุกเฉิน เป็นต้น

1.4 กำไรสะสม คือ กำไรจากการประกอบธุรกิจคงเหลือจากการจัดสรรแล้ว อันประกอบด้วย กำไรจากการดำเนินงานคงเหลือกมาจากงวดก่อน บวกด้วยผลกำไร หรือหักด้วยผลขาดทุนงวดปัจจุบัน

1.5 กำไรจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม เมื่อสินทรัพย์ของธนาคารโดยเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์มีราคาตลาดสูงกว่าราคาตามบัญชีธนาคารอาจจำเป็นต้องตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม โดยผลกำไรส่วนนี้ควรตั้งบัญชีไว้ต่างหากมิให้เอาไปรวมกับผลกำไรจากการดำเนินงาน

2. แหล่งเงินทุนที่มาจากการกู้ยืม

ธนาคารพาณิชย์อาจต้องพึ่งเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นในกรณีที่เงินทุนที่มีอยู่ไม่พอเพียงต่อความสามารถในการให้กู้ยืมและลงทุนของธนาคาร หรือในกรณีที่การกู้ยืมเพื่อค้ำจุนการขาดเงินอย่างกระทันหัน โดยมีแหล่งกู้ยืมที่สำคัญ คือ

2.1 ธนาคารแห่งประเทศไทย

ซึ่งทำได้ทั้งการกู้โดยตรงโดยมีหลักทรัพย์ของรัฐบาลเป็นประกัน และการขายลดตั๋วบางประเภทซึ่งการกู้ยืมจากแหล่งนี้มักเป็นไปเพื่อการเสริมสภาพคล่องเป็นส่วนใหญ่ ปริมาณการกู้ยืมจะมากน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และอัตราดอกเบี้ยเปรียบเทียบระหว่างประเทศเป็นสำคัญ แต่โดยปกติแล้วธนาคารแห่งประเทศไทยจะเป็นผู้ให้กู้ยืมแหล่งสุดท้าย

2.2 ธนาคารต่างประเทศ

ส่วนใหญ่เป็นผลจากการทำธุรกิจติดต่อระหว่างธนาคาร โดยการที่ธนาคารมีวงเงินเครดิตไว้กับธนาคารในต่างประเทศแล้วใช้เครดิตดังกล่าว อำนวยประโยชน์เพื่อการหักล้างบัญชีระหว่างประเทศ หรือการโอนเงินเพื่อใช้ประโยชน์ในการให้กู้ยืมภายในประเทศ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยต่างประเทศจะต้องต่ำกว่าในประเทศ

2.3 ธนาคารในประเทศ

ได้แก่ การกู้ยืมระหว่างธนาคารด้วยกัน (inter bank lending) โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างธนาคาร (interbank rate) ซึ่งจะเคลื่อนไหวขึ้นลงตามสภาพของอุปสงค์และอุปทาน ส่วนมากเป็นการกู้ยืมเพื่อเพิ่มยอดเงินสดสำรองให้ครบตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืมที่สั้นมากเพียง 1 หรือ 2 วันเท่านั้น หรือเป็นการกู้ยืมแบบจำยืมเมื่อทวงถาม

3. แหล่งเงินทุนที่มาจากเงินฝาก

เงินฝากนับเป็นรายการหนี้สินที่สำคัญที่สุดรายการหนึ่ง และเป็นเครื่องชี้บอกถึงความสามารถของธนาคารพาณิชย์ในด้านการระดมเงินออม ซึ่งเป็นบทบาทที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ นอกจากนี้ โครงสร้างของเงินฝากจะเป็นเครื่องมือชี้นำพฤติกรรมให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนการดำเนินนโยบายของธนาคารด้วยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ในทางปฏิบัติแยกออกเป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

3.1 เงินฝากเผื่อเรียกหรือเงินฝากกระแสรายวัน

เป็นเงินฝากที่ธนาคารจะต้องจ่ายคืนทันทีเมื่อทวงถาม เป็นเงินฝากที่ผู้ฝากสามารถใช้เช็ค ในการโอนสิทธิ์เงินส่วนนั้นไปให้บุคคลอื่นตามจำนวนที่ระบุไว้ในเช็ค เงินฝากประเภทนี้ ผู้ฝากจะเปิดบัญชีไว้เพื่อประโยชน์ในการใช้สอยโดยตรง มักจะไม่มีค่าธรรมเนียมเพราะธนาคารไม่อาจเอาเงินฝากส่วนนี้ไปลงทุนถาวรในระยะยาวได้ นอกจากนี้ทางธนาคาร

ยังต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบริหารเงินฝากในส่วนนี้ เช่น การหักบัญชีระหว่างธนาคาร การลงบัญชีและการแจ้งยอดแก่ลูกค้าทำให้ผู้ฝากสามารถได้รับผลประโยชน์จากบริการด้านต่าง ๆ ของธนาคารชดเชยกันไป อันเป็นผลตอบแทนที่เรียกกันว่า "ดอกเบี้ยซ่อนเร้น" (implicit interest)

ความนิยมใช้เงินฝากประเภทนี้ ตลอดจนมีการใช้เช็คแพร่หลายเพียงใดนั้น จะขึ้นอยู่กับความเจริญเติบโตของเศรษฐกิจในประเทศนั้น ๆ ความเข้าใจในการใช้บริการธนาคาร ตลอดจนความซื่อสัตย์สุจริตของประชาชนทั่วไป ดังนั้น อัตราส่วนของเงินฝากเมื่อเรียกต่อปริมาณเงินฝากทั้งหมด จึงอาจให้เป็นเครื่องชี้บอกระดับการพัฒนาสถาบันการเงินได้

3.2 เงินฝากประจำ

เป็นเงินฝากที่มีกำหนดเวลาถ่วงถอนคืน และมักจะมีการกำหนดเงินขั้นต่ำในการเปิดบัญชีไว้โดยใช้สมุดฝากเป็นหลักฐานในการฝาก และถอน ปัจจุบันแบ่งกำหนดระยะเวลาในการฝากเป็น 3 เดือน, 6 เดือน, 1 ปี และ 2 ปี โดยธนาคารจะให้ดอกเบี้ยเงินฝากตามกำหนดระยะเวลาที่ฝาก แต่ในกรณีจำเป็นผู้ฝากก็สามารถถอนเงินฝากนั้นได้ก่อนกำหนด โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยที่ถูกหักลดหย่อนลงไปตามส่วน ลักษณะของเงินฝากประเภทนี้จะมีการเบิกถอนน้อย ธนาคารจึงสามารถนำเงินส่วนนี้ไปหาผลประโยชน์ได้ และโดยลักษณะของความคล่องตัวในด้านการเบิกถอนของเงินฝากประเภทนี้ต่ำกว่าประเภทกระแสรายวันมาก จึงมีการกำหนดอัตราเงินสดสำรองตามเงินฝากประจำในอัตราที่ต่ำกว่าเงินฝากกระแสรายวัน

3.3 เงินฝากออมทรัพย์

เป็นเงินฝากที่สนับสนุนผู้มีรายได้น้อย โดยเปิดรับฝากเงินในจำนวนเล็ก ๆ น้อย ๆ อันเป็นการส่งเสริมการออมทรัพย์ของประชาชน โดยให้ดอกเบี้ยในอัตราสมควรและมีสภาพคล่องในการเบิกถอนสูงกว่าเงินฝากประจำ คือ สามารถที่จะถอนคืนได้ทันที จึงมีชื่อเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า "เงินฝากกระแสรายวันพิเศษ" (special account)

4. แหล่งเงินทุนที่มาจากหนี้สินอื่น ๆ

เป็นรายการเบ็ดเตล็ดที่ไม่อาจรวมในรายการหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ได้แก่ เงินมัดจำและประกันต่าง ๆ (margin and safety fund) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (accrued expenses) และเงินสะสมของพนักงาน (staff provident fund)

แหล่งใช้ไปของเงินทุน

ในด้านการใช้เงินทุน (Uses of Funds) ธนาคารพาณิชย์จะนิยมนำไปให้กู้ยืมมากที่สุด โดยถือว่าเป็นแหล่งหารายได้หลักของธนาคาร รองลงมาคือ การลงทุนในหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ในปัจจุบันจะระมัดระวังในการบริหารสินทรัพย์ และหนี้สินมากขึ้น เพราะปัจจุบันส่วนแตกต่างของดอกเบี้ยที่ธนาคารจะได้รับจากการดำเนินธุรกิจที่มีการแข่งขันอย่างมากระดับต่ำ ธนาคารเองมีการปรับตัวเพื่อแข่งขันในรูปแบบต่าง ๆ มากขึ้นเพื่อให้ธุรกิจได้ประโยชน์มากที่สุด

สุด คือ รายได้สูง มีความเสี่ยงน้อยพร้อม ๆ กับมีสภาพคล่องด้วย โครงสร้างแหล่งใช้ไปของเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ที่จะต้องจัดสรรออกไปประกอบด้วย การให้สินเชื่อ การลงทุน เงินสดที่ธนาคารแห่งประเทศไทย และอื่น ๆ การให้สินเชื่อเป็นแหล่งใช้ไปของเงินทุนที่มีสัดส่วนสูงสุด

นอกจากการปล่อยสินเชื่อแล้ว ธนาคารพาณิชย์ยังจัดสรรเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำแนกเป็นรูปของพันธบัตรรัฐบาลและตัวเงินคลังรวมเรียกว่าหลักทรัพย์รัฐบาล มีสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 90 ของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ทั้งหมด ส่วนหุ้นกู้หรือพันธบัตรที่องค์การของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกฎหมายพิเศษจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออกจะมีสัดส่วนเฉลี่ยในช่วงเวลาเดียวกัน นอกจากนี้เป็นการลงทุนในหลักทรัพย์จดทะเบียน เช่น หลักทรัพย์เอกชนและหลักทรัพย์ต่างประเทศ ส่วนเงินสดและเงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์จะดำรงไว้เพื่อรักษาสภาพคล่อง เพราะเป็นส่วนหนึ่งของอัตราเงินสดสำรองตามกฎหมาย

ดังที่กล่าวข้างต้นการให้เงินทุน (Uses of Funds) ของธนาคารพาณิชย์ คือ การนำเงินทุนไปใช้ให้เกิดประโยชน์กลับมาในรูปรายได้ของธนาคาร ส่วนทางด้านหนี้สินและทุนจะก่อให้เกิดรายจ่าย เมื่อการดำเนินงานสามารถทำให้รายได้สูงกว่าก็จะเกิดเป็น "กำไร" ซึ่งธนาคารจะจ่ายส่วนหนึ่งเป็นเงินปันผล และเหลือเก็บสะสมไว้เพื่อขยายกิจการต่อไป ดังนั้นการใช้สินทรัพย์หรือการใช้เงินทุนของธนาคารพาณิชย์ดูได้จาก งบดุลธนาคารด้านสินเชื่อ โดยทั่วไปรายการสินทรัพย์ของธนาคาร จะประกอบด้วย เงินสดในมือและที่ธนาคารอื่นหลักทรัพย์ลงทุน เงินให้กู้และซื้อลด และสินทรัพย์อื่น ๆ เราสามารถแบ่งสินทรัพย์เหล่านี้ออกเป็น 3 ประเภท ตามสภาพคล่องของสินทรัพย์ คือ

- เงินสำรองป้องกันขั้นที่ 1 (primary reserves)
- เงินสำรองป้องกันขั้นที่ 2 (secondary reserves)
- เงินให้กู้และลงทุน

1. เงินสำรองป้องกันขั้นที่ 1 ประกอบด้วย

1. เงินสดในมือ
2. เงินฝากที่ธนาคารกลาง
3. เงินฝากที่ธนาคารอื่น
4. เงินสระหว่างเรียกเก็บ

เงินสำรองป้องกันขั้นที่ 1 เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องมากที่สุดไม่ก่อให้เกิดรายได้อื่น แต่ให้ประโยชน์แก่ธนาคารในสภาพคล่องและการเพิ่มรายได้ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ก. เงินสำรองตามกฎหมาย (legal or required reserves)

ธนาคารกลางเป็นผู้กำหนดโดยคิดเป็นร้อยละของเงินฝาก เรียกว่าอัตราเงินสดสำรองตามกฎหมาย ธนาคารกลางใช้เงินสดสำรองตามกฎหมาย เป็นเครื่องมือกำหนดสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และเป็นเครื่องมือแห่งนโยบายการเงิน

ข. สำรองเพื่อการดำเนินงาน (working reserves)

โดยทั่วไปธนาคารพาณิชย์ จะดำรงเงินสดสำรองไว้สูงกว่าที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยในสภาพคล่องของธนาคารเอง เงินสำรองจำนวนนี้จะเป็นเท่าไรขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาพเศรษฐกิจของท้องถิ่น ฤดูกาล และความนิยมในการใช้เช็ค เป็นต้น

2. เงินสำรองป้องกันชั้นที่ 2

เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องน้อยกว่าเงินสำรองป้องกันชั้นที่ 1 ดังนั้น จึงสามารถสนองตอบความต้องการสภาพคล่องของธนาคารได้รองจากเงินสำรองป้องกันชั้นที่ 1 เงินสำรองส่วนนี้ให้รายได้แก่ธนาคาร แต่น้อยกว่ารายได้จากการให้กู้ และลงทุน เงินสำรองป้องกันชั้นที่ 2 ประกอบด้วย

1. เงินตราต่างประเทศในมือ
2. เงินฝากในธนาคารต่างประเทศ
3. หลักทรัพย์รัฐบาลในส่วนของที่ปราศจากข้อมูลผูกพัน
4. ตัวเงินที่สามารถนำไปขายช่วงลดแก่ธนาคาร
5. ทองคำ

3. เงินให้กู้และลงทุน

เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับ 2 ประเภทแรก แต่ก็ เป็นสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้แก่ธนาคาร สินทรัพย์เหล่านี้ ได้แก่ เงินให้กู้ เงินลงทุนและสินทรัพย์อื่น ๆ การให้กู้ และการลงทุนของธนาคารแตกต่างกัน คือ การให้กู้ คือ การให้ลูกค้าของธนาคารกู้ยืมเงินโดยตรง การลงทุน คือ การซื้อหลักทรัพย์ในตลาดการเงิน

การให้กู้ของธนาคารมี 3 ลักษณะ คือ

1. การให้กู้โดยทำสัญญา (loans)
2. การเบิกเกินบัญชี (overdrafts)
3. การซื้อลดตัวเงิน (discounting)

ทั้ง 3 วิธีนี้รวมเรียกว่า Bank Advances ซึ่งมีความสำคัญต่อธนาคารมากในฐานะที่เป็นแหล่งรายได้ส่วนใหญ่ของธนาคาร Bank Advances มักจะมีระยะสั้นและมีหลักทรัพย์ค้ำ

ประกันมั่นคง การให้กู้ระยะยาวมีบ้างแต่น้อยกว่า ดังนั้น เงินกู้ส่วนใหญ่ของธนาคารจึงเป็นเงินกู้เพื่อการพาณิชย์

การลงทุนของธนาคารเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ เพราะเหตุผล 2 ประการ คือ

1. หลักทรัพย์รัฐบาลมีความปลอดภัยมากกว่าหลักทรัพย์อื่น ๆ
2. ข้อบังคับทางกฎหมายให้ธนาคารถือหลักทรัพย์รัฐบาลเป็นสินทรัพย์ส่วนหนึ่ง

ขอบเขต และหน้าที่ของธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์มีหน้าที่หลักอยู่ 4 ประการ คือ

1. การรับฝากเงิน (deposits) หมายถึง การระดมเงินฝากจากประชาชนหน่วยงาน ภาคเอกชน องค์กรต่าง ๆ ทั้งที่เป็นนิติบุคคล คณะบุคคลและรัฐบาลต่างๆ รวมถึงจากต่างประเทศด้วย โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้ดังนี้

ก. เงินฝากกระแสรายวัน (current account) เป็นเงินฝากที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามด้วยการใช้เช็ค เป็นบริการเพื่ออำนวยความสะดวกในการจ่ายและโอนเงินให้ลูกค้า เงินฝากประเภทนี้ไม่สามารถนำไปลงทุนในระยะยาวและให้กู้ยืมได้ ดังนั้น จึงมีอัตราดอกเบี้ยต่ำมาก หรือไม่ได้รับดอกเบี้ยเลย

ข. เงินฝากออมทรัพย์ (saving deposit) เป็นเงินฝากที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามโดยใช้สมุดเงินฝาก ซึ่งเป็นการบริการสำหรับผู้ที่ไม่มีเงินออมครั้งละไม่มาก ดังนั้น ผู้ฝากจะได้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าเงินฝากประจำ และก็ไม่เหมาะสมนำไปลงทุนระยะยาว และให้กู้ยืม

ค. เงินฝากประจำ (time deposit) เป็นเงินฝากที่ผู้ฝากจะถอนเงินคืนได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา โดยปกติจะมีระยะเวลาดังแต่ 3 เดือนขึ้นไป เงินฝากประเภทนี้ผู้ฝากจะได้รับอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าเงินฝากออมทรัพย์ และสำหรับธนาคารเงินฝากประเภทนี้เหมาะสมที่จะไปลงทุนในระยะยาว และให้กู้ยืม

ง. และยังมีเงินฝากประเภทต่าง ๆ เรียกชื่อให้ต่างจากข้อ ข. และข้อ ค. โดยมีเงื่อนไขและวัตถุประสงค์ต่างออกไป เช่น เงินฝากสงเคราะห์เพื่อการศึกษา, ประกันชีวิต ฯลฯ ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีเงินฝากเคหะสงเคราะห์เพื่อที่อยู่อาศัยหรือเป็นระบบสัญญาสัญญาออมก่อนของกู้

ปัจจุบันการโอนเงินฝากให้ลูกค้า ธปท. (ธนาคารแห่งประเทศไทย) ได้เปิดให้บริการการโอนเงินระหว่างธนาคารพาณิชย์ หรือโอนเงินระหว่างลูกค้า เป็นการโอนโดยใช้เช็คหรือไม่ต้องมีหนังสือหรือข้อตกลงส่งโอนกันเป็นคราว ๆ เรียกว่า Bahtnet ทำให้ลูกค้าและธนาคารต่าง ๆ ได้รับความสะดวกยิ่งขึ้น โดยเปิดบริการให้ทุกธนาคารที่สมัครเป็นสมาชิก

เงินฝากกระแสรายวันที่มีดอกเบี้ย ปัจจุบันที่เปิดให้บริการในประเทศไทย และมีดอกเบี้ยด้วยมีเพียงธนาคารเดียว คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนในต่างประเทศมีการให้ดอกเบี้ยในหลาย ๆ ประเทศด้วยกัน

การให้กู้ยืม และการลงทุน (Loans and Investment)

โดยธนาคารจะนำเงินฝากทั้งหมด และเงินกองทุนของธนาคารไปลงทุนซื้อหุ้นสามัญ

หุ้นกู้พันธบัตร และหลักทรัพย์รัฐบาล โดยหวังผลตอบแทนในรูปของเงินปันผลและดอกเบี้ยรับ อีกส่วนหนึ่งจะนำไปให้ภาคเอกชนหรือรัฐบาลกู้ยืม โดยหวังผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยรับ โดยเงินให้กู้ยืมสามารถแบ่งได้ตามลักษณะตราสาร หรือสัญญาของธนาคารพาณิชย์ และตามวัตถุประสงค์ของผู้ขอู้ ดังนี้

- ประเภทเงินให้กู้ยืมแบ่งได้ตามลักษณะตราสาร และสัญญาของธนาคารพาณิชย์ จำแนกออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

เบิกเงินเกินบัญชี (overdraft)

เงินกู้ (loans)

การซื้อลดตั๋วเงิน (discounting)

- ประเภทของเงินให้กู้ยืม แบ่งได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้กู้ จำแนกออกเป็น 11 ประเภท คือ

สินเชื่อเพื่อการเกษตร

สินเชื่อเพื่อการเหมืองแร่

สินเชื่อเพื่อการอุตสาหกรรม

สินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์

สินเชื่อเพื่อการนำเข้า

สินเชื่อเพื่อการส่งออก

สินเชื่อเพื่อการค้าส่ง และค้าปลีก

สินเชื่อเพื่อภาครัฐบาล

สินเชื่อเพื่อการบริการ และธุรกิจการเงิน

สินเชื่อเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล

สินเชื่อเพื่อการอื่น ๆ

การซื้อขายรับแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (Foreign Exchange Trading)

โดยได้รับมอบหมายจากธนาคารแห่งประเทศไทย ให้มีสิทธิในการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ต้องการซื้อขายและโอนเงินระหว่างประเทศ โดยธนาคารมีรายได้จากผลกำไรจากการซื้อในราคาต่ำ และขายในราคาที่สูง

นอกจากนั้นธนาคารยังมีการบริการทางการเงินอื่น ๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน ได้แก่

- การรับโอนเงิน ทางดราฟ โทเรล และโทรศัพท์
- การออกหนังสือค้ำประกัน และรับรอง
- การให้เช่าตู้നിရိယ
- การบริการบัตรเครดิต เช็คการันตี เช็คของขวัญ และเช็คเดินทาง
- การบริการชำระเงินค่าไฟฟ้า น้ำประปา ค่าโทรศัพท์ ค่าภาษี หรือค่าธรรมเนียม ให้แก่หน่วยงานราชการหรือองค์กรอื่น ๆ
- การเปิดสเตเตอร์ออฟเครดิตเพื่อส่งซื้อสินค้าจากต่างประเทศ
- การซื้อลดตั๋วเงินตราสารต่างประเทศที่ได้รับจากค่าสินค้าส่งออก
- การเรียกเก็บเงินตามตั๋วเงินต่างประเทศ
- และอื่น ๆ

การเปิดสาขาและดำเนินธุรกิจ在不同ประเทศ

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาธนาคารพาณิชย์ไทยได้ขยายกิจการไปเปิดสาขาในต่างประเทศเช่นเดียวกับธนาคารต่างประเทศที่มาเปิดสาขาในประเทศไทย ทั้งนี้เป็นไปตามนโยบายและข้อกำหนดของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง โดยทำธุรกิจเหมือนกับสาขาในประเทศไทยนั่นเอง ส่วนจะเปิดขอบเขตกว้างเพียงใด ก็ขึ้นกับสำนักงานใหญ่ของตนเองว่าจะมอบอำนาจให้มากน้อยเพียงใด

ปัจจุบันรัฐบาลโดยกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทยมีนโยบายเปิดให้มีการทำธุรกิจด้านการเงิน การลงทุน และการค้าเพื่อให้มีการแข่งขันกับนานาประเทศได้อย่างทันทั่วทั้งที่ เพราะปัจจุบันข่าวสารข้อมูลและการค้าระหว่างประเทศหรือการค้าการในต่างประเทศมีความจำเป็นมากยิ่งขึ้น ๆ ขึ้น เพื่อให้ประเทศไทยได้เปรียบดุลการค้าระหว่างประเทศที่เป็นคู่ค้า และเพื่อให้มีเงินตราต่างประเทศไหลมาสู่ประเทศไทยให้มากที่สุด โดยเฉพาะเงินตราที่ชำระหนี้ให้กับสินค้าไทยหรือธุรกิจของคนไทย

แม้โลกจะมีพื้นที่กว้างใหญ่ไพศาล ในอดีตการเดินทางหรือการคบค้าสมาคมหรือการสื่อสารจะกระทำได้ยากลำบากหรือใช้เวลานานแต่ปัจจุบันมนุษย์ได้คิดค้นและพัฒนาโดยนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้และผลิตยานพาหนะ เครื่องมือสื่อสาร เช่น Computer Fax ดาวเทียม ฯลฯ ทำให้การเดินทางการติดต่อสื่อสาร การรับข่าวสารข้อมูลและการเจรจาติดต่อตกลงทำการค้าได้รวดเร็วและแม่นยำโดยไม่จำเป็นต้องเดินทางมาพบปะเจรจาตกลงการค้าด้วยตนเองเสมอไป โดยการนำระบบ Information Technology Transportation and Communication (ITTC) มาใช้ และประกอบการพิจารณาตกลงใจ ประกอบกับประเทศต่างๆ ได้รวมตัวกันเป็นกลุ่มๆ ตามภูมิภาคหรือทวีปของตน และระหว่างภูมิภาคต่อภูมิภาค เพื่อสร้างอำนาจต่อรองระหว่างภูมิภาคอื่นหรือเพื่อช่วยเหลือ และค้าขายระหว่างประเทศในภูมิภาคเดียวกันด้วยสิทธิและผลประโยชน์ที่ผ่อนปรน เช่น ราคาถูก ลดภาษี ยกเว้นภาษีประเภทต่าง ๆ หรือภาษีบางประเภทหรือรวมกำหนดราคาสินค้าให้เท่ากันไม่แข่งขันกันเอง เป็นต้น เช่น การรวมตัวทางการค้าของ ASEAN, APEC, GATT, EEC, EFTA หรือ NAFTA เป็นต้น

ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดเปิดให้ธนาคารพาณิชย์ไทยทำธุรกิจประเภทกิจการวิเทศนกิจ (BIBF : Bangkok International Banking Facilities) คือ การทำธุรกิจการเงินเพื่อการลงทุนในต่างประเทศ กล่าวคือธนาคารแห่งประเทศไทย เปิดโอกาสหรืออนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ขออนุญาตทำธุรกิจวิเทศนกิจได้ ด้วยการค้าเงินหรือระดมเงินทุนจากต่างประเทศเข้ามาเพื่อปล่อยกู้ในต่างประเทศหรือเรียกว่า out-out ได้อย่างเสรีไม่ถูกควบคุมการระดมทุนและไปปล่อยกู้ดังกล่าว ธนาคารพาณิชย์ไทยมีอิสระในการดำเนินการเต็มที่แต่ถ้าเป็นการระดมทุนจากต่างประเทศมาปล่อยกู้ในประเทศไทยหรือที่เรียกว่า out-in ต้องถูกควบคุมเพราะถือว่าเป็นการดำเนินการปกติของธนาคารพาณิชย์ไทยไม่ใช่วิเทศนกิจเพราะรัฐบาลโดยธนาคารแห่งประเทศไทย และกระทรวงการคลังต้องควบคุมปริมาณเงินในประเทศไม่ให้เกินเงินเพื่อหรือเงินฝืด หรือระดมเงินจากต่างประเทศมาหาผลประโยชน์ในประเทศในประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดการลงทุนเพื่อการผลิต เช่น นำเงินเข้ามาเพื่อซื้อหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ได้ผลประโยชน์ระยะสั้น ๆ จะทำให้ระบบการเงินและระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับความกระทบกระเทือน และปั่นป่วนได้จึงต้องอยู่ในความดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยอย่างใกล้ชิด

การดำเนินธุรกิจประเภทวิเทศนกิจ ธนาคารพาณิชย์ไทยและต่างประเทศรวมถึงเจ้าของเงินทุนจะได้สิทธิพิเศษนอกเหนือจากคามอิสระในการระดมทุนและปล่อยกู้ดังกล่าวมาแล้วก็คือ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ของเงินทุนที่นำเข้ามาแล้วไปปล่อยกู้ยังต่างประเทศ เป็นต้น

ตารางที่ 6

SOURCES AND USES OF FUNDS OF COMMERCIAL BANKS

(MILLIONS OF BAHT)

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
SOURCES OF FUNDS										
Capital account										
Deposits	57,315.3	68,258.9	82,946.4	111,167.1	143,941.1	170,092.6	220,635.0	306,449.4	394,952.8	509,894.3
Demand	752,568.1	893,413.5	1,135,073.0	1,440,809.1	1,751,471.8	2,035,076.3	2,427,289.2	2,760,935.4	3,249,978.1	3,683,099.7
Savings	48,146.1	51,818.3	57,270.2	58,079.1	72,947.7	75,143.2	93,008.2	117,148.6	157,514.7	172,438.2
Time	(6.4)	(5.9)	(5.1)	(4.1)	(4.2)	(3.7)	(3.9)	(4.3)	(4.9)	(4.7)
Others	234,143.4	283,385.0	365,418.1	398,292.6	442,968.8	527,953.1	677,228.8	750,516.7	734,730.0	808,392.2
Borrowings	(31.4)	(31.9)	(32.5)	(27.8)	(25.5)	(26.1)	(28.0)	(27.4)	(22.8)	(22.1)
From BOT	464,278.7	552,043.3	702,802.2	975,257.7	1,223,614.7	1,421,184.0	1,645,824.2	1,868,375.6	2,231,463.8	2,681,109.4
From banks abroad	(62.2)	(62.2)	(62.4)	(68.1)	(70.3)	(70.2)	(68.1)	(68.3)	(72.3)	(73.2)
From other financial institutions in Thailand	5,999.9	6,166.9	9,582.5	9,179.7	11,940.6	10,796.0	11,228.0	24,894.5	26,269.6	21,159.9
From others	78,124.3	117,711.4	125,842.0	154,153.1	154,269.9	197,219.4	355,602.1	799,877.8	1,173,659.9	1,282,823.8
Others	42,030.7	57,573.5	41,220.6	42,340.2	37,608.2	36,330.5	21,215.4	13,691.3	14,678.9	24,606.8
From BOT	29,268.8	52,834.0	69,518.2	96,426.0	106,292.3	145,956.0	313,384.5	720,216.8	1,064,150.4	1,156,532.6
From banks abroad	1,824.8	7,303.9	14,903.2	15,386.9	10,369.4	14,932.9	19,996.3	55,861.5	86,313.7	85,696.5
From other financial institutions in Thailand							1,005.9	10,108.2	8,516.9	15,987.9
From others	37,093.0	46,675.1	62,863.0	83,460.5	98,468.5	125,761.5	168,067.5	157,523.2	195,133.1	150,843.4
Total	920,100.7	1,126,058.9	1,406,524.4	1,789,589.8	2,147,551.3	2,528,149.8	3,171,594.4	4,024,785.8	5,013,723.9	5,626,661.2
USES OF FUNDS										
Cash and balances at BOT	26,289.3	32,814.5	34,508.2	44,407.2	58,088.5	61,826.5	74,383.8	80,516.3	112,770.3	137,752.1
Commercial bank Credits	672,911.8	853,545.4	1,110,596.2	1,481,953.7	1,789,385.3	2,161,944.8	2,669,141.6	3,430,532.0	4,230,519.3	4,825,056.5
Bills discounted	210,253.0	250,904.6	313,793.9	395,641.6	456,215.8	544,620.3	636,795.7	800,398.3	944,160.3	1,085,872.2
Loans and overdrafts	462,658.8	602,640.8	796,802.3	1,086,312.1	1,333,169.5	1,617,324.5	2,032,345.9	2,630,133.7	3,286,359.0	3,739,184.3
Investment in securities	127,780.9	140,765.2	143,786.3	142,730.4	146,316.7	147,921.7	162,528.1	216,508.4	273,207.7	301,749.6
Others	93,118.7	98,933.8	117,633.7	120,498.5	153,760.8	156,456.8	265,540.9	297,229.1	397,226.6	362,103.0
Total	920,100.7	1,126,058.9	1,406,524.4	1,789,589.8	2,147,551.3	2,528,149.8	3,171,594.4	4,024,785.8	5,013,723.9	5,626,661.2

Note : Figures in parentheses are per centage shares of total deposits less other deposits.

Including B1BF - out in since Mar. 1993.

ตารางที่ 7

Sources and Uses of Funds of Commercial Banks (At Year End)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
(Millions of Baht)								
<u>Sources of Funds</u>								
Capital account	36,291.0	42,444.9	44,096.5	57,469.4	68,329.1	83,112.1	111,307.9	143,463.2
Deposits	496,322.5	555,546.3	627,152.5	752,568.1	893,413.5	1,135,073.0	1,440,809.1	1,751,471.8
Demand	27,938.8 (5.7)	25,776.7 (4.7)	33,596.0 (5.4)	48,146.1 (6.4)	51,818.3 (5.9)	57,270.2 (5.1)	58,079.1 (4.1)	72,947.7 (4.2)
Savings	106,035.5 (21.3)	117,083.1 (21.2)	164,090.1 (26.3)	234,143.4 (31.4)	283,385.0 (31.9)	365,418.1 (32.5)	398,292.6 (27.8)	442,968.8 (25.5)
Time	358,433.1 (72.1)	409,402.2 (74.1)	425,925.9 (68.3)	464,278.7 (62.2)	552,043.3 (62.2)	702,802.2 (62.4)	975,257.7 (68.1)	1,223,614.7 (70.3)
Others	3,915.1	3,284.3	3,540.5	5,999.9	6,166.9	9,582.5	9,179.7	11,940.6
Borrowings	70,935.6	65,836.1	59,618.9	71,299.5	110,407.5	110,738.8	138,766.2	143,900.5
From BOT	24,275.5	26,103.3	33,631.9	42,030.7	57,573.5	41,220.6	42,340.2	37,608.2
From banks abroad	46,660.1	39,732.8	25,987.0	29,268.8	52,834.0	69,518.2	96,426.0	106,292.3
Others	35,810.7	38,017.5	37,821.5	38,763.7	53,908.8	77,600.5	98,706.6	108,715.8
Total	639,359.8	701,844.8	768,689.4	920,100.7	1,126,058.9	1,406,524.4	1,789,589.8	2,147,551.3
<u>Uses of Funds</u>								
Cash and balances at BOT	15,027.0	21,643.9	22,548.7	26,289.3	32,814.5	34,508.2	44,407.2	58,088.5
Commercial bank credits	474,993.2	521,036.0	543,728.7	672,911.8	853,545.4	1,110,596.2	1,481,953.7	1,789,385.3
Bills discounted	136,951.5	144,363.0	157,108.2	210,253.0	250,904.6	313,793.9	395,641.6	456,215.8
Loans and overdrafts	338,041.7	376,673.0	386,620.5	462,658.8	602,640.8	796,802.3	1,086,312.1	1,333,169.5
Investment in securities	86,465.5	85,179.9	115,074.4	127,780.9	140,765.2	143,786.3	142,730.4	146,316.7
Others	62,874.1	73,985.0	87,337.6	93,118.7	98,933.8	117,633.7	120,498.5	153,760.8
Total	639,359.8	701,844.8	768,689.4	920,100.7	1,126,058.9	1,406,524.4	1,789,589.8	2,147,551.3

Note : Figures in parentheses are percentage shares of total deposits less other deposits.

ตารางที่ 8

แสดงผลการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ไทย ปี พ.ศ. 2538

Statement of Income end 1995	INCOME			Expenses				Income Before Income tax	Income tax Expense	Total
	Interest and Dividend Income	Non-Interest Income	Total	Interest Expenses	Non-Interest Expenses	Provisions for Possible loan losses	Total			
1. 1 มกราคม	43,946.3	5,122.1	49,068.4	27,826.9	9,543.0	944.3	38,314.2	10,754.2	2,999.5	7,754.7
2. 31 ธันวาคม	3,398.0	600.2	3,998.2	4,047.9	976.1	128.0	5,152.0	836.2	771.5	610.7
3. 31 มีนาคม	72,917.9	1,410.1	74,328.0	16,209.0	2,107.3	803.0	19,816.8	4,511.2	971.5	3,539.7
4. 30 กันยายน	10,597.1	1,149.7	11,746.8	7,494.3	1,819.9	360.0	9,694.2	2,052.6	588.9	1,463.7
5. 31 ธันวาคม	20,929.7	2,084.4	23,014.1	14,631.4	3,510.7	487.2	18,629.3	4,384.8	1,224.5	3,160.3
6. 31 ธันวาคม	17,997.9	3,282.4	21,280.3	15,214.3	2,799.9	1,660.0	19,634.2	1,646.1	783.8	860.3
7. 31 ธันวาคม	104,930.6	13,275.2	118,205.8	66,401.1	18,623.7	4,517.1	89,543.9	28,661.9	8,960.0	19,701.9
8. 31 ธันวาคม	37,712.7	3,222.3	40,935.0	27,024.8	6,541.1	969.3	34,535.2	6,399.8	1,922.9	4,476.9
9. 31 ธันวาคม	62,287.0	7,276.2	69,563.2	38,268.9	13,318.6	1,697.3	53,284.8	16,278.4	4,707.3	11,571.1
10. 31 ธันวาคม	2,903.5	535.6	3,439.1	2,174.9	722.6	72.7	3,170.2	268.9	63.4	203.5
11. 31 ธันวาคม	5,673.7	596.3	6,270.0	3,978.0	1,449.2	130.1	5,557.3	712.7	221.5	491.2
12. 31 ธันวาคม	8,907.6	411.7	9,319.3	6,103.4	1,884.4	180.3	8,168.1	1,151.2	335.5	815.7
13. 31 ธันวาคม	17,180.5	1,974.9	19,155.4	13,366.3	2,762.3	840.7	16,969.3	2,186.1	674.1	1,512.0
14. 31 ธันวาคม	29,205.7	2,972.9	32,178.6	20,149.7	5,047.3	1,030.0	26,227.0	5,951.6	1,793.0	4,156.6
15. 31 ธันวาคม	65,921.6	5,167.7	71,089.3	42,761.9	11,695.8	2,333.2	56,810.9	14,278.4	4,100.0	10,178.4
รวมธนาคารพาณิชย์ไทย	456,500.8	40,081.7	505,501.5	306,552.8	82,784.4	10,180.2	405,517.4	100,074.1	20,577.4	70,490.7

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 8

แสดงผลการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ไทย ปี พ.ศ. 2537

Statement of Income end Dec.1994	INCOME			EXPENSES				Income Before tax	Tax	Net Income
	Interest and Dividend	Non-interest Income	Total	Interest Expenses	Non-interest Expenses	Provision for Possible loan losses	Total			
1. โบนัส	32,748.2	4,914.4	37,662.6	19,606.7	7,366.3	1,426.9	28,799.1	8,872.3	2,668.9	6,203.6
2. ดอกเบี้ย	3,751.2	421.0	4,172.2	2,573.7	829.1	84.0	3,486.8	685.4	193.8	491.6
3. ค่าบริการ	16,334.9	1,192.8	17,527.7	10,928.0	1,774.3	716.0	13,416.3	4,111.4	1,221.8	2,889.6
4. อื่น	7,230.8	834.0	8,064.8	4,481.7	1,381.5	260.0	6,373.2	1,741.6	507.9	1,238.7
5. ส่วนของตัวเอง	14,471.5	2,343.9	16,715.4	8,793.1	2,988.0	841.3	12,672.4	4,093.0	1,230.7	2,862.3
6. ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	11,892.2	2,134.2	14,026.4	9,274.7	2,469.7	1,142.0	12,886.4	1,140.0	614.8	525.2
7. ค่าเช่า	80,232.2	11,464.9	91,697.1	43,852.6	16,675.3	5,179.3	65,657.2	26,039.9	8,640.0	17,399.9
8. ค่าใช้จ่ายอื่น	24,057.5	2,048.0	26,105.5	15,636.2	4,964.2	633.6	21,238.0	4,847.3	1,437.4	3,410.1
9. ค่าใช้จ่าย	46,190.0	6,050.9	52,240.9	25,926.7	10,270.7	1,338.3	37,535.7	14,705.2	4,283.9	10,419.3
10. ค่าใช้จ่าย	2,293.0	137.1	2,430.1	1,501.4	575.1	109.3	2,185.8	244.3	99.2	145.1
11. ค่าใช้จ่าย	4,439.2	386.9	4,826.1	2,541.7	1,238.4	199.2	3,979.3	846.8	280.0	566.8
12. ค่าใช้จ่าย	5,972.0	359.1	6,331.1	3,455.4	1,602.0	227.9	5,285.3	1,045.8	336.8	709.0
13. ค่าใช้จ่าย	11,350.9	1,576.7	12,927.6	7,984.6	2,282.4	618.2	10,885.2	2,042.4	618.2	1,424.2
14. ค่าใช้จ่าย	20,411.4	3,218.6	23,630.0	12,361.4	4,275.5	1,640.0	18,276.9	5,553.1	1,847.6	3,505.5
15. ค่าใช้จ่าย	46,382.6	4,734.5	51,117.1	27,467.9	9,077.9	2,238.8	38,784.6	12,332.5	4,181.5	8,151.0
รวมธนาคารพาณิชย์ไทย	327,757.6	41,717.0	369,474.6	196,383.8	68,364.6	16,624.8	281,373.2	88,101.4	28,199.5	59,901.9

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 8
แสดงผลการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ไทย ปี พ.ศ. 2536

Statement of Income end Dec.1993	INCOME			Expenses				Income Before tax	Tax	Net Income
	Interest and Dividend	Non-Interest Income	Total	Interest Expenses	Non-interest Expenses	Provision for Possible loan losses	Total			
1. โทษขาดข้อ	29,597.7	3,806.1	33,403.8	19,701.7	6,308.5	698.4	26,708.6	6,695.2	1,847.7	4,847.5
2. นกธรม	3,303.0	366.0	3,671.0	2,471.9	672.3	70.0	3,214.2	456.8	128.3	328.5
3. ธนาคาร	14,907.7	1,088.4	15,996.1	11,161.7	1,567.1	313.9	13,042.7	2,953.4	851.8	2,101.6
4. 101 ข้อ	6,226.1	948.2	7,174.3	4,154.4	1,447.7	446.0	6,048.1	1,126.2	413.0	713.2
5. นครหลวงไทย	12,127.8	962.3	13,090.1	7,707.9	2,195.9	634.7	10,538.5	2,551.6	570.9	1,980.7
6. กรุงเทพพาณิชย์การ	10,220.2	1,064.1	11,284.3	8,676.9	1,870.3	408.0	10,955.2	329.1	143.5	185.6
7. กรุงเทพ	74,096.4	9,631.4	83,747.8	43,344.3	13,635.9	5,428.8	62,399.0	21,348.8	7,443.0	13,903.8
8. กรุงเทพดุสิต	20,150.2	1,803.4	21,953.6	13,792.2	4,094.5	207.6	18,094.3	3,859.3	1,135.8	2,723.5
9. นครไทย	41,782.8	5,799.4	47,582.2	26,409.8	8,333.2	1,401.3	36,144.3	11,437.9	3,493.7	7,942.2
10. แคมบอดจ	1,875.4	102.1	1,977.5	1,357.5	477.8	34.9	1,820.2	157.3	36.0	121.3
11. สาขธนาคาร	4,181.0	435.1	4,606.1	2,720.7	1,107.1	78.9	3,906.7	699.4	183.2	514.2
12. ไทยทง	4,937.6	332.2	5,269.8	3,328.7	1,166.1	101.3	4,596.1	673.7	203.0	470.7
13. สันทร	9,702.7	1,048.5	10,751.2	7,418.5	1,968.3	314.2	9,701.0	1,050.2	327.1	723.1
14. ไทยไทย	18,624.8	1,831.5	20,456.3	11,954.8	3,585.0	835.0	16,394.8	4,061.5	1,249.0	2,812.5
15. กรุงไทย	38,841.8	3,882.9	42,724.7	24,358.2	8,471.8	2,644.4	35,474.4	7,300.3	2,972.0	4,328.3
รวมธนาคารพาณิชย์ไทย	290,577.2	33,111.6	323,688.8	188,539.2	56,791.5	13,637.4	258,968.1	64,700.7	21,004.0	43,696.7

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 10



เงินให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์แยกตามประเภทธุรกิจ

เพียงสิ้นเดือนธันวาคม พ.ศ.2539

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทธุรกิจ	จำนวนเงิน	สัดส่วน : ยอดรวม
1.การเกษตร และการป่าไม้	162,766.6	3.54
1.1 การกลีกรวม	89,458.3	1.94
1.2 การประมง	27,153.6	0.59
1.3 การเลี้ยงสัตว์	35,549.1	0.77
1.4 การป่าไม้	4,504.4	0.10
1.5 การเกษตรอื่น ๆ	6,101.2	0.13
2.การเหมืองแร่ และย่อยหิน	20,641.8	0.45
2.1 ดินบุก	1,304.5	0.03
2.2 การเหมืองแร่อื่น ๆ	19,337.3	0.42
2.2.1 การผลิตน้ำมันปิโตรเลียมดิบ และก๊าซธรรมชาติ	2,362.8	0.05
2.2.2 อื่น ๆ	16,974.5	0.37
3.การอุตสาหกรรม	1,188,671.6	25.84
3.1 ผลิตภัณฑ์จากัญพืช	44,860.4	0.98
3.1.1 โรงสีข้าว	26,781.8	0.58
3.1.2 ผลิตภัณฑ์แปรรูปอาหารอื่น ๆ	18,078.6	0.39
3.2 น้ำตาล	29,908.0	0.65
3.3 เครื่องดื่ม	28,827.2	0.63
3.3.1 เครื่องดื่มที่มีแอลกอฮอล์	16,425.1	0.36
3.3.2 เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์	12,402.1	0.27
3.4 อุตสาหกรรมอาหารอื่น และยาสูบ	91,099.8	1.98
3.4.1 ผัก และผลไม้กระป๋อง	17,962.7	0.39
3.4.2 อาหารทะเลกระป๋อง และแช่แข็ง	20,027.9	0.44
3.4.3 อาหารอื่น ๆ	51,810.9	1.13
3.4.4 ยาสูบ	1,298.3	0.03
3.5 กระจกอบ และผลิตภัณฑ์ปอ	2,762.2	0.06
3.6 เสื้อผ้า และเครื่องแต่งกาย	50,656.7	1.10
3.7 สิ่งทอ	99,109.4	2.15
3.8 ไม้ และผลิตภัณฑ์จากไม้	66,897.9	1.45

ตารางที่ 10

ประเภทธุรกิจ	จำนวนเงิน	หน่วย : ล้านบาท
		สัดส่วน : ยอดรวม
3.9 กระดาษ ผลิตภัณฑ์กระดาษ โรงพิมพ์ และธุรกิจการพิมพ์	62,523.5	1.36
3.9.1 กระดาษ และผลิตภัณฑ์กระดาษ	39,028.5	0.85
3.9.2 โรงพิมพ์ และธุรกิจการพิมพ์	23,495.0	0.51
3.10 เคมีภัณฑ์ และเวชภัณฑ์	115,416.7	2.51
3.10.1 พลาสติก และผลิตภัณฑ์จากพลาสติก	65,450.9	1.42
3.10.2 ปุ๋ย และยาปราบศัตรูพืช	6,454.4	0.14
3.10.3 เวชภัณฑ์	8,111.4	0.18
3.10.4 เคมีภัณฑ์อื่น ๆ	35,400.0	0.77
3.11 ผลิตภัณฑ์จากน้ำมันปิโตรเลียม และถ่านหิน	26,069.4	0.57
3.12 ยาง และผลิตภัณฑ์ยาง	29,506.6	0.64
3.13 ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะ	83,079.2	1.81
3.13.1 เครื่องปั้นดินเผา และเซรามิก	18,731.1	0.41
3.13.2 ซีเมนต์ และผลิตภัณฑ์ซีเมนต์	46,049.5	1.00
3.13.3 ผลิตภัณฑ์จากแร่โลหะอื่น ๆ	18,298.6	0.40
3.14 ผลิตภัณฑ์โลหะขั้นมูลฐาน	107,575.8	2.34
3.14.1 ผลิตภัณฑ์เหล็ก และเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน	88,481.5	1.92
3.14.2 โรงงานถลุงแร่ดีบุก	830.8	0.02
3.14.3 ผลิตภัณฑ์โลหะขั้นมูลฐานอื่น ๆ	18,263.5	0.40
3.15 ผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรกล และอุปกรณ์	68,584.6	1.49
3.15.1 เครื่องจักรกล และอุปกรณ์	17,773.6	0.39
3.15.2 ผลิตภัณฑ์โลหะอื่น ๆ	50,811.0	1.10
3.16 เครื่องจักรไฟฟ้า อุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้า	97,117.0	2.11
3.16.1 เครื่องจักรไฟฟ้า และอุปกรณ์	44,358.6	0.96
3.16.2 เครื่องใช้ไฟฟ้า	52,758.4	1.15
3.17 ยานพาหนะ และอุปกรณ์	94,880.0	2.06
3.18 การผลิตอื่น ๆ	89,797.2	1.95
3.18.1 การฟองหนัง และผลิตภัณฑ์จากหนังสัตว์	19,659.8	0.43
3.18.2 อัญมณี และเครื่องประดับ	19,663.8	0.43
3.18.3 ของเล่นเด็ก	4,261.0	0.09
3.18.4 ดอกไม้ และต้นไม้ประดิษฐ์	1,729.7	0.04
3.18.5 อื่น ๆ	44,482.9	0.97

ตารางที่ 10

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทธุรกิจ	จำนวนเงิน	สัดส่วน : ยอดรวม
4.การก่อสร้าง	228,387.7	4.97
5.การพาณิชย์	1,191,238.5	25.90
5.1 การค้าส่ง และค้าปลีก	855,671.0	18.60
5.1.1 การค้าส่งผลิตผลทางการเกษตร	71,631.0	1.56
5.1.2 การค้าส่ง และค้าปลีกอื่น ๆ	784,040.0	17.04
5.2 การส่งสินค้าออก	193,649.1	4.21
5.2.1 การส่งออกผลิตผลทางการเกษตร	85,272.2	1.85
5.2.2 การส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม	65,246.3	1.42
5.2.3 การส่งออกสินค้าอื่น ๆ	43,130.6	0.94
5.3 การนำเข้าสินค้า	141,918.4	3.09
6.การธนาคาร และธุรกิจการเงิน	280,879.9	6.11
7.ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	418,281.0	9.09
8.การสาธารณูปโภค	133,247.4	2.90
8.1 การขนส่ง	51,291.2	1.12
8.2 การสาธารณูปโภคอื่น ๆ	81,956.2	1.78
9.การบริการ	372,488.0	8.10
9.1 โรงแรม และภัตตาคาร	177,274.7	3.85
9.2 การบริการเพื่อการพักผ่อน และบันเทิง	24,831.3	0.54
9.3 การบริการอื่น ๆ	170,382.0	3.70
10.การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	603,336.2	13.12
10.1 เพื่อที่อยู่อาศัย	432,866.7	9.41
10.2 เพื่อการเดินทาง	1,102.8	0.02
10.3 อื่น ๆ	169,366.7	3.68
รวม	4,599,938.7	100.00

(33F-FORM.XLS/33F-HXYY.XLS)

25-Mar-97

ที่มา : ตาราง 33 ประกอบรายงาน ธพ. 3 (ไม่รวมธุรกรรม OUT-OUT)

สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2538

ปี 2538 ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะที่ชะลอตัวกว่าปีที่ผ่านมาอย่างเห็นได้ชัดเนื่องจากภาวะบ้านที่ล้นตลาด กล่าวคือ ปริมาณเสนอขายโดยรวมมีมากกว่าความต้องการซื้อค่อนข้างมากในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ส่งผลให้ราคาขายที่อยู่อาศัยค่อนข้างจะทรงตัว แม้ว่าต้นทุนการก่อสร้างจะเพิ่มขึ้นก็ตามตลาดที่อยู่อาศัยจึงยังเป็น "ตลาดของผู้ซื้อ" ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการต้องทำการแข่งขันด้านกลยุทธ์การตลาดและการขายอย่างเข้มข้น

รายงานนี้ จะได้แสดงให้เห็นสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2538 ในด้านต่าง ๆ

1. ภาวะความต้องการที่อยู่อาศัยในปี 2538

1.1 การขยายตัวของประชากร

การเพิ่มขึ้นของประชากรเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่เป็นเครื่องชี้ถึงความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน จากข้อมูลล่าสุดของสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครองพบว่าในสิ้นปี 2537 มีประชากรทั่วประเทศจำนวนประมาณ 59.09 ล้านคน ขยายตัวเพิ่มจากปี 2536 ร้อยละ 1.30 ในจำนวนนี้ เป็นประชากรที่มีทะเบียนบ้านในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวม 8.85 ล้านคนหรือคิดเป็นร้อยละ 14.98 ของประชากรทั่วประเทศ (ดูตารางที่ 11)

1.2 ประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คณะทำงานความต้องการที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย ได้เคยประมาณการว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ 7 (2535-2539) จะมีจำนวนทั้งสิ้น 376,520 หน่วย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หรือเฉลี่ยปีละ 75,304 หน่วย แต่ปรากฏว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมดประมาณ 765,760 หน่วย (เฉลี่ยปีละ 153,152 หน่วย) หรือเพิ่มขึ้นกว่าที่ประมาณการถึงร้อยละ 103 ทั้งนี้แสดงให้เห็นถึงสถานการณ์การผลิตที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็นเครื่องชี้ถึงภาวะการอยู่อาศัยที่ดีขึ้นของประชาชนอย่างเห็นได้ชัด (ดูจากตาราง 12)

ในแผนพัฒนาฉบับที่ 8 (2540-2544) ได้ประมาณการว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวนรวมทั้งสิ้น 757,695 หน่วย ทั้งนี้ เป็นความต้องการของครัวเรือนที่สามารถจ่ายค่าผ่อนชำระได้เดือนละ 3,000 บาทขึ้นไป จำนวนรวมทั้งสิ้น 393,053 หน่วย หรือเฉลี่ยปีละ 78,610 หน่วย

ตารางที่ 11
สถิติประชากรปี 2533-2537

	2533	2534	2535	2536	2537	อัตราการขยายตัว เฉลี่ยต่อปี
ประชากรทั่วประเทศ	56,303,273	56,961,030	57,788,965	58,336,072	59,095,419	
		(1.17)	(1.45)	(0.95)	(1.30)	1.22
ประชากรทั่วประเทศ	9,943,547	10,044,334	10,044,334	10,238,741	10,340,000	
		(1.01)	(1.85)	(0.09)	(0.99)	0.98
ประชากรกทม.และปริมณฑล	8,538,610	8,701,374	8,661,228	8,769,341	8,851,180	
		((1.91)	(-0.46)	(1.25)	(0.93)	0.90
กรุงเทพมหานคร	5,564,937	5,620,591	5,562,141	5,572,712	5,584,226	
		(1.33)	(1.04)	(0.19)	(0.21)	0.17
5 จังหวัดปริมณฑล	2,991,673	3,080,783	3,099,087	3,196,629	3,266,954	
		(2.98)	(0.59)	(3.15)	(2.20)	2.2
นนทบุรี	668,760	703,187	698,704	717,405	740,565	
		(5.15)	(0.64)	(2.68)	(3.23)	2.58
ปทุมธานี	452,693	465,968	484,586	500,086	511,448	
		(2.93)	(4.00)	(3.20)	(2.27)	3.10
สมุทรปราการ	854,883	882,164	871,806	895,384	914,360	
		(3.19)	(1.17)	(2.70)	(2.12)	1.70
สมุทรสาคร	358,155	365,274	372,605	373,646	381,316	
		(1.99)	(2.01)	(0.28)	(2.05)	1.58
นครปฐม	567,182	664,190	671,386	710,290	719,265	
		(1.07)	(1.08)	(5.79)	(1.26)	2.28

ที่มา สำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครองปี 2538 และปี 2539 ประการโดย ชอส.
หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บ (...) เป็นอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา

ตารางที่ 12

เปรียบเทียบจำนวนประมาณการความต้องการที่อยู่อาศัยกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริงในเขต
กรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงแผนพัฒนาฉบับที่ 8 (2535-2539)

ปี	จำนวนความต้องการ ที่อยู่อาศัย 1	จำนวนที่อยู่อาศัย ที่สร้างเสร็จ 2	มากกว่าประมาณการ จำนวน
2535	72,514	108,001	35,487
2536	72,418	134,086	61,668
2537	76,046	171,254	95,208
2538	75,835	172,419	92,712
2539	79,707	(180,000)	(100,293)
รวม	376,520	(765,760)	(392,240)

ที่มา : ธอส. 1. จากประมาณการของคณะทำงานศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัย คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย
2. จากการรวบรวมข้อมูลโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. ตัวเลขในวงเล็บ (...) ประมาณโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.3 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจและระดับรายได้ของประชาชน ปี 2538 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวประมาณร้อยละ 8.6 ใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ เป็นผลมากจากการส่งออกสินค้าทั้งด้านอุตสาหกรรมและเกษตรกรรม โดยมีการลงทุนภาคเอกชนเป็นตัวนำ และมีการใช้จ่ายด้านอุปโภคและบริโภคของภาคเอกชนในประเทศเป็นตัวเสริมหนุน สำหรับอัตราเงินเฟ้อในปี 2538 ได้ขยับตัวเพิ่มขึ้นเป็นประมาณร้อยละ 5.8 จากร้อยละ 5.0 ในปี 2537

2. ภาวะการผลิตที่อยู่อาศัย

2.1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผลิตแล้วเสร็จใน เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2538

จากการรวบรวมข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า การผลิตที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จในเขตกรุงเทพมหานครและ 5 จังหวัดในเขตปริมณฑลในรอบปี 2538 มีจำนวนสูงถึง 172,419 หน่วยเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับปี 2537 ซึ่งมีจำนวน 171,254 หน่วย

2.2 จำนวนห้องชุดที่จะทะเบียนเพิ่มขึ้นปี 2538

ปี 2538 จำนวนห้องชุดที่ผลิตแล้วเสร็จยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีจำนวนห้องชุดจดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั่วประเทศจำนวน 67,888 หน่วย เทียบกับ 64,076 หน่วย ในปี 2537 คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 ในจำนวนนี้เป็นห้องชุดในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 38,445 หน่วย หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 56 ของจำนวนห้องชุดที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นทั้งหมด คิดเป็นอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2537 ประมาณร้อยละ 38.4 ในขณะที่ห้องชุดในต่างจังหวัดจดทะเบียนเพิ่มขึ้นในปี 2538 มีจำนวน 33,166 หน่วย โดยมีอัตราการขยายตัวลดลงจากปี 2537 ร้อยละ 8.7 (ดูตารางที่ 7)

2.3 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2538

จากการรวบรวมข้อมูลของการเคหะแห่งชาติ พบว่ามีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2538 ชะลอลงจากปี 2537 อย่างเห็นได้ชัดโดยในปี 2538 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่รวมทั้งสิ้น 142,023 หน่วย เมื่อเทียบกับการเปิดตัวในปี 2537 ซึ่งมีจำนวน 254,561 หน่วย ลดลงมากถึงร้อยละ 44.2 (ดูตารางที่ 13)

3. สถานการณ์การขายที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ในปี 2538

3.1 ภาวะการขายที่อยู่อาศัย

ในปี 2538 การเสนอขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จนอาจกล่าวได้ว่ามีปริมาณมากจนล้นตลาด ทั้งนี้โดยมีบริษัทต่าง ๆ ที่ยังเปิดขายโครงการอยู่ทั้งสิ้นประมาณ 1,700 บริษัท อย่างไรก็ตาม ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่องในตลาดที่อยู่อาศัยทุกประเภท ดังจะเห็นได้จากจำนวนหน่วยที่ขายได้ยังคงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงมาก จากรายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล สํารวจโดยบริษัท Agency for Real Estate Affairs ตั้งแต่เดือนมกราคม - พฤศจิกายน 2538 พบว่า มี

โครงการที่อยู่อาศัยรวมทั้งที่ดินจัดสรรที่ยังขายอยู่ในตลาดจำนวน รวม 2,286 โครงการ จำนวนหน่วยขายรวมทั้งสิ้น 338,497 หน่วย ขายไปแล้วจำนวนค่อนข้างมากถึง 218,723 หน่วย หรือประมาณ 64.6% และยังมีเหลือขายอยู่อีกจำนวน 119,774 หน่วย ทั้งนี้ได้ขายในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2538 (ดูตารางที่ 14)

ในปี 2538 จึงอาจกล่าวได้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยโดยภาพรวม ยังคงขายได้ในระดับที่ค่อนข้างสูง แม้กระนั้น ตลาดก็ยังคงเป็นตลาดของผู้ซื้อเช่นเดียวกับ 2-3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากมีบ้านในโครงการเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งยังต้องแข่งขันกับบ้านมือสอง โดยเฉพาะบ้านว่างที่ทะยอยออกขายในตลาดอีกจำนวนมากด้วยเป็นที่น่าสังเกตว่าผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่ในปีนี้จะเป็นผู้ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองมากกว่าการซื้อเพื่อเก็งกำไร ผู้ประกอบการต้องแข่งขันด้านการส่งเสริมการขายกันอย่างรุนแรงมีการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่าง ๆ อย่างมากมาย ทั้งนี้โดยคาดว่าตลอดทั้งปี 2538 ได้มีการใช้งบโฆษณาประชาสัมพันธ์จากบริษัทและโครงการที่อยู่อาศัยสูงมากถึง 6,000 ล้านบาท สูงกว่าปี 2537 ซึ่งมีปริมาณ 5,000 ล้านบาท

3.2 ระดับราคาขายที่อยู่อาศัยและแนวโน้มปี 2538

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ในปี 2538 อาจแบ่งเป็น 5 ระดับราคา กลุ่มแรกได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำที่มีราคาขายต่ำกว่าหน่วยละ 300,000 บาท มีสัดส่วนร้อยละ 17 เพิ่มขึ้นจากปี 2537 ซึ่งมีเพียงร้อยละ 7.2 ซึ่งส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดเป็นอาคารชุดราคาถูกการที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 300,000 บาท มีเพิ่มขึ้นนี้ แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยกำลังมุ่งเจาะกลุ่มตลาดล่างลงอีก เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีกำลังซื้อมากขึ้น กลุ่มที่สองได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาปานกลางค่อนข้างต่ำ ซึ่งมีราคาขายต่อหน่วยระหว่าง 300,001-900,000 บาท นับเป็นกลุ่มที่ใหญ่ที่สุดโดยมีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 42 กลุ่มนี้ประกอบด้วยอาคารชุดและทาวน์เฮ้าส์เป็นส่วนใหญ่ กลุ่มที่สามได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาปานกลางตั้งแต่ 900,000-2,000,000 บาท มีสัดส่วนร้อยละ 29 ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ รองลงมาได้แก่ห้องชุดและบ้านเดี่ยวราคาถูก กลุ่มที่สี่ได้แก่กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาปานกลางค่อนข้างสูง ในระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 6 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและห้องชุดในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน กลุ่มสุดท้ายได้แก่ กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสูงโดยมีราคาตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 6 กลุ่มนี้ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว

ตารางที่ 18

จำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการที่เปิดตัวใหม่เขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2536-2538

ประเภท	2536	2537	2538	อัตราการขยายตัว (%)		
				36	37	38
บ้านเดี่ยว	11,194 (9.89)	38,859 (15.27)	23,245 (16.37)	107.30	247.14	-40.18
ทาวน์เฮ้าส์	48,998 (43.30)	93,131 (36.58)	48,335 (34.03)	219.41	90.10	-48.10
อาคารชุด	47,222 (41.73)	103,256 (40.56)	48,661 (34.26)	38.00	118.66	-52.87
อื่น ๆ	5,736 (5.07)	19,266 (7.57)	21,782 (15.34)	62.77	235.88	-13.06
รวม	113,150 (100.00)	254,561 (100.00)	142,023 (100.00)	93.43	124.97	-44.21

ที่มา 2536 บ.910 Management จากัด ปี 2537-ธค. 2538 ข้อมูลจากการเคหะแห่งชาติ

หมายเหตุ ตัวในวงเล็บ หมายถึง สัดส่วน ของที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท
เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2537

ตารางที่ 14
สรุปสถานการณ์การขายที่อยู่อาศัย ปี 2537-2538

ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วยขาย		จำนวนที่ขายได้		จำนวนที่เหลือ	
	2537	2538	2537	2538	2537	2538
บ้านเดี่ยว	54,082 (14.24)	49,013 (14.48)	37,674 (14.19)	30,348 (13.88)	16,408 (14.35)	18,665 (15.58)
ทาวน์เฮ้าส์	116,923 32.35	6,623 (1.96)	95,424 (35.93)	3,767 (1.72)	21,499 (35.00)	2,856 (2.38)
บ้านแฝด	5,468 (1.44)	115,910 (34.24)	2,884 (1.09)	79,917 (36.54)	2,584 (2.26)	35,993 (30.05)
อาคารชุด	162,802 (42.86)	14,954 (4.42)	115,417 (43.46)	9,662 (4.42)	47,385 (41.45)	5,292 (4.42)
อาคารพาณิชย์	11,602 (3.05)	192,042 (38.12)	7,401 (2.79)	82,356 (37.65)	4,201 (3.67)	46,686 (38.98)
ที่ดินจัดสรร	10,499 (2.76)	22,895 (6.76)	6,773 (2.55)	12,679 (5.80)	3,726 (3.26)	10,216 (8.53)
รวม	361,376 (100.00)	338,497 (100.00)	265,573 (100.00)	218,723 (100.00)	95,803 (100.00)	119,774 (100.00)

ที่มา : Agency For Real Estate Affaires

สำหรับการปรับตัวของราคาขายที่อยู่อาศัยนั้น อาจกล่าวได้ว่าแปรผันโดยตรงกับอุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยในตลาด ทั้งนี้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ ได้แก่ การขยายตัวของประชากรในวัยหนุ่มสาวหรือวัยกลางคนระดับการเพิ่มขึ้นของรายได้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สัดส่วนเงินคาวนั แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัย และผลตอบแทนการลงทุนเมื่อเทียบกับการลงทุนอื่น เป็นต้น สำหรับปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทาน ได้แก่ แนวโน้มราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนดอกเบี้ย ค่าแรงงาน และค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารงานก่อสร้าง นอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับปริมาณที่อยู่อาศัยที่เสนอขายในตลาดทั้งบ้านเปิดตัวใหม่ และบ้านมือสอง รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขายที่ขึ้นกับภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการในตลาด

ในปี 2538 ตลาดที่อยู่อาศัยนับว่าอยู่ในภาวะที่มีการผลิตและการขายที่ซบเซาลงจากปี 2537 เนื่องจากยังมีบ้านเปิดตัวใหม่และบ้านมือสองพร้อมขายเป็นจำนวนมากและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปี 2537 นอกจากนี้หลายโครงการยังได้รับผลกระทบบ้านการขายตกต่ำเนื่องจากภาวะน้ำท่วมในช่วงปลายปีด้วย ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยในโครงการแทบทุกประเภทค่อนข้างทรงตัว โดยไม่มีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา มีเพียงส่วนน้อยเท่านั้นที่มีการปรับราคาขึ้นได้ แม้ว่าต้นทุนการผลิตจะเพิ่มขึ้นก็ตาม ดังนั้นการซื้อเพื่อเก็งกำไรระยะสั้นจึงคาดว่าจะมีน้อยมากเนื่องจาก ไม่คุ้มกับการลงทุน

อนึ่ง จากการติดตามราคาตลาดของที่อยู่อาศัยราคาถูกประเภทต่าง ๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยบริเวณชานเมืองของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่เปิดตัวในปี 2538 (เฉลี่ยราคาเริ่มต้นของโครงการที่เปิดขายจำนวน 20 โครงการแรกที่มีราคาถูกที่สุด) ราคาขายบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปี 2537 เล็กน้อยในขณะที่ห้องชุดได้ปรับลด ราคาขายลงกว่าเดิม โดยราคาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวราคาถูก 2 ชั้น ขนาดพื้นที่ 50-60 ตารางวา ในปี 2537 ราคาเฉลี่ยขั้นต่ำประมาณ 1.46 ล้านบาท แต่ในปี 2538 ราคาที่เสนอขายในตลาดเฉลี่ยหน่วยละ 1.55 ล้านบาท เพิ่มจากราคาขายปี 2537 ร้อยละ 6.1 สำหรับทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ขนาดที่ดิน 16 ตารางวา ในปี 2538 ราคาขายเฉลี่ยขั้นต่ำประมาณหน่วยละ 581,000 บาท เพิ่มขึ้นจากปี 2537 ประมาณร้อยละ 10.1 ในขณะที่ห้องชุดราคาถูกขนาด 21-35 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ยขั้นต่ำในปี 2538 หน่วยละ 280,000 บาท ลดลงจากปี 2537 ร้อยละ 5.7 การที่ราคาขายที่อยู่อาศัยของโครงการอาคารชุดปรับตัวลดลง แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยกำลังมุ่งเจาะตลาดล่างลงไปอีกเพื่อให้สามารถสนองตอบความต้องการของผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองเพิ่มขึ้น สำหรับประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านทาวน์เฮาส์ราคาขาย ต่อหน่วยไม่สามารถทำราคาให้ลดลงจากปี 2537 ปี แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการไม่สามารถจะลดขนาดหรือ ลดต้นทุนให้ต่ำกว่าที่เป็นอยู่ได้อีกแล้ว โดยเฉพาะต้นทุนการก่อสร้างได้แก่ที่ดินและอุปกรณ์ตกแต่งที่ปรับราคาเพิ่มขึ้นมาก (ดูจากตารางที่ 15)

ตารางที่ 15

ราคาที่อยู่อาศัยต่ำสุด 20 โครงการแรกใน ก.ท.ม. และปริมณฑล

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภทบ้าน	ปี พ.ศ.		
	2536	2537	2538
คอนโดมิเนียม	0.288	0.295	0.280
ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	0.645	0.581	0.640
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	1.705	1.461	1.555

ที่มา : รอส.

สถานการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2538

สภาพการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องชี้สำคัญประการหนึ่งในการประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย การรายงานสถานการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยนี้เป็นผลส่วนหนึ่งของการศึกษาโครงการวิจัยต่อเนื่อง REAL ESTATE INDEX ซึ่งเป็นงานวิจัยที่มีฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยทั่วประเทศที่มีการปรับปรุงในรอบ 3 เดือน ซึ่งเป็นโครงการของ Agency for Real Estate Affairs อันถือเป็นองค์กรที่ปรึกษาด้านการประเมินราคาทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ข้อมูลสถานการณ์การซื้อขายที่อยู่อาศัยนี้ มีพื้นฐานมาจากการสำรวจภาคสนามของโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจำนวน 2,286 โครงการ และประเมินสถานการณ์ถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2538

รายงานนี้ได้นำเสนอถึงจำนวนหน่วยขายของทั้งโครงการที่เกิดขึ้นใหม่ในปี 2538 และหน่วยขายของโครงการที่เกิดขึ้นก่อนหน้านั้นเฉพาะหน่วยที่มีเหลือขายเข้ามาในปี 2538 และแยกนำเสนอเป็นมูลค่าการพัฒนาโดยรวมจำนวนหน่วยขายทั้งหมด จำนวนหน่วยขายที่ขายไปแล้วจำนวนหน่วยขายที่ยังเหลืออยู่และสัดส่วนที่ขายได้ต่อเดือน โดยแยกแยะเป็น 6 ประเภทคือ บ้านเดี่ยวบ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ตึกแถวและที่ดินจัดสรร และในแต่ละประเภทยังแยกแยะออกตามระดับราคาถึง 11 ระดับเพื่อให้สามารถประเมินสถานการณ์การย่อยที่ละเอียด ชัดเจนยิ่งขึ้น

ภาพปรากฏการณ์และนัยสำคัญของการซื้อขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลตามการสำรวจภาคสนามของ Agency for Real Estate Affairs เป็นดังนี้

1. หน่วยขายปี 2538 มีถึง 339,450 หน่วย

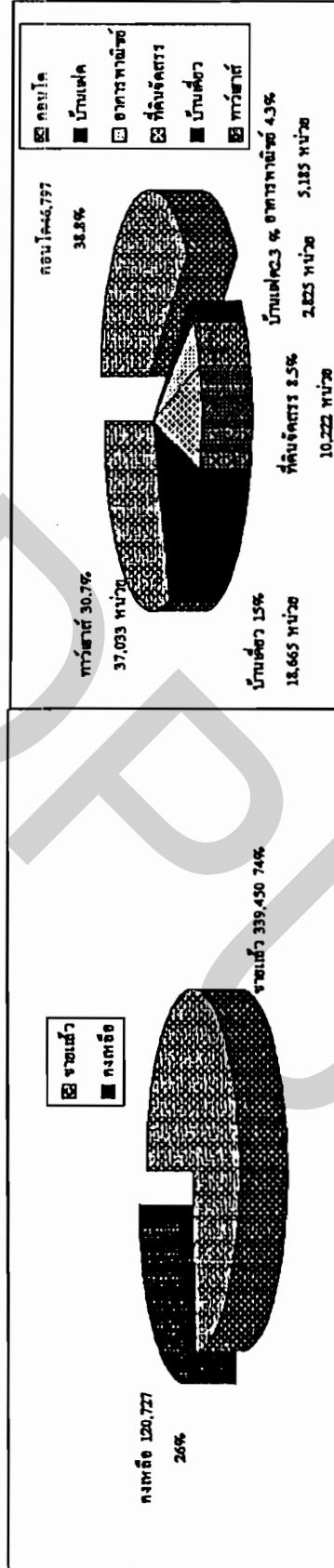
จำนวนหน่วยขายที่มีขายในปี 2538 มีเป็นจำนวนมากทีเดียวกล่าวคือมีทั้งหมด 339,450 หน่วย ส่วนหนึ่งเป็นหน่วยขายที่เหลือจากปี 2537 เข้ามาขายในปี 2538 และอีกส่วนหนึ่งเป็นหน่วยขายที่เกิดใหม่ในปี 2538 เอง ภาพสะท้อนสำคัญของการนี้ก็คือการที่มีอุปทานในตลาดมากมายถึงเพียงนี้ เป็นสิ่งที่ทำให้ภาวะการขายโดยรวมค่อนข้าง "ลิด" แม้จำนวนหน่วยที่ขายได้จะมีมากมายก็ตาม (ดังรูปที่ 8)

2. ปี 2538 ขายได้ 218,723 หน่วย

ในระยะ 11 เดือนของปี 2538 จำนวนหน่วยขายที่ขายได้ทั้งหมดมีถึง 218,723 หน่วย ซึ่งถือว่าขายได้มากทีเดียว การนี้เป็นผลจากการสำรวจ-ตรวจสอบข้อมูลในรอบ 3 เดือนในแต่ละโครงการในภาคสนามโดยคณะนักวิจัยของ Agency for Real Estate Affairs ในรอบปี 2538 รวมโครงการละประมาณ 2-4 ครั้ง

ภาวะการชายที่อยู่ไม่เหมาะสม และปริมาณดิน เดือนพฤศจิกายน 2538

รูปที่ 8



ที่มา: กรมการที่ดินและกรมการผังเมือง

หากถือว่าในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวนครอบครัวทั้งหมด 2.5 ล้านครอบครัว หน่วยขายที่ขายได้ในปี 2538 มีสัดส่วนถึง 8.8 % ของครอบครัวทั้งหมดในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเลยทีเดียว การที่มีหน่วยขายได้มากถึงเพียงนี้นับว่ามากกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งประมาณการที่ 1.5 % มากทีเดียว การซื้อบ้านส่วนหนึ่งเป็นความต้องการจำเป็นส่วนหนึ่งเป็นการเก็งกำไรหรือเพื่อการลงทุน ส่วนหนึ่งเป็นกำลังซื้อจากภายนอกกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ปรากฏการณ์ ที่มีหน่วยขายได้มากเพียงนี้เป็นปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นต่อเนื่องมาหลายปีแล้ว ในอนาคตความต้องการบ้านในเชิงปริมาณเช่นนี้น่าจะลดลง

นัยสำคัญในเชิงการซื้อขายที่อยู่อาศัยก็คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยในเชิงปริมาณยังมีอยู่อย่างมหาศาลทีเดียว แม้ภาวะตลาดจะไม่สามารถขายได้ค่อนนัก แต่ความต้องการก็ไม่ได้ลดลงแต่อย่างใด (ดังตารางที่ 16 และ 17)

3. ผู้ประกอบการมีถึง 1,670 ราย

ในการวิเคราะห์ Agency for Real Estate Affairs ได้แยกแยะจำนวนผู้ประกอบการออกเป็น 1,670 ราย โดยแบ่งเป็นผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ 27 ราย บริษัทขนาดใหญ่ 56 ราย บริษัททั่วไป 1,391 ราย การนี้ผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์และผู้ประกอบการรายใหญ่วรรวมกันมีสัดส่วนเป็น 5 % ของบริษัททั้งหมด และมีมูลค่าการพัฒนาโครงการทั้งหมดถึง 38 % ของโครงการทั้งหมด

นัยสำคัญประการหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยก็คือ จำนวนผู้ประกอบการมีมากถึงเพียงนี้ จึงทำให้สภาวะการขายของโครงการต่าง ๆ ขายได้ช้ากว่าปกติโอกาสที่จะได้พบเห็นการเข้าแถวของโครงการ การขายโครงการหมดในระยะเวลาสั้น ๆ จึงมีน้อยมาก (ดังแผนภูมิที่ 2)

4. อนาคตการผลิตที่อยู่อาศัยจะลดลง

ปรากฏการณ์ที่เกิดบ้านใหม่ ๆ เพิ่มขึ้นถึง 80 % ของบ้านทั้งหมดเพียงในระยะเวลา 10 ปีนี้ถือเป็นการเติบโตอย่างไม่เคยมีมาก่อน ซึ่งสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ อย่างไรก็ตามเชื่อว่าในอนาคต การผลิตที่อยู่อาศัยเชิงปริมาณเช่นนี้จะลดลง การผลิตที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2517 จนถึงปัจจุบันเพิ่มขึ้นถึง 2.5 เท่าของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ทั้งหมดในปี 2517 โดยในปีดังกล่าว กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (ในกรณีนี้ไม่รวมสมุทรสาครและนครปฐม) มีที่อยู่อาศัยทั้งหมดประมาณ 585,163 หน่วยในขณะที่ปัจจุบันมีถึง 2,096,650 หน่วย

อย่างไรก็ตามเชื่อว่าตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นไปการเพิ่มขึ้น ของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลจะเป็นในอัตราที่ลดลง ทั้งนี้เพราะประชาชนได้รับการตอบสนองที่อยู่อาศัยอย่างกว้างขวางมากขึ้น

ตารางที่ 16

มูลค่าการพัฒนาที่อยู่อาศัยเปิดขายปี 2538 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(หน่วย : ล้านบาท)

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	ตึกแถว	ห้องชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
<.04 ล้านบาท	0	0	391	0	7,381	640	8,412
.041 - 0.6	48	134	4,133	11	4,174	1,562	9,961
0.61 - 0.8	321	57	9,536	76	1,617	1,091	12,696
0.81 - 1.0	1,020	417	11,749	420	1,734	999	16,339
1.01 - 1.5	1,662	352	10,915	1,935	5,367	3,056	23,287
1.51 - 2.0	7,343	2,072	3,408	2,368	2,825	2,148	20,164
2.01 - 2.5	7,126	460	1,041	2,434	1,236	639	12,936
2.51 - 3.0	6,369	536	2,061	1,100	2,695	414	13,174
3.01 - 4.0	14,867	105	1,891	1,771	2,154	763	21,562
4.01 - 5.0	5,071	112	225	1,401	2,814	2,161	11,784
5.01 ล้านบาทขึ้นไป	17,638	389	1,518	4,308	6,563	9,504	39,920
รวม	61,465	4,634	46,868	15,824	38,560	22,977	190,235

ที่มา Agency For Real Estate Affairs

ตารางที่ 17
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายปี 2538 ในเขตกรุงเทพมหานคร

(หน่วย : ล้านบาท)

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	ตึกแถว	ห้องชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
<.04 ล้านบาท	0	0	1,016	0	25,293	2,089	28,398
.041 - 0.6	29	238	7,699	18	8,419	3,116	19,582
0.61 - 0.8	439	74	13,234	103	2,317	1,508	17,675
0.81 - 1.0	1,040	425	12,821	451	1,903	1,117	17,757
1.01 - 1.5	1,335	264	8,732	1,462	4,485	2,513	18,791
1.51 - 2.0	4,044	1,197	1,993	1,367	1,659	1,313	11,573
2.01 - 2.5	3,200	217	475	1,080	556	271	5,799
2.51 - 3.0	2,328	206	746	402	968	156	4,806
3.01 - 4.0	4,416	30	547	507	621	219	6,340
4.01 - 5.0	1,147	26	50	300	619	491	2,633
5.01 ล้านบาทขึ้นไป	1,848	57	235	592	868	951	4,551
รวม	19,889	2,734	47,548	6,282	47,708	13,744	137,905

ที่มา Agency For Real Estate Affairs

แนวโน้มในวันข้างหน้าจึงเป็นการผลิตที่อยู่อาศัยใหม่ในจำนวนจำกัด และเน้นที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพมากขึ้น มีราคาสูงแต่มีจำนวนน้อยลง

5. สถานการณ์การขาย ราคาแพงขายดีกว่า

สถานการณ์การขายโดยรวมนั้น พบว่า จำนวนหน่วยที่ยังเหลือขายอยู่ในตลาดทั้งหมด 120,727 หน่วย ณ สิ้นเดือนพฤศจิกายน 2538 นั้น ห้องชุดเหลืออยู่มากที่สุด 39 % (46,797 หน่วย) รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ 31% (37,033 หน่วย) และบ้านเดี่ยว 15% (18,665 หน่วย) นอกนั้น เป็นที่ดินจัดสรรบ้านแฝดและตึกแถว

ในการวัดว่าบ้านแบบใดในระดับราคาใดขายดีพิจารณาจากเปอร์เซ็นต์ของหน่วยขายที่ขายได้ต่อเดือน ปรากฏการณ์ที่พบก็คือ ที่ดินจัดสรรขายและบ้านแฝดขายได้ดี โดยเฉลี่ยเมื่อเทียบกับแบบบ้านอื่น ในขณะที่ทาวน์เฮาส์ขายได้ในสัดส่วนใกล้เคียงกันในทุกระดับราคา แนวโน้มที่สำคัญอีกประการหนึ่งก็คือ บ้านราคาแพง ขายได้เร็วกว่าบ้านราคาถูกกว่าโดยเฉลี่ย ทั้งนี้เห็นได้ชัดเจนในกรณีบ้านเดี่ยวราคาแพง และอาคารชุดราคาแพงซึ่งคงเป็นเพราะการผลิตสินค้าที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มมากขึ้นกว่าเดิม (ดังตารางที่ 18)

6. หน่วยขายที่เลิกไปมีเป็นส่วนน้อยมาก

การนำเสนอในส่วนนี้ เพื่อมุ่งชี้ให้เห็นว่าสินค้าประเภทใดมีปัญหา ซึ่งการที่บางโครงการมีปัญหาอาจไม่ใช่ที่สินค้าแต่เพราะว่าการบริหารโครงการ การบริหารเงินที่ไม่เหมาะสมมากกว่า โดยสรุปแล้วมีโครงการที่ประสบปัญหาอยู่ 38 แห่ง โดยหนึ่งในสามเป็นโครงการที่ยกเลิกหน่วยขายไปบางส่วน นอกนั้นยกเลิกไปทั้งโครงการ รวมหน่วยขายที่ยกเลิกไป 10,429 หน่วยในมูลค่าประมาณ 11,586 ล้านบาท หน่วยขายที่ยกเลิกไปมากที่สุดก็คืออาคารชุดราคาถูกเป็นหลักโดยเป็นประมาณครึ่งหนึ่งของหน่วยขายทั้งหมด

ตารางที่ 18
หน่วยขายที่ขกเลิกแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา

(หน่วย : ล้านบาท)

ระดับราคา	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	ตึกแถว	ห้องชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
<.04 ล้านบาท	0	0	0	0	3,219	0	3,219
.041 - 0.6	0	0	1,006	0	2,375	108	3,489
0.61 - 0.8	0	0	752	0	726	47	1,525
0.81 - 1.0	0	0	274	0	5	0	279
1.01 - 1.5	93	0	56	72	0	23	316
1.51 - 2.0	146	0	150	231	0	0	527
2.01 - 2.5	10	0	0	105	0	0	115
2.51 - 3.0	0	0	0	45	0	0	45
3.01 - 4.0	97	0	0	20	133	0	250
4.01 - 5.0	4	26	0	9	0	0	39
5.01 ล้านบาทขึ้นไป	199	0	120	5	301	0	625
รวม	549	98	2,358	487	6,759	178	10,429

ที่มา Agency For Real Estate Affairs

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2538

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรสำคัญที่มีบทบาทอย่างมากต่อระบบเศรษฐกิจ และมีความเกี่ยวข้องกับธุรกิจด้านอื่นอีกหลากหลาย ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยได้รับความสนใจจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเป็นอย่างมากเนื่องจากเป็นบุคคลกลุ่มใหญ่ของประเทศ และปัจจัยประกอบเน้นให้น่าบริการมายังกลุ่มลูกค้ารายย่อยเป็นสำคัญการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมีอัตราการขยายตัวในเกณฑ์ที่สูงมาก แม้จะต้องเผชิญกับมาตรการควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย และการแข่งขันเพื่อช่วงชิงตลาดระหว่างสถาบันการเงินด้วยกันเอง และยิ่งทวี ความเข้มข้นมากขึ้นในปี 2537 โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องมือหลัก และทุ่มทุนประชาสัมพันธ์เพื่อเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายให้ได้มากที่สุดทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมากเป็นลำดับจนเข้าสู่ปี 2538 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มชะลอตัวลง โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2538

ปี 2538 แม้สภาพเศรษฐกิจของประเทศจะยังคงขยายตัวได้ในเกณฑ์ดี แต่การขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลับมีอัตราการขยายตัวในแนวโน้มที่ลดลง แม้จะดำเนินกลยุทธ์ด้านการเงินควบคู่ไปกับกลยุทธ์ด้านการตลาดเพื่อหวังผลจูงใจผู้ซื้อ เช่น การกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่หรือการขยายวงเงินให้สูงขึ้นจากเดิม เป็นต้น นอกจากนี้ยังต้องประสบกับปัจจัยด้านลบซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการอำนวยการสินเชื่อ ได้แก่ การออกมาตรการเพื่อควบคุมอัตราเงินเพื่อการควบคุมคุณภาพสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ การเพิ่มสัดส่วนการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS รวมทั้งการปรับปรุง หลักเกณฑ์การดำรงฐานะเงินตราต่างประเทศสุทธิของธนาคารแห่งประเทศไทยเนื่องจากการนำเข้าเงินตราต่างประเทศเพื่อการปล่อยกู้มากขึ้นส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นได้ไม่มากเท่าที่ควร ในส่วนของผู้ดำเนินโครงการต้องเผชิญกับปัญหาจำนวนที่อยู่อาศัยล้นตลาดซึ่งเป็นผลต่อเนื่องจากปี 2537 ทำให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กรายต้องถอนตัวออกจากวงการ รวมทั้งปัญหาขาดแคลนแรงงานและปัญหาวัสดุก่อสร้างมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ผู้ประกอบการจำเป็นต้องหันไปพึ่งเทคโนโลยีสมัยใหม่ให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มสูงขึ้นและจากผลการแข่งขันที่รุนแรงผู้ประกอบการได้หันความสนใจที่จะขยายการลงทุนไปยังส่วนภูมิภาคเพิ่มขึ้น เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาการ แข่งขันในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

ในปี 2538 นี้จากการเข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยการออกมาตรการทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความพยายามจำกัดการเติบโตของสินเชื่อในระบบธนาคารพาณิชย์ไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 24 ตลอดจนมาตรการควบคุมภาวะเงินเฟ้อโดยการดูดซับสภาพคล่องด้วยการ

ออกจำหน่ายพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นระลอก ๆ ทำให้อัตราดอกเบี้ยในประเทศ ขยับตัวสูงขึ้นเป็นลำดับ โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยเงินฝากได้ขยับตัวเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนระหว่าง ร้อยละ 1.0-2.25 ต่อปี และได้เพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดในรอบ 4 ปี เมื่อเดือนธันวาคม 2538 โดย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลูกค้าย่อยขั้นต้น (MLR) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชีลูกค้าย่อย ขั้นต้น (MOR) อยู่ที่ร้อยละ 13.75 และ 14.25 ต่อปี ตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ยืมระหว่างธนาคารและสถาบันการเงินยังคงทรงตัวอยู่ที่ระดับร้อยละ 14.0-15.0 ต่อปีในบาง ช่วงเวลา ซึ่งเป็นผลจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากดังกล่าวแล้ว

ในช่วงปี 2538 ที่ผ่านมามีว่าธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างให้ความสนใจ ต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยเป็นอย่างมาก และมีการแข่งขันเสนอรูปแบบการบริการที่หลากหลาย ได้แก่การอนุมัติเงินกู้ที่รวดเร็วทันต่อความต้องการ และการผ่อนปรนเงื่อนไขในการขอกู้ เงินแต่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวไม่มากนัก โดยมีปริมาณสินเชื่อรายย่อยคงค้าง ทั้งระบบ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538 จำนวนทั้งสิ้น 198,891 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงระยะเวลา เดียวกันของปี 2537 เพียงร้อยละ 28

สำหรับสินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปคงค้าง ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538 ธนาคารพาณิชย์ยังมี ส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 66 ของสินเชื่อทั้งระบบและธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งมี ส่วนแบ่งตลาดรองลงมาเป็นสถาบันการเงินเดียวที่มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นมาตลอด 7 ปีที่ผ่าน มาโดยในปี 2532 มีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 17 ได้เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22 ณ สิ้นเดือน มิถุนายน 2538

สำหรับสินเชื่อแก่บุคคลทั่วไประหว่างงวดในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2538 มีจำนวน ทั้งสิ้น 105,365 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2537 ซึ่งมีจำนวน 93,109 ล้าน บาท อยู่เท่ากับ 12,253 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 13 ในขณะที่ช่วงระยะเวลาเดียวกันสูงถึง ร้อยละ 47 โดยธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดมากที่สุด จำนวน 69,685 ล้านบาท คิดเป็นร้อย ละ 66 ธนาคารอาคารสงเคราะห์และบริษัทเงินทุนมีส่วนแบ่งตลาด จำนวน 23,161 ล้านบาท และ 9,739 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22 และ 9 ตามลำดับ ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 3 เป็นส่วนแบ่ง ตลาดของการเคหะแห่งชาติ บริษัทประกันชีวิต เครดิตฟองซิเอร์ และธนาคารออมสิน รวมกัน (ดังตารางที่ 19)

ตารางที่ 19

งบเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามสถาบันการเงิน ประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2538

จำนวนเงิน : ล้านบาท

ประเภทของกู้	ธนาคารพาณิชย์		ธนาคารอาคารสงเคราะห์		บริษัทเงินทุน		การเคหะแห่งชาติ		บริษัทประกันชีวิต		เครดิตของจี.เอ.อี.		ธนาคารออมสิน		รวม	
	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน	จำนวนกู้ จำนวนเงิน	จำนวนเงิน
1. เงินให้กู้ยืมผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการสงเคราะห์	20,440	282,040	782	6,223	4,719	197,516	0	0	70	1,595	192	2,068	0	0	26,203	489,452
1) การจัดการที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัย	13,850	161,180	65	2,685	3,199	139,508	0	0	16	611	153	1,670	0	0	17,283	305,654
2) การจัดการคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลต/ให้เช่า	2,705	41,034	717	3,548	715	33,857	0	0	50	827	18	224	0	0	4,205	79,490
3) การจัดการอาคารพาณิชย์	3,885	79,826	0	0	805	24,151	0	0	4	157	21	174	0	0	4,715	104,308
2. เงินให้กู้ยืมบุคคลทั่วไปคงค้าง	617,361	330,871	285,811	109,611	28,192	45,590	67,522	6,445	4,213	3,223	4,107	2,467	3,000	684	1,010,206	498,891
รวมเงินให้กู้เพื่ออยู่อาศัยคงค้าง	637,801	612,911	286,593	115,844	32,911	243,106	67,522	6,445	4,283	4,818	4,299	4,535	3,000	684	1,036,409	988,343
3. การให้กู้ยืมบุคคลทั่วไประหว่างงวด	94,909	69,685	55,299	23,161	5,200	9,739	3,543	1,324	658	936	579	431	255	89	160,443	105,561
1) บ้านและทรัพย์สินตรา	75,828	46,269	47,269	20,712	3,202	6,602	3,432	1,116	589	827	524	398	255	89	131,099	76,365
2) คอนโดมิเนียม/ห้องชุด	5,408	3,689	8,030	2,449	903	1,853	0	0	54	77	16	6	0	0	14,411	8,074
3) อาคารพาณิชย์	13,673	19,179	0	0	1,095	1,284	111	208	15	32	39	27	0	0	14,933	20,730

หมายเหตุ - ข้อ 2 และ 3 หมายถึง เงินให้กู้ยืมผู้ซื้อบ้าน ผู้ปลูกสร้าง หรือผู้ซ่อมแซมต่อเติมบ้านของสพ.๒๔ และรวมถึงผู้กู้เงินเพื่อซื้อที่ดินแถว หรืออาคารพาณิชย์ที่อยู่อาศัยด้วย
- ข้อมูลของธนาคารออมสินเป็นข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2537

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์

การวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย จะทำการศึกษาหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ

ในการทดสอบจะใช้เทคนิคการวิเคราะห์ โดยสร้างสมการในรูปของสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรต่างๆ ซึ่งเป็นเทคนิคทางสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ของรูปแบบของความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์กันหรือไม่ มากน้อยเพียงใด และเป็นไปในเชิงบวกหรือในเชิงลบ

สำหรับการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย จะใช้ช่วงเงินที่ขอกู้ในแบบสอบถามของแต่ละธนาคารให้เป็นตัวแปรตาม (Dependent variable)

ส่วนตัวแปรอิสระ (Independent variable) ในที่นี้ได้แก่ รายได้ (Y) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (I) ระยะเวลาที่ผ่อนชำระหนี้ (T) การบริการ (S) ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน (F) การประชาสัมพันธ์ (IN)

สำหรับตัวแปรอิสระบางตัว เช่น การบริการ, ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงินและการประชาสัมพันธ์ มีลักษณะเป็นตัวแปรเชิงคุณภาพไม่มีตัววัดของข้อมูลเป็นเชิงปริมาณ ดังนั้นจึงไม่อำนวยความสะดวกให้การวิเคราะห์เป็นไปเต็มรูปแบบได้ แต่ในบางกรณีได้กำหนดค่าในรูปตัวแปรหุ่น หรือดัชนี (Dummy variables หรือ Indicator variables) เป็นตัวสะท้อนผลของปัจจัยดังกล่าวข้างต้น

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระของสมการอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 20 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย

ข้อมูลพื้นฐาน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
เพศ				
ชาย	111	55.5	111	55.5
หญิง	88	44.0	89	44.5
ไม่ตอบ	1	0.5	-	-
รวม	200	100.0	200	100.0
อายุ				
ต่ำกว่า 30 ปี	74	37.0	41	20.5
ตั้งแต่ 31 - 40 ปี	94	47.0	89	44.5
ตั้งแต่ 41 - 50 ปี	28	14.0	49	24.5
ตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป	4	2.0	21	10.5
รวม	200	100.0	200	100.0
การศึกษา				
ต่ำกว่าปริญญาตรี	70	35.0	52	26.0
ปริญญาตรี	114	57.0	123	61.5
สูงกว่าปริญญาตรี	12	6.0	25	12.5
ไม่ตอบ	4	2.0	-	-
รวม	200	100.0	200	100.0
อาชีพ				
เจ้าของกิจการ	20	10.0	58	29.0
ข้าราชการ	37	18.5	35	17.5
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	20	10.0	19	9.5
พนักงานบริษัทเอกชน	110	55.0	78	39.0
อื่น ๆ (ไปรครระบุ)	11	5.5	10	5.0
ไม่ตอบ	2	1.0	-	-
รวม	200	100.0	200	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

จากตารางที่ 20 ข้อมูลพื้นฐานของกลุ่มตัวแปรผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ 200 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 100% และธนาคารพาณิชย์ไทย 200 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 100% โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. เพศ ผู้ตอบแบบสอบถามระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทยเป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง

2. อายุ ผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 31 - 40 ปี รองลงมาได้แก่อายุต่ำกว่า 30 ปี และระหว่าง 41-50 ปี น้อยที่สุดได้แก่กลุ่มที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 31 - 40 ปี รองลงมาได้แก่อายุระหว่าง 41 - 50 ปี และน้อยที่สุดได้แก่กลุ่มที่มีอายุ 50 ปีขึ้นไป

3. การศึกษา ผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย การศึกษาสูงสุดส่วนใหญ่อยู่ในระดับปริญญาตรี รองลงมาได้แก่ การศึกษาในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี และการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรีตามลำดับ

4. อาชีพ อาชีพผู้ตอบแบบสอบถามที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รองลงมาได้แก่อาชีพข้าราชการ และอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ , อาชีพเจ้าของกิจการ ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์ไทยส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเจ้าของกิจการ และอาชีพข้าราชการ ตามลำดับ

ตารางที่ 21 แสดงรายได้ต่อเดือน ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

รายได้ต่อเดือน/บาท	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท	1	0.5	3	1.5
ตั้งแต่ 5,000 - 10,000 บาท	42	21	37	18.5
ตั้งแต่ 10,001 - 15,000 บาท	49	24.5	33	16.5
ตั้งแต่ 15,001 - 20,000 บาท	32	16	26	13
ตั้งแต่ 20,001 - 25,000 บาท	24	12	18	9
ตั้งแต่ 25,001 - 30,000 บาท	14	7	16	8
ตั้งแต่ 30,001 บาท ขึ้นไป	37	18.5	65	32.5
ไม่ตอบ	1	0.5	2	1
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 21 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนอยู่ในช่วงระหว่าง 10,001 - 15,000 บาท คิดเป็น 24.50 % รองลงมาอยู่ในช่วง 5,000 - 10,000 บาท คิดเป็น 21.0 % และ 30,001 ขึ้นไป คิดเป็น 18.5 % ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย มีรายได้ต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วงตั้งแต่ 30,001 บาทขึ้นไป คิดเป็น 32.5 % รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่อยู่ในช่วงตั้งแต่ 5,000 - 10,000 บาท คิดเป็น 18.5 % บาท 10,001 - 15,000 บาท คิดเป็น 16.5 % ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 22 แสดงรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำแนก
ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

รายได้ครอบครัวต่อเดือน/บาท	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ต่ำกว่า 5,000 บาท	1	0.5	1	0.5
ตั้งแต่ 5,000 - 10,000 บาท	16	8	25	12.5
ตั้งแต่ 10,001 - 15,000 บาท	22	11	18	9
ตั้งแต่ 15,001 - 20,000 บาท	29	14.5	24	12
ตั้งแต่ 20,001 - 25,000 บาท	21	10.5	16	8
ตั้งแต่ 25,001 - 30,000 บาท	24	12	20	10
ตั้งแต่ 30,001 บาท ขึ้นไป	87	43.5	96	48
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 22 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่มีรายได้ครอบครัวอยู่ในช่วงตั้งแต่ 30,001 บาทขึ้นไป คิดเป็น 43.50 % รองลงมาอยู่ในช่วง 15,001 - 20,000 บาท คิดเป็น 14.5 % และช่วงตั้งแต่ 25,001 - 30,000 บาท คิดเป็น 12.0 % ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วงตั้งแต่ 30,001 บาทขึ้นไป คิดเป็น 48.0 % รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่อยู่ในช่วงตั้งแต่ 5,000 - 10,000 บาท คิดเป็น 12.5 % บาท และ 15,001 - 20,000 บาท คิดเป็น 12.0 % ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนอยู่ในช่วงตั้งแต่ 30,001 บาทขึ้นไป ซึ่งธนาคารพาณิชย์ไทยมีสัดส่วนสูงกว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 23 แสดงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์และ
ธนาคารพาณิชย์ไทย

อัตราดอกเบี้ย/ปี	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ไม่เกิน 8%	-	-	-	-
ระหว่าง 8 - 10 %	32	16	2	1
ระหว่าง 10.1 - 12 %	100	50	29	14.5
ระหว่าง 12.1 - 14 %	62	31	132	66
ตั้งแต่ 14.1 ขึ้นไป	3	1.5	20	10
ไม่ตอบ	3	1.5	17	8.5
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 23 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ในช่วงระหว่าง 10.1 - 12.0 % ต่อปี คิดเป็น 50.0 % รองลงมาอยู่ในช่วง 12.1 - 14.0 % ต่อปี คิดเป็น 31.0 % และช่วง 8.0 - 10.0 % ต่อปี คิดเป็น 16.0 % ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะจ่ายดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมอยู่ในช่วงระหว่าง 12.1 - 14.0 % ต่อปี คิดเป็น 66.0 % รองลงมาได้แก่ กลุ่มที่อยู่ในช่วงตั้งแต่ 10.1 - 12.0 % ต่อปี คิดเป็น 14.5 % และตั้งแต่ 14.1 % ต่อปีขึ้นไป คิดเป็น 10.0 % ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม อยู่ในอัตราที่สูงกว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 24 แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
จำแนกระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ไม่เกิน 5 ปี	-	-	-	-
ระหว่าง 5 - 9 ปี	7	3.5	10	5
ระหว่าง 10 - 14 ปี	19	9.5	63	31.5
ระหว่าง 15 - 19 ปี	97	48.5	76	38
ระหว่าง 20 - 24 ปี	45	22.5	38	19
ระหว่าง 25 - 29 ปี	24	12	5	2.5
ตั้งแต่ 30 ปี ขึ้นไป	8	4	3	1.5
ไม่ตอบ	-	-	5	2.5
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 24 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ในช่วงระหว่าง 15-19 ปี คิดเป็น 48.9 % รองลงมาได้แก่ช่วง 20 - 24 ปี คิดเป็น 22.5 % และช่วง 25 - 29 ปี คิดเป็น 12 % ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ในช่วง 15 - 19 ปี คิดเป็น 38.0 % รองลงมาได้แก่ช่วง 10-14 ปี คิดเป็น 31.5 % และช่วง 20 - 24 ปี คิดเป็น 19 % ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ 15-19 ปี ซึ่งผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีสัดส่วนสูงกว่า

ตารางที่ 25 แสดงราคาบ้านของผู้บริโภคสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคาร
สงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

ราคาบ้าน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ไม่เกิน 200,000 บาท				
ระหว่าง 200,000 - 500,000 บาท	38	19	7	3.5
ระหว่าง 500,001 - 800,000 บาท	55	27.5	45	22.5
ระหว่าง 800,001 - 1,100,000 บาท	38	19	42	21
ระหว่าง 1,100,001 - 1,400,000 บาท	18	9	13	6.5
ระหว่าง 1,400,001 - 1,700,000 บาท	17	8.5	25	12.5
ระหว่าง 1,700,001 - 2,000,000 บาท	12	6	26	13
ตั้งแต่ 2,000,001 บาทขึ้นไป	22	11	42	21
ไม่ตอบ	-	-	-	-
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 25 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อบ้านในราคาระหว่าง 500,001 - 800,000 บาท คิดเป็น 27.5 % รองลงมาได้แก่ช่วง 800,001 - 1,100,000 บาท และช่วงระหว่าง 200,000 - 500,000 บาท คิดเป็น 19 % สำหรับลำดับที่สาม อยู่ในช่วงตั้งแต่ 2,000,001 บาทขึ้นไป คิดเป็น 11%

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะซื้อบ้านอยู่ในช่วง 500,001 - 800,000 บาท คิดเป็น 22.5 % รองลงมาได้แก่ช่วง 800,001 - 1,100,000 บาท และช่วง 2,000,001 บาทขึ้นไป คิดเป็น 21 % ลำดับที่สาม อยู่ในช่วงตั้งแต่ 1,700,001 - 2,000,000 บาท คิดเป็น 13.0%

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะซื้อบ้านที่มีราคาอยู่ในช่วง 500,001 - 800,000 บาท แต่ผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีสัดส่วนที่สูงกว่า

ตารางที่ 26 แสดงวงเงินที่ขอกู้ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคาร
อาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

วงเงินที่ขอกู้	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ไม่เกิน 100,000.- บาท	-	-	-	-
ระหว่าง 100,000 - 300,000 บาท	27	13.5	7	3.5
ระหว่าง 300,001 - 500,000 บาท	43	21.5	18	9
ระหว่าง 500,001 - 700,000 บาท	40	20	30	15
ระหว่าง 700,001 - 900,000 บาท	24	12	30	15
ระหว่าง 900,001 - 1,100,000 บาท	21	10.5	40	20
ระหว่าง 1,100,001 - 1,300,000 บาท	9	4.5	7	3.5
ระหว่าง 1,300,001 - 1,500,000 บาท	13	6.5	19	9.5
มากกว่า 1,500,001 บาท	23	11.5	49	24.5
ไม่ตอบ	-	-	-	-
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 26 แสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะกู้ยืมในวงเงินระหว่าง 300,001 - 500,000 บาท คิดเป็น 21.5 % รองลงมาได้แก่ช่วง 500,001 - 700,000 บาท คิดเป็น 20.0 % และช่วง 100,000 - 300,000 บาท คิดเป็น 12.5 % ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะกู้ยืมในวงเงินตั้งแต่ 1,500,001 บาทขึ้นไป คิดเป็น 24.5 % รองลงมาได้แก่ช่วง 900,001 - 1,100,000 บาท คิดเป็น 20.0 % และช่วง 500,001 - 700,000 บาท และ 700,001 - 900,000 บาท คิดเป็น 15 % ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะกู้ยืมในวงเงินที่สูงกว่าผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 27 แสดงจำนวนปี พ.ศ. ที่ผู้บริโภครับบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคาร
อาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

ปี พ.ศ. ที่กู้	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวนราย	ร้อยละ	จำนวนราย	ร้อยละ
ต่ำกว่า ปี พ.ศ.2521	-	-	-	-
ระหว่างปี พ.ศ. 2521 - 2524	1	0.5	1	0.5
ระหว่างปี พ.ศ. 2525 - 2529	8	4	6	3
ระหว่างปีพ.ศ. 2530 - 2534	16	8	39	19.5
ระหว่างปีพ.ศ. 2535 - 2539	69	34.5	114	57
ปีพ.ศ. 2540	106	53	36	18
ไม่ตอบ	-	-	4	2
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 27 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะกู้ยืมในปี พ.ศ. 2540 คิดเป็น 53.0 % รองลงมาได้แก่ปี พ.ศ. 2535 - 2539 คิดเป็น 34.5 % และพ.ศ. 2530 - 2534 คิดเป็น 8.0 % ตามลำดับ

ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะกู้ยืมระหว่างปี พ.ศ. 2535 - 2539 คิดเป็น 57.0 % รองลงมาได้แก่ช่วง พ.ศ. 2530 - 2534 คิดเป็น 19.5 % และปี พ.ศ. 2540 คิดเป็น 18.0 % ตามลำดับ

ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่จะกู้ยืมในปี พ.ศ. 2540 ส่วนผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่จะกู้ยืมในปี พ.ศ. 2535 - 2529

ตารางที่ 28 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีต่อการประชาสัมพันธ์ , ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน , การบริการ จำแนกระหว่าง ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย

ทัศนคติที่มีต่อธนาคารในด้าน การประชาสัมพันธ์, ชื่อเสียงและความมั่นคง ของสถาบันการเงิน และการบริการ	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
การประชาสัมพันธ์				
ดี	130	65	116	58
ไม่ดี	63	31.5	78	39
ไม่ตอบ	7	3.5	6	3
รวม	200	100	200	100
ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน				
ดี	191	95.5	174	87
ไม่ดี	8	4	26	13
ไม่ตอบ	1	0.5	-	-
รวม	200	100	200	100
บริการ				
ดี	137	68.5	142	71
ไม่ดี	57	28.5	53	26.5
ไม่ตอบ	6	3	5	2.5
รวม	200	100	200	100

จากตารางที่ 28 แสดงให้เห็นว่า การประชาสัมพันธ์ , ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน , การบริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย มีสัดส่วนใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 29 แสดงสาเหตุปัจจัยที่ทำให้เลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	เรียงลำดับของปัจจัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกใช้บริการ									
	1	2	3	4	5	6	7	8	ไม่ตอบ	รวม
รายได้	10.0	15.0	13.0	14.5	13.5	13.0	8.5	1.5	11.0	100.0
อัตราดอกเบี้ย	64.5	16.0	8.0	3.0	2.0	-	-	-	6.5	100.0
วงเงินที่ขอกู้	4.0	22.5	21.0	18.5	9.0	9.5	3.0	0.5	12.0	100.0
ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้	4.0	14.0	28.0	23.0	9.0	5.5	5.0	0.5	11.0	100.0
การบริการ	2.0	5.5	8.5	9.5	21.0	22.0	13.5	2.5	15.5	100.0
ชื่อเสียงและความมั่นคง	8.0	14.0	8.5	13.5	21.5	14.5	5.0	0.5	14.5	100.0
การประชาสัมพันธ์	1.0	2.0	3.0	4.5	8.5	16.5	45.0	2.0	17.5	100.0
อื่น ๆ	2.5	1.0	0.5	-	1.0	1.5	2.0	35.0	56.5	100.0

จากตารางที่ 29 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ คำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยลำดับที่ 1 ซึ่งมีสัดส่วน 64.5 % ของจำนวนผู้ที่ตอบแบบสอบถาม รองลงมาได้แก่การประชาสัมพันธ์ มีสัดส่วน 45.0 % และระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ มีสัดส่วน 28.0 % ตามลำดับ

ตารางที่ 30 แสดงสาเหตุปัจจัยที่ทำให้เลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
ไทย

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	เรียงลำดับของปัจจัยที่ผู้บริโภคให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกใช้บริการ									
	1	2	3	4	5	6	7	8	ไม่ตอบ	รวม
รายได้	24.0	9.0	10.5	10.5	9.0	12.0	4.0	1.0	20.0	100.0
อัตราดอกเบี้ย	13.0	9.5	13.5	11.5	9.0	9.0	15.0	1.0	18.5	100.0
วงเงินที่ขอกู้	16.5	13.5	13.0	15.5	11.0	9.0	3.5	-	18.0	100.0
ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้	4.0	12.0	12.5	18.0	14.5	12.5	8.0	0.5	18.0	100.0
การบริการ	14.5	19.0	11.0	5.5	12.0	15.5	5.5	1.0	16.0	100.0
ชื่อเสียงและความมั่นคง	14.5	12.5	14.0	8.5	15.5	11.0	5.5	-	18.5	100.0
การประชาสัมพันธ์	4.5	8.5	10.5	10.0	5.5	5.5	30.5	0.5	24.5	100.0
อื่น ๆ	7.0	1.5	-	-	0.5	-	1.5	24.5	65.0	100.0

จากตารางที่ 30 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย คำนึงถึงการประชาสัมพันธ์เป็นปัจจัยลำดับที่ 1 ซึ่งมีสัดส่วน 30.5 % ของจำนวนผู้ที่ตอบแบบสอบถาม รองลงมาได้แก่รายได้และปัจจัยอื่น ๆ เช่น เจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการติดต่อสินเชื่อกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ให้ลูกค้าโดยตรง เป็นต้น มีสัดส่วน 24.0 % และการบริการมีสัดส่วน 19.0 % ตามลำดับ

ตารางที่ 31 แสดงลักษณะในการกู้ยืมเงินและปริมาณความพึงพอใจในการกู้ยืมเงินของผู้
บริโภคสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์
ไทย

ลักษณะการกู้ยืม	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
กู้คนเดียว	81	40.5	148	74.0
กู้ร่วม	119	59.5	52	26.0
รวม	200	100.0	200	100.0

ปริมาณความต้องการของเงินกู้ยืม ที่ได้รับ	ธนาคารอาคารสงเคราะห์		ธนาคารพาณิชย์ไทย	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพียงพอ	163	81.5	116	83.0
ไม่เพียงพอ	37	18.5	32	16.0
รวม	200	100.0	200	100.0

จากตารางที่ 31 แสดงให้ทราบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกู้ยืมเงินในลักษณะกู้ร่วมกับบุคคลอื่น ส่วนผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับ
ธนาคารพาณิชย์ไทยจะกู้เพียงคนเดียว เนื่องจากมีรายได้สูงกว่า

ส่วนผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย
จะได้รับวงเงินที่ขอกู้เพียงพอกับความต้องการ

สำหรับการวิเคราะห์เพื่อหาแบบจำลองเชิงประจักษ์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินค้าเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับธนาคารพาณิชย์ไทย จะใช้ตัวแปรอิสระเพียง 3 ตัวเท่านั้น คือ รายได้ต่อเดือน (Y) ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ (T) และอัตราดอกเบี้ย (I) เนื่องจากผลการวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) ของตัวแปรอิสระ คือ การบริการ (S) ชื่อเสียงความมั่นคง (F) และการประชาสัมพันธ์ (IN) กับตัวแปรตาม คือ อุปสงค์สินค้าเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ใกล้ 0 มาก และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการวิเคราะห์ตัวแปรอิสระที่เหลือทั้ง 3 ตัว ที่กล่าวมาแล้ว จะนำข้อมูลที่ได้ มาทำให้เป็นค่า ลอการิทึมธรรมชาติ (Natural Logarithm) เพื่อเป็นการปรับข้อมูลให้ใกล้เคียงกับเส้นตรงมากที่สุด โดยมีสัญลักษณ์ในการวิเคราะห์ดังนี้

LNV19	=	ค่าล็อกของปริมาณอุปสงค์สินค้าเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
LNV6	=	ค่าล็อกของรายได้ครอบครัวต่อเดือน
LNV21	=	ค่าล็อกของระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้
LNV22	=	ค่าล็อกของอัตราดอกเบี้ย

การเลือกตัวแปรอิสระ

ในการวิเคราะห์หาคดอยเชิงพหุตัวแปรในการวิจัยครั้งนี้ จะใช้วิธี ออล โปสซิเบิล รีเกรซัน (All Possible Regression) วิธีนี้กระทำโดยนำตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ หรือมีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม แล้วใช้ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวกำหนดหรือสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) เป็นตัวตัดสิน ซึ่งมีวิธีวิเคราะห์เป็นขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ใส่ตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีอิทธิพลต่อตัวแปรตามลงในสมการ ทั้งนี้โดยการใส่ตัวแปรอิสระลงไปแต่ละตัวก่อน ได้สมการของโมเดลดังนี้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 1 ตัว

$$\begin{aligned} \text{LNV19} &= 11.096 + 0.230 \text{ LNV6} & R^2 &= 0.04699 \\ \text{LNV19} &= 11.105 + 0.846 \text{ LNV21} & R^2 &= 0.14098 \\ \text{LNV19} &= 12.983 + 0.196 \text{ LNV22} & R^2 &= 0.00407 \end{aligned}$$

2. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 2 ตัว

$$\begin{aligned} \text{LNV19} &= 8.593 + 0.240 \text{ LNV6} + 0.859 \text{ LNV21} & R^2 &= 0.19347 \\ \text{LNV19} &= 10.984 + 0.238 \text{ LNV6} + 0.012 \text{ LNV22} & R^2 &= 0.4499 \\ \text{LNV19} &= 9.335 + 0.891 \text{ LNV21} + 0.669 \text{ LNV22} & R^2 &= 0.14646 \end{aligned}$$

3. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 3 ตัว

$$\text{LNV19} = 7.394 + 0.233 \text{ LNV6} + 0.886 \text{ LNV21} + 0.486 \text{ LNV22}$$

$$R^2 = 0.1946$$

4. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 4 ตัว

$$\text{LNV19} = 7.372 + 0.250 \text{ LNV6} + 0.881 \text{ LNV21} + 0.434 \text{ LNV22}$$

$$- 0.011 \text{ ADVER} \quad R^2 = 0.20420$$

$$\text{LNV19} = 7.409 + 0.237 \text{ LNV6} + 0.896 \text{ LNV21} + 0.489 \text{ LNV22}$$

$$- 0.082 \text{ FRAMUS} \quad R^2 = 0.19717$$

$$\text{LNV19} = 7.388 + 0.244 \text{ LNV6} + 0.865 \text{ LNV21} + 0.524 \text{ LNV22}$$

$$- 0.175 \text{ SERVICE} \quad R^2 = 0.18031$$

ขั้นตอนที่ 2 พิจารณาค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจของแต่ละสมการในทุกกลุ่ม

กลุ่มที่	จำนวนตัวแปรอิสระ	R ²
1	LNV19 = 11.105 + 0.846 LNV21	14.09 %
2	LNV19 = 8.593 + 0.240 LNV6 + 0.859 LNV21	19.34 %
3	LNV19 = 7.394 + 0.233 LNV6 + 0.886 LNV21 + 0.486 LNV22	19.46 %
4	LNV19 = 7.372 + 0.250 LNV6 + 0.881 LNV21 + 0.434 LNV22 - 0.011 FRAMUS	20.42 %

ในกรณีนี้จะเลือกสมการ โมเดล LNV19 = 7.394 + 0.233 LNV6 + 0.886 LNV21 + 0.486 LNV22 ซึ่งให้ค่า R² = 19.46 % ทั้งนี้เพราะเมื่อเพิ่มตัวแปรอิสระเกี่ยวกับด้านชื่อเสียง (FRAMUS) ลงไปอีก 1 ตัว ค่า R² = 20.42 % สูงขึ้นเพียงเล็กน้อยไม่ถึง 1 % ดังนั้น สมการที่ดีที่สุดคือ

$$\text{LNV19} = 7.394 + 0.233 \text{ LNV6} + 0.886 \text{ LNV21} + 0.486 \text{ LNV22}$$

$$(5.919)^{***} \quad (3.551)^{***} \quad (6.087)^{***} \quad (1.216)^{ns}$$

$$\text{Multiple R} = 0.4549$$

$$R^2 = 0.20695$$

$$\text{Adj } R^2 = 0.1946$$

$$F = 16.7908^{***}$$

หมายเหตุ

- 1 ค่าตัวเลขที่อยู่ในวงเล็บเป็นค่าสถิติ T-test
- 2 *** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99 %
- 3 ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ธนาคารพาณิชย์ไทย

1. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 1 ตัว

$$\text{LNV19} = 11.279 + 0.244 \text{ LNV6} \quad R^2 = 0.17096$$

$$\text{LNV19} = 13.402 + 0.178 \text{ LNV21} \quad R^2 = 0.00436$$

$$\text{LNV19} = 10.500 + 1.315 \text{ LNV22} \quad R^2 = 0.01921$$

2. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 2 ตัว

$$\text{LNV19} = 10.481 + 0.254 \text{ LNV6} + 0.264 \text{ LNV21} \quad R^2 = 0.18733$$

$$\text{LNV19} = 9.177 + 0.241 \text{ LNV6} + 0.833 \text{ LNV22} \quad R^2 = 0.17790$$

$$\text{LNV19} = 9.755 + 0.203 \text{ LNV21} + 1.398 \text{ LNV22} \quad R^2 = 0.02518$$

3. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 3 ตัว

$$\text{LNV19} = 8.075 + 0.252 \text{ LNV6} + 0.284 \text{ LNV21} + 0.929 \text{ LNV22} \\ R^2 = 0.19607$$

4. หาสมการที่มีตัวแปรอิสระ 4 ตัว

$$\text{LNV19} = 8.384 + 0.238 \text{ LNV6} + 0.254 \text{ LNV21} + 0.857 \text{ LNV22} \\ + 0.143 \text{ ADVER} \quad R^2 = 0.19703$$

$$\text{LNV19} = 8.158 + 0.252 \text{ LNV6} + 0.288 \text{ LNV21} + 0.923 \text{ LNV22} \\ - 0.083 \text{ FRAMUS} \quad R^2 = 0.19294$$

$$\text{LNV19} = 8.482 + 0.248 \text{ LNV6} + 0.276 \text{ LNV21} + 0.792 \text{ LNV22} \\ + 0.017 \text{ SERVICE} \quad R^2 = 0.17918$$

ขั้นตอนที่ 2 พิจารณาค่าสัมประสิทธิ์ของการตัดสินใจของแต่ละสมการในทุกกลุ่ม

กลุ่มที่	จำนวนตัวแปรอิสระ	R^2
1	$\text{LNV19} = 11.279 + 0.244 \text{ LNV6}$	17.09 %
2	$\text{LNV19} = 10.481 + 0.254 \text{ LNV6} + 0.264 \text{ LNV21}$	18.73 %
3	$\text{LNV19} = 8.075 + 0.252 \text{ LNV6} + 0.284 \text{ LNV21}$ $+ 0.929 \text{ LNV22}$	19.60 %

$$4 \quad \text{LNV19} = 8.384 + 0.238 \text{ LNV6} + 0.254 \text{ LNV21} \\ + 0.857 \text{ LNV22} + 0.143 \text{ ADVER} \quad 19.70 \%$$

ในกรณีนี้จะเลือกสมการ โมเดล $\text{LNV19} = 8.075 + 0.252 \text{ LNV6} + 0.284 \text{ LNV21} + 0.929 \text{ LNV22}$ ซึ่งให้ค่า $R^2 = 19.60 \%$ ทั้งนี้ถ้าเพิ่มตัวแปรอิสระเกี่ยวกับการประชาสัมพันธ์ (ADVER) ลงไปอีก 1 ตัว ค่า $R^2 = 19.70 \%$ สูงขึ้นเพียงเล็กน้อยไม่ถึง 1 % ดังนั้น สมการที่ดีที่สุดของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ

$$\text{LNV19} = 8.075 + 0.252 \text{ LNV6} + 0.284 \text{ LNV21} + 0.929 \text{ LNV22} \\ (5.239)^{***} \quad (6.247)^{***} \quad (2.203)^{**} \quad (1.635)^{ns}$$

$$\text{Multiple R} = 0.4576$$

$$R^2 = 0.20947$$

$$\text{Adj } R^2 = 0.1960$$

$$F = 15.63376^{***}$$

หมายเหตุ

- 1 ค่าตัวเลขที่อยู่ในวงเล็บเป็นค่าสถิติ T-test
- 2 *** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99 %
- 3 ** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 95 %
- 4 ns ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 32 แสดงผลการประมาณค่าแบบจำลองปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินค้าเชื้อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตัวแปร	สัมประสิทธิ์ความยืดหยุ่น	ค่าสถิติ t
ค่าคงที่	$\beta_0 = 7.394$	5.919 ^{***}
รายได้ (Y)	$\beta_1 = 0.233$	3.551 ^{***}
อัตราดอกเบี้ย (I)	$\beta_2 = 0.486$	1.216 ^{ns}
ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ (T)	$\beta_3 = 0.886$	6.087 ^{***}

หมายเหตุ *** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99%

** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 95%

^{ns} ไม่มีนัยสำคัญ

ผลการประมาณค่าแบบจำลองอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับธนาคารอาคาร
สงเคราะห์

$$\text{LNHL D} = 7.394 + 0.233 \text{ LNY} + 0.886 \text{ LNT} + 0.486 \text{ LNI}$$

(5.919)*** (3.551)*** (6.087)*** (1.216)^{ns}

R Square = 0.20698

Adjusted R Square = 0.19465

F-statistic = 16.79083

Standard Error = 0.66827

D.W. = 1.94294

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บคือค่าสถิติ t-statistic

*** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99%

ns ไม่มีนัยสำคัญ

ผลจากการศึกษาพบอีกว่า ค่า R^2 ที่ปรับแล้วมีค่าร้อยละ 19.46 เป็นค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่แสดงให้เห็นว่า สมการถดถอยเชิงพหุที่คำนวณได้มีความแม่นยำสำคัญกับตัวแปรอิสระ คือ รายได้ ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย เป็นตัวกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพียงร้อยละ 19.46 เท่านั้น นอกเหนือจากนี้จะเนื่องมาจากอิทธิพลจากปัจจัยที่อื่นที่มีได้นำมาพิจารณา โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานจากการคำนวณ 0.66827 หน่วย นอกจากนั้นค่า F-stat ที่ได้ก็มีค่าสูงกว่าค่าที่ได้จากตาราง F-Distribution หมายความว่าตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการถดถอยที่อยู่หน้าตัวแปรอิสระตัวนั้น ๆ มีความหมายในการอธิบายอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้

1. รายได้ (Y) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นไปตามข้อสมมติฐาน ซึ่งถ้ารายได้เพิ่มขึ้นทำให้เชื่อมั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตเพิ่มขึ้น จึงทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.233 แสดงว่าถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.233 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99 %

2. ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ (T) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นไปตามสมมติฐาน โดยถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้มากขึ้นทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.886 แสดงว่าถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.886 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99 %

3. อัตราดอกเบี้ย (I) มีค่าสัมประสิทธิ์ไปทางเดียวกันกับอุปสงค์ของกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้มีค่าเป็นบวก มีค่า t-stat เท่ากับ 0.907 แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากผู้บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านในขณะนั้นอยู่แล้ว ไม่ว่าจะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะสูงขึ้นหรือลดลงก็ตาม ผู้บริโภคก็ตัดสินใจซื้อบ้านถ้าเขามีรายได้เพียงพอที่จะสามารถผ่อนชำระหนี้ได้ ผู้บริโภคก็ยังไม่ตัดสินใจซื้อบ้าน แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะลดลงก็ตามจึงทำให้อัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์ในเชิงบวก ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานและไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในสมการดังกล่าวแล้ว พบว่ารายได้ และระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ ยกเว้นอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานและไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ตารางที่ 33 แสดงผลการประมาณค่าแบบจำลองปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินค้าเชื้อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ตัวแปร	สัมประสิทธิ์ความยืดหยุ่น	ค่าสถิติ t
ค่าคงที่	$\beta_0 = 8.075$	5.239 ^{***}
รายได้ (Y)	$\beta_1 = 0.252$	6.247 ^{***}
อัตราดอกเบี้ย (I)	$\beta_2 = 0.929$	1.635 ^{ns}
ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ (T)	$\beta_3 = 0.284$	2.203 ^{**}

หมายเหตุ
^{***} มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99%
^{**} มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 95%
^{ns} ไม่มีนัยสำคัญ

ผลการประมาณค่าแบบจำลองปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
สำหรับธนาคารพาณิชย์ไทย

$$\text{LNHL D} = 8.075 + 0.252 \text{ LNY} + 0.284 \text{ LNT} + 0.929 \text{ LNI}$$

(5.239)*** (6.247)*** (2.203)** (1.635)^{ns}

R Square = 0.20947

Adjusted R Square = 0.19607

F-statistic = 15.63376

Standard Error = 0.65615

D.W. = 2.06955

หมายเหตุ ตัวเลขในวงเล็บคือค่าสถิติ t-statistic
*** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99%
** มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 95%
ns ไม่มีนัยสำคัญ

ผลจากการศึกษาข้างพบอีกว่าค่า R^2 ที่ปรับแล้วมีค่าร้อยละ 19.60 เป็นค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่แสดงให้ทราบว่าสมการถดถอยเชิงพหุที่คำนวณได้ มีความแนบแน่นกับตัวแปรอิสระ คือ รายได้ ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยเป็นตัวกำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพียงร้อยละ 19.60 เท่านั้น นอกเหนือจากนั้นจะเนื่องมาจากอิทธิพลจากปัจจัยอื่นที่มีได้นำมาพิจารณา โดยมีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานจากการคำนวณ 0.656 หน่วย นอกจากนี้ค่า F-stat ที่ได้ก็มีค่าสูงกว่าค่าที่ได้จากตาราง F-distribution หมายความว่า ตัวแปรอิสระที่กล่าวถึงมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการถดถอยที่อยู่หน้าตัวแปรอิสระนั้น ๆ มีความหมายในการอธิบายอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้

1. รายได้ (Y) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐาน โดยรายได้เพิ่มขึ้น ทำให้เขามั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตเพิ่มขึ้น จึงทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.252 แสดงว่าถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณ

ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.252 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99 %

2. ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ (T) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นไปตามสมมติฐาน โดยถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้มากขึ้น ทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.284 แสดงว่าถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.284 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99 %

3. อัตราดอกเบี้ย (I) มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์ของกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้มีค่าเป็นบวก มีค่า t-stat เท่ากับ 1.216 ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ เนื่องจากผู้บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านในขณะที่นั้นอยู่แล้วไม่ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะสูงขึ้นหรือลดลงก็ตาม ผู้บริโภคที่ตัดสินใจซื้อบ้านถ้าเขามีรายได้เพียงพอที่จะสามารถผ่อนชำระหนี้ได้ ในทางตรงกันข้าม ถ้าผู้บริโภคมีรายได้น้อยทำให้ไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ ผู้บริโภคก็ยังไม่ตัดสินใจซื้อบ้าน แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะลดลงก็ตาม จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์ในเชิงบวกซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานและไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ดังนั้น เมื่อพิจารณาค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระในสมการดังกล่าวแล้ว พบว่าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ และอัตราดอกเบี้ย เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ ยกเว้นอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้เนื่องมาจาก ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานและไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุป

วัตถุประสงค์หลักของวิทยานิพนธ์นี้ มุ่งที่จะแสดงให้เห็นทราบโครงสร้างการดำเนินงานโดยภาพรวมระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย อีกทั้งยังแสดงให้เห็นทราบความต้องการกู้ยืมเงินของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ว่าการตัดสินใจกู้ยืมเงินของผู้บริโภคส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับปัจจัยใดบ้างสำหรับการเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทยปัจจัยที่นำมาวิเคราะห์ได้แก่ รายได้ที่ได้รับ (Y) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (I) ระยะเวลาที่ผ่อนชำระหนี้ (T) สำหรับการบริการ (S) ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน (F) การประชาสัมพันธ์ (IN) ไม่นำมาวิเคราะห์ในสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) เนื่องจากผลการวิเคราะห์สัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Corelation Coefficient) ของตัวแปรอิสระที่กล่าวมาข้างต้นทั้ง 3 ตัว มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ใกล้ 0 มาก และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งจากการวิเคราะห์พบว่า

รายได้ (Y) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจากการวิเคราะห์จะพบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีรายได้ต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10,001 - 15,000 บาท และมีรายได้ครอบครัวต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วงตั้งแต่ 30,001 บาทขึ้นไป ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย มีรายได้ต่อเดือนและมีรายได้ครอบครัวต่อเดือนส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 30,000 บาทขึ้นไป ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นกลุ่มลูกค้าย่อยและมีรายได้ต่อเดือนและรายได้ครอบครัวต่อเดือนโดยเฉลี่ยน้อยกว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย จึงมีผลทำให้ปริมาณความต้องการกู้ยืมเงินน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.233 แสดงว่า ถ้ารายได้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.233 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 99 % ส่วนผู้บริโภคที่กู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าย่อยและมีรายได้ต่อเดือนมาก จึงมีผลต่อตัวแปรตาม คือทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น กล่าวคือ ค่า

เงินกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้ารายใหญ่และมีรายได้ต่อเดือนมาก จึงมีผลต่อตัวแปรตาม คือทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น กล่าวคือ ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.252 แสดงว่า ถ้ารายได้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.252 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 99 % ซึ่งสรุปได้ว่า ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้ ของธนาคารพาณิชย์ไทยมีค่าสูงกว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดังนั้นรายได้จึงแสดงถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ในอนาคตได้เป็นอย่างดี กล่าวคือในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นทำให้เขามั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตเพิ่มขึ้น จึงทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้นเมื่อรายได้มีการเปลี่ยนแปลงก็จะส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมความต้องการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

ระยะเวลาที่ผ่อนชำระหนี้ (T) มีความสัมพันธ์เชิงบวก ซึ่งจากการวิเคราะห์พบว่า ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ได้รับระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 15-19 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้งสองสถาบัน ได้รับระยะเวลาในการผ่อนชำระหนี้ใกล้เคียงกัน สำหรับการประมาณค่าแบบจำลองเชิงประจักษ์ พบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.886 แสดงว่า ถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.886 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 99 % ส่วนธนาคารพาณิชย์ไทยพบว่ามีค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้เท่ากับ 0.284 แสดงว่า ถ้าระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพิ่มขึ้น 1 % จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.284 % โดยค่าสัมประสิทธิ์มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น 99 % กล่าวโดยสรุป ค่าสัมประสิทธิ์ที่ประมาณได้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย

อัตราดอกเบี้ย (I) เป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์เชิงบวก และไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งจากการวิเคราะห์จะพบว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ในอัตรา 10.1-12.0 % ต่อปี ส่วนผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทยจะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ในอัตรา 12.1-14.0 % ต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่อยู่ในอัตราที่น้อยกว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ดังนั้น ถึงแม้ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย แต่ปริมาณอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ไทย เนื่องจาก ผู้บริโภคอาจจะคำนึงถึงปัจจัยตัวอื่นมากกว่าอัตราดอกเบี้ย เช่น รายได้ที่

มีรายได้น้อย และคาดว่าในอนาคตรายได้ก็ยังน้อย อาจจะทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ น้อยลงด้วย จึงมีผลทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อน้อย ถึงแม้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะ คัดคอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยก็ตาม และปัจจัยอีกประการหนึ่งเนื่องจากผู้ บริโภคมีความต้องการซื้อบ้านในขณะนั้นอยู่แล้วไม่ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะสูงขึ้นหรือลดลงก็ ตาม ผู้บริโภคก็ตัดสินใจซื้อบ้านถ้าเขามีรายได้เพียงพอที่จะสามารถผ่อนชำระหนี้ได้ ในทางตรง กันข้ามถ้าผู้บริโภคมีรายได้น้อยทำให้ไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ ผู้บริโภคก็ยังไม่ตัดสินใจซื้อ บ้านแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะลดลงก็ตาม

สำหรับผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่ จะจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราที่สูงกว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร อาคารสงเคราะห์ ดังนั้น ถึงแม้ธนาคารพาณิชย์ไทยจะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่สูงกว่าธนาคาร อาคารสงเคราะห์ แต่ผู้บริโภคมีความต้องการบ้านพักอาศัยในขณะนั้นจึงอาจจะต้องจ่ายตัว อื่นมากกว่าอัตราดอกเบี้ย เช่น รายได้ ซึ่งผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มี รายได้ต่อเดือนและรายได้ครอบครัวต่อเดือนมากกว่าผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงทำให้ผู้บริโภคที่มีความต้องการบ้านพักอาศัยในขณะนั้นตัดสินใจ ที่จะกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ไทย และรับภาระหนี้สินเชื่อที่เกิดขึ้นจากการซื้อบ้านในขณะ นั้น ทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มากกว่าธนาคารอาคาร สงเคราะห์ ส่วนอีกปัจจัยหนึ่งเนื่องมาจากผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร พาณิชย์ไทย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้ารายใหญ่และเคยใช้บริการกู้ยืมเงินประเภทต่าง ๆ กับ ธนาคารพาณิชย์ไทยอยู่แล้ว ซึ่งถ้าผู้บริโภคต้องการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ก็สามารถใช้บริการ สินเชื่อประเภทนี้ได้เลยโดยไม่คำนึงถึงอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากได้รับความสะดวกในการขอใช้วง เงินในฐานะเป็นลูกค้าที่ใช้บริการอยู่เดิมกับธนาคารนั้น ๆ

การบริการ (S) ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน (F) และการประชา สัมพันธ์ (IN) ไม่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคาร อาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย เนื่องจากผู้บริโภคจะคำนึงถึงปัจจัยอื่น ๆ มากกว่า เช่น รายได้ที่แท้จริง, อัตราดอกเบี้ย, ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้, ราคาบ้าน, ความจำเป็นในการ ซื้อบ้าน เป็นต้น

5.2 ข้อเสนอแนะ

วิทยานิพนธ์เรื่องเปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย ได้ทำการศึกษาโครงสร้างการดำเนินงาน และศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งเปรียบเทียบความแตกต่างของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย เพื่อสะท้อนให้เห็นภาพโดยรวมว่าปัจจัยได้เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ดังนั้นผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย สามารถนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ไปกำหนดและปรับปรุงนโยบายวางแผนระยะยาวในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อไปในอนาคตได้ โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย สามารถทราบว่าผู้บริโภคให้ความสำคัญปัจจัยใด เพื่อใช้ในการเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและปัจจัยเหล่านั้นมีความสำคัญแตกต่างกันมากน้อยเพียงใด เช่น ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ ถ้าสถาบันการเงินทั้งสองแห่ง ต่างก็เพิ่มระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ให้นานกว่าเดิม จะทำให้ปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้มีความยืดหยุ่นสูงต่อปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อีกทั้งการเพิ่มระยะเวลาให้นานขึ้น จะทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระหนี้เงินกู้ให้กับธนาคารต่อเดือนน้อยลง ซึ่งเท่ากับเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับผู้กู้

2. ในการศึกษาดังกล่าว เป็นการศึกษาปัจจัยทางด้านอุปสงค์เพียงด้านเดียว ควรจะมีการศึกษาทางด้านอุปทานเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อแก่ผู้บริโภคระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย

3. ควรจะศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทยว่ามีความแตกต่างกันหรือเหมือนกัน เพื่อจะได้เห็นภาพรวมได้รวมทั้งระบบ

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- เกริกเกียรติ พิพัฒน์เสรีธรรม. วิวัฒนาการของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย.
สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2536.
- จิรพรรณ กุลดิลก. วิธีวิจัยทางเศรษฐศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- ชมเพลิน จันทรเรืองเพ็ญ. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. กรุงเทพมหานคร:
โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย. “อุปสงค์และความยืดหยุ่นของอุปสงค์” หน่วยที่ 2.
เศรษฐศาสตร์วิเคราะห์. นนทบุรี : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2539.
- ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย และประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ. “ที่อยู่อาศัยในเมือง”
หน่วยที่ 14. เศรษฐศาสตร์และเมือง. พิมพ์ครั้งที่ 4. นนทบุรี :
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2539.
- ทัศนีย์ ชังเทศ และสมภพ ถาวรยิ่ง. การวิเคราะห์การถดถอยและสหสัมพันธ์.
พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ชวนพิมพ์, 2537.
- นราทิพย์ ชุตินวงศ์. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์จุลภาค. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- นราศรี ไวนิชกุล และชูศักดิ์ อุดมศรี. ระเบียบวิธีวิจัยธุรกิจ. พิมพ์ครั้งที่ 5.
กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- บุญโม ศรีสะอาด. การวิจัยเบื้องต้น. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์สุวีริยาสาส์น, 2535.
- ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ. เศรษฐศาสตร์ภูมิภาค. กรุงเทพมหานคร :
สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- เริงชัย มะระกานนท์. การเงินการธนาคารของประเทศไทยพร้อมด้วยทฤษฎี.
กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย,
2529.
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคนิ. หลักเศรษฐศาสตร์มหภาค. กรุงเทพมหานคร :
โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2537.

- วาสนา สิงห์โกวินท์. การจัดการธนาคารพาณิชย์. กรุงเทพมหานคร : บริษัทสำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2520.
- วเรศ อุปาดิก. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2537.
- ศิริชัย พงษ์วิชัย. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. เทคนิคทางสถิติขั้นสูง สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยไมโครคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, 2540.
- สุพล ดุรงค์วัฒนา. การวิเคราะห์เชิงสถิติ การวิเคราะห์ความถดถอย. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- สุพล ดุรงค์วัฒนา. การวิเคราะห์เชิงสถิติ การวิเคราะห์ความแปรปรวน. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

วารสาร

- ธนาคารแห่งประเทศไทย ฝ่ายวิชาการ. รายงานเศรษฐกิจและการเงิน 2538.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. “รายงานผลการดำเนินงาน” รายงานประจำปี 2538. 11-20.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539”. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2538. 17-26.
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. “สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539”. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2538. 54-69.

วิทยานิพนธ์

- จรัสศรี ธิดิเลศเคชา. “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย” วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2534.
- บุญชัย เกียรติธนาวิทย์. “ปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีอิทธิพลต่อราคาหุ้นต่อธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์” วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534.

ปิยบุษ ประโยชน์กุลนันท์. “ปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมของบริษัท
เงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ในประเทศไทย” วิทยานิพนธ์
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2536.

วรรณพรณ ชิมวังโสง “พฤติกรรมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ใน
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ : วิเคราะห์รายสาขาการผลิต” วิทยานิพนธ์
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534.

ศักดิ์ดา ณรงค์ “เปรียบเทียบประสิทธิภาพการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย” วิทยานิพนธ์
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกริก, 2536.

อภันตรี ศรีสุนทร. “การศึกษาเปรียบเทียบการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนฯ
ในประเทศไทย” ภาคนิพนธ์ปริญญาโท คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ
สถาบันจัดพัฒนบริหารศาสตร์, 2536.

ภาษาอังกฤษ

Books

Charles D. Cathcart. *Money Credit and Economic Activity*. Illinois: Richard
D Inc., 1982.

Stiglitz J.E., and Weiss A. “Credit Rationing in Market with Imperfect
Information”. *American Economic Review*. (June 1981)

Taro Yamane. *Statistice: An Introductory Analysis*. 2 ed. New York:
Harper & Row, 1970.

Chales maurice S and Chales Smithson W. *demand function*, 1985.

Thesis

Chen, Nai-Fu Chen, Richard Roll and Stephen A. Ross, “Economic Forces
Mardet”, *Journal of Business* 59 (1968) : 383-403.

Stephen Goldfeld M. “Commercial Bank Behavior and Economic Activity”,
Amsterdam : North-Holland Publishisg Company, 1965,P.82-133.

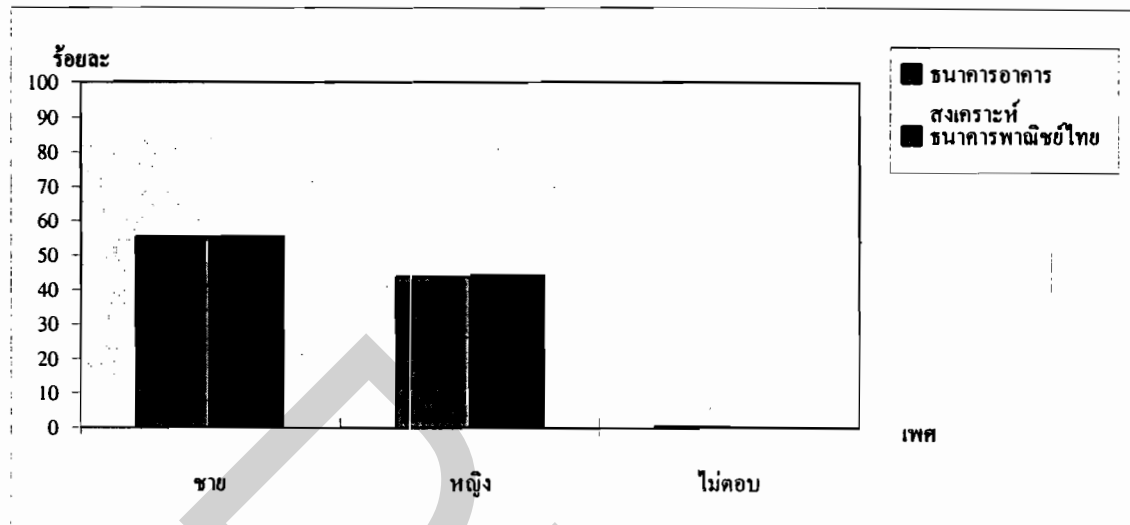
Leonall Anderson C. And Albert Burger E. “Asset Management and
Commercial Bank Portfolio Behavior : Theory and practice,” 1969, P. 207-222.

ภาคผนวก

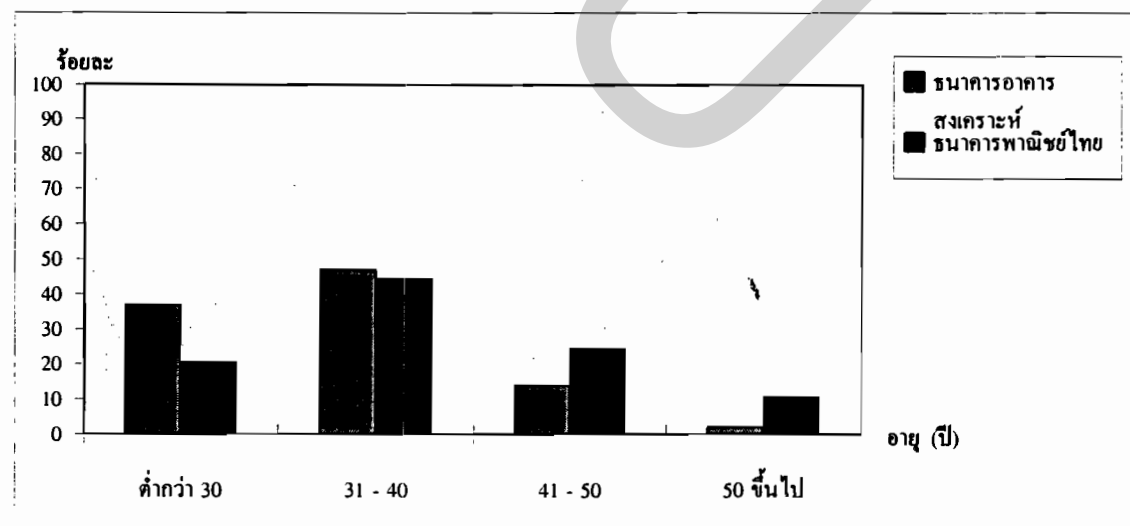
สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์

VAR00001	เพศ
VAR00003	การศึกษา
VAR00004	อาชีพ
VAR00008	รายได้เป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR00009	อัตราดอกเบี้ยเป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR000010	วงเงินที่ขอกู้เป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR000011	ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR000012	การบริการเป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR000013	ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงินเป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR000014	การประชาสัมพันธ์เป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
VAR000015	อื่น ๆ เป็นสาเหตุที่ทำให้ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
V 5	รายได้ต่อเดือน
V 6	รายได้ครอบครัวต่อเดือน
V 16	ปี พ.ศ. ที่กู้ซื้อบ้าน
V 17	ราคาบ้าน
V 19	วงเงินที่ขอกู้
V 21	ระยะเวลาที่ผ่อนชำระหนี้
V 22	อัตราดอกเบี้ย
V 7-1	ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์
V 7-2	ผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ไทย
Service	การบริการ
Framus	ชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน
Adver	การประชาสัมพันธ์
Age	อายุ
LNV 6	ค่าถือของรายได้ครอบครัวต่อเดือน
LNV 19	ค่าถือของปริมาณอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
LNV 21	ค่าถือของระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้
LNV 22	ค่าถือของอัตราดอกเบี้ย

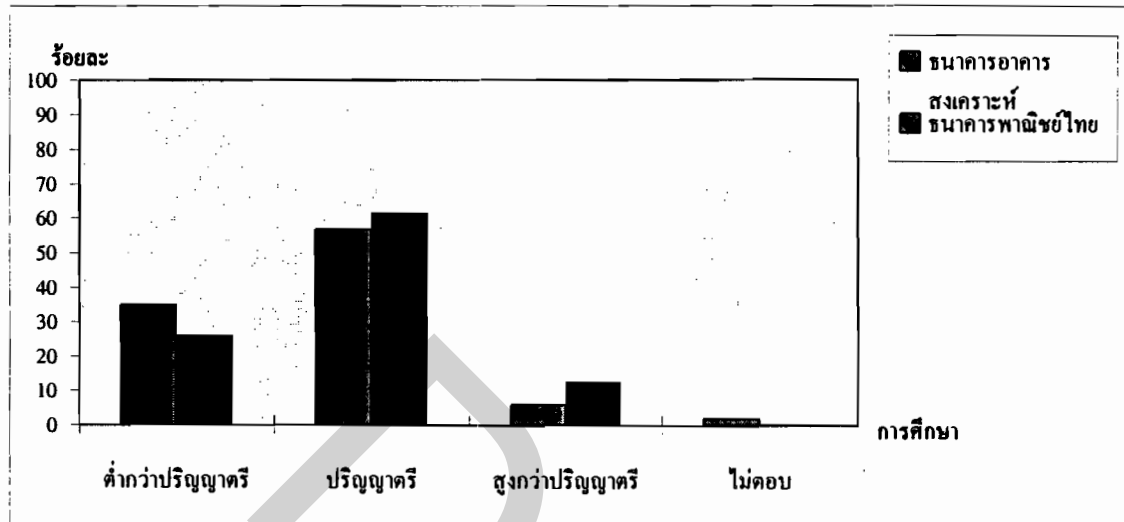
รูปที่ 9 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภค(เพศ)
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



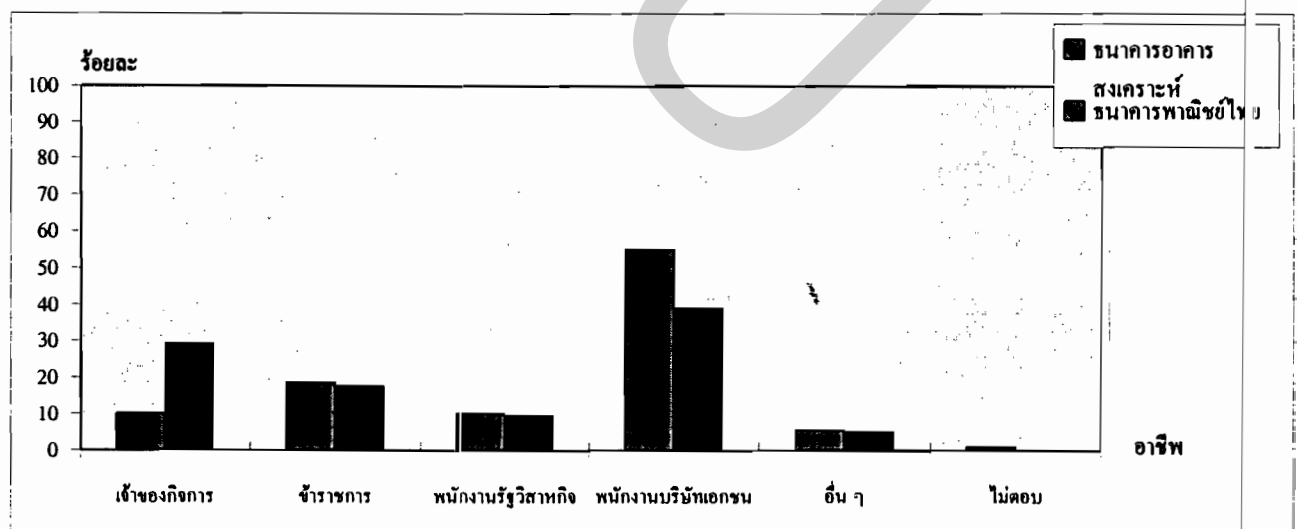
รูปที่ 10 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภค(อายุ)
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



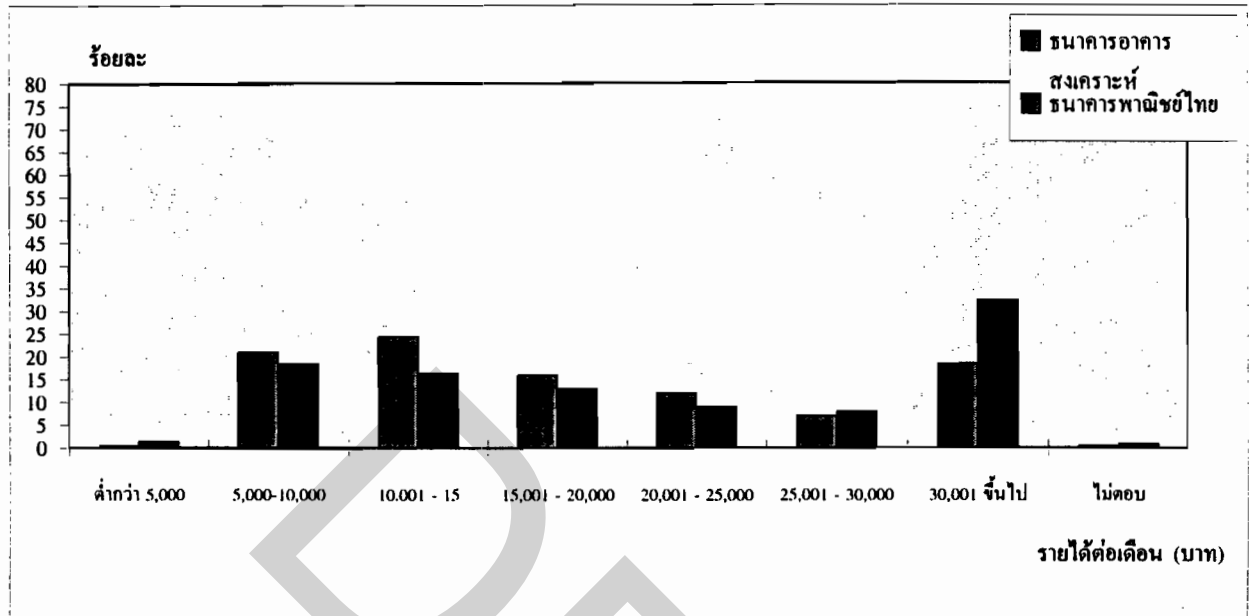
รูปที่ 11 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภค(การศึกษา)
 ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



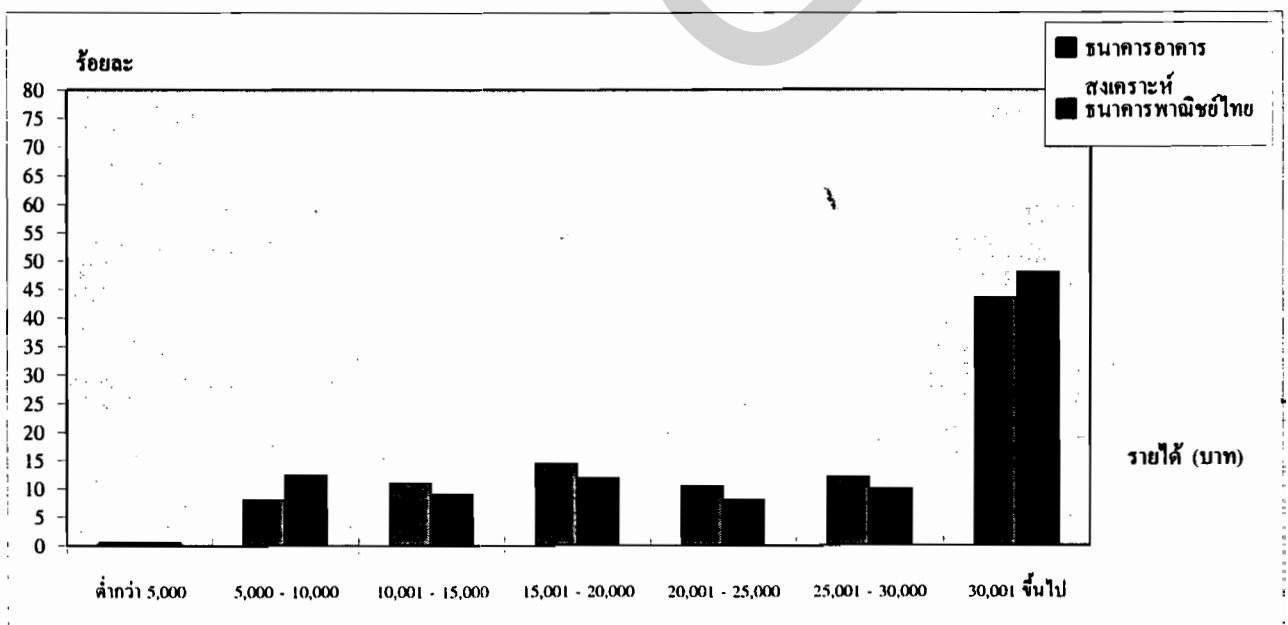
รูปที่ 12 แสดงข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภค(อาชีพ)
 ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



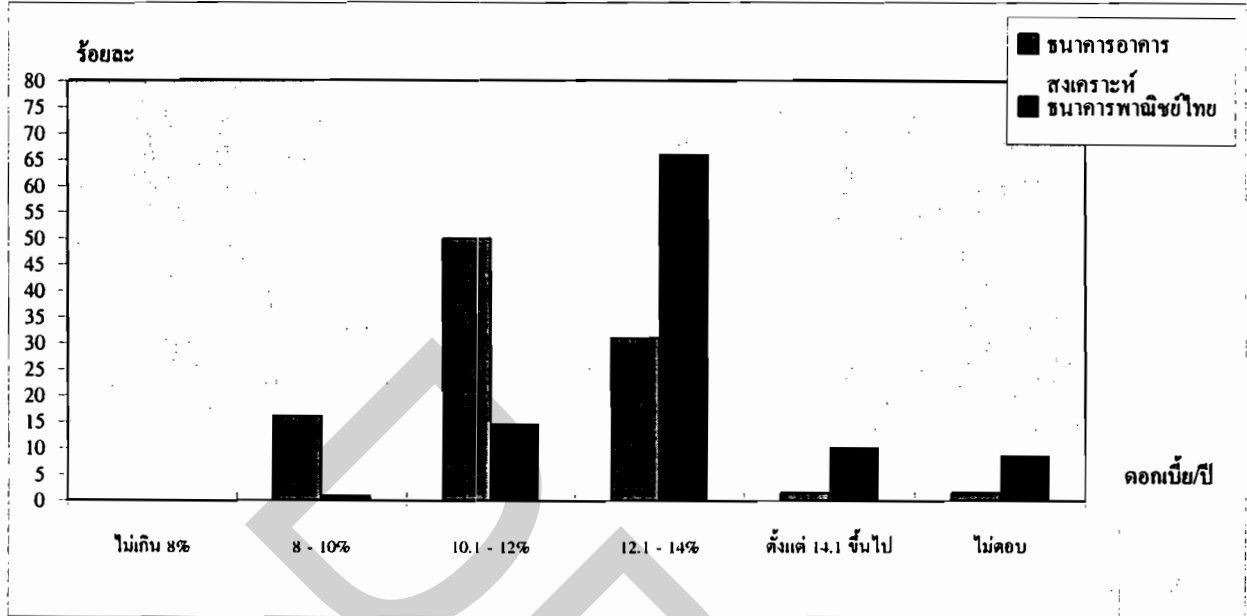
รูปที่ 13 แสดงรายได้ต่อเดือนของผู้บริโภค
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



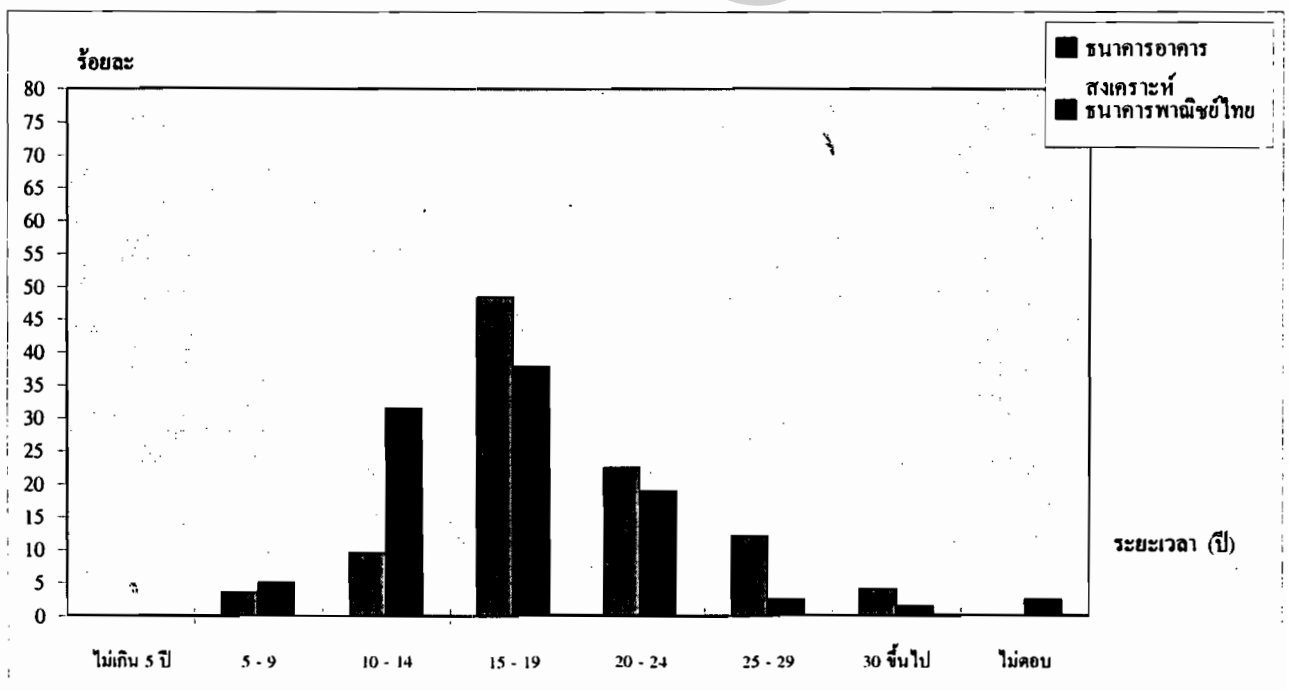
รูปที่ 14 แสดงรายได้ครอบครัวต่อเดือนของผู้บริโภค
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



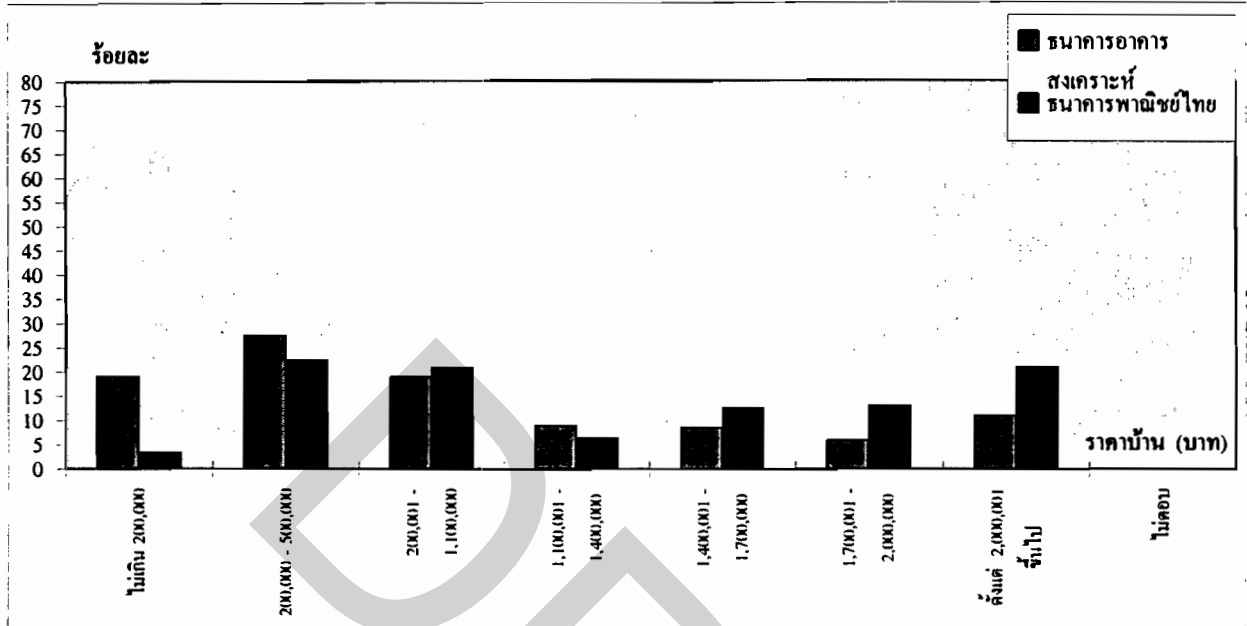
รูปที่ 15 แสดงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



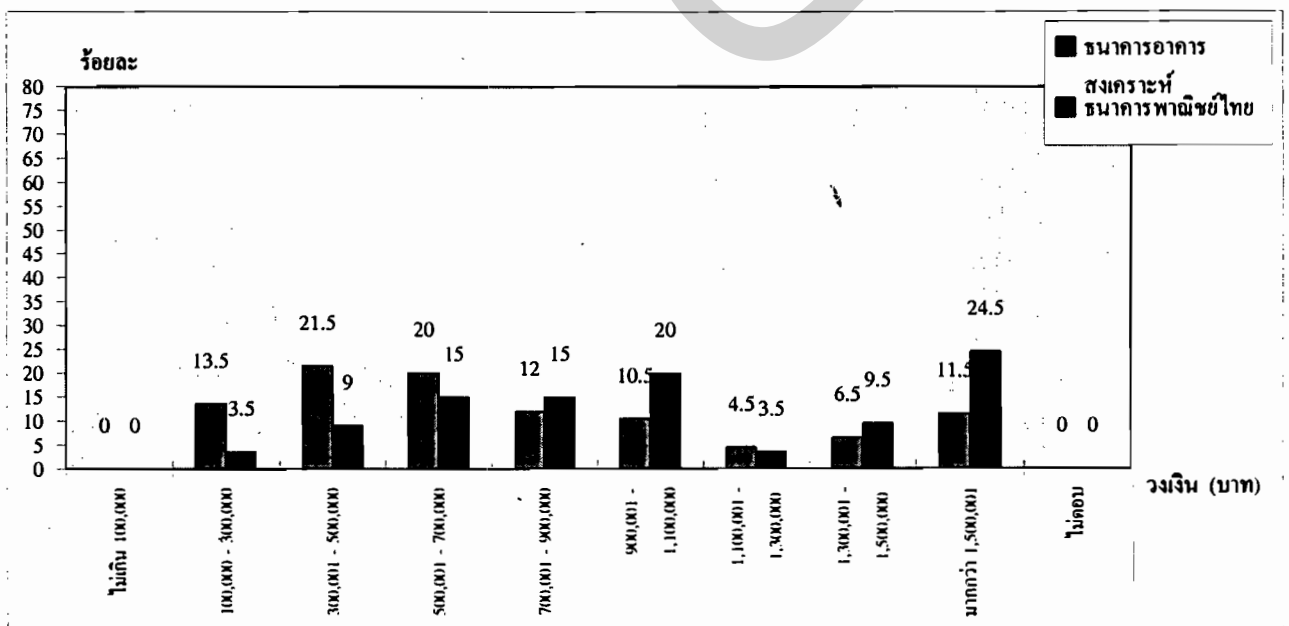
รูปที่ 16 แสดงระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ของผู้บริโภค
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



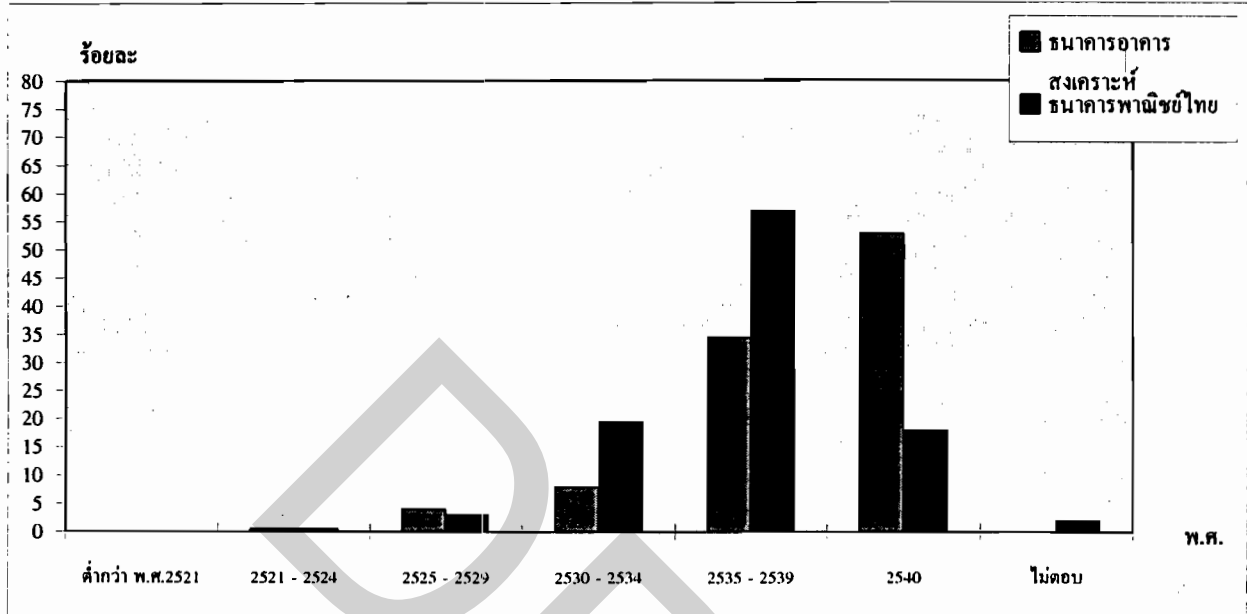
รูปที่ 17 แสดงราคาบ้านของผู้บริโภค
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



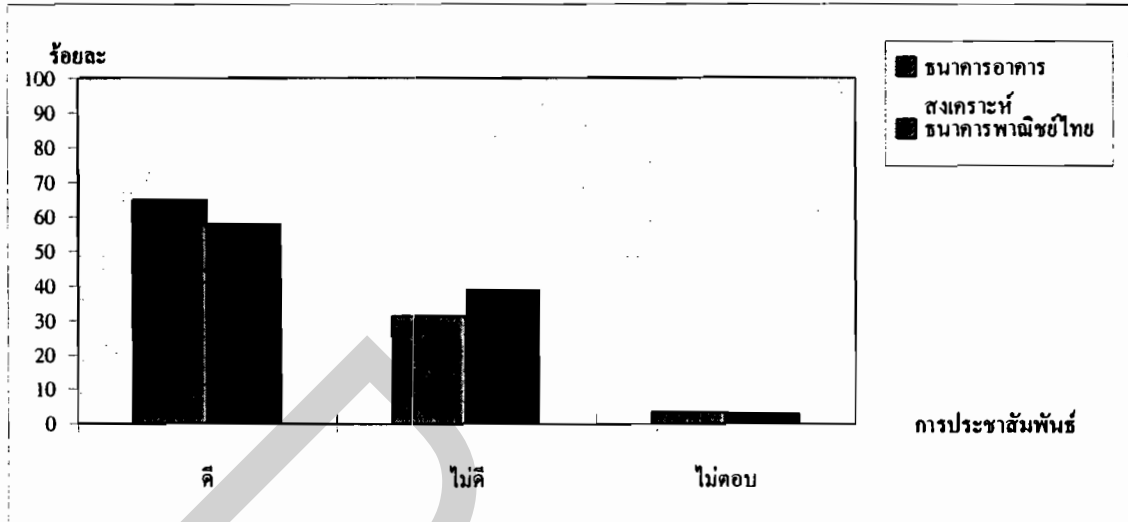
รูปที่ 18 แสดงวงเงินที่ขอกู้ของผู้บริโภค
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



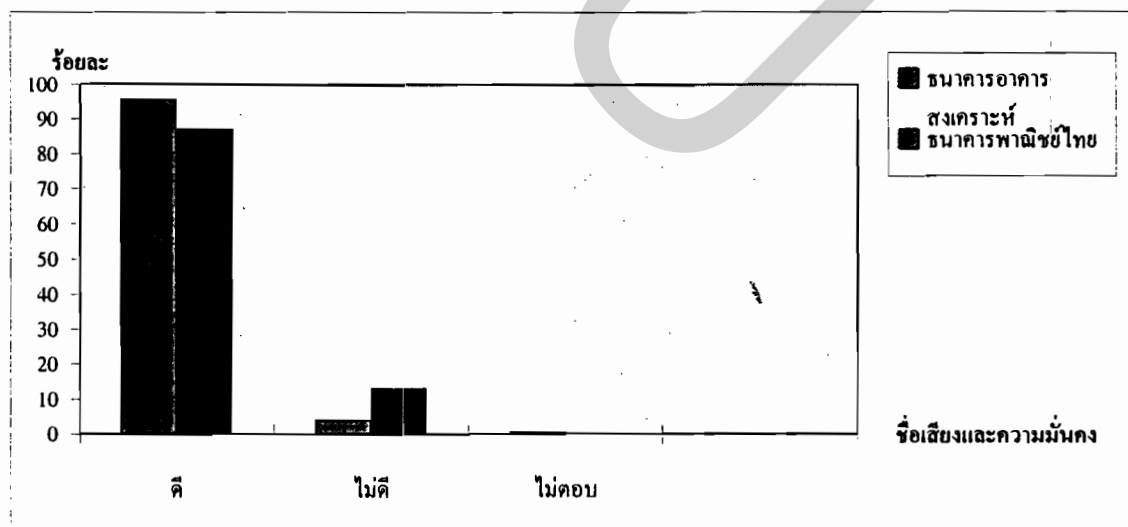
รูปที่ 19 แสดงจำนวนปี พ.ศ.ที่ผู้บริโภคร
ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



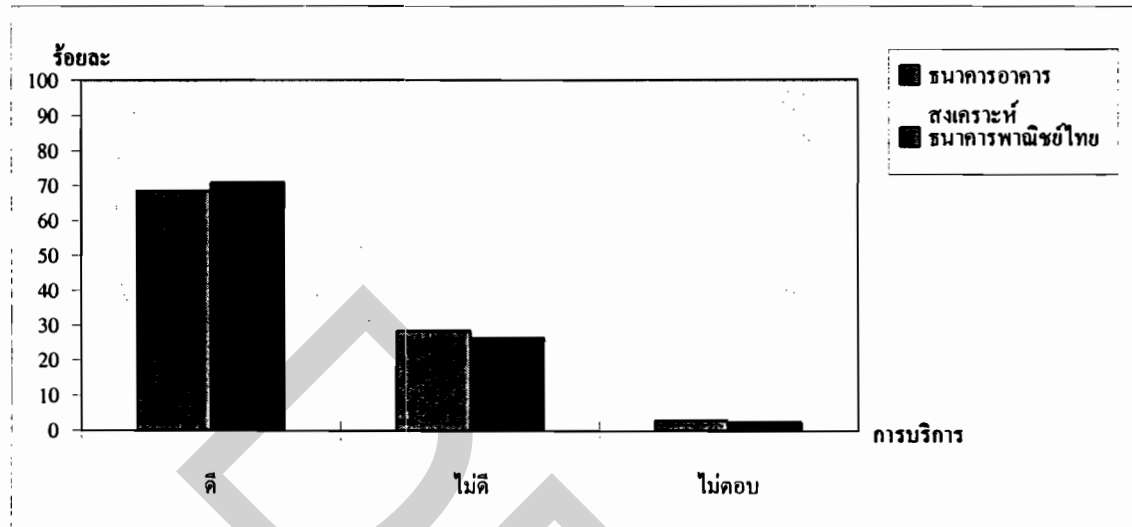
รูปที่ 20 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อการประชาสัมพันธ์
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



รูปที่ 21 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อชื่อเสียงและความมั่นคงของสถาบันการเงิน
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



รูปที่ 22 แสดงทัศนคติของผู้บริโภคที่มีต่อการบริการ
ที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกระหว่าง
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย



แสดงการประมวลผลข้อมูลจาก Program SPSS ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	111	55.5	55.8	55.8
	2.00	89	44.0	44.2	100.0
	9.00	1	.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 199 Missing cases 1

AGE

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	74	37.0	37.0	37.0
	2.00	94	47.0	47.0	84.0
	3.00	28	14.0	14.0	98.0
	4.00	4	2.0	2.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 200 Missing cases 0

VAR00003

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	70	35.0	35.7	35.7
	2.00	114	57.0	58.2	93.9
	3.00	12	6.0	6.1	100.0
	9.00	4	2.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 196 Missing cases 4

VAR00004

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	20	10.0	10.1	10.1
	2.00	37	18.5	18.7	28.8
	3.00	20	10.0	10.1	38.9
	4.00	110	55.0	55.6	94.4
	5.00	11	5.5	5.6	100.0
	9.00	2	1.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 198 Missing cases 2

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V5

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	42	21.0	21.0	21.5
	3.00	49	24.5	24.5	46.0
	4.00	32	16.0	16.0	62.0
	5.00	24	12.0	12.0	74.0
	6.00	14	7.0	7.0	81.0
	7.00	38	19.0	19.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 4.155 Std dev 1.791

Valid cases 200 Missing cases 0

V6

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	16	8.0	8.0	8.5
	3.00	22	11.0	11.0	19.5
	4.00	29	14.5	14.5	34.0
	5.00	21	10.5	10.5	44.5
	6.00	24	12.0	12.0	56.5
	7.00	87	43.5	43.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 5.365 Std dev 1.768

Valid cases 200 Missing cases 0

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00014

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	2	1.0	1.2	1.2
	2.00	4	2.0	2.4	3.6
	3.00	6	3.0	3.6	7.3
	4.00	9	4.5	5.5	12.7
	5.00	17	8.5	10.3	23.0
	6.00	33	16.5	20.0	43.0
	7.00	90	45.0	54.5	97.6
	8.00	4	2.0	2.4	100.0
	9.00	35	17.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 165 Missing cases 35

VAR00015

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	5	2.5	5.7	5.7
	2.00	2	1.0	2.3	8.0
	3.00	1	.5	1.1	9.2
	5.00	2	1.0	2.3	11.5
	6.00	3	1.5	3.4	14.9
	7.00	4	2.0	4.6	19.5
	8.00	70	35.0	80.5	100.0
	9.00	113	56.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 87 Missing cases 113

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V16

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	8	4.0	4.0	4.5
	3.00	16	8.0	8.0	12.5
	4.00	69	34.5	34.5	47.0
	5.00	106	53.0	53.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 4.355 Std dev .832

Valid cases 200 Missing cases 0

V17

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	38	19.0	19.0	19.0
	2.00	55	27.5	27.5	46.5
	3.00	38	19.0	19.0	65.5
	4.00	18	9.0	9.0	74.5
	5.00	17	8.5	8.5	83.0
	6.00	12	6.0	6.0	89.0
	7.00	22	11.0	11.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 3.225 Std dev 1.932

Valid cases 200 Missing cases 0

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V19

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	2	1.0	1.0	1.0
	2.00	25	12.5	12.5	13.5
	3.00	43	21.5	21.5	35.0
	4.00	40	20.0	20.0	55.0
	5.00	24	12.0	12.0	67.0
	6.00	21	10.5	10.5	77.5
	7.00	9	4.5	4.5	82.0
	8.00	13	6.5	6.5	88.5
	9.00	23	11.5	11.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	
Mean	4.805	Std dev	2.245		
Valid cases	200	Missing cases	0		

V21

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	7	3.5	3.5	3.5
	2.00	19	9.5	9.5	13.0
	3.00	97	48.5	48.5	61.5
	4.00	45	22.5	22.5	84.0
	5.00	24	12.0	12.0	96.0
	6.00	8	4.0	4.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	
Mean	3.420	Std dev	1.063		
Valid cases	200	Missing cases	0		

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V22

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	32	16.0	16.0	16.0
	2.00	100	50.0	50.0	66.0
	3.00	62	31.0	31.0	97.0
	4.00	6	3.0	3.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 2.210 Std dev .741

Valid cases 200 Missing cases 0

ADVER

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	.00	63	31.5	32.6	32.6
	1.00	130	65.0	67.4	100.0
		7	3.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 193 Missing cases 7

FRAMUS

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	.00	8	4.0	4.0	4.0
	1.00	191	95.5	96.0	100.0
		1	.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 199 Missing cases 1

SERVICE

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	.00	57	28.5	29.4	29.4
	1.00	137	68.5	70.6	100.0
		6	3.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 194 Missing cases 6

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00008

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	20	10.0	11.2	11.2
	2.00	30	15.0	16.9	28.1
	3.00	26	13.0	14.6	42.7
	4.00	29	14.5	16.3	59.0
	5.00	27	13.5	15.2	74.2
	6.00	26	13.0	14.6	88.8
	7.00	17	8.5	9.6	98.3
	8.00	3	1.5	1.7	100.0
	9.00	22	11.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	178	Missing cases	22		

VAR00009

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	129	64.5	69.0	69.0
	2.00	32	16.0	17.1	86.1
	3.00	16	8.0	8.6	94.7
	4.00	6	3.0	3.2	97.9
	5.00	4	2.0	2.1	100.0
	9.00	13	6.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	187	Missing cases	13		

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00010

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	8	4.0	4.5	4.5
	2.00	45	22.5	25.6	30.1
	3.00	42	21.0	23.9	54.0
	4.00	37	18.5	21.0	75.0
	5.00	18	9.0	10.2	85.2
	6.00	19	9.5	10.8	96.0
	7.00	6	3.0	3.4	99.4
	8.00	1	.5	.6	100.0
	9.00	24	12.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	176	Missing cases	24		

VAR00011

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	8	4.0	4.5	4.5
	2.00	28	14.0	15.7	20.2
	3.00	56	28.0	31.5	51.7
	4.00	46	23.0	25.8	77.5
	5.00	18	9.0	10.1	87.6
	6.00	11	5.5	6.2	93.8
	7.00	10	5.0	5.6	99.4
	8.00	1	.5	.6	100.0
	9.00	22	11.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	178	Missing cases	22		

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00012

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	4	2.0	2.4	2.4
	2.00	11	5.5	6.5	8.9
	3.00	17	8.5	10.1	18.9
	4.00	19	9.5	11.2	30.2
	5.00	42	21.0	24.9	55.0
	6.00	44	22.0	26.0	81.1
	7.00	27	13.5	16.0	97.0
	8.00	5	2.5	3.0	100.0
	9.00	31	15.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	169	Missing cases	31		

VAR00013

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	16	8.0	9.4	9.4
	2.00	28	14.0	16.4	25.7
	3.00	17	8.5	9.9	35.7
	4.00	27	13.5	15.8	51.5
	5.00	43	21.5	25.1	76.6
	6.00	29	14.5	17.0	93.6
	7.00	10	5.0	5.8	99.4
	8.00	1	.5	.6	100.0
	9.00	29	14.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	171	Missing cases	29		

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV6

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV6

Multiple R .22755
 R Square .05178
 Adjusted R Square .04699
 Standard Error .72275

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	5.64772	5.64772
Residual	198	103.42856	.52237

F = 10.81179 Signif F = .0012

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV6	.230726	.070170	.227547	3.288	.0012
(Constant)	11.096391	.723380		15.340	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.0372	14.0993	13.4690	.1685	200
*RESID	-2.0799	3.0147	.0000	.7209	200
*ZPRED	-2.5631	3.7441	.0000	1.0000	200
*ZRESID	-2.2777	4.1712	.0000	.9975	200

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 2.03930

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV21

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV21

Multiple R .38117
 R Square .14529
 Adjusted R Square .14098
 Standard Error .68619

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	15.84790	15.84790
Residual	198	93.22830	.47085

F = 33.65824 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV21	.846136	.145846	.381173	5.802	.0000
(Constant)	11.105489	.410273		27.069	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	12.4673	13.9834	13.4690	.2822	200
*RESID	-1.8839	2.5670	.0000	.6845	200
*ZPRED	-3.5497	1.8226	.0000	1.0000	200
*ZRESID	-2.7455	3.7410	.0000	.9975	200

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test = 2.01778

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV22

Multiple R .03230
 R Square .00105
 Adjusted R Square .00407
 Standard Error .74618

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	.11403	.11403
Residual	195	108.57168	.55678

F = .20480 Signif F = .6514

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.196387	.433954	.032391	.453	.6514
(Constant)	12.983231	1.063669		12.206	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.4035	13.5277	13.4640	.0241	197
*RESID	-1.9663	2.9249	.0000	.7443	197
*ZPRED	-2.5076	2.6424	.0000	1.0000	197
*ZRESID	-2.6352	3.9198	.0000	.9974	197

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.91189

03 Dec 97 SP3S for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV6 LNV21

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV21
2.. LNV6Multiple R .44897
R Square .20158
Adjusted R Square .19347
Standard Error .66489

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	2	21.98711	10.99355
Residual	197	87.08917	.44208

F - 24.86796 Signif F - .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV6	.240631	.064573	.237316	3.727	.0003
LNV21	.359428	.141365	.387160	6.080	.0000
(Constant)	8.593882	.782488		10.983	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*FRED	12.0630	14.2816	13.4690	.3324	200
*RESID	-2.0119	2.6527	.0000	.6615	200
*ZPRED	-4.1699	2.4446	.0000	1.0000	200
*ZRESID	-3.0259	3.9898	.0000	.9950	200

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 2.01472

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV6 LNV22

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV22
2.. LNV6Multiple R .23395
R Square .05473
Adjusted R Square .04499
Standard Error .72772

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	2	5.94856	2.97428
Residual	194	102.73715	.52957

F - 5.61637 Signif F - .0043

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV6	.238014	.071797	.233678	3.319	.0011
LNV22	.012221	.426241	.002016	.029	.9772
(Constant)	10.984976	1.199391		9.159	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.0160	14.1141	13.4640	.1742	197
*RESID	-2.0766	3.0236	.0000	.7240	197
*ZPRED	-2.5602	3.7316	.0000	1.0000	197
*ZRESID	-2.8536	4.1549	.0000	.9949	197

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.90607

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV21
2.. LNV22

Multiple R .39391
R Square .15516
Adjusted R Square .14646
Standard Error .66797

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	2	16.86419	8.43209
Residual	194	91.82152	.47331

F - 17.61528 Signif F - .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.669909	.407946	.110491	1.642	.1022
LNV21	.891595	.149675	.400269	5.949	.0000
(Constant)	9.335977	1.156573		8.072	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	12.4071	14.0605	13.4640	.2933	197
*RESID	-1.8439	2.5255	.0000	.6845	197
*ZPRED	-3.6031	2.0335	.0000	1.0000	197
*ZRESID	-2.6802	3.6710	.0000	.9949	197

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.93259

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV6
2.. LNV21
3.. LNV22

Multiple R .45495
R Square .20698
Adjusted R Square .19465
Standard Error .66827

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	3	22.49544	7.49848
Residual	193	86.19027	.44658

F = 16.79083 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.466113	.399627	.080177	1.216	.2253
LNV21	.986217	.145590	.397854	6.087	.0000
LNV6	.253844	.065853	.229583	3.551	.0005
(Constant)	7.394737	1.249393		5.919	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	12.0953	14.3141	13.4640	.3388	197
*RESID	-1.9775	2.6249	.0000	.6631	197
*ZPRED	-4.0400	2.5092	.0000	1.0000	197
*ZRESID	-2.9592	3.9180	.0000	.9923	197

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.94294

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6 FRAMUS

Variable(s) Entered on Step Number

1.. FRAMUS
 2.. LNV21
 3.. LNV6
 4.. LNV22

Multiple R .46221
 R Square .21364
 Adjusted R Square .19717
 Standard Error .66668

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	4	23.06323	5.76581
Residual	191	84.89209	.44446

F = 12.97258 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.489151	.401401	.080932	1.219	.2245
LNV21	.896617	.145486	.403492	6.163	.0000
LNV6	.237094	.065758	.233487	3.606	.0004
FRAMUS	-.082232	.242293	-.021924	-.339	.7347
(Constant)	7.409404	1.290827		5.740	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	12.0806	14.3271	13.4663	.3439	196
*RESID	-1.9806	2.6193	.0000	.6598	196
*ZPRED	-4.0352	2.4970	.0000	1.0000	196
*ZRESID	-2.9706	3.9269	.0000	.9897	196

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.69232

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6 SERVICE

Variable(s) Entered on Step Number

1.. SERVICE
 2.. LNV21
 3.. LNV6
 4.. LNV22

Multiple R .44448
 R Square .19757
 Adjusted R Square .18031
 Standard Error .66654

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	4	20.34575	5.08644
Residual	186	82.63623	.44428

F = 11.44870 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.524159	.400977	.088352	1.307	.1928
LNV21	.865780	.151523	.383378	5.714	.0000
LNV6	.244194	.067285	.243133	3.629	.0004
SERVICE	-.175494	.107035	-.108800	-1.640	.1028
(Constant)	7.388536	1.273854		5.800	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	12.4263	14.2883	13.4771	.3272	191
*RESID	-1.9437	2.4999	.0000	.6595	191
*ZPRED	-3.2110	2.4791	.0000	1.0000	191
*ZRESID	-2.9161	3.7505	.0000	.9894	191

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.95219

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6 ADVER

Variable(s) Entered on Step Number

1.. ADVER
2.. LNV6
3.. LNV21
4.. LNV22

Multiple R .47015
R Square .22104
Adjusted R Square .20420
Standard Error .65984

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	4	22.85561	5.71390
Residual	185	80.54582	.43538

F = 13.12386 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.434211	.400709	.072270	1.084	.2799
LNV21	.881862	.144972	.402308	6.083	.0000
LNV6	.250659	.065702	.249595	3.815	.0002
ADVER	-.011691	.102231	-.007430	-.114	.9091
(Constant)	7.372866	1.254113		5.879	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	12.0708	14.3512	13.4712	.3477	190
*RESID	-1.9896	2.6350	.0000	.6528	190
*SPRED	-4.0271	2.5305	.0000	1.0000	190
*SRESID	-3.0154	3.9933	.0000	.9894	190

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.97796

10 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

- - Correlation Coefficients - -

	LNV19	LNV6	LNV21	LNV22	ADVER	FRAMUS	SERVICE
LNV19	1.0000 (200) P= .	.2275 (200) P= .001	.3812 (200) P= .000	.0324 (197) P= .651	-.0155 (193) P= .830	-.0272 (199) P= .703	-.0641 (194) P= .375
LNV6	.2275 (200) P= .001	1.0000 (200) P= .	-.0252 (200) P= .723	.1300 (197) P= .069	.0000 (193) P= 1.000	.0209 (199) P= .769	.1270 (194) P= .078
LNV21	.3812 (200) P= .000	-.0252 (200) P= .723	1.0000 (200) P= .	-.1951 (197) P= .006	-.0147 (193) P= .839	-.0070 (199) P= .922	.0280 (194) P= .699
LNV22	.0324 (197) P= .651	.1300 (197) P= .069	-.1951 (197) P= .006	1.0000 (197) P= .	-.0372 (190) P= .611	-.1053 (196) P= .142	.0213 (191) P= .770
ADVER	-.0155 (193) P= .830	.0000 (193) P= 1.000	-.0147 (193) P= .839	-.0372 (190) P= .611	1.0000 (193) P= .	.1878 (193) P= .009	.2871 (188) P= .000
FRAMUS	-.0272 (199) P= .703	.0209 (199) P= .769	-.0070 (199) P= .922	-.1053 (196) P= .142	.1878 (193) P= .009	1.0000 (199) P= .	.3215 (194) P= .000
SERVICE	-.0641 (194) P= .375	.1270 (194) P= .078	.0280 (194) P= .699	.0213 (191) P= .770	.2871 (188) P= .000	.3215 (194) P= .000	1.0000 (194) P= .

(Coefficient / (Cases) / 2 tailed Significance)

" . " is printed if a coefficient cannot be computed

แสดงการประมวลผลข้อมูลจาก Program SPSS ของผู้บริโภคที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารพาณิชย์ไทย

VAR00001

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	111	55.5	55.5	55.5
	2.00	89	44.5	44.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 200 Missing cases 0

AGE

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	41	20.5	20.5	20.5
	2.00	89	44.5	44.5	65.0
	3.00	49	24.5	24.5	89.5
	4.00	21	10.5	10.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 200 Missing cases 0

VAR00003

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	52	26.0	26.0	26.0
	2.00	123	61.5	61.5	87.5
	3.00	25	12.5	12.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 200 Missing cases 0

VAR00004

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	58	29.0	29.0	29.0
	2.00	35	17.5	17.5	46.5
	3.00	19	9.5	9.5	56.0
	4.00	78	39.0	39.0	95.0
	5.00	10	5.0	5.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Valid cases 200 Missing cases 0

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V5

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	3	1.5	1.5	1.5
	2.00	37	18.5	18.5	20.0
	3.00	33	16.5	16.5	36.5
	4.00	26	13.0	13.0	49.5
	5.00	18	9.0	9.0	58.5
	6.00	16	8.0	8.0	66.5
	7.00	67	33.5	33.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	
Mean	4.675	Std dev	2.007		
Valid cases	200	Missing cases	0		

V6

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	25	12.5	12.5	13.0
	3.00	18	9.0	9.0	22.0
	4.00	24	12.0	12.0	34.0
	5.00	16	8.0	8.0	42.0
	6.00	20	10.0	10.0	52.0
	7.00	96	48.0	48.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	
Mean	5.365	Std dev	1.895		
Valid cases	200	Missing cases	0		

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V16

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	1	.5	.5	.5
	2.00	6	3.0	3.1	3.6
	3.00	39	19.5	19.9	23.5
	4.00	114	57.0	58.2	81.6
	5.00	36	18.0	18.4	100.0
	.	4	2.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Mean	3.908	Std dev	.738		
Valid cases	196	Missing cases	4		

V17

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	7	3.5	3.5	3.5
	2.00	45	22.5	22.6	26.1
	3.00	42	21.0	21.1	47.2
	4.00	13	6.5	6.5	53.8
	5.00	24	12.0	12.1	65.8
	6.00	26	13.0	13.1	78.9
	7.00	42	21.0	21.1	100.0
	.	1	.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Mean	4.246	Std dev	1.983		
Valid cases	199	Missing cases	1		

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V19

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	2.00	7	3.5	3.5	3.5
	3.00	18	9.0	9.0	12.5
	4.00	30	15.0	15.0	27.5
	5.00	30	15.0	15.0	42.5
	6.00	40	20.0	20.0	62.5
	7.00	7	3.5	3.5	66.0
	8.00	19	9.5	9.5	75.5
	9.00	49	24.5	24.5	100.0
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 6.100 Std dev 2.180

Valid cases 200 Missing cases 0

V21

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	10	5.0	5.1	5.1
	2.00	63	31.5	32.3	37.4
	3.00	76	38.0	39.0	76.4
	4.00	38	19.0	19.5	95.9
	5.00	5	2.5	2.6	98.5
	6.00	3	1.5	1.5	100.0
	.	5	2.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 2.867 Std dev .975

Valid cases 195 Missing cases 5

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

V22

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	2	1.0	1.0	1.0
	2.00	29	14.5	14.6	15.7
	3.00	132	66.0	66.7	82.3
	4.00	35	17.5	17.7	100.0
	.	2	1.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	

Mean 3.010 Std dev .604

Valid cases 196 Missing cases 2

SERVICE

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	.00	53	26.5	27.2	27.2
	1.00	142	71.0	72.8	100.0
		5	2.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	195	Missing cases	5		

ADVER

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	.00	78	39.0	40.2	40.2
	1.00	116	58.0	59.8	100.0
		6	3.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	194	Missing cases	6		

FRAMUS

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	.00	26	13.0	13.0	13.0
	1.00	174	87.0	87.0	100.0
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	200	Missing cases	0		

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00008

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	48	24.0	30.0	30.0
	2.00	19	9.0	11.3	41.3
	3.00	21	10.5	13.1	54.4
	4.00	21	10.5	13.1	67.5
	5.00	18	9.0	11.3	78.8
	6.00	24	12.0	15.0	93.8
	7.00	8	4.0	5.0	98.8
	8.00	2	1.0	1.3	100.0
	9.00	40	20.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	160	Missing cases	40		

VAR00009

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	26	13.0	16.0	16.0
	2.00	19	9.5	11.7	27.6
	3.00	27	13.5	16.6	44.2
	4.00	23	11.5	14.1	58.3
	5.00	18	9.0	11.0	69.3
	6.00	18	9.0	11.0	80.4
	7.00	30	15.0	18.4	98.8
	8.00	2	1.0	1.2	100.0
	9.00	37	18.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	163	Missing cases	37		

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00010

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	33	16.5	20.1	20.1
	2.00	27	13.5	16.5	36.6
	3.00	26	13.0	15.9	52.4
	4.00	31	15.5	18.9	71.3
	5.00	22	11.0	13.4	84.8
	6.00	18	9.0	11.0	95.7
	7.00	7	3.5	4.3	100.0
	9.00	36	18.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	164	Missing cases	36		

VAR00011

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	8	4.0	4.9	4.9
	2.00	24	12.0	14.6	19.5
	3.00	25	12.5	15.2	34.8
	4.00	36	18.0	22.0	56.7
	5.00	29	14.5	17.7	74.4
	6.00	25	12.5	15.2	89.6
	7.00	16	8.0	9.8	99.4
	8.00	1	.5	.6	100.0
	9.00	36	18.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	164	Missing cases	36		

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00012

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	29	14.5	17.3	17.3
	2.00	38	19.0	22.6	39.9
	3.00	22	11.0	13.1	53.0
	4.00	11	5.5	6.5	59.5
	5.00	24	12.0	14.3	73.8
	6.00	31	15.5	18.5	92.3
	7.00	11	5.5	6.5	98.8
	8.00	2	1.0	1.2	100.0
	9.00	32	16.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	168	Missing cases	32		

VAR00013

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	29	14.5	17.8	17.8
	2.00	25	12.5	15.3	33.1
	3.00	28	14.0	17.2	50.3
	4.00	17	8.5	10.4	60.7
	5.00	31	15.5	19.0	79.8
	6.00	22	11.0	13.5	93.3
	7.00	11	5.5	6.7	100.0
	9.00	37	18.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	163	Missing cases	37		

09 Nov 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

VAR00014

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	9	4.5	6.0	6.0
	2.00	17	8.5	11.3	17.2
	3.00	21	10.5	13.9	31.1
	4.00	20	10.0	13.2	44.4
	5.00	11	5.5	7.3	51.7
	6.00	11	5.5	7.3	58.9
	7.00	61	30.5	40.4	99.3
	8.00	1	.5	.7	100.0
	9.00	49	24.5	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	151	Missing cases	49		

VAR00015

Value Label	Value	Frequency	Percent	Valid Percent	Cum Percent
	1.00	14	7.0	20.0	20.0
	2.00	3	1.5	4.3	24.3
	5.00	1	.5	1.4	25.7
	7.00	3	1.5	4.3	30.0
	8.00	49	24.5	70.0	100.0
	9.00	130	65.0	Missing	
	Total	200	100.0	100.0	
Valid cases	70	Missing cases	130		

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV6

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV6

Multiple R .41866
 R Square .17528
 Adjusted R Square .17096
 Standard Error .65349

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	17.53490	17.53490
Residual	191	81.56554	.42704

F = 40.59270 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV6	.244198	.038328	.418660	6.371	.0000
(Constant)	11.279626	.498588		27.606	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.3338	14.9216	13.8655	.3005	193
*RESID	-1.4920	3.1261	.0000	.6518	193
*ZPRED	-1.7697	3.5147	.0000	1.0000	193
*ZRESID	-2.2931	4.7838	.0000	.9974	193

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 2.00890

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data.

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV21

Variable(s) Entered on Step Number
1.. LNV21

Multiple R	.09757
R Square	.00952
Adjusted R Square	.00436
Standard Error	.71554

Analysis of Variance			
	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	.94405	.94405
Residual	192	98.30343	.51200

F = 1.84541 Signif F = .1759

----- Variables in the Equation -----					
Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV21	.178695	.131543	.097571	1.358	.1759
(Constant)	13.402332	.346657		38.662	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.5262	14.0101	13.8681	.0700	194
*RESID	-1.6077	3.3436	.0000	.7137	194
*ZPRED	-4.8859	2.0503	.0000	1.0000	194
*ZRESID	-2.2469	4.6728	.0000	.9974	194

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.88282

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV22

Multiple R .15666
 R Square .02454
 Adjusted R Square .01921
 Standard Error .71837

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	1	2.37620	2.37620
Residual	183	94.43938	.51606

F = 4.60448 Signif F = .0332

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	1.315794	.613194	.156664	2.146	.0332
(Constant)	10.500551	1.575736		6.664	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.3916	14.2285	13.8799	.1136	185
*RESID	-1.7669	3.3561	.0000	.7164	185
*ZPRED	-4.2962	3.0676	.0000	1.0000	185
*ZRESID	-2.4596	4.6718	.0000	.9973	185

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 1.89216

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data.

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV6 LNV21

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV21
2.. LNV6Multiple R .44259
R Square .19589
Adjusted R Square .18733
Standard Error .65012

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	2	19.35671	9.67836
Residual	188	79.45888	.42265

F - 22.89903 Signif F - .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	R	SE R	Beta	T	Sig T
LNV6	.254721	.038507	.435591	6.615	.0000
LNV21	.264244	.120672	.144194	2.190	.0298
(Constant)	10.481466	.544722		19.242	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.1960	14.7856	13.8643	.3192	191
*RESID	-1.5555	3.0088	.0000	.6467	191
*ZPRED	-2.0938	2.8864	.0000	1.0000	191
*ZRESID	-2.5926	4.6280	.0000	.9947	191

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 2.03086

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV6 LNV22

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV22
2.. LNV6

Multiple R .43241
R Square .18698
Adjusted R Square .17790
Standard Error .66170

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	2	18.02481	9.01241
Residual	179	79.37478	.43785

F - 20.56342 Signif F - .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	R	SE R	Beta	T	Sig T
LNV6	.241878	.040463	.407006	5.978	.0000
LNV22	.833236	.571824	.099212	1.457	.1468
(Constant)	9.177020	1.470761		6.240	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.3276	14.9684	13.8761	.3156	182
*RESID	-1.5653	3.0874	.0000	.6580	182
*ZPRED	-1.7383	3.4511	.0000	1.0000	182
*ZRESID	-2.3656	4.6658	.0000	.9945	182

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 2.04300

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV21
2.. LNV22

Multiple R .18929
R Square .03583
Adjusted R Square .02513
Standard Error .71613

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	2	3.46871	1.73436
Residual	181	93.34270	.51571

F - 3.36307 Signif F - .0368

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	1.398628	.615629	.166529	2.272	.0243
LNV21	.203757	.139956	.106716	1.456	.1472
(Constant)	9.755896	1.656323		5.890	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.3808	14.2496	13.8602	.1377	184
*RESID	-1.5245	3.2748	.0000	.7142	184
*ZPRED	-3.6277	2.6827	.0000	1.0000	184
*ZRESID	-2.1229	4.5601	.0000	.9945	184

Total Cases = 300

Durbin-Watson Test - 1.89562

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6

Variable(s) Entered on Step Number

1.. LNV6
 2.. LNV21
 3.. LNV22

Multiple R .45768
 R Square .20947
 Adjusted R Square .19607
 Standard Error .65615

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	3	20.19234	6.73078
Residual	177	76.20355	.43053

F = 15.63376 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.929968	.568848	.110732	1.635	.1039
LNV21	.284363	.129057	.148807	2.203	.0289
LNV6	.252576	.040430	.424337	6.247	.0000
(Constant)	8.075032	1.541464		5.239	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.2975	14.6316	13.6765	.3349	181
*RESID	-1.5718	2.9598	.0000	.6507	181
*ZPRED	-1.7287	2.8524	.0000	1.0000	181
*ZRESID	-2.3955	4.6108	.0000	.9916	181

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test = 2.06955

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6 FRAMUS

Variable(s) Entered on Step Number

1.. FRAMUS
 2.. LNV22
 3.. LNV21
 4.. LNV6

Multiple R .45921
 R Square .21088
 Adjusted R Square .19294
 Standard Error .65742

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	4	20.32766	5.08192
Residual	176	76.06823	.43221

F = 11.75809 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.923953	.570056	.110015	1.621	.1068
LNV21	.288269	.129497	.150851	2.226	.0273
LNV6	.252130	.040516	.423588	6.223	.0000
FRAMUS	-.003658	.149068	-.037540	-.560	.5765
(Constant)	6.158667	1.551680		5.258	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.2670	14.6164	13.8765	.3361	181
*RESID	-1.5631	2.9692	.0000	.6501	181
*EPRED	-1.7540	2.8028	.0000	1.0000	181
*ZRESID	-2.3776	4.5164	.0000	.9988	181

Total Cases = 700

Durbin-Watson Test = 1.07235

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Multiple R .44478
 R Square .19783
 Adjusted R Square .17918
 Standard Error .66227

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	4	18.60512	4.65128
Residual	172	75.44650	.43861

F = 10.60465 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.792900	.616701	.088728	1.286	.2003
LNV21	.276420	.130643	.145943	2.116	.0358
LNV6	.248277	.040993	.419473	6.057	.0000
SERVICE	.017927	.115247	.010629	.156	.0766
(Constant)	8.482899	1.667846		5.086	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.3210	14.6177	13.6856	.3251	177
*RESID	-1.5765	2.9651	.0000	.6547	177
*ZPRED	-1.7365	2.8669	.0000	1.0000	177
*ZRESID	-2.3804	4.4772	.0000	.9886	177

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test - 2.07322

03 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

Equation Number 1 Dependent Variable.. LNV19

Block Number 1. Method: Enter LNV22 LNV21 LNV6 ADVER

Variable(s) Entered on Step Number

1.. ADVER
 2.. LNV6
 3.. LNV22
 4.. LNV21

Multiple R .46409
 R Square .21538
 Adjusted R Square .19703
 Standard Error .62241

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	4	13.18446	4.54612
Residual	171	66.24405	.38739

F = 11.73518 Signif F = .0000

----- Variables in the Equation -----

Variable	B	SE B	Beta	T	Sig T
LNV22	.857727	.541437	.108806	1.584	.1150
LNV21	.254110	.125790	.139384	2.020	.0449
LNV6	.238755	.038526	.427063	6.197	.0000
ADVER	.143613	.096133	.101722	1.494	.1370
(Constant)	8.384262	1.478500		5.671	.0000

End Block Number 1 All requested variables entered.

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	13.2365	14.8251	13.8545	.3224	176
*RESID	-1.6016	2.5139	.0000	.6153	176
*ZPRED	-1.9172	3.0111	.0000	1.0000	176
*ZRESID	-2.5732	4.0391	.0000	.9885	176

Total Cases = 200

Durbin-Watson Test = 2.05723

10 Dec 97 SPSS for MS WINDOWS Release 6.1

- - Correlation Coefficients - -

	LMV19	LMV6	LMV21	LMV22	ADVER	FRAMUS	SERVICE
LMV22	.1567 (185) P= .033	.1393 (184) P= .059	-.0876 (186) P= .235	1.0000 (187) P= .	.0054 (182) P= .942	-.0248 (187) P= .736	.0091 (182) P= .903
ADVER	.0781 (190) P= .284	.0195 (191) P= .789	-.0636 (193) P= .380	.0054 (182) P= .942	1.0000 (194) P= .	.2494 (194) P= .000	.3237 (189) P= .000
FRAMUS	-.0141 (196) P= .844	.0073 (197) P= .919	.1040 (198) P= .145	-.0248 (187) P= .736	.2494 (194) P= .000	1.0000 (200) P= .	.4386 (195) P= .000
SERVICE	.0691 (191) P= .342	.0628 (193) P= .386	.0078 (193) P= .915	.0091 (182) P= .903	.3237 (189) P= .000	.4386 (195) P= .000	1.0000 (195) P= .

(Coefficient / (Cases) / 2 tailed Significance)

" . " is printed if a coefficient cannot be computed

แบบสอบถามโครงการวิจัยเพื่อการศึกษาาระดับปริญญาโท

ชื่อเรื่อง

เปรียบเทียบปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทย
A COMPARATIVE ANALYSIS OF FACTORS INFLUENCING
DEMAND FOR HOUSING LOANS BETWEEN GOVERNMENT
HOUSING BANK AND THAI COMMERCIAL BANKS

ส่วนที่ 1

ข้อมูลทั่วไป

กาชี้แจง

โปรดเขียนเครื่องหมาย ลงใน () หน้าตัวเลือกที่เป็นจริง

1. เพศ

() 1. ชาย

() 2. หญิง

เฉพาะเจ้าหน้าที่

A1 01

2. อายุ.....ปี

A2 02

3. การศึกษา

() 1. ต่ำกว่าปริญญาตรี

() 2. ปริญญาตรี

() 3. สูงกว่าปริญญาตรี

A3 03

4. อาชีพ

() 1. เจ้าของกิจการ

() 2. ข้าราชการ

() 3. พนักงานรัฐวิสาหกิจ

() 4. พนักงานบริษัทเอกชน

() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

A4 04

5. รายได้ของท่านต่อเดือน.....บาท

รายได้ครอบครัวต่อเดือน.....บาท

--	--

A5 05-06

เฉพาะเจ้าหน้าที่

5. ปัจจุบันลักษณะการกู้ของท่าน

() 1. กู้คนเดียว

() 2. กู้ร่วมกับบุคคลอื่น

A10 18

6. ท่านกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในวงเงิน.....บาท

A11 19

7. ท่านคิดว่าวงเงินที่ได้รับในการขอกู้เพียงพอกับความต้องการหรือไม่

() 1. เพียงพอ

() 2. ไม่เพียงพอ เพราะ.....

A12 20

8. ระยะเวลาที่ท่านผ่อนชำระหนี้ธนาคาร.....ปี

A13 21

9. ปัจจุบันธนาคารที่ท่านใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคิดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตรา.....%

A14 22

10. ท่านคิดว่าค่าบริการของธนาคารที่ท่านใช้บริการอยู่ในปัจจุบันเป็นอย่างไร

() 1. ต่ำมาก

() 2. ต่ำ

() 3. ปานกลาง

() 4. ควรปรับปรุง เพราะ.....

() 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

A15 23

เฉพาะเจ้าหน้าที่

11. ท่านคิดว่าชื่อเสียงและความมั่นคงของธนาคารที่ท่านใช้บริการอยู่เป็นอย่างไร

- () 1. ดีมาก () 2. ดี
 () 3. ปานกลาง () 4. ไม่มั่นคง
 () 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

A16 24

12. ท่านคิดว่าการประชาสัมพันธ์ของธนาคารมีส่วนทำให้ท่านตัดสินใจเลือกใช้บริการหรือไม่ (ถ้ามีโปรดข้อ 12.)

- () 1. มี () 2. ไม่มี

A17 25

13. ท่านคิดว่าธนาคารที่ท่านใช้บริการอยู่มีการประชาสัมพันธ์อย่างไร

- () 1. ดีมาก () 2. ดี
 () 3. ปานกลาง () 4. ไม่ดี
 () 5. อื่น ๆ (โปรดระบุ).....

A18 26

ขอแสดงความขอบคุณอย่างสูงที่ให้ความร่วมมือในการตอบข้อมูลการวิจัยครั้งนี้

นางสาวจิระภา พรรณขจรค์

ประวัติผู้เขียน

นางสาวจีระภา พรรณเขรร์ค เกิดเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2508 ที่จังหวัดเลย สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีศึกษาศาสตร์บัณฑิต สาขาวิชาธุรกิจศึกษา จากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ เมื่อปีการศึกษา 2533 และเข้าศึกษาต่อในระดับปริญญาโท หลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต เมื่อปีการศึกษา 2536 โดยได้รับทุนการศึกษาจาก ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันทำงานที่ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)