



ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณเชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

น.ส.อรรวรรณ ตุนชาติ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ.2542

ISBN 974-281-325-6

**FACTORS AFFECTING HOUSING LOAN OF THE
GOVERNMENT HOUSING BANK**

MISS ORAWAN TOONNACHAT

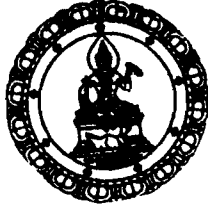
**A Thesis Submitted in Partial Fulfilment of the Requirements
for the Degree of Master of Economics**

Department of Economics

Graduate School Dhurakijpundit University

1999

ISBN 974-281-325-6



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ชื่อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์


โดย น.ส.อรรวรรณ คุณชาติ


สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม


ได้พิจารณาเห็นชอบโดยคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้ว


 ประธานกรรมการ
(ดร.พิมพ์ฉวี จิตต์หมั่น)

 กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์
(รศ.ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย)

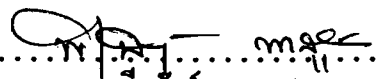
..... กรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

..... กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ

 กรรมการ ผู้แทนทวงฯ
(ผศ.ดร.ประสาร บุญเสริม)

 กรรมการผู้แทนทวงมหาวิทยาลัย
(ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง)

บัณฑิตวิทยาลัยรับรองแล้ว

 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ดร.พิรพันธุ์ พาลุสุข)

วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2542

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาช่วยเหลือและการให้ความร่วมมือจากบุคคลหลายท่านเป็นการยากยิ่งที่จะกล่าวถึงท่านทั้งหลายทุกท่านในหน้ากระดาษนี้ครบถ้วนได้

ผู้เขียนรู้สึกซาบซึ้งในพระคุณของรองศาสตราจารย์ ดร.ณรงค์ศักดิ์ ฐนวิบูลย์ชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าให้คำแนะนำ และตรวจแก้วิทยานิพนธ์และ ท่านอาจารย์ผู้แทนทบวงมหาวิทยาลัย ดร.ชัยวัฒน์ คนจริง, ผศ.ดร.ประสาร บุญเสริม, ผศ.ดร.ชรินทร์ มีโกศล และคุณทองสุข ผลวานิชย์ ที่กรุณาให้คำแนะนำทางวิชาการเพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอกราบขอบพระคุณ นายสมและนางมะติ คุณชาติ บิดามารดาในความรักความห่วงใย ตลอดจนเป็นกำลังใจอันยิ่งใหญ่แก่ผู้เขียน และขอขอบคุณทุกคนในครอบครัว และขอบคุณพี่ ๆ เพื่อน ๆ ทั้งหลายที่คอยช่วยเหลือให้คำแนะนำและให้กำลังใจด้วยดีมาตลอด

อนึ่ง หากวิทยานิพนธ์นี้มีคุณค่าและมีประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าของผู้สนใจผู้เขียนขออุทิศให้แก่บุพการีและผู้มีพระคุณทุกท่านส่วนความผิดพลาดและข้อบกพร่องใดๆ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

อรวรรณ คุณชาติ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๖
กิตติกรรมประกาศ.....	๗
สารบัญตาราง.....	๘
สารบัญภาพ.....	๙
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความสำคัญและที่มาของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	4
วิธีการศึกษา.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
นิยามคำศัพท์.....	6
2. แนวความคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย.....	9
อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	9
วิธีเศรษฐมิติ.....	12
แบบจำลองและสมมติฐานของการศึกษา.....	14
ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	21

3. ลักษณะทั่วไปและการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	27
ขอบเขตและหน้าที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	28
การให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	32
ประเภทของสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	40
บทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	41
นโยบายด้านการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์	44
ลักษณะทั่วไปของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	45
โครงสร้างเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	48
4. ผลการวิเคราะห์	56
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินฝาก.....	58
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ.....	๖2
ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ.....	66
5. สรุปและข้อเสนอแนะ.....	75
สรุป.....	75
ข้อเสนอแนะ.....	77
บรรณานุกรม.....	79
ภาคผนวก.....	82
ประวัติผู้เขียน.....	98

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อระยะยาวแยกตามเขตพื้นที่ ระหว่าง 2538-2540.....	34
2. การให้สินเชื่อระยะยาวแยกตามวัตถุประสงค์การกู้ ระหว่าง 2538-2540.....	34
3. การให้สินเชื่อระยะยาวอาศัยแยกตามประเภทการกู้ ระหว่าง 2538-2540.....	34
4. อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคาร สงเคราะห์เปรียบเทียบกับสินเชื่อทั้งระบบปี 2530-2541(มิ.ย.)..	35
5. สินเชื่อที่อยู่บุคคลทั่วไปคงค้าง ปี 2533-2541(มิ.ย.).....	36
6. ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ระหว่าง 2530-2541 (มิ.ย.).....	37
7. มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยเพิ่มขึ้นใหม่ในแต่ละปี ระหว่าง 2530-2541(มิ.ย.).....	38
8. ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยเพิ่มขึ้นใหม่ในแต่ละปี ระหว่าง 2533-2541(มิ.ย.).....	39
9. การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในแต่ละปีของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ 2535-2541.....	42
10. ปริมาณเงินฝากแต่ละประเภทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี 2540-2541	50

11. แหล่งเงินทุนที่สำคัญ ณ 31 ธ.ค. ปี 2538-2540.....	54
12. ข้อมูลอนุกรมเวลาตั้งแต่ปีพ.ศ.2525-2540.....	57
13. ผลการวิเคราะห์ความยืดหยุ่นของเงินทุนแต่ละแหล่ง จำแนกตามตัวแปรอิสระ.....	70
14. เปรียบเทียบค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่ได้จาก การศึกษากับสมมติฐานที่ตั้งไว้.....	71

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1 ภาพจำลองอุปสงค์และอุปทานสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย.....	10
2 ภาพงบทูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	49

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์
 ชื่อนักศึกษา น.ส.อรวรรณ คุณชาติ
 อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย
 สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์
 ปีการศึกษา 2541

บทคัดย่อ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินของรัฐ ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความช่วยเหลือด้านการเงิน ให้ประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและรายได้อ่อนกลางได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการครองชีพของประชาชนให้สูงขึ้น ปัจจุบันการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประกอบด้วย การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การรับฝากเงิน เพื่อระดมเงินทุนจากตลาดการเงิน และการกู้เงินระยะยาวจากสถาบันการเงินภายในและต่างประเทศรวมทั้งการออกพันธบัตร เพื่อนำเงินมาใช้ในการให้สินเชื่ออย่างเพียงพอ

วัตถุประสงค์หลักของการศึกษานี้ก็เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยวิธีการทางเศรษฐมิติสร้างสมการในรูปของสมการถดถอยเชิงซ้อน และวิธีกำลังสองน้อยที่สุดมาทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3 แหล่งคือ เงินฝาก เงินกู้ยืมในประเทศ และเงินกู้ยืมต่างประเทศ และนำแหล่งเงินทุนทั้ง 3 แหล่งดังกล่าว

มาหาความสัมพันธ์กับตัวแปรต่าง ๆ โดยอาศัยข้อมูลทฤษฎีแบบอนุกรมเวลาที่รวบรวมจากรายงานประจำปี ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารแห่งประเทศไทย ในช่วงระหว่างปี 2525 - 2540

จากผลการศึกษาตัวแปรอิสระที่มีความสำคัญกับปริมาณเงินฝากคือ และจำนวนสำนักงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลมากต่อ ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ ก็คืออัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศคืออัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

Thesis Title Factors Affecting Housing Loan of the
 Government Housing Bank

Name Miss Orawan Toonnachat

Thesis Advisor Assoc. Prof. Narongsakdi Thanavibulchai, Ph.D.

Department Economics

Academic Year 1998

ABSTRACT

Government Housing Bank is a governmental monetary institute. It was established by the Act of Government Housing Bank in B.E. 2496 and amended in the issue number 317 on December 13 B.E. 2515. Objectives of operation are to help the low and the middle income class civilians by offering housing loan and to upbrining the standard living of civilians. The service of Government Housing Bank currently includes a housing loan, savings, and issuing bonds for borrowing from domestic and international market to support the demand for a housing loan.

The objectives of the study are to study factors affecting housing loan of the Government Housing Bank. The study was conducted by creating statistical analysis to indentify the relationships between sources of mortgage capital funds which include savings, promissory notes, bonds, domestic and international long-term capital loan. The information in this study was compiled based on annual reports of the Government Housing Bank during B.E. 2525 – 2540.

The finding indicates that independent variable that has the most influence on saving volume is number of bank branches. The independent variable that has the most influence on domestic and borrowing is the ratio between liquidity asset and total asset. The independent variable that has the most influence on international long term borrowing is the currency exchange rate.

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ในการดำรงชีวิตของมนุษย์นั้นจำเป็นต้องอาศัยปัจจัย 4 ที่สำคัญคือที่อยู่อาศัย ยารักษาโรค เครื่องนุ่งห่ม และอาหาร และต้องเพียงพอ จึงจะถือว่าเป็นปกติสุขตามมาตรฐานที่ควรจะเป็นในสังคม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญต่อความเป็นอยู่ของประชาชน และต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย ไม่เพียงแต่เป็นที่พำนักอาศัย แต่ยังมีนัยไปถึงความเจริญหรือความเสื่อมโทรมของสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศด้วย โดยที่ความเจริญของประเทศ จะเริ่มต้นจากความมั่นคงของครอบครัว และจุดเริ่มต้นของครอบครัวคือที่อยู่อาศัย ดังนั้นปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย จึงเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างยิ่ง เมื่อประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีเงินในการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปประชาชนคนที่ไม่มียุเงินของตนเองไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านที่อยู่อาศัยได้จำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เช่นจากบุคคลทั่วไป ที่เป็นแหล่งสินเชื่อในระบบ ซึ่งจะคิดอัตราดอกเบี้ยที่สูง หรืออาจจะขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนต่าง ๆ ซึ่งก็จะประสบกับปัญหากับอัตราดอกเบี้ยที่สูง หรือความยุ่งยากในหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่สถาบันการเงินต่าง ๆ กำหนดไว้ เนื่องจากประชาชนที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มักมีฐานะปานกลางหรือยากจน ถ้าจะให้สะสมเงินจนเพียงพอที่จะซื้อบ้านที่อยู่อาศัยได้จะต้องใช้เวลาหลายปี จึงต้องพึ่งพาสินเชื่อจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้น รัฐบาลจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหานี้ โดยตระหนักถึงความจำเป็นที่จะต้องมียุแหล่งเงินทุนที่อัตราดอกเบี้ยต่ำให้กับประชา

ชนพืงพาขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงได้ถือกำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ.2496 ในสมัย จอมพล ป. พิบูลสงคราม เป็นนายกรัฐมนตรี เพื่อต้องการให้สถาบันการเงินนี้ ทำหน้าที่ จัดสรรที่ดิน ก่อสร้างอาคาร เพื่อจำหน่าย ให้เช่า หรือเช่าซื้อแก่ประชาชนทั่วไป รวมทั้งให้ความช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ และให้อยู่ภายใต้การกำกับ ดูแลของกระทรวงการคลัง

ต่อมาในปี พ.ศ.2515 สมัยรัฐบาลจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ตั้งหน่วยงานการเคหะแห่งชาติขึ้น เพื่อรับผิดชอบการดำเนินงานใน อันที่จะให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย และได้โอนกิจการบางอย่างที่เกี่ยวกับ การให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคาร ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไปขึ้นอยู่กับการเคหะแห่งชาติ ดังนั้น กิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงจำเป็นต้อง มีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงใหม่ เพื่อให้สอดคล้อง และประสานกันกับกิจการของ การเคหะแห่งชาติ ด้วยเหตุนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317 จึงเป็นหน่วยงานของรัฐบาล ที่ประกอบธุรกิจในการส่งเสริมและช่วยเหลือประชาชน นำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับ การสร้างอาคาร และที่ดินโดยตรง ทำหน้าที่เหมือน สื่อกกลางในการนำเงินไปใช้ประโยชน์ ในกิจการเคหะ และเป็นสถาบันการเงิน ที่ดำเนินธุรกิจ โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะอย่าง มุ่งเน้นการให้บริการแก่คนมีรายได้อันกลางและรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งแตกต่างจากสถาบันการเงิน ๆ ทั่วไป

จากนโยบายของรัฐบาลตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8(พ.ศ. 2540-2544) โดยมุ่งกระจายความเจริญสู่ภูมิภาค และการพัฒนาชนบทส่งเสริมให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยสนับสนุนให้เอกชนลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในฐานะสถาบันการเงินของภาครัฐ ต้องดำเนินการให้สินเชื่อ

เพื่อที่อยู่อาศัยตามนโยบายของภาครัฐ โดยได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่อำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่อัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนทั่วไปที่ต้องการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งเข้าไปมีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญของประเทศหลาย ๆ โครงการ เช่น โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และประชาชนทั่วไปตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงมีบทบาทสำคัญในการช่วยให้ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยได้มีบ้านที่อยู่อาศัย และเพื่อสนองนโยบายของรัฐ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเป็นจำนวนมาก โดยที่ในปี พ.ศ.2540 ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 104,382 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้ 102,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.45 และเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2539 ร้อยละ 36.89

อย่างไรก็ตามเท่าที่สังเกตพบว่ามีประชาชนต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรตระหนักถึงความสำคัญในการหาแหล่งเงินทุนที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำเพื่อรองรับกับความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีรายได้น้อยทั่วไปที่ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำเช่นเดียวกัน ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องศึกษาถึงแหล่งที่มาของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้ทราบถึงความสำคัญของแหล่งเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อสนองตอบความต้องการสินเชื่อที่มีอยู่อย่างไม่จำกัดของประชาชนทั่วไป

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

วัตถุประสงค์ของการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบ่งออกได้ 3 ประการคือ

1. เพื่อศึกษาถึงบทบาท การดำเนินงานและลักษณะทั่วไปในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ศึกษาถึง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. ศึกษาถึงแหล่งที่มาของเงินทุนที่สำคัญ ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ขอบเขตของการศึกษา

ด้วยความสำคัญ ปัญหา และวัตถุประสงค์ ดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงสนใจ ศึกษาค้นคว้าเพื่อทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยจำกัดขอบเขตของการศึกษาดังนี้คือ

1. ศึกษาเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยศึกษาทางด้านแหล่งเงินทุนในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ศึกษาโดยใช้ข้อมูลสถิติภูมิแบบอนุกรมเวลา ซึ่งคาบของเวลาเป็นรายปี ระหว่าง พ.ศ. 2525 - 2540 รวมระยะเวลา 16 ปี ซึ่งเป็นช่วงที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีบทบาทมากขึ้นในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยจะศึกษาภาพรวมทั้งประเทศ

วิธีการศึกษา

ในการศึกษา เรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีวิธีการศึกษาดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูล โดยใช้แหล่งข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) แบบอนุกรมเวลา (time series data) ในระหว่างปี 2525-2540 เป็นระยะเวลา 16 ปี ซึ่งเป็นข้อมูลที่รวบรวมจากหนังสือ วารสาร วิทยานิพนธ์ เอกสาร รายงานเศรษฐกิจและการเงิน รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย รายงานประจำปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานจากฝ่ายวิจัยของธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานจากฝ่ายวิจัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็นดังนี้คือ

2.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เพื่อที่จะอธิบายและวิเคราะห์ถึงเรื่องต่อไปนี้

- อธิบายลักษณะทั่วไปของการดำเนินงาน บทบาทหน้าที่ และนโยบายของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- อธิบายและวิเคราะห์ถึงแหล่งที่มาของเงินทุนในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2.2 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการนำข้อมูลที่รวบรวมได้นามาทำการวิเคราะห์ โดยการหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Independent Variable) กับตัวแปรตาม (Dependent Variable) โดยใช้วิธีสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.ทราบถึงบทบาทและการดำเนินงานลักษณะทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2. ทราบถึงแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่ระดมทุนมาเพื่อให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปในอัตราดอกเบี้ยต่ำของธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ว่ามีความสำคัญมากน้อยเพียงใด ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการจัดหาทุนเพื่อให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

นิยามคำศัพท์

1. เงินฝาก หมายถึงเงินที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์รับฝากเงินทั้งจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท เอกชน และประชาชนทั่วไป ซึ่งแบ่งเป็น 6 ประเภท

1.1 เงินฝากกระแสรายวัน 1.2 เงินฝากออมทรัพย์แรงใจไทย

1.3 เงินฝากออมทรัพย์ 1.4 เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ

1.5 เงินฝากประจำสินคหะ 1.6 เงินฝากประจำ 24 เดือน 12 เดือน 6 เดือน และ 3 เดือน

2. คำสัญญาใช้เงิน หมายถึง เงินฝากรูปแบบใหม่ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เปิดให้บริการแก่ลูกค้าในลักษณะเป็นตราสารที่แสดงการกู้ยืมเงินที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ออกให้แก่ลูกค้า โดยมีสัญญาว่าจะจ่ายเงินคืนพร้อมทั้งดอกเบี้ย ในอัตราที่กำหนด และวันเดือน ปี ที่กำหนดบนหน้าคำสัญญาใช้เงิน หรือเมื่อทวงถาม และผู้ฝากสามารถถอนเงินก่อนครบกำหนดได้ และได้รับดอกเบี้ยตามกฎเกณฑ์ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดไว้ แบ่งเป็น 3 ประเภท

2.1 ประเภทเมื่อทวงถามหรือเมื่อเรียก

2.2 ประเภทรายวัน มี 2 ชนิด คือ 7 วัน และ 14 วัน

2.3 ประเภทกำหนดระยะเวลาครบกำหนด หรือฝากประจำ ได้แก่

1-2-3-6 และ 12 เดือน

3. เงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศ เป็นเงินกู้ยืมที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขอกู้จากธนาคารออมสิน หรือธนาคารแห่งประเทศไทย

4. เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ หมายถึง เงินกู้ยืมที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขอกู้จากต่างประเทศด้วยการกู้จากตลาดยูโรดอลลาร์ หรือเงินยืมจากธนาคารในประเทศญี่ปุ่น

5. พันธบัตรในประเทศ หมายถึง ตราสารทางการเงินที่ออกโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยสัญญาว่าจะจ่ายเงินกลับคืนเมื่อถึงเวลาที่กำหนด ประชาชนที่ซื้อพันธบัตรจะได้ดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดเป็นระยะ ๆ จนหมดอายุพันธบัตร โดยปกติจะมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ ครึ่งปี อายุพันธบัตร 3 ปี 5 ปี 10 ปี เป็นต้น โดยมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกัน เพื่อจำหน่ายแก่นิติบุคคลและบุคคลทั่วไป โดยมีกลุ่มบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เป็นผู้จัดจำหน่ายและประกันการจำหน่าย บริษัทหลักทรัพย์ กองทุนรวม จำกัด เป็นนายทะเบียนและตัวแทนการจ่ายเงิน

6. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง การกู้ยืมของประชาชนทั่วไป เพื่อประโยชน์ในการจัดหาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การก่อสร้างอาคารพักอาศัย การซื้ออาคารพร้อมที่ดิน การไถ่ถอนจำนองที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น การซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่พักอาศัยอยู่เอง

7. สินทรัพย์สภาพคล่อง หมายถึง สินทรัพย์ที่ธนาคารจัดเตรียมไว้รองรับการไถ่ถอนเงินฝากของธนาคารที่อาจเกิดขึ้นได้ในแต่ละวัน โดยสินทรัพย์สภาพคล่องนี้อาจจะอยู่ในรูปของเงินสด, เงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย, เงินลงทุนในตลาดเงิน และหลักทรัพย์ซึ่งปราศจากการผูกพัน ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ว่าเป็น หลักทรัพย์รัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย หุ้นกู้ พันธบัตร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่กระทรวงการคลังค้ำประกัน

ต้นทุนและอัตราดอกเบี้ย หรือพันธบัตรหรือตราสารแสดงสิทธิ์ในหนี้ที่ออก โดยกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทยจะการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องตามประกาศ ในภาวะการปกติ ธนาคารพาณิชย์จะพยายามดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องให้ต่ำที่สุดเท่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด เนื่องจากโดยปกติสินทรัพย์สภาพคล่องนั้นจะให้ผลตอบแทนต่ำกว่าการให้สินเชื่อและต้นทุนเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ยิ่งดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องเท่าใดก็จะทำให้ต้นทุนของธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น เช่นในภาวะการที่ไม่ปกติ เงินฝากมีความผันผวนมาก ธนาคารพาณิชย์อาจจะต้องมีการสำรองสินทรัพย์สภาพคล่องสูงกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด อาจสูงถึง 30 % ของยอดเงินฝาก

ในกรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถที่จะกำหนดสัดส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องได้เอง แต่เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่อยู่ในการควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทยและไม่ได้จ่ายเงินสมทบให้กับกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ดังนั้นในภาวะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขาดสภาพคล่องก็ไม่สามารถหันไปพึ่งพากองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเหมือนธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องอยู่ในระดับที่สูงเพียงพอ เพื่อรองรับกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น

บทที่ 2

แนวความคิดทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดทฤษฎี

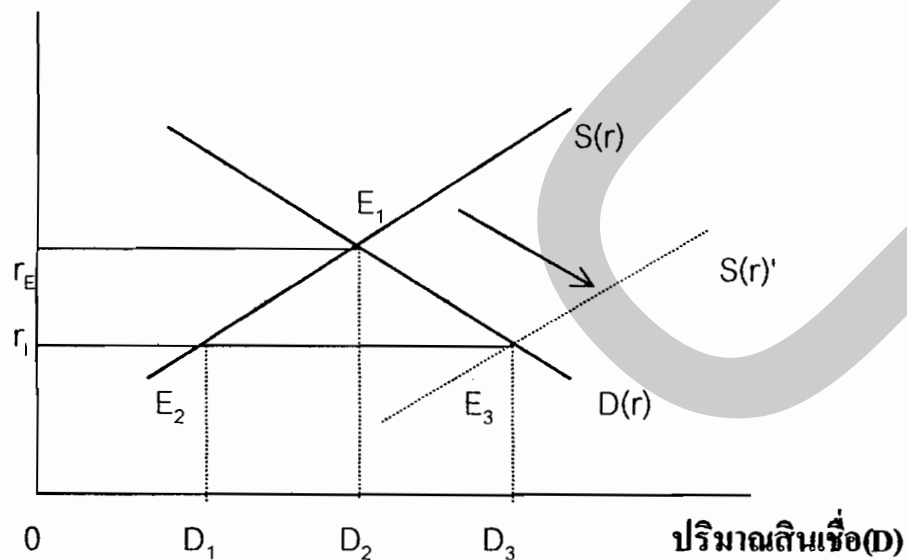
การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้อาศัยแนวความคิด อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (demand for housing credit and supply of housing credit) ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (demand for housing credit and supply of housing credit)

กลไกราคาตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต่างจากกลไกราคาในตลาดสินค้าทั่ว ๆ ไปโดย ณ สภาพในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ยังมีความต้องการสินเชื่อมากกว่าต้องการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยหนึ่ง กล่าวคือ การที่ปริมาณความต้องการสินเชื่อมีมากกว่าปริมาณความต้องการให้สินเชื่อจะไม่มีผลทำให้ดอกเบี้ยสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะการเสนอจ่ายที่สูงขึ้นมิได้เป็นสิ่งจูงใจให้ผู้ให้สินเชื่อยินดีให้สินเชื่อในปริมาณที่สูงขึ้น เนื่องจากผู้ให้สินเชื่อที่ระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ มาเพื่อให้สินเชื่อจะให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อในเชิงพาณิชย์มากกว่าที่จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะเป็นการให้สินเชื่อในระยะยาว ผู้ให้สินเชื่อประเภทนี้ไปกว่าจะได้เงินต้นคืนจะต้องใช้ระยะเวลาาน ขณะเดียวกันจะต้องระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีระยะยาวเช่นเดียวกันเพื่อนำมาให้สินเชื่อประเภทนี้ แม้

ว่าในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้ขอสินเชื่อจะต้องนำเอาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากผู้ให้สินเชื่อก็ตามแต่ผู้ให้สินเชื่อมองว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและมีสภาพคล่องต่ำ เมื่อผู้ขอสินเชื่อผิดสัญญา ผู้ให้สินเชื่อก็ยึดหลักประกันนี้ไว้เพื่อนำไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ที่ผู้ขอสินเชื่อค้างชำระ ด้วยเหตุที่ว่าอสังหาริมทรัพย์มีสภาพคล่องต่ำในการนำมาขายทอดตลาดจะขายยาก ทำให้ผู้ให้สินเชื่อเสียประโยชน์แตกต่างจากการให้สินเชื่อในเชิงพาณิชย์ซึ่งจะเป็นการให้สินเชื่อระยะสั้นผู้ให้กู้ได้รับคืนเงินต้นเร็ว และปกติผู้ให้กู้จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อประเภทนี้สูงทำให้ผู้ให้กู้มีกำไรจากการให้สินเชื่อประเภทนี้สูงด้วย ดังนั้นผู้ให้สินเชื่อจึงให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อในเชิงพาณิชย์ประเภทต่าง ๆ มากกว่าที่จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย]

ภาพที่ 1 ภาพจำลองอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
อัตราดอกเบี้ย (r)



กลไกการทำงานของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้กล่าวมานั้น อาจแสดงได้ดังภาพที่ 1 $D(r)$ และ $S(r)$ เป็นเส้นอุปสงค์และอุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาด ถ้าตลาดสินเชื่อมีลักษณะคล้ายดังตลาดสินค้าทั่วไป ราคาดุลยภาพหรืออัตราดอกเบี้ยจะเป็น r_E ซึ่ง $D(r) = S(r)$ แต่ดังที่กล่าวไว้แล้วว่า พฤติกรรมของผู้ให้สินเชื่อจะให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อในเชิงพาณิชย์มากกว่าการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้ให้กู้จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยที่ r_1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ D_1 ซึ่ง $D(r) > S(r)$

จากกรณีข้างต้น ทำให้สรุปได้ว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผู้ขอสินเชื่อได้สินเชื่อเป็นปริมาณที่อาจไม่ใช่ปริมาณที่แสดงถึงขนาดความต้องการสินเชื่อของผู้ขอสินเชื่อ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยที่ปรากฏอยู่ ดังนั้นในขณะที่ผู้มีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมุ่งไปสู่แหล่งสินเชื่อในระบบซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ แต่ไม่ได้หมายความว่า ทุกคนขอสินเชื่อได้ในวงเงินตามที่ต้องการ ผู้ให้กู้ในที่นี้ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือธนาคารพาณิชย์และอื่น ๆ ก็จะมีเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของแต่ละสถาบันในการเลือกผู้ขอสินเชื่อและในกำหนดวงเงินให้กู้ แต่ธนาคารพาณิชย์จะให้ความสำคัญกับการให้สินเชื่อในเชิงพาณิชย์มากกว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐที่ต้องทำหน้าที่สนองตอบนโยบายของรัฐในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนทั่วไป จากแนวคิดอุปสงค์เชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ถือว่าเป็นแนวคิดที่อธิบายพฤติกรรมทางด้านความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในการศึกษาครั้งนี้จะมีข้อสมมติอยู่ว่า ในตลาดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีผู้ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นผู้ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแค่ไหนก็สามารถนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้หมด

จากข้อสมมติข้างต้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐ ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนโดยทั่วไปเป็นสำคัญ ดังนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องพยายามหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ แล้วจึงนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำได้ ซึ่งแหล่งเงินทุนที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์พยายามหาได้แก่ไหนก็สามารถนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้หมด

จากรูปภาพที่ 1 ที่ r_1 ซึ่งเป็นระดับที่ $D(r) > S(r)$ หลังจากที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์พยายามหาแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ แล้วนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยทั่วไปที่ความต้องการสินเชื่อ ซึ่งมีอยู่มากในตลาด ก็จะทำให้เส้น $S(r)$ เปลี่ยนที่เป็น $S(r)'$ ก็จะเกิดคุณภาพใหม่ที่ E_3 ณ อัตราดอกเบี้ยที่ r_1 และปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ D_3 เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแหล่งเงินทุนมากเพียงพอมาสนองต่อความต้องการสินเชื่อแก่ประชาชนทั่วไปในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ก็จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายตัวสูงขึ้น และเป็นการตอบสนองนโยบายของรัฐบาลในการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเป็นผลดีกับเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

วิธีเศรษฐมิติ

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้นำเครื่องมือทางเศรษฐมิติ หรือการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณมาช่วย ซึ่ง การวิเคราะห์ถดถอยนั้น จะแสดงถึงความสัมพันธ์เชิงสถิติว่าตัวแปรตามได้รับอิทธิพลอย่างไรในการแปรผันจากตัวแปรอิสระ และการวิเคราะห์การถดถอยยังแสดงถึงทิศทางของความสัมพันธ์หรืออิทธิพลนั้น ๆ ด้วย กล่าวคือ สามารถบอกได้ว่าตัวแปรตามนั้นจะแปรผันในทิศทางเดียวกันหรือจะ

แปรผันกลับกันกับตัวแปรอิสระแต่ละตัวในชุดของตัวแปรอิสระทั้งหมดได้ด้วย นอกจากนั้นการวิเคราะห์ถดถอยยังแสดงถึงขนาดของความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระอีกด้วย กล่าวคือ ในการวิเคราะห์ถดถอยนั้นจะประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของการถดถอย ค่าที่ประมาณได้สำหรับบทบาทหรืออิทธิพลของตัวแปรอิสระแต่ละตัวนั้นจะแสดงถึงขนาดของบทบาทหรืออิทธิพลที่ตัวแปรอิสระนั้นมีต่อตัวแปรตาม ค่าของสัมประสิทธิ์โคด ๆ จะแสดงถึงค่าความลาดชันของเส้นถดถอย ค่าสถิติที่ได้จากการวิเคราะห์ถดถอยที่สำคัญ ๆ และจะต้องใช้เป็นประจํามีอยู่ 3 ประการ กล่าวคือ

1. t - statistic จะเป็นสถิติที่ใช้ทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าประมาณที่คำนวณได้สำหรับค่าสัมประสิทธิ์ในตัวแปรอิสระแต่ละตัวแปร ในกรณีที่ t - statistic ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น เมื่อทดสอบแล้วไม่ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติจะให้ความหมายว่า การแปรผันในตัวแปรอิสระนั้น ๆ มีผลต่อการแปรผันในตัวแปรตามไม่แตกต่างไปจากศูนย์ ซึ่งก็เท่ากับว่าตัวแปรอิสระนั้น ๆ ไม่น่าจะมีผลกระทบหรือมีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม แต่ถ้าหากค่า t - statistic ที่ได้นั้นเมื่อทดสอบแล้วปรากฏว่ามีนัยสำคัญ ณ ระดับนัยสำคัญที่สูงมากพอ จะให้ความหมายเพียงแต่ว่า ภายใต้ชุดของตัวแปรอิสระทั้งชุดที่กำหนดในแบบจำลองนั้นเมื่อนำเข้ามาพิจารณาพร้อมกันแล้ว และเมื่อตัวแปรอิสระทั้งหลายถูกกำหนดไว้ ตัวแปรอิสระเฉพาะตัวที่ประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น น่าจะมีอิทธิพลและบทบาทในการแปรผันของตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

2. F - statistic เป็นค่าสถิติที่อาจใช้ทดสอบความเหมาะสมของแบบจำลองหรือชุดของตัวแปรอิสระทั้งชุดที่กำหนดขึ้นใช้ทดสอบนั้นด้วยการที่ทดสอบค่า F - statistic ที่คำนวณได้นั้นแล้วปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติก็จะพอช่วยเพิ่มน้ำหนักในการอธิบายได้ว่าแบบจำลองหรือชุดของตัวแปรอิสระนั้น ๆ ใช้ได้ตามสมควร แต่ถ้าเมื่อทดสอบแล้วไม่ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติ

ก็จะเท่ากับว่าแบบจำลองหรือชุดของตัวแปรอิสระที่กำหนดขึ้นอธิบายการแปรผันในตัวแปรตามนั้น ยังไม่เหมาะสมนัก หรือใช้ไม่ได้ดีนัก

3. ค่า R^2 หรือเรียกว่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดพหุคูณ ซึ่งจะช่วยบอกถึงระดับความสามารถในการอธิบาย ซึ่งแบบจำลองหรือชุดของตัวแปรอิสระที่กำหนดนั้นจะสามารถอธิบายการแปรผันในตัวแปรตามได้มากน้อยเพียงใด ๆ ค่าสัมประสิทธิ์นี้มีค่าอยู่ระหว่าง 0 และ 1 ถ้าค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเท่ากับศูนย์ แสดงว่าตัวแปรอิสระทั้งหลายที่อยู่ในสมการ ไม่ได้อธิบายพฤติกรรมของตัวแปรตามแต่อย่างใด ถ้าค่าสัมประสิทธิ์มีค่าเป็นหนึ่ง ก็แสดงว่าตัวแปรอิสระที่กำหนดมานั้นสามารถอธิบายพฤติกรรมของตัวแปรตามได้อย่างสมบูรณ์โดยปกติแล้วค่าสัมประสิทธิ์จะอยู่ระหว่าง ศูนย์และหนึ่ง ค่าสัมประสิทธิ์ที่อยู่ใกล้ค่าหนึ่งแสดงถึงความเชื่อมั่นว่าตัวแปรอิสระที่นำมาใช้กำหนดพฤติกรรมของตัวแปรตามนั้นไม่ถูกปฏิเสธจากข้อมูลจริง

แบบจำลองและสมมติฐานของการศึกษา

ในการศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นการศึกษาถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแหล่งเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่นำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยจำแนกตามแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ เงินฝาก เงินกู้ยืมจากในประเทศ และเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ซึ่งสามารถแสดงแบบจำลองได้ดังต่อไปนี้

แบบจำลองที่ 1 ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เขียนให้อยู่ในรูปความสัมพันธ์ได้ดังนี้

$$DT = f(R_{dt}, Y, B) \dots \dots \dots 1$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าวสามารถเขียนเป็นสมการถดถอยเชิงซ้อนรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

$$DT = a + b_1R_{dt} + b_2Y + b_3B$$

โดยกำหนดให้

DT = ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์

R_{dt} = อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์

Y = รายได้ประชาชาติต่อหัว

B = จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์

a = ค่าคงที่ของสมการถดถอย

b_1 = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (1,2,3.....n)

ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) หมายถึง ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้ง 5 ประเภท คือ เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ เงินฝากประจำ และเงินฝากประจำสินเคหะ ซึ่งเป็นปริมาณเงินฝากรวม ณ 31 ธันวาคม ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์รับฝากจากประชาชนและนิติบุคคลทั่วไปของปีที่ t ลบด้วยปริมาณเงินฝากรวม ณ 31 ธันวาคม ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์รับฝากจากประชาชนและนิติบุคคลทั่วไปของปีที่ $t-1$ ก็จะเป็นปริมาณเงินฝากรวม ณ 31 ธันวาคม ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เปลี่ยนแปลงจากปีที่ $t-1$ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525-2540 จำนวน 16 ปี โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

R_{dt} = อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยทุกประเภทของปีที่ t ตั้งแต่ปี พ.ศ.2525-2540 จำนวน 16 ปี โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

รายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) หมายถึงรายได้ที่เป็นตัวเงินทั้งหมดที่ประชาชนได้รับในระยะเวลา 1 ปี หรือมูลค่าที่เป็นตัวเงินของสินค้าและบริการ

ทั้งหมดที่ผลิตขึ้นได้ในระบบเศรษฐกิจในระยะเวลาเดียวกัน หาดด้วยจำนวนประชากรทั้งหมดในปีนั้น ๆ เพราะจะเป็นเครื่องชี้วัดภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งแสดงถึงสถานภาพและความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ในรอบปี ในด้านการบริโภค การลงทุน การออม รายได้และการใช้จ่ายของรัฐบาล โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) หมายถึงสาขาหลักที่เปิดทำงานเต็มรูปแบบของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีทั้งบริการรับฝากเงินและบริการให้สินเชื่อ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากรายงานประจำปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์

สมมติฐานแบบจำลองที่ 1

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คาดว่าปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น จะทำให้ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นเนื่องจากการฝากเงิน จากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน และประชาชนทั่วไปมากขึ้น ในทางตรงข้ามถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลดลง จะทำให้ปริมาณเงินฝากลดลงด้วย

รายได้ประชาชาติต่อหัว คาดว่าปริมาณเงินฝาก กับ รายได้ประชาชาติต่อหัว จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อ รายได้ประชาชาติต่อหัว สูงขึ้น จะทำให้ปริมาณเงินฝากสูงขึ้น เนื่องจาก รายได้ประชาชาติต่อหัว จะสะท้อนให้เห็นถึงประชาชนมีฐานะทางเศรษฐกิจดีขึ้นมีอำนาจในการใช้จ่ายสูงขึ้นและมีความต้องการออมเงินสูงขึ้น ในทางตรงข้ามถ้ารายได้ต่อหัวของประชากรลดลง จะทำให้ปริมาณเงินฝากลดลงด้วย

จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คาดว่าปริมาณเงินฝากกับจำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อจำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีเพิ่มมากขึ้น จะทำให้ปริมาณเงินฝากสูงขึ้นเนื่องจากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นทำให้สามารถรับเงินฝากได้มากขึ้น

แบบจำลองที่ 2 ปริมาณเงินกู้ในประเทศ เขียนให้อยู่ในรูปความสัมพันธ์ได้ดังนี้

$$\text{BFT} = f(R_{\text{save}}, R_{\text{bond}}, L) \dots \dots \dots 2$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าวสามารถเขียนเป็นสมการถดถอยเชิงซ้อนรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

$$\text{BFT} = a + b_1 R_{\text{save}} + b_2 R_{\text{bond}} + b_3 L$$

โดยกำหนดให้

BFT = ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ

R_{save} = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน

R_{bond} = อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรอาคารสงเคราะห์

L = อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์

a = ค่าคงที่ของสมการถดถอย

b_1 = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย(1,2,3,.....n)

ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) หมายถึง ปริมาณเงินกู้ยืมที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากธนาคารออมสิน และปริมาณพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ออกพันธบัตรมาจำหน่ายให้แก่บุคคลและนิติบุคคลทั่วไป ณ 31 ธันวาคม ของปีที่ t ลบด้วยปริมาณเงินกู้ยืมที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากธนาคารออมสิน และ

ปริมาณพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ 31 ธันวาคมของปีที่ $t-1$ จะเป็นปริมาณเงินกู้ยืมที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากธนาคารออมสิน และปริมาณพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เปลี่ยนแปลงไปจากปีที่ $t-1$ โดยเก็บรวบรวมจากธนาคารแห่งประเทศไทย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน (R_{save}) หมายถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยทั้งปีที่ธนาคารออมสินคิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เวลาที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปขอกู้ยืมจากธนาคารออมสิน โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) หมายถึงอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยทั้งปีที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จ่ายให้กับบุคคลและนิติบุคคลทั่วไปที่ซื้อพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

สมมติฐานแบบจำลองที่ 2

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน คาดว่า ปริมาณเงินกู้ในประเทศจะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในประเทศในทิศทางตรงข้ามกัน กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสินที่คิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เวลาที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปขอกู้จากธนาคารออมสินสูงขึ้นปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศก็จะลดลง ในทางตรงข้าม ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารออมสินลดลง ปริมาณเงินกู้ในประเทศก็จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีการระดมทุนโดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารออมสินมากขึ้น

อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ คาดว่า ปริมาณเงินกู้ในประเทศจะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศในทิศทางตรงข้ามกัน กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงขึ้น

ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศก็จะลดลง เพราะธนาคารอาคารสงเคราะห์จะออกพันธบัตรลดลง แต่ในทางตรงข้ามถ้าอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะระดมทุนโดยการออกพันธบัตรมาจำหน่ายหน้าแก่บุคคลและนิติบุคคลมากขึ้น ปริมาณเงินกู้ในประเทศก็จะสูงขึ้นตาม

อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม คาดปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากธนาคารออมสินหรือจากการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ กับอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกัน กล่าวคือเมื่ออัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมสูงจะทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ระดมเงินทุนจากการกู้ยืมจากธนาคารออมสินหรือออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศก็จะลดลง ในทางตรงข้ามถ้าอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมมีค่าต่ำ ก็จะแสดงให้เห็นว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสภาพคล่องต่ำ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็จะต้องกู้ยืมเงินจากธนาคารออมสิน หรือระดมเงินทุนจากการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจำหน่ายให้แก่บุคคลและนิติบุคคล จะทำให้ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศสูงขึ้น

แบบจำลองที่ 3 ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ เขียนให้อยู่ในรูปความสัมพันธ์ได้ดังนี้

$$BLF = f (R_{b\pi}, L, EX) \dots \dots \dots 3$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าวสามารถเขียนเป็นสมการถดถอยเชิงซ้อนรูปแบบเส้นตรง ได้ดังนี้

$$BLF = a + b_1 R_{b\pi} + b_2 L + b_3 EX$$

โดยกำหนดให้

BFF = ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ

R_{br} = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ

L = อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

EX = อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (บาท/ดอลลาร์)

a = ค่าคงที่ของสมการถดถอย

b_i = ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย (1,2,3,.....n)

ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) หมายถึงปริมาณเงินที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากต่างประเทศ ณ 31 ธันวาคม ของปีที่ t ลบด้วย ปริมาณเงินที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากต่างประเทศ ณ 31 ธันวาคม ของปีที่ $t-1$ จะเป็นปริมาณเงินที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมจากต่างประเทศที่เปลี่ยนแปลงจากปีที่ $t-1$ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{br}) หมายถึงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเฉลี่ยทั้งปีที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขอกู้ยืมจากต่างประเทศ โดยเก็บรวบรวมข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (บาท/ดอลลาร์) (EX) หมายถึงอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ(บาท/ดอลลาร์) เฉลี่ยทั้งปี โดยเก็บรวบรวมจากธนาคารแห่งประเทศไทย

สมมติฐานแบบจำลองที่ 3

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ คาดว่า ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศจะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศในทิศทางตรงข้าม กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศสูงขึ้น ปริมาณเงินกู้ยืมต่าง

ประเทศก็จะลดลง ในทางตรงข้าม ถ้าอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศลดลงปริมาณเงินกู้ต่างประเทศก็จะเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม คาดว่าปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศกับ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกัน กล่าวคือเมื่ออัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมสูงจะทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ระดมเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศลดลง ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศก็จะลดลง เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังมีสภาพคล่องสูงอยู่ จึงยังไม่มีควมจำเป็นต้องระดมเงินจากการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศมากนัก

อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ(บาท/ดอลลาร์) คาดว่า ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศจะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยแลกเปลี่ยน(บาท/ดอลลาร์) ในทิศทางเดียวกันกล่าวคือเมื่ออัตราแลกเปลี่ยน(บาท/ดอลลาร์) สูงขึ้น ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศก็จะสูงขึ้น ในทางตรงข้าม ถ้าอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ(บาท/ดอลลาร์) ลดลงปริมาณเงินกู้ต่างประเทศก็จะลดลงตาม

ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

1. น.ส.นิตยา ตรีสุธาชีพ (2532) ทำการวิจัยเรื่อง การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อเพื่อการเคหะ : กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการศึกษาใช้ทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และทุติยภูมิตั้งปีระหว่าง 2518 - 2530 ของตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง มาวิเคราะห์แบบสมการถดถอยเพื่อสร้างสมการเชิงเส้นด้วยกำลังสองน้อยที่สุด การศึกษาตั้งอยู่บนสมมติฐานของ Accommodation Principle ซึ่งมีสาระสำคัญว่า ความต้องการกู้ยืมเงินเป็นตัวกำหนดที่สำคัญของพฤติกรรมการให้กู้ของธนาคารมากกว่าสาเหตุอื่น ๆ ผลการศึกษาสรุปว่า ธนาคารพาณิชย์ เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อมากที่สุดในตลาดเงินในระบบ รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศ สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มาจากหลายแหล่ง ได้แก่ เงินฝาก เงินกู้ยืมจากต่างประเทศและภายในประเทศ โดยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินกิจการในการให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อให้กู้ยืมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้ก็สามารถกู้ได้มากขึ้น พบว่าผู้ได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ มากที่สุด คือผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง

2. น.ส.จรรยา ลิขิตลัทธกุล(2539) ทำการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิเคราะห์การดำเนินงานและลักษณะการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และวิเคราะห์ถึงปัจจัยกำหนดพฤติกรรมการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ในการศึกษาใช้ข้อมูลทศวรรษระหว่างปี พ.ศ.2520-2537 ในการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ วิเคราะห์ในเชิงพรรณนา (descriptive analysis) เป็นการศึกษาถึงบทบาท การดำเนินงาน แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน นโยบายและลักษณะการให้สินเชื่อ รวมถึงการขยายตัวของปริมาณการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ๆ 3 ภาคเศรษฐกิจได้แก่ การบริโภคส่วนบุคคล การก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ และการอุตสาหกรรม และความสำคัญของการให้สินเชื่อต่อการพัฒนาเศรษฐกิจประเทศไทย และวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ (quantitative analysis) เพื่อศึกษาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดพฤติกรรมการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนฯ โดยวิธีการทางเศรษฐมิติ สร้างสมการในรูปของสมการถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (ordinary least squares) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรต่าง ๆ ที่มีความ

สัมพันธ์กับการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุนฯ ในประเทศไทย โดยอาศัยแนวทางทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด(profit maximization theory) ทฤษฎีเรื่องเงินทุนสำหรับการกู้ยืม (loanable funds theory approach) และทฤษฎีการจัดสรรหลักทรัพย์ (portfolio management theory approach) ในการทำการวิจัย ผลจากการวิเคราะห์ทางสถิติของแบบจำลองการให้สินเชื่อรวมและการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญนั้น พบว่ามีความเหมาะสมสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ในอัตราที่สูงมาก โดยมีค่า F-statistic ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การให้สินเชื่อรวม ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากต่อการให้สินเชื่อรวมของบริษัทและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีผลในทิศทางเดียวกันกับมูลค่าการให้สินเชื่อรวมที่แท้จริงของบริษัทเงินทุนฯ คือ ปริมาณเงินปลอดพันธะที่แท้จริงที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้สินเชื่อได้ และจำนวนสำนักงานของบริษัทเงินทุนฯ ทั้งหมด
2. การให้สินเชื่อเพื่อการบริโภคส่วนบุคคล ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากต่อการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจนี้ของบริษัทเงินทุนฯ และเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีผลในทิศทางเดียวกันกับมูลค่าการให้สินเชื่อที่แท้จริงแก่การบริโภคส่วนบุคคล คือปริมาณเงินปลอดพันธะที่แท้จริงที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้สินเชื่อได้
3. การให้สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากต่อการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจนี้ของบริษัทเงินทุนฯและเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีผลในทิศทางเดียวกันกับมูลค่าการให้สินเชื่อที่แท้จริงแก่ภาคก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์คือปริมาณเงินปลอดพันธะที่แท้จริงที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้สินเชื่อได้
4. การให้สินเชื่อเพื่อ การอุตสาหกรรมปัจจัยที่มีอิทธิพลมากต่อการให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจนี้ของบริษัทเงินทุนฯ และเป็นไปตามสมมติฐานที่

กำหนดไว้ โดยมีผลในทิศทางเดียวกันกับมูลค่าการให้สินเชื่อที่แท้จริงแก่ภาคอุตสาหกรรม คือปริมาณเงินปลอดพันธะที่แท้จริงที่บริษัทเงินทุนฯสามารถนำมาให้สินเชื่อได้ และค่าใช้จ่ายการอุตสาหกรรมในมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นที่แท้จริง

จะพบว่าปัจจัยที่เหมือนกันกลับมีผลต่อการให้สินเชื่อต่างกันในแต่ละสาขาเศรษฐกิจ โดยจะพบว่าตัวแปรอิสระที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ ปริมาณเงินปลอดพันธะที่แท้จริงที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้สินเชื่อได้ เพราะเมื่อบริษัทเงินทุนฯมีอัตรากำไรขั้นต้นมากขึ้น บริษัทเงินทุนฯจะปล่อยสินเชื่อเพิ่ม ทำให้ภาคเอกชนมีการดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้อย่างสะดวกและต่อเนื่องมากขึ้น รองลงมาได้แก่ ค่าใช้จ่ายในมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นที่แท้จริง นโยบายการเงินของรัฐ และจำนวนสำนักงานของบริษัทเงินทุนฯทั้งหมด ตามลำดับ

3. น.ส.บุษราคัม ไกรฤทธิ (2537) ทำการวิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย กรณีศึกษาในระดับภาค โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในระดับภาค รวมถึงบทบาทการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจในภาคต่างๆ ของประเทศไทย และศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ว่า ปัจจัยแต่ละอย่างนั้นมีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่ออย่างไร และมากน้อยเพียงใด โดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิติสร้างสมการในรูปของสมการถดถอยเชิงซ้อน และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดมาทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของการให้สินเชื่อในแต่ละภาคกับตัวแปรต่าง ๆ โดยอาศัยข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลาที่รวบรวมจากหน่วยงานของรัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้องในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2521 - 2534 ในการศึกษาได้อาศัยแนวทางทฤษฎีเรื่องเงินทุนสำหรับการกู้ยืม (loanable funds theory approach) ทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด (profit maximization theory) และทฤษฎีการจัดสรรหลักทรัพย์

(portfolio management theory approach) ซึ่งผลของการศึกษาพบว่าปัจจัยที่เหมือนกันมีผลต่อการให้สินเชื่อดังกันในแต่ละภาคความสำคัญของแต่ละปัจจัย ซึ่งพบว่าตัวแปรอิสระที่มีความสำคัญมากที่สุดคือ ผลผลิตภาคที่แท้จริงเฉลี่ยต่อหัวในปีที่ผ่านมา นั่นคือหากผู้กู้มีรายได้มาก ความสามารถในการชำระหนี้ย่อมมากขึ้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์ต้องการปล่อยสินเชื่อมากตามไปด้วย รองลงมาได้แก่ จำนวนประชากรต่อสาขาของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินฝากที่แท้จริงของธนาคารพาณิชย์ และอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมที่แท้จริงแก่ลูกค้าทั่วไป ตามลำดับ

4. ศักดา ณรงค์ (2538) เปรียบเทียบประสิทธิภาพการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประสิทธิภาพการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง ในด้านต่าง ๆ คือเปรียบเทียบต้นทุนในด้านการให้สินเชื่อ เปรียบเทียบประสิทธิภาพการดำเนินงาน และเปรียบเทียบวิธีระดมทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง วิเคราะห์ด้านการใช้สถิติพรรณนา คือค่าเฉลี่ย ร้อยละ

ผลการศึกษาพบว่าต้นทุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีต้นทุนในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางทั้งหมด ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีต้นทุนถึงร้อยละ 11.21 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง มีต้นทุนเพียงร้อยละ 9.83 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้านการระดมทุนพบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้เงินฝากจากประชาชน เป็นแหล่งเงินทุน โดยเฉลี่ยร้อยละ 72.65 ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลางใช้เงินฝากเป็นแหล่งเงินทุนเฉลี่ยร้อยละ 73.78 ส่วนการกู้ยืมที่ใช้เป็นแหล่งเงินทุน พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้การกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนร้อยละ 11.32 ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง ใช้การกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุน โดยเฉลี่ยร้อยละ 12.92 ส่วนด้านประสิทธิภาพการ

ดำเนินงาน พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีจำนวนพนักงาน จำนวนสาขาน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง แต่เปิดให้บริการลูกค้าถึงวันเสาร์ และคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง แต่มีความสามารถทำกำไรได้มากกว่าธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดกลาง เมื่อเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวม



บทที่ 3

ลักษณะทั่วไปและการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินของรัฐบาล ในสังกัดกระทรวงการคลัง มีสถานภาพเป็นรัฐวิสาหกิจ ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ปัจจุบันสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 212 ถนนพระรามที่ 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 วัตถุประสงค์หลักในการก่อตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็เพื่อที่จะส่งเสริมและให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเน้นการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางเป็นหลัก และสนับสนุนเจ้าของ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ประชาชนได้ซื้อในราคาถูกลงและผ่อนระยะยาวได้ถึง 30 ปี ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์คิดผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ และในขณะเดียวกันธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ทำหน้าที่ให้บริการทางด้านรับฝากเงินจากผู้มีเงินออม ไม่ว่าจะเป็นองค์กร บริษัท ห้างร้าน ประชาชน

ณ 30 มิถุนายน 2541 การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถขยายเขตพื้นที่การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ครอบคลุมทั่วประเทศ ประกอบด้วย สาขาหลักที่เปิดบริการทั่วประเทศ 62 สาขา และสาขาย่อย 95 สาขา ธนาคารอาคารสงเคราะห์เปิดเวลาทำการสัปดาห์ละ 6 วัน คือ จันทร์ถึงเสาร์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ยังได้มีการพัฒนาการคุณภาพการให้บริการในด้านต่าง ๆ ด้วยการนำเทคโนโลยีใหม่ ๆ มาใช้กับการปฏิบัติงาน เพื่อให้สามารถสนองตอบความต้องการของลูกค้าที่มาขอรับบริการให้มากที่สุด

ขอบเขตและหน้าที่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 วัตถุประสงค์ปัจจุบันเพื่อส่งเสริมการนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคารหรือที่ดินตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ มาตรา 27 (แก้ไขเมื่อ พ.ศ.2515) ได้กำหนดภารกิจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไว้ดังนี้คือ

1. ให้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้
 - (1) เพื่อผู้กู้จะได้ใช้ซื้อที่ดิน หรืออาคารเป็นของตนเอง
 - (2) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้สำหรับ สร้างขยาย หรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง
 - (3) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ ใ้ถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง
 - (4) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่คืนซึ่งการขายฝากที่ดินหรืออาคารของตนเอง
 - (5) เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ
2. รับจํานำ หรือจํานองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม
3. รับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้
4. กิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกาที่กำหนดไว้

พระราชกฤษฎีกา กำหนดกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2518 มาตรา 3 กำหนดไว้ดังนี้

1. ให้สถาบันการเงินกู้ยืมเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้
2. ชื่อหลักทรัพย์ของรัฐบาล หรือหลักทรัพย์อื่นที่รัฐบาลรับประกันเงินต้นและดอกเบี้ย

3. ออก ขาย ขายลด ขายช่วงลด ซื้อ ซื้อลด หรือรับช่วงซื้อลดตัวเงิน หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด รวมทั้งเก็บเงินตามตัวเงินหรือตราสารเปลี่ยนมือดังกล่าว

4. จัดให้มีการรวมกลุ่มกับสถาบันการเงินอื่น หรือร่วมกับสถาบันการเงินอื่นในการให้กู้ยืม

5. รับอาวัล คำประกันการกู้ยืมเงิน หรือคำประกันการปฏิบัติตามสัญญา

6. ให้เช่า ให้เช่าซื้อ โอนสิทธิการเช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นใด ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากการชำระหนี้ การประกันเงินต้นที่ให้กู้ยืมไป การค้าประกันอื่น หรือการบังคับจำนองประกันเงินกู้

7. รับฝากเงินประเภทเพื่อการเคหะสงเคราะห์ โดยให้ผลประโยชน์อื่นนอกเหนือจากดอกเบี้ย

8. เป็นตัวแทนของการเคหะแห่งชาติ หรือกระทำการอื่นใดทั้งนี้ตามข้อตกลงที่จะมีต่อกัน

9. จัดการกองทุนรวมออมทรัพย์ และสินเชื่อเพื่อการเคหะสงเคราะห์ และคำประกันผู้เข้าร่วมกองทุนนั้น

10. ประกอบกิจการอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องกับ หรือเป็นประโยชน์ในกิจการที่กล่าวในข้อ 1 ถึง 9

เงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. สำหรับเงินทุนเพื่อใช้ดำเนินธุรกิจดังกล่าว พระราชบัญญัติได้กำหนดเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไว้เป็นจำนวนไม่เกิน 500 ล้านบาท (มาตรา 6) โดย

1.1 รัฐบาลจ่ายให้เป็นทุนประเดิม 20 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2496

1.2 รัฐบาลจ่ายเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ตามที่เห็นสมควร โดยมีการจ่ายเพิ่ม 2 ครั้ง ดังนี้ ครั้งแรกเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2508 จ่าย 220 ล้านบาท ครั้งที่สองเมื่อวันที่ 17 มกราคม 2511 จ่าย 260 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 500 ล้านบาท

ต่อมาได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ 2) ในมาตรา 6 เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2535 โดยมีข้อความดังนี้ “ทุนของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ อาจเพิ่มขึ้นได้เป็นครั้งคราวตามความจำเป็น” โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

จากพระราชกฤษฎีกา เพิ่มทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2536 วันที่ 15 พฤศจิกายน 2536 มาตรา 3 ให้เพิ่มทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ อีก 2,500 ล้านบาท รวมเป็นทุน 3,000 ล้านบาท เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ประกอบกับการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อนำมาใช้จ่ายในการดำเนินงานดังกล่าว

1.3 เงินร่วมทุนจากบุคคลอื่นใด ซึ่งจะได้อำนาจโดยพระราชกฤษฎีกา

เงินร่วมทุนจากบุคคลอื่นนี้ให้รัฐบาลค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 และไม่เกินร้อยละ 7 ต่อปี ตามแต่คณะกรรมการธนาคารกำหนด และให้ธนาคารตั้งเงินสำรองธรรมดาไว้เพื่อขาดทุน เงินสำรองนี้ให้สะสมขึ้นด้วยการจ่ายจากกำไรสุทธิในปีหนึ่ง ๆ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 แห่งกำไรสุทธิ ภายหลังจากหักเงินไว้สำหรับหนี้ซึ่งทวงไม่ได้และซึ่งเป็นที่ยกเว้นประการหนึ่ง สำหรับการเสื่อมแห่งค่าทรัพย์สินประการหนึ่ง และสำหรับรายจ่ายซึ่งนายธนาคารยอมกันเงินไว้จ่ายตามปกติ อีกประการหนึ่ง

เมื่อเงินสำรองธรรมดามีจำนวนถึงร้อยละแห่งทุนจำนวนลัพท์หรือมากกว่านั้นแล้ว คณะกรรมการธนาคารจะลดจำนวนที่ต้องจ่ายรายปีเพื่อสะสมก็ได้ เงินสำรองนี้ห้ามนำออกใช้ไม่ว่ากรณีใด ๆ เว้นแต่โดยมติของคณะกรรมการธนาคาร และได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ด้วยแล้ว

2. เพิ่มเพื่อกำล้างเงินสำหรับดำเนินงาน คณะรัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ธนาคารออกและขาย พันธบัตรหรือหุ้นกู้ หรือกู้ยืมโดยวิธีอื่นใดก็ได้

3. สำหรับเงินร่วมทุนจากบุคคลอื่น นับจากก่อตั้งธนาคารจนถึงปัจจุบัน คณะกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังไม่ได้อนุมัติให้บุคคลอื่นร่วมทุนกับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เลย

4. สำหรับเงินสำรองเผื่อนี้สูญ หรือเผื่อนี้สงสัยว่าจะสูญและสำหรับเพื่อการขาดทุนนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวอย่างเคร่งครัดกล่าวคือ

4.1 เดิมธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้กันเงินเผื่อนี้สงสัยว่าจะสูญ โดยกันไว้ร้อยละ 75 จากดอกเบี้ยเงินกู้ค้างรับที่ลูกค้ายืมเงินกู้ค้างชำระทุก ๆ เดือนสะสมไว้ตลอดปี

4.2 ต่อมาเพื่อให้ประชาชน องค์กรสถาบันต่าง ๆ รัฐบาล กระทรวงการคลังและต่างประเทศได้เห็นอย่างชัดเจนว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีฐานะและการดำเนินงานที่ดี โดยเฉพาะหนี้สงสัยว่าจะสูญ ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถสำรองไว้ได้เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ทั้ง ๆ ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่ได้ขึ้นกับธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวคือ

4.2.1 ให้พิจารณาตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญจากลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยหรือค้ำเงินกู้เกินกว่า 1 ปี และลูกหนี้ที่ค้างชำระดอกเบี้ยหรือค้ำเงินกู้

ตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ซึ่งมีเหตุบ่งชี้ว่าเป็นลูกหนี้ที่อาจจะไม่สามารถเรียกชำระหนี้ได้

4.2.2 นำยอดหนี้(ต้นเงินกู้+ดอกเบี้ย) ที่ค้างชำระของลูกหนี้ตามข้อ 4.2.1เปรียบเทียบกับราคาประเมินหลักประกัน

หากยอดหนี้ที่ค้างชำระต่ำกว่าราคาประเมินหลักประกัน ให้จัดชั้นเป็นหนี้ที่ต่ำกว่ามาตรฐานไม่ต้องตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ให้ดำเนินการติดตามเร่งรัดหนี้ต่อไป

หากยอดหนี้ที่ค้างชำระสูงกว่าราคาประเมินหลักประกันให้นำยอดหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวเปรียบเทียบกับวงเงินจำนอง ยอดหนี้ส่วนเกินวงเงินจำนองให้จัดชั้นเป็นหนี้สงสัยจะสูญ และให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหนี้สงสัยจะสูญ

4.2.3 จำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้เงินกู้ระยะยาวทั้งสิ้นต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 0.25 ของยอดสินเชื่อคงค้างของลูกหนี้เงินกู้ระยะยาวเมื่อสิ้นปี ก่อนซึ่งถือปฏิบัติตั้งแต่ปีบัญชี 2536 และการดำเนินการธุรกิจตลอดมาจนถึงปัจจุบัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีหนี้ค้างชำระน้อยมาก ยิ่งเมื่อเทียบกับภาพรวมทั่วไปของธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้เพราะธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปล่อยกู้โดยมีหลักประกันจำนองค้ำจำนองประกันเงินกู้ทุกราย

การให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาปริมาณเงินให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามเขตพื้นที่ในส่วนกรุงเทพ และปริมณฑล และสินเชื่อในส่วนภูมิภาค (ตารางที่ 1) พบว่าปริมาณการให้สินเชื่อในส่วนพื้นที่กรุงเทพ และปริมณฑลมีปริมาณมากกว่าสินเชื่อในส่วนภูมิภาค เกินกว่าร้อยละ 50 แสดงว่าปริมาณเงินให้กู้ถูกระดมเข้ามาสนองต่อการให้สินเชื่อในส่วนกรุงเทพ และปริมณฑลมากกว่าในส่วนภูมิภาค ถ้าพิจารณาตามวัตถุประสงค์การกู้ (ตารางที่ 2) ก็จะพบว่า วัตถุประสงค์

ประสงค์การกู้ในการซื้อที่ดินและอาคารจะมีปริมาณเงินให้สินเชื่อมากกว่าวัตถุประสงค์การกู้ประสงค์อื่น ๆ

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 4,5 ตั้งแต่ ปี 2530 – 2540 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างที่มีเพียง 8,891 ล้านบาท ในปี 2530 ได้ขยายตัวถึง 286,120 ล้านบาท เดือนมิถุนายน 2541 และอัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สูงกว่าการขยายตัวของสินเชื่อรวมทั้งระบบอย่างเห็นได้ชัด โดยในปี 2540 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 41.6 ในขณะที่ระบบขยายตัวเพียงร้อยละ 12.5 และเมื่อพิจารณาจากตารางที่ 6 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับจากร้อยละ 16.7 ในปี 2531 เป็นร้อยละ 23.6 ในปี 2538 และเพิ่มเป็นร้อยละ 36.5 ณ เดือนมิถุนายน 2541

พิจารณาจากตารางที่ 8 พบว่าตั้งแต่ปี 2538 เป็นต้นมา ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการขยายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยสัดส่วนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในแต่ละปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อเทียบกับทั้งระบบเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19.2 ในปี 2537 เป็นร้อยละ 32.3 ในปี 2539 และมีสัดส่วนสูงร้อยละ 51 ในปี 2541 ณ เดือนมิถุนายน ในขณะที่การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของทั้งระบบในแต่ละปีมีอัตราที่ลดลง ดังนั้นจะเห็นได้ชัดว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้นำตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ

ตารางที่ 1

34

ปริมาณการให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามเขตพื้นที่ พ.ศ. 2538-2540

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	ปี 2538		ปี 2539		ปี 2540	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1.สินเชื่อในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล	57,905	34,384.13	72,592	41,525.06	95,534	59,698.59
2.สินเชื่อในส่วนภูมิภาค	63,229	23,060.68	89,163	34,608.74	100,906	44,683.38
รวมทั้งสิ้น	121,134	57,444.81	161,755	76,133.80	196,440	104,381.97

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2

การให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามวัตถุประสงค์การกู้ ปี 2538-2540

จำนวนเงิน : ล้านบาท

ปี	ปี 2538		ปี 2539		ปี 2540	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1.ปลูกสร้างและซ่อมแซมอาคาร	10,608	4,362.17	12,824	5,569.45	13,252	6,270.32
2.ซื้อที่ดินและอาคาร	40,294	24,227.02	62,251	35,124.96	92,632	56,351.45
3.ซื้อที่ดินเปล่า	19,445	6,724.74	23,653	9,178.26	23,862	10,977.79
4.ซื้อห้องชุด	18,764	5,947.80	21,598	7,199.03	28,597	10,181.09
5.ชำระหนี้	14,540	5,186.81	21,502	7,290.04	16,061	5,962.66
6.ได้ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น	16,256	8,004.69	19,709	10,261.42	21,864	13,055.92
7.ก่อสร้างหรือได้ถอนจำนวนแฟลค	304	1,844.68	218	1,510.64	172	1,582.74
รวมทั้งสิ้น	120,211	56,297.91	161,755	76,133.80	196,440	104,381.97

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3

การให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามประเภทการกู้ ปี 2538-2540

จำนวนเงิน : ล้านบาท

ปี	ปี 2538		ปี 2539		ปี 2540	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1.รายย่อยทั่วไป	73,111	34,631.58	91,389	43,160.81	89,761	47,962.92
2.รายย่อยโครงการ	26,330	10,370.38	40,677	17,135.59	55,328	26,224.92
3.รายย่อยสวัสดิการ	13,027	6,704.20	21,008	11,087.02	40,456	24,275.45
4.รายย่อยสวัสดิการข้าราชการ	7,439	2,747.07	8,463	3,239.74	10,723	4,335.94
5.ก่อสร้างหรือได้ถอนจำนวนแฟลค	304	1,844.68	218	1,510.64	172	1,582.74
รวมทั้งสิ้น	120,211	56,297.91	161,755	76,133.80	196,440	104,381.97

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4

อัตราการขยายตัวของสินเชื่อกู้ยืมของธนาคารอาคารสงเคราะห์เปรียบเทียบกับสินเชื่อทั้งระบบ

	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541(6)
สถาบันการเงิน												
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	8,891	12,100	17,376	25,959	35,118	48,968	68,105	93,098	135,259	190,461	269,617	286,120
% การขยายตัวของ ธอศ.	-	36.1	43.6	49.4	35.3	39.4	39.1	36.7	45.3	40.8	41.6	28.7
% การขยายตัวของระบบ	-	42.9	39.3	36.8	31.5	33.8	37.4	33.1	29.4	22.6	12.5	4.3

จำนวนเงิน : ล้านบาท

หมายเหตุ : อัตราการขยายตัวเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5
สินเชื่อกู้ยืมบุคคลทั่วไปคงค้าง ปี 2533-2541(มิ.ย.)

	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541(6)
สถาบันการเงิน									
ธนาคารพาณิชย์	95,278	124,968	165,435	225,919	297,953	370,407	432,641	454,210	430,164
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25,959	35,118	48,968	68,105	93,098	135,259	190,461	269,617	286,120
บริษัทเงินทุน	10,035	14,641	17,918	27,930	40,671	54,196	62,617	28,696	25,010
อื่น ๆ	6,730	6,748	10,447	11,564	12,093	14,547	18,668	40,160	41,149
อัตราการขยายตัว	36.8	31.5	33.8	37.4	33.1	29.4	22.6	12.5	-1.3
รวมสินเชื่อกู้ยืมทั้งระบบ	138,002	181,475	242,768	333,518	443,815	574,409	704,387	792,683	782,443

จำนวนเงิน : ล้านบาท

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 6
ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ปี 2531 - 2541(มิ.ย.)

สถาบันการเงิน	ส่วนแบ่งตลาด (%)										
	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541(มิ.ย)
ธนาคารพาณิชย์	67.5	68.7	69.0	68.9	68.2	67.7	67.1	64.5	61.4	57.3	54.9
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	16.7	17.2	18.9	19.4	20.2	20.4	21.0	23.6	27.0	34	36.5
บริษัทเงินทุน	8.0	8.5	7.3	8.1	7.4	8.4	9.2	9.4	8.9	3.6	3.3
การเคหะแห่งชาติ	3.6	2.2	2.0	1.3	2.3	2.0	1.5	1.2	1.2	1.2	1.2
บริษัทประกันชีวิต	1.5	1.4	1.3	1.0	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	0.9	1.0
บริษัทเครดิตฟองทีเออร์	1.9	1.4	1.1	0.9	1.0	0.8	0.5	0.5	0.4	0.3	0.3
ธนาคารออมสิน	0.8	0.6	0.4	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	2.7	2.8
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
รวมสินเชื่อคงค้างทั้งระบบ	72,421	100,905	138,002	181,475	242,768	333,518	443,815	574,409	704,387	792,683	783,599

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 7
มูลค่าสินเชื่อกู้ยืมที่ปล่อยเพิ่มขึ้นมาในแต่ละปี (2533 - 2541(มิ.ย.))

จำนวนเงิน : ล้านบาท

สถาบันการเงิน	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541(มิ.ย)
ธนาคารพาณิชย์	39,650	54,728	72,328	101,624	143,030	143,327	136,107	87,293	25,438
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	15,272	17,681	21,424	29,442	40,248	54,869	76,936	104,382	29,725
บริษัทเงินทุน	1,414	2,210	13,412	14,205	22,228	19,718	18,445	6,932	246
อื่นๆ	3,032	3,687	4,182	2,558	4,305	5,494	7,056	7,291	2,726

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 8
ส่วนแบ่งตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยเพิ่มขึ้นมาในแต่ละปี (2533 - 2541(มิ.ย.))

	ส่วนแบ่งตลาด(%)									
	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541(มิ.ย.)	
สถาบันการเงิน										
ธนาคารพาณิชย์	66.80	69.90	65.00	68.70	68.20	64.20	57.10	42.40	43.80	
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25.70	22.60	19.20	19.90	19.20	24.60	32.30	50.70	51.10	
บริษัทเงินทุน	2.40	2.80	12.00	9.60	10.60	8.80	7.60	3.40	0.40	
อื่น ๆ	5.10	4.70	3.80	1.80	2.00	2.40	3.00	3.50	4.70	
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประเภทของสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประเภทของสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกอบด้วย

1. เงินกู้สำหรับผู้ซื้อบ้านทั่วไป แบ่งเป็น
 - 1.1 เงินกู้ซื้อที่ดินและอาคาร
 - 1.2 เงินกู้ซื้อที่ดินเปล่า
 - 1.3 เงินกู้เพื่อปลูกสร้าง หรือต่อเติม หรือซ่อมแซมบ้าน
 - 1.4 เงินกู้ซื้อห้องชุด(คอนโดมิเนียม)
 - 1.5 กู้ชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัย
 - 1.6 กู้ไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น
 - 1.7 กู้เพิ่มจากบัญชีเดิม ที่อยู่ระหว่างผ่อนชำระกับธนาคาร
- 2.เงินกู้สวัสดิการข้าราชการ และสวัสดิการที่ให้กับพนักงานรัฐ

วิสาหกิจ และพนักงานธุรกิจเอกชน

หากเป็นข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือลูกจ้างบริษัทเอกชน ซึ่งหน่วยงานราชการ,หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชนนั้น ๆ ได้เข้าร่วมโครงการเงินกู้สวัสดิการกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็จะได้รับสิทธิพิเศษจากธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยจะได้รับทั้งอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราปกติของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และยังได้วงเงินกู้สูงกว่าลูกค้าทั่วไป

เงินกู้สวัสดิการของข้าราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานธุรกิจเอกชนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีให้เลือก 3 ประเภท โดยมีเงื่อนไขการให้วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และวิธีการชำระเงินแตกต่างกัน ซึ่งรูปแบบเงินกู้สวัสดิการแต่ละประเภทได้แก่

- 2.1 เงินกู้โครงการสวัสดิการข้าราชการ
- 2.2 เงินกู้โครงการสวัสดิการ มีเงินฝาก

(สำหรับหน่วยงานทั่วไปทั้งหน่วยราชการ, หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชนที่เปิดบัญชีเงินฝากกับธนาคารอาคารสงเคราะห์)

2.3 เงินกู้โครงการสวัสดิการ ไม่มีเงินฝาก

(สำหรับหน่วยงานทั่วไป ทั้งหน่วยงานราชการ, หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชนที่ไม่มีเงินฝากกับธนาคารอาคารสงเคราะห์)

3.เงินกู้สำหรับผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินแบ่งเป็น

3.1 เงินกู้สร้างและไถ่ถอนจำนองแฟลตเช่า

3.2 เงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และขอวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี

ปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีการเปลี่ยนแปลงอยู่เกือบตลอดเวลา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงเปิดบริการเงินกู้ แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ นอกเหนือจากอัตราดอกเบี้ยระยะยาวลอยตัวที่ให้บริการอยู่แล้วสามารถเลือกใช้บริการนี้ได้ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แน่นอน ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่

สามารถกำหนดได้ว่าต้องการอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในระยะเวลา 3 ปี หรือ 5 ปี แรก ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามที่ตกลงกัน นับตั้งแต่วันทำสัญญากู้เงิน และเมื่อครบกำหนดแล้วจะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในขณะนั้น เงินงวดผ่อนชำระเท่ากันทุกเดือน ในช่วงที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ในช่วงที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ จะต้องผ่อนชำระเงินงวดแต่ละเดือนเท่ากับจำนวนเงินงวดที่กำหนดในสัญญากู้เงิน จะผ่อนชำระเกินเงินงวดไม่ได้ แต่ถ้าชำระต่ำกว่าเงินงวด หรือไม่ครบงวด สามารถชำระเพิ่มเติมงวดได้ในครั้งต่อไป

บทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินหลักของรัฐ มีนโยบายในการส่งเสริมธุรกิจดังนี้

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะยังคงเป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทนำในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ.2541 ได้ปล่อยสินเชื่อไปทั้งสิ้น 48,000 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 52 ของทั้งระบบการเงิน สำหรับในปี 2542 ธนาคารอาคารสงเคราะห์กำหนดเป้าหมายในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไว้ประมาณ 50,000 ล้านบาท โดยคาดว่าจะมีส่วนแบ่งตลาดไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของการปล่อยสินเชื่อทั้งระบบ และหากความต้องการของประชาชนสูงขึ้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ยังสามารถระดมเงินทุนมารองรับการปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้นอีก ในปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์มีลูกค้ายู่ประมาณ 700,000 ราย และมีสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัยประมาณ 330,000 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนตลาดประมาณร้อยละ 38 ของทั้งระบบการเงิน ซึ่งมีประมาณ 870,000 ล้านบาท ในขณะที่เมื่อ 10 ปีที่ผ่านมา ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนตลาดเพียงร้อยละ 17 เท่านั้น

ตารางที่ 9 การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในแต่ละปีของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ปี 2535-2541

จำนวนเงิน : ล้านบาท

	ปี 2535	ปี 2536	ปี 2537	ปี 2538	ปี 2539	ปี 2540	ปี 2541
ธอส.	21,424	29,442	40,248	54,869	76,936	104,382	48,209
รวมทั้งระบบ	111,346	147,829	209,811	223,408	238,544	205,898	92,710
% สัดส่วนตลาดของ ธอส.	19.2	19.9	19.2	24.6	32.3	50.7	52.0

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเป็นผู้ดำเนินการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น เพื่อส่งเสริมกำลังซื้อประชาชนให้มากขึ้น โดยในปี 2541 ที่ผ่านมาได้พยายามลดอัตราดอกเบี้ยถึง 7 ะลอก และในปี 2542 ได้ปรับลดเมื่อเดือนมกราคม และต่อมาได้ปรับลดลงอีก เมื่อเดือนมีนาคม โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่อาศัยที่ ร้อยละ 8.75 - 12.25 เท่านั้น

และลอยตัวอยู่ระหว่าง ร้อยละ 9.00 – 12.50 การปรับลดอัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะช่วยกดดันให้สถาบันการเงินอื่นลดอัตราดอกเบี้ยลงมาด้วย ซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ซื้อบ้านและการฟื้นตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยโดยรวมอย่างสำคัญ เพราะอัตราดอกเบี้ยลดลงเพียง 1% จะทำให้เงินงวดที่ผู้กู้ต้องชำระรายเดือนลดลงประมาณ 5-7 %

3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเปิดโอกาสให้ประชาชนสามารถกู้เพื่อการไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่นที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการผ่อนชำระของผู้กู้ และจะมีส่วนกดดันให้สถาบันการเงินอื่นลดอัตราดอกเบี้ยลงมาเพื่อรักษา Portfolio เงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ดีของตนไว้ ในปี 2541 ได้เปิดให้บริการไปแล้ว และมีประชาชนมาขอกู้จำนวน 5,400 ราย เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 3,150 ล้านบาท

สำหรับในปี 2542 ตั้งแต่วันที่ 8 กุมภาพันธ์- 30 กุมภาพันธ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีนโยบายพิเศษที่จะช่วยเหลือผู้กู้ที่มีภาระผ่อนสูงจากสถาบันการเงินอื่นให้มาขอกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ ซึ่งนอกจากลูกค้าจะได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินเดิมแล้ว ยังสามารถขยายระยะเวลากู้ออกไปอีกสูงสุดถึง 30 ปี ทำให้ภาระการผ่อนชำระในแต่ละเดือนลดต่ำลงจากเดิมมาก และเพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระค่าธรรมเนียมให้ลูกค้าที่ต้องจ่ายเพิ่ม ในการไถ่ถอนจำนองหลักประกันจากสถาบันการเงินเดิมเพื่อนำมาจำนองกับธนาคารอาคารสงเคราะห์อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งคิดเป็นเงินร้อยละ 1 ของวงเงินจำนอง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้ลดอัตราดอกเบี้ยให้กับผู้กู้ประเภทนี้ร้อยละ 1 ต่อปีจากอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นเวลา 1 ปี

4. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สนับสนุนการพัฒนาระบบตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ ตามนโยบายของรัฐบาล โดยได้ตกลงในหลักการกับบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในการที่จะขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยของ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 400 ล้านบาท เพื่อเป็นโครงการนำร่องในการเกิดตลาดรองสินเชื่อบริการที่อยู่อาศัยขึ้นมา โดยคาดว่าจะทำการ โอนซื้อขายกันได้ ประมาณเดือนเมษายน 2542 ภายหลังจากที่ ได้มีการแก้ไขกฎหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถขายสินทรัพย์เงินกู้ให้สถาบันการเงินอื่นได้

5. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีบทบาทนำในการจัดทำฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยและเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน โดยที่ผ่านมา ได้จัดทำวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ เผยแพร่แก่ผู้ประกอบการและสถิติต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับภาวะที่อยู่อาศัย และมีการเผยแพร่ข้อมูลการให้บริการเงินกู้ และเงินฝากผ่านสื่ออินเทอร์เน็ตของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจะทำให้การเข้าไปค้นหาหาข้อมูลสามารถทำได้อย่างรวดเร็วและกว้างขวาง และในปี 2542 นี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีแผนจัดตั้งศูนย์ข้อมูลซื้อขายที่อยู่อาศัย และการจะพัฒนาฐานข้อมูลใหม่ ๆ ที่เป็นประโยชน์กับผู้ประกอบการ และ ผู้ซื้อบ้านมากขึ้น ทั้งนี้จะร่วมกับแหล่งข้อมูลที่สำคัญอื่น ๆ เช่น กรมที่ดิน ธนาคารแห่งประเทศไทย และสมาคมที่อยู่อาศัยต่าง ๆ ของภาคเอกชน

นโยบายด้านการให้สินเชื่อ

เพื่อให้การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเป็นการสนองนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐ และเป็นไปตามแนวทางพัฒนาที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 โดยมุ่งกระจายความเจริญสู่ภูมิภาคและการพัฒนาชนบทธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานที่สำคัญไว้ดังนี้

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะส่งเสริมการให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อยเป็นหลัก

2. ในการให้สินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำสุด แต่จะต้องใกล้เคียงกับสภาพความเป็นจริงในตลาดการเงิน และต้นทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อมิให้เป็นอุปสรรคต่อการจัดหาทุน และการดำเนินกิจการระยะยาวของธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะให้การสนับสนุนสินเชื่อ แก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่อยู่อาศัย ที่มีคุณสมบัติที่จะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้ประสบผลสำเร็จ เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้ได้มาตรฐาน

4. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะจัดสรรสินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อที่ดิน และที่อยู่อาศัย ตามโครงการของการเคหะแห่งชาติตามที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นสมควร

5. ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อ แก่ประชาชนในส่วนภูมิภาค และใช้วิธีการหรือช่องทางอื่นที่จะทำให้ชาวชนบทสามารถได้รับบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ครอบคลุมทั่วประเทศ

ลักษณะทั่วไปของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสถานภาพเป็นรัฐวิสาหกิจ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกระทรวงการคลังโดยตรง และโครงการที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องได้รับอนุมัติจากรัฐบาล วัตถุประสงค์หลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็เพื่อที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างจากสถาบันการเงินทั่วไปที่มุ่งแสวงหากำไรสูงสุด ในส่วนของธนาคารอาคารสงเคราะห์กำไรก็ยังเป็นสิ่งจูงใจที่สำคัญของการลงทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ต้องนำส่งกำไรเพื่อเป็นรายได้ให้แก่รัฐบาล และในขณะเดียวกันก็

ต้องสนองตอบนโยบายของรัฐบาลในการช่วยเหลือประชาชนทั่วไปในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นควบคู่ไปด้วย ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์หลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หากปราศจากสิ่งซึ่งผลตอบแทนต่อเงินทุนที่ยุติธรรมแล้ว ก็จะไม่มีการยืมดีในการลงทุน ดังนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงมีความพยายามให้ธนาคารมีทั้งสภาพคล่องความสามารถในการทำกำไร และดำเนินงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์หลักของธนาคาร เพื่อสนองตอบนโยบายของรัฐบาล

การบริหารเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นการบริหารการถือครองทรัพย์สิน และหนี้สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้เหมาะสม การถือครองทรัพย์สินเป็นการจัดสรรเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์หรือการใช้เงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนการก่อหนี้สินเป็นการจัดหาเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดังนั้น การบริหารเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงจำเป็นต้องศึกษาถึงแหล่งที่มาของเงินทุน (Source of Funds) และแหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน (Use of Funds) เพื่อนำมาวิเคราะห์การบริหารเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และใช้ในการกำหนดกลยุทธ์การวางแผนการเงินในอนาคตให้เป็นไปตามเป้าหมายของธนาคารอาคารสงเคราะห์

แหล่งที่มาของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะประกอบด้วย

1. เงินฝากจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน และประชาชนทั่วไป
2. การกู้เงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศ
3. การกู้เงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศ
4. การออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์
5. บัญชีเงินกองทุน

ส่วนแหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือการนำเงินไปลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์กลับมาในรูปรายได้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้

1. เงินสดในมือ และเงินฝากธนาคารอื่น
2. เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. เงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐวิสาหกิจ และหลักทรัพย์อื่น ๆ
4. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ประจำ
5. อื่น ๆ

การบริหารเงินทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นหน้าที่ของผู้บริหารการเงินที่จะทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับผลประโยชน์สูงสุด โดยทำหน้าที่ 3 ประการดังนี้

1. การบริหารสินทรัพย์ เป็นการบริหารโครงสร้าง สินทรัพย์ การบริหารสภาพคล่อง การบริหารเงินให้กู้ยืม และเงินลงทุน โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มุ่งหวังที่จะบริหารสินทรัพย์ หรือการใช้เงินทุนให้มีทั้งสภาพคล่องและกำไร โดยให้มีระดับที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งพยายามใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงสุด และวางโครงการลงทุน การขยายกิจการ เช่น สำนักงาน สาขา เครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่ทันสมัย เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในการบริหารสูงสุด นอกจากนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังต้องคำนึงถึงความเสี่ยง (Risks) อันเกิดจากการใช้เงินทุนโดยอาศัยความรู้ด้านความเสี่ยงและผลตอบแทน (Risks and Return) เข้ามาร่วมด้วย

2. การบริหารหนี้สินและทุน เป็นการบริหารแหล่งที่มาของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สำคัญมาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะดำเนินงานโดยไม่มีเงินทุนไม่ได้ ดังนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องพยายามจัดหาเงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ เพื่อให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีกำไรใน

ระดับที่กำหนดไว้ และนำไปให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำได้ การจัดการเงินทุนจากแหล่งที่มีต้นทุนต่ำนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จำเป็นต้องศึกษาเรื่องแหล่งที่มาของเงินทุนเป็นอย่างดี แหล่งที่มาของเงินทุนจากภายนอกธนาคารได้แก่ เงินฝากจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน และประชาชนทั่วไป ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนภายนอกที่สำคัญ นอกจากนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังสามารถกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่าง ๆ ทั้งในประเทศ และนอกประเทศ หรือการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำหรับแหล่งเงินทุนภายในธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ การนำกำไรสุทธิหรือกำไรสะสมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ออกมาใช้หาผลประโยชน์ ดังนั้นหากพิจารณาว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรจะจัดการแหล่งเงินทุนอย่างไร จึงจะมีเงินทุนที่ต่ำที่สุด จึงเป็นเรื่องสำคัญที่ผู้บริหารทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ความสนใจและทำการศึกษาตลอดเวลา

3. การวางแผนและควบคุมทางการเงิน ผู้บริหารการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะต้องมีการวางแผนและควบคุมเงินทุนของธนาคารเป็นอย่างดี การวางแผนทางการเงินจึงหมายถึงการกำหนดเป้าหมายทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เช่น การกำหนดนโยบายการปล่อยสินเชื่อ การวางแผนกำไรและจัดทำงบประมาณต่าง ๆ สำหรับการจัดทำงบการเงินโดยประมาณของธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นก็เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานอย่างคร่าว ๆ ส่วนการควบคุมทางการเงินก็คือ การนำผลการดำเนินงานมาวิเคราะห์และประเมินผลว่าเป็นอย่างไร เช่น การวิเคราะห์ทางการเงินต่าง ๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

โครงสร้างเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในการศึกษาโครงสร้างเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำเป็นจะต้องมีความรู้เกี่ยวกับความหมายของรายการต่าง ๆ ที่ปรากฏในงบดุลของ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ งบดุลเป็นงบแสดงฐานะทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รูปภาพที่ 2 เป็นงบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งประกอบด้วย ด้านซ้ายมือเป็นสินทรัพย์หรือการใช้เงินทุน ด้านขวามือเป็นหนี้สินและทุน หรือแหล่งที่มาของเงินทุน

รูปภาพที่ 2 งบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์			
งบดุล			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 25XX			
สินทรัพย์ (การใช้เงินทุน)		หนี้สินและทุน (แหล่งที่มาของเงินทุน)	
1. เงินสดและเงินฝากในธนาคารอื่น ๆ	xx	1. เงินสด	xx
2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์	xx	2. เงินกู้ยืม	xx
3. เงินให้สินเชื่อ	xx	3. หนี้สินอื่น ๆ	xx
4. สินทรัพย์อื่น ๆ	xx	4. บัญชีเงินกองทุน	xx
รวมสินทรัพย์	xx	รวมหนี้สินและทุน	xx

ในด้านสินทรัพย์นั้นเป็นการแสดงถึงชนิดและมูลค่าของสินทรัพย์ต่าง ๆ ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสิทธิ์แห่งความเป็นเจ้าของตลอดจนสิทธิเรียกร้องต่าง ๆ ที่พึงมีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจะเรียกว่าโครงสร้างแหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน ส่วนด้านหนี้สินและทุนนั้นแสดงถึงชนิดและปริมาณของสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้ที่มีต่อสินทรัพย์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเรียกว่าโครงสร้างแหล่งที่มาของเงินทุน เนื่องจากตามหลักบัญชีมูลค่าทั้งหมดของสิทธิเรียกร้องที่มีต่อสินทรัพย์จะต้องเท่ากันพอดีกับมูลค่าของสินทรัพย์ ดังนั้น ถ้ามูลค่าของสินทรัพย์มากกว่ามูลค่าของสิทธิเรียกร้องที่มีต่อสินทรัพย์ส่วนเกินนั้นก็คือส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น

บัญชีเงินกองทุน คือมูลค่าของสิทธิเรียกร้องของผู้ถือหุ้นที่มีต่อสินทรัพย์ต่าง ๆ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รัฐบาลได้ก่อตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ด้วยเงินทุนเริ่มแรกเพียง 20 ล้านบาท และได้อาศัยการเพิ่มทุนโดยรัฐบาลในปีต่อ ๆ มา เงินกองทุนมีความสำคัญอย่างมากต่อผู้ฝากเงิน เพราะว่าเป็นเงินประกันความปลอดภัยของลูกค้ำที่ฝากเงิน

การจัดหาเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. การจัดหาเงินทุนจากเงินฝาก

ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดหาเงินทุนจากเงินฝาก ซึ่งแบ่งเป็น 5 ประเภทดังนี้

- 1.1 เงินฝากกระแสรายวัน
- 1.2 เงินฝากออมทรัพย์ และ เงินฝากออมทรัพย์แรงใจไทย
- 1.3 เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ
- 1.4 เงินฝากประจำ
- 1.5 เงินฝากประจำสิน

ตารางที่ 10 ปริมาณเงินฝากแต่ละประเภทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-2541

ปี	พ.ศ.2540		พ.ศ.2541	
	จำนวนเงิน(ล้านบาท)	ร้อยละ	จำนวนเงิน(ล้านบาท)	ร้อยละ
กระแสรายวัน	270,016.00	0.17	384,293.00	0.19
ออมทรัพย์	12,180,308.00	7.81	12,777,674.00	6.18
ออมทรัพย์พิเศษ	34,178,978.00	21.92	46,210,720.00	22.34
ประจำสินเคหะ	206,785.00	0.13	503,557.00	0.24
ประจำ	109,076,722.00	69.96	147,018,664.00	71.06
รวม	155,912,809.00	100.00	206,894,908.00	100.00

ที่มา : ฝ่ายบัญชีธนาคารอาคารสงเคราะห์

พิจารณาจากตารางที่ 10 จะพบว่าสัดส่วนของเงินฝากประเภทประจำ จะมีมากกว่าเงินฝากทุกประเภทถึงร้อยละ 69.96 ในปี พ.ศ. 2540 และร้อยละ 71.06 ในปี พ.ศ. 2541 และรองลงมาคือเงินฝากออมทรัพย์พิเศษก็จะมีสัดส่วน ร้อยละ 21.92 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 22.34 ในปี พ.ศ. 2541 เงินฝากออมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 7.81 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 6.18 ในปี พ.ศ.2541 เงินฝากประจำสินเคหะมีสัดส่วนร้อยละ 0.13 ในปี พ.ศ. 2540 ร้อยละ 0.24 ในปี พ.ศ. 2541 และเงินฝากกระแสรายวัน มีสัดส่วนร้อยละ 0.17 ในปี พ.ศ.2540 ร้อยละ 0.19 ในปี พ.ศ.2541 เงินฝากประจำจะเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้เงินฝากประเภทนี้มีจำนวน และเวลาครบกำหนด ใกล้เคียงที่แน่นอน ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถนำเงินฝากนี้ไปแสวงหาดอกเบี้ยได้โดยไม่ต้องกังวลว่าผู้ฝากจะมาไถ่ถอนล่วงหน้า และมั่นใจมากกว่า แหล่งเงินฝากอื่น ๆ

เงินฝากออมทรัพย์พิเศษก็จะเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญรองลงมาจากเงินฝากประจำ เนื่องจากเป็นเงินฝากอีกประเภทที่ผู้ฝากเงินให้ความสนใจเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จะให้อัตราดอกเบี้ยสูงใกล้เคียงกับเงินฝากประจำ และมีข้อดีที่เมื่อดอกเบี้ยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์นำเข้าไปให้สินงวด ณ 30 มิถุนายน และ 31 ธันวาคม ของแต่ละปี รวมกันไม่เกิน 20,000 บาทต่อปี จะไม่ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย ซึ่งจะให้ผลประโยชน์มากกว่าเงินฝากประจำ แต่ออมทรัพย์พิเศษจะถอนได้เดือนละ 2 ครั้ง ถ้าถอนครั้งที่ 3 จะถูกปรับร้อยละ 1 ของวงเงินที่ถอนแต่ไม่ต่ำกว่า 500 บาท ซึ่งแตกต่างจากฝากออมทรัพย์ซึ่งสามารถถอนได้ตลอดเวลา ผู้ฝากบางส่วนก็จะนิยมฝากออมทรัพย์เพราะถอนเมื่อใดก็ไม่เสียผลประโยชน์ ในปี พ.ศ.2541 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังได้เปิดบริการเงินฝากออมทรัพย์รูปแบบใหม่คือเงินฝากออมทรัพย์แรงใจไทย ซึ่งเป็นโครงการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อรวมสมทบโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ โดยผู้เปิดบัญชีออมทรัพย์แรงใจไทยมีส่วนร่วมทำประโยชน์เพื่อชาติ โดย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้อีก ร้อยละ 1 ของเงินฝาก เพื่อร่วมสมทบโครงการ อันเนื่องมาจากพระราชดำริ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะให้ความสำคัญของ เงินฝากออมทรัพย์มากขึ้น เพราะในการปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยแต่ละครั้ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถดำเนินการได้เลย โดยไม่ได้สร้างภาระผูกพัน เหมือนอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประเภทประจำ ซึ่งต้องรอให้ครบกำหนด ซึ่ง ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องรับภาระมากกว่า

2. การจัดหาเงินทุนจากตัวสัญญาใช้เงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เป็นเงินฝาก รูปแบบใหม่ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เปิดให้บริการแก่ลูกค้าเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม พ.ศ. 2541 ในลักษณะเป็นตราสารที่แสดงการกู้ยืมที่ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ออกให้แก่ลูกค้าโดยมีสัญญาว่าจะจ่ายเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่ กำหนด และ วันเดือน ปี ที่กำหนดบนหน้าตัวสัญญาใช้เงิน หรือเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามผู้ฝากสามารถถอนเงิน ก่อนครบกำหนดได้ และได้รับดอกเบี้ยตาม กฎเกณฑ์ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์กำหนดไว้ ซึ่งแบ่งเป็น 3 ประเภท ดังนี้

2.1 ประเภทเมื่อทวงถาม หรือเมื่อเรียก

2.2 ประเภทรายวัน มี 2 ชนิด คือ 7 วัน และ 14 วัน

2.3 ประเภทกำหนดระยะเวลาครบกำหนด หรือฝากประจำ ได้แก่ 1-2-3 และ 12 เดือน

3. การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศ เช่นการกู้ยืมจาก ธนาคารออมสิน หรือ การกู้จากธนาคารแห่งประเทศไทย แต่โดยปกติธนาคาร อาคารสงเคราะห์จะขอกู้เงินระยะยาวจากธนาคารออมสิน

4. การออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ในประเทศ โดยความ ร่วมมือจากกรมบัญชีกลางค้าประกันโดยกระทรวงการคลัง

สิทธิประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในพันธบัตรธนาคารอาคาร สงเคราะห์ยังจำแนกได้ดังต่อไปนี้

ธนาคารพาณิชย์

- ใช้เป็นหลักทรัพยที่ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงไว้ตามเงื่อนไขการอนุญาตให้เปิดสาขาของธนาคารพาณิชย์ได้
- สามารถลงทุนในพันธบัตรนี้ได้โดยไม่ถือเป็นสมทรัพยเสี่ยง
- ใช้เป็นหลักทรัพยที่ธนาคารพาณิชย์จะถือเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพยสภาพคล่องที่ต้องดำรงได้
- สาขาของธนาคารต่างประเทศสามารถใช้พันธบัตรดำรงเงินกองทุนได้

บริษัทเงินทุน

- สามารถลงทุนในพันธบัตรได้โดยไม่ถือเป็นสินทรัพยเสี่ยง
- ถือเป็นสินทรัพยสภาพคล่องที่บริษัทเงินทุนต้องดำรงไว้ได้

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

- ไม่ถือเป็นสินทรัพยเสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุน
- ไม่ถือเป็นสินทรัพยสภาพคล่องที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องดำรงไว้ได้

บริษัทประกันภัย บริษัทประกันชีวิต

- บริษัทประกันชีวิตหรือบริษัทประกันวินาศภัยต่างประเทศที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจในประเทศไทย สามารถใช้เป็นสินทรัพยที่ต้องดำรงได้ในประเทศไทย
- บริษัทประกันชีวิตหรือวินาศภัยสามารถลงทุนซื้อหลักทรัพยได้
- สามารถนำไปวางเป็นเงินสำรองประกันภัยไว้กับนายทะเบียนประกันชีวิตได้
- สามารถนำไปวางกับนายทะเบียนเป็นหลักประกันได้ นอกเหนือจากเงินสดและพันธบัตรรัฐบาล

นิติบุคคลและบุคคลธรรมดา

- บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศและมีได้ประกอบกิจการในประเทศ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้จากการลงทุนในพันธบัตร

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสามารถลงทุนในพันธบัตรนี้ได้
- บริษัทจัดการลงทุนสามารถลงทุนในพันธบัตรนี้ได้

5. การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศ

พิจารณาการการจัดหาทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จากตารางที่ 11
ตารางที่ 11 แหล่งเงินทุนที่สำคัญ ณ 31 ธ.ค. ปี 2538-2540

จำนวนเงิน: ล้านบาท

รายการ	ปี 2538		ปี 2539		ปี 2540	
	จำนวนเงิน	คิดเป็น %	จำนวนเงิน	คิดเป็น %	จำนวนเงิน	คิดเป็น %
1.เงินฝาก	80,250.95	57.21	107,582.48	56.10	170,981.41	60.67
2. เงินกู้ภายในประเทศ	6,500.00	4.63	9,500.00	4.96	13,300.00	4.72
3.เงินกู้ต่างประเทศ	5,529.18	3.94	10,687.96	5.57	28,533.60	10.12
4.พันธบัตร	48,000.00	34.22	64,000.00	33.37	69,000.00	24.49
รวมทั้งสิ้น	140,280.13	100.00	191,770.44	100.00	281,815.01	100.00

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 11 จะพบธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแหล่งเงินทุนที่สำคัญ 4 แหล่ง ได้แก่ การระดมเงินฝากในปี พ.ศ.2540 มีสัดส่วนถึงร้อยละ 60.67 การกู้ยืมระยะยาวจากในประเทศร้อยละ 4.72 การกู้ยืมระยะยาวจากต่างประเทศ ร้อยละ 10.12 และพันธบัตรร้อยละ 24.49 แต่จะเห็นว่าเงินฝากจะมีสัดส่วนมากกว่าแหล่งเงินทุนอื่น พันธบัตรจะเป็นแหล่งเงินทุนที่มีสัดส่วน

ส่วนรองลงมาจากเงินฝาก ส่วนเงินกู้ภายในประเทศและเงินกู้ต่างประเทศจะมี
สัดส่วนน้อยกว่าเงินฝาก และพันธบัตร



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์

ในการศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเป็นการศึกษาถึง แหล่งเงินทุนที่สำคัญ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ระดมมาเพื่อนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ เงินฝาก เงินกู้ยืมในประเทศ และเงินกู้ยืมต่างประเทศ โดยศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแหล่งเงินทุนที่สำคัญแต่ละแหล่งที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทุกัญมิตี ซึ่งเป็นข้อมูลอนุกรมเวลาในช่วงปี พ.ศ. 2525 ถึง พ.ศ. พ.ศ.2540 รวมระยะเวลา 16 ปีจากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย และรายงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามตารางที่ 12 โดยอาศัยวิธีการทางเศรษฐมิติ สร้างสมการถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) ในรูปแบบเส้นตรง และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา (ordinary least squares) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร โดยใช้การประมวลผลด้วยคอมพิวเตอร์ โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+SPSS FOR WINDOWS วิธี ENTER REGRESSION ในรูปแบบเส้นตรง ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นผลการศึกษาได้ดังนี้

ตารางที่ 12 ข้อมูลอนุกรมเวลาตั้งแต่ พ.ศ.2525-2540

พ.ศ.	R _{tit}	R _{save}	R _{bond}	R _{off}	L	EX	B	Y	DT	BFT	BFF
2525	11.40	9.40	n.a.	7.50	11.68	23.05	1	20,733.00	1,190.00	722.00	241.00
2526	10.64	8.38	n.a.	7.80	10.65	23.25	1	21,594.00	2,131.50	1,006.30	258.90
2527	10.65	8.90	n.a.	6.50	17.87	23.69	1	22,267.00	3,241.20	2,196.50	563.40
2528	11.12	9.26	n.a.	6.80	16.91	27.21	1	22,731.00	1,613.00	1,134.00	137.30
2529	8.33	5.43	n.a.	5.10	10.88	26.35	2	23,489.00	1,140.00	1,398.00	1,186.00
2530	6.97	3.50	n.a.	3.50	7.93	25.77	3	25,334.00	396.80	1,404.80	820.50
2531	7.62	6.40	n.a.	6.40	8.18	25.34	3	28,256.00	3,676.00	144.00	351.00
2532	9.37	8.50	n.a.	6.30	16.55	25.75	4	31,293.00	7,831.30	116.20	427.90
2533	11.47	4.50	n.a.	5.50	14.34	25.64	10	34,415.00	6,860.20	1,884.90	176.80
2534	12.59	8.11	10.81	6.50	8.86	25.57	16	36,805.00	7,578.60	2,530.20	1,313.20
2535	9.94	7.60	8.75	6.40	3	25.45	20	38,969.00	5,440.40	5,165.90	223.30
2536	9.18	8.00	7.50	6.50	4.92	25.37	30	41,849.00	8,123.10	11,704.20	183.50
2537	8.08	5.50	7.82	5.50	6.37	25.2	36	45,043.00	13,111.50	17,688.90	141.60
2538	11.02	8.50	9.48	7.50	3.36	24.96	39	48,460.00	11,839.50	21,824.30	5,026.20
2539	10.01	7.70	8.99	6.50	1.79	25.39	47	50,380.00	29,494.80	16,836.90	5,158.80
2540	11.22	7.90	9.33	7.75	0.9	31.15	61	52,395.00	56,122.00	18,077.00	17,693.80

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการคำนวณ

หมายเหตุ : n.a.หมายถึง not available เพราะว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ออกพันธบัตร

ผลการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของแบบจำลอง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ แหล่งเงินทุนที่สำคัญทั้ง 3 แหล่ง ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ เงินฝาก เงินกู้ยืมในประเทศ และเงินกู้ยืมต่างประเทศแสดงผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

สมการที่ 1 ปริมาณเงินฝาก

$$DT = 17613.797155 + 715.890023 R_{dt} - 1.031945 Y + 1182.173173 B$$

$$t = (0.957) \quad (0.626)^{NS} \quad (-1.860)^{**} \quad (3.732)^{***}$$

$$R^2 = 0.80909 \quad \bar{R}^2 = 0.76137$$

$$\text{Standard Error} = 6944.43013$$

$$F\text{-statistic} = 16.95280$$

$$D.W. = 0.75018$$

โดยที่ *** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

*** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

^{NS} ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

จากสมการปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินฝากและของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่างๆของปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตัวแปรอิสระต่างๆ ในสมการได้ดังนี้

ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) ของ ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) กับ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) รายได้ประชาชาติต่อหัว(Y) และ จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) ค่าเท่ากับ 0.80909 ซึ่ง มีความสัมพันธ์กันมาก กล่าวคือ ตัวแปรอิสระต่างๆ ในสมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณเงินฝาก (DT) ได้ร้อยละ 80.909 โดยที่มีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานเท่ากับ 6944.43013 F-statistic = 16.95280

ค่า t - test ของสัมประสิทธิ์ของ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคาร
 อาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) รายได้สุทธิส่วนบุคคลที่สามารถใช้จ่ายได้จริง (Y) และ
 จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) ค่าเท่ากับ 0.626 -1.860
 และ 3.732 ตามลำดับ โดยรายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) และ จำนวนสาขาของ
 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 และ
 99 ตามลำดับ ซึ่งจะให้ความหมายว่า ภายใต้อิทธิพลของตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัว ที่
 กำหนดในแบบจำลองนั้นเมื่อนำมาพิจารณาพร้อมกันแล้ว และเมื่อตัวแปรอิสระ
 ทั้งหมดถูกกำหนดไว้ ตัวแปรอิสระเฉพาะตัวที่ประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น
 จะมีอิทธิพล และมีบทบาทในการแปรผันของตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทาง
 สถิติ ส่วน อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) ไม่มีนัย
 สำคัญทางสถิติ

ค่า Durbin-Watson test ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.75018 ได้ค่า d_u เท่ากับ 0.633
 ค่า d_l เท่ากับ 1.446 ซึ่งสรุปได้ว่า อยู่ในช่วงที่สรุปไม่ได้ว่าเกิดปัญหาตัวคลาด
 เคลื่อนมีความสัมพันธ์กันเอง

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) ตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) มีค่าเท่ากับ 715.890023 นั้นหมายความว่า ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 715.890023 หน่วย ในขณะที่ รายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) และ จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) คงที่ หรือไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม

เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นเครื่องมือที่สำคัญซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์จะปรับตัวได้ง่ายและไวกว่าธนาคารพาณิชย์ จึงสามารถให้อัตราดอกเบี้ยได้สูงกว่า โดยปกติอัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะสั้นจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะยาว แต่ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะลดลง อัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะสั้นจะสูงกว่าระยะยาว นอกจากนี้กรณีที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องการใช้เงินทุนระยะสั้นหรือยังไม่แน่ใจสถานการณ์ต่าง ๆ ก็จะทำให้อัตราดอกเบี้ยระยะสั้นสูงกว่าระยะยาว

[จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับ ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT)]ไม่เป็นตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) มีค่าเท่ากับ -1.031945 นั้นหมายความว่าถ้ารายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ กับ ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงข้ามกัน -1.0312945 หน่วย ในขณะที่ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dt}) จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม เนื่องจากการดำเนินงานในระยะแรก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประสบกับปัญหาเรื่องเงินทุนจากภายนอก โดยอาศัยเพียงเงินทุนและเงินกู้ยืมจากรัฐบาลและธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นครั้งคราวเท่านั้น และ ธนาคารได้รับอนุญาตตามกฎหมายให้รับฝากเงินได้ตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไป แต่ระยะขั้นต่ำที่กำหนดตามกฎหมายนั้นยาวนานเกินกว่าที่จะจูงใจคนนำเงินมาฝาก ดังนั้นในช่วงระยะเวลา 2496-2517 ปรากฏว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มิได้รับเงินฝากเลย ดังนั้นรัฐบาลจึงได้ออกพระราชกฤษฎีกาในปี พ.ศ. 2518 อนุญาตให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินธุรกิจดังเช่นธนาคารพาณิชย์ได้ทุกประเภท หลังจากธนาคารอาคาร

สงเคราะห์ได้รับอนุญาตให้รับเงินฝากแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม ก็ยังมีข้อจำกัดอยู่ที่ ประเด็นสำคัญก็คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังไม่มีสาขาเพียงพอ และสถานที่ ทำธุรกิจยังคับแคบ จึงไม่สามารถบริการลูกค้าเท่าที่ควร ดังนั้นจากข้อจำกัดดังกล่าว ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถระดมเงินฝากจากผู้ฝากเงินทั่วไปที่มีรายได้เพิ่มขึ้นได้เต็มที่ และภาพลักษณ์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในสายตาประชาชนจะมองว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารของรัฐในการ ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียว ไม่มีการรับบริการการฝากเงิน ธนาคาร อาคารสงเคราะห์จึงรับฝากเงินจากประชาชนทั่วไปได้ไม่เต็มที่

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนสาขา ของธนาคารอาคารสงเคราะห์(B)พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับ ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) เป็นตามสมมติฐานที่ กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนสาขาของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) มีค่าเท่ากับ 1182.173173 นั้นหมายความว่าถ้า จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (B) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผล ทำให้ กับ ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (DT) เปลี่ยนแปลงไป ในทิศทางเดียวกัน 1182.173173 หน่วย ในขณะที่ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์(R_{dt}) และ รายได้ประชาชาติต่อหัว(Y)ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม เริ่มแรก ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสำนักงานอยู่แห่ง เดียวที่ถนนราชดำเนินกลาง ธนาคารสงเคราะห์ได้พยายามปรับปรุงให้บริการใน ด้านต่าง ๆ ให้สามารถแข่งขันกับภาคเอกชน และเริ่มมีการขยายสาขาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 เป็นต้นมา ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้บริการลูกค้าทั้งให้สิน เชื้อเพื่อที่อยู่อาศัยและระดมเงินฝากได้มากขึ้น ซึ่งปัจจุบันธนาคารอาคาร สงเคราะห์จะระดมจากเงินฝากและตัวสัญญาใช้เงินเป็นส่วนใหญ่

สมการที่ 2 ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ

$$BFT = 7002.928630 + 155.780763 R_{save} + 788.195502 R_{bond} - 529.596557 L$$

$$t = (1.085) \quad (0.185)^{NS} \quad (1.537)^{NS} \quad (-1.247)^{NS}$$

$$R^2 = 0.64569 \quad \bar{R}^2 = 0.55711$$

$$\text{Standard Error} = 5185.89742$$

$$F\text{-statistic} = 7.28955$$

$$D.W. = 1.03138$$

โดยที่ ^{NS} ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

จากสมการปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่างๆของปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) และตัวแปรอิสระต่างๆ ในสมการได้ดังนี้

ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) ของปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BLT) กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสินที่คิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้จากธนาคารออมสิน (R_{save}) อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) และอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) ค่าเท่ากับ 0.64569 แสดงว่า ตัวแปรอิสระต่างๆ ในสมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) ได้ร้อยละ 64.569 โดยที่มีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานเท่ากับ 5185.89742 $F\text{-statistic} = 7.28955$

ค่า t - test ของสัมประสิทธิ์ของ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน (R_{save}) อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) มี และอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) ค่าเท่ากับ 0.185 1.537 และ -1.247 ตามลำดับ ซึ่งไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ จะให้ความหมายว่า ภายใต้อุคของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวที่กำหนดในแบบจำลองนั้นเมื่อนำมาพิจารณาร่วมกันแล้ว และเมื่อตัวแปรอิสระ

ทั้งหลายถูกกำหนดไว้ ตัวแปรอิสระเฉพาะตัวที่ประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น จะไม่มีอิทธิพล และมีบทบาทในการแปรผันของตัวแปรตามอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ค่า Durbin-Watson test มีค่าเท่ากับ 1.03138 ได้ค่า d_u เท่ากับ 0.633 ค่า d_u เท่ากับ 1.446 ซึ่งสรุปได้ว่า อยู่ในช่วงที่สรุปไม่ได้ว่าเกิดปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันเอง

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน (R_{save}) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน (R_{save}) มีค่าเท่ากับ 155.780763 นั้นหมายความว่าถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสินที่คิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{save}) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (BFT) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 155.780763 หน่วย ในขณะที่ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{dond}) และ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากที่ผ่านมาจะพบมีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จำเป็นต้องระดมทุนจากการขอกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารออมสินถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารออมสินคิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสูง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็จำเป็นต้องกู้ยืมจากธนาคารออมสินเพื่อนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการอยู่มากในตลาด ทั้งนี้ด้วยเหตุผลจาก ธนาคารออมสินและธนาคารต่างก็เป็นธนาคารของรัฐเช่นเดียวกัน ต่างก็ต้องดำเนินงานสนองนโยบายของรัฐบาล ธนาคารออมสินซึ่งมีสาขากระจายอยู่ทั่วประเทศ ทำ

ให้สามารถรับฝากเงินจากประชาชนทั่วไปได้ในปริมาณสูง จึงสามารถจัดสรรเงินให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์กู้ยืมในระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยเงินบวกฝากประจำตามประกาศของธนาคารออมสิน ร้อยละ 0.25, 0.75 หรือ 1 หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี (MLR) ลบด้วยร้อยละ 1 ต่อปี เป็นต้น ซึ่งก็จะทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถนำไปให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราที่ต่ำได้

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้เลยอย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) มีค่าเท่ากับ 788.195502 นั้นหมายความว่าถ้าอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (BFT) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 788.195502 หน่วย ในขณะที่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสินที่คิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{save}) และ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม เนื่องจากปริมาณความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่มากในตลาด และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งมีหน้าที่ในการสนองตอบนโยบายของรัฐในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป ถ้าหากว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ระดมเงินจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ แล้วไม่เพียงพอที่นำไปให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็จำเป็นต้องระดมทุนจากการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ออกมาจะหมายถึงแก่ประชาชนและนิติบุคคลทั่วไป ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่

ออกมาจำหน่ายจะสูงก็ตาม ถ้าจำเป็นที่จะต้องออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์จำหน่าย เพื่อระดมเงินมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตอบสนองความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน

ในการศึกษาครั้งนี้ศึกษาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 – พ.ศ. 2540 ในช่วงปี 2525-2533 เป็นช่วงที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้มีการออกพันธบัตรเลย แต่หลังจากปี พ.ศ. 2534 เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินหลักเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐบาล มีนโยบายการให้สินเชื่อสำหรับกลุ่มลูกค้าผู้มีรายได้น้อยและปลายกลางเป็นหลัก การให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงคิดอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น และจากการขยายเขตพื้นที่บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการเปิดดำเนินการสาขาเพิ่มทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค จึงทำให้มีผู้สนใจใช้บริการสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องมีการระดมทุนระยะยาวจากการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อนำมาให้สินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยต่ำต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง ดังนั้นปริมาณพันธบัตรที่ออกโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงมีการขยายตัวในอัตราที่สูงมาตลอดจนถึงปี พ.ศ.2540 ในบางช่วงที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูง ถ้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่มีแหล่งเงินทุนเพียงพอ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็จะระดมทุนโดยการออกพันธบัตรออกมาจำหน่ายแก่นิติบุคคล หรือประชาชนทั่วไปในอัตราดอกเบี้ยที่สูงเหมือนกับเงินฝาก แต่อายุของพันธบัตรจะมีอายุสั้น เช่น 2 ปี หรือ 3 ปี อายุพันธบัตรของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีอายุตั้งแต่ 2- 10 ปี ในการออกพันธบัตรของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจำหน่ายแต่ละครั้งจะมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับการณ์ชำระต้นและดอกเบี้ย โดยจะมีสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ประมูลพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เป็นผู้จัดจำหน่ายและกำกับการจำหน่ายแบบเต็มจำนวน การออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์แต่ละครั้งจึงจำหน่ายแก่นิติบุคคลและบุคคลทั่วไปได้หมดไม่ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงหรือต่ำก็ตาม

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ(BFT) เป็นตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ อย่างไรก็ตามไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) มีค่าเท่ากับ -529.596557 นั้นหมายความว่าถ้า อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ กับ ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFT) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงข้ามกัน -529.596557 หน่วย ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน (R_{save}) และ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม เนื่องจากอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสะท้อนให้เห็นถึงสภาพคล่องของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ถ้าในช่วงไหนที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการระดมทุนจากการฝากเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินเพียงพอในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ไม่จำเป็นต้องระดมทุนจากขอกู้ยืมจากธนาคารออมสิน

สมการที่ 3 ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ

$$BFF = -45558.32195 + 1349.996188 R_{bft} - 234.193582 L + 1609.835059 EX$$

$$t = (-4.601) \quad (2.531)^{**} \quad (-2.083)^{**} \quad (4.761)^{***}$$

$$R^2 = 0.79676 \quad \bar{R}^2 = 0.74594$$

$$\text{Standard Error} = 2245.90400$$

$$F\text{-statistic} = 15.68075$$

D.W. = 1.67846

โดยที่ *** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

จากสมการปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) สามารถอธิบายความสัมพันธ์ต่างๆของปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) และ ตัวแปรอิสระต่างๆ ในสมการ ได้ดังนี้

ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) ของปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) กับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{bn}) อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (EX) มีค่าเท่ากับ 0.79676 แสดงว่า ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) และตัวแปรอิสระต่าง ๆ ในสมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของ ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ(BFF) ได้ร้อยละ 79.676 โดยที่มีค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานเท่ากับ 2245.90400 F-statistic = 15.68075

ค่า t - test ของสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{bn}) อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) และ มีค่าเท่ากับ 2.531 และ -2.083 มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และอัตราแลกเปลี่ยนมีค่าเท่ากับ 4.761 มีนัยสำคัญ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งจะให้ความหมายว่า ภายใต้ชุดของตัวแปรอิสระทั้ง 3 ตัวที่กำหนดในแบบจำลองนั้นเมื่อนำมาพิจารณาพร้อมกันแล้ว และเมื่อตัวแปรอิสระทั้งหลายถูกกำหนดไว้ ตัวแปรอิสระเฉพาะตัวที่ประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น จะมีอิทธิพล และมีบทบาทในการแปรผันของตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติค่า

Durbin-Watson test มีค่าเท่ากับ 1.67846 ได้ค่า d_L เท่ากับ 0.633 ค่า d_U เท่ากับ 1.446 ซึ่งสรุปได้ว่า อยู่ในช่วงที่สรุปว่าไม่เกิดปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กันตนเอง

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{int}) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ (BFF) ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 กล่าวคือมีค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 1349.996188 เนื่องการดำเนินงานเริ่มแรกของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะพึ่งพิงแหล่งเงินกู้จากต่างประเทศในสัดส่วนที่สูงเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในประเทศ แต่ปัจจุบันแหล่งกู้ยืมเงินจากต่างประเทศเป็นแหล่งเงินทุนที่มีสัดส่วนน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งเงินทุนทั้งหมดที่ธนาคารระดมทุนมาได้ แต่เนื่องจากโดยทั่วไปอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในประเทศซึ่งการกู้ยืมดังกล่าวจะได้รับเงินเป็นเงินสกุลต่างประเทศแล้วนำมาแลกเปลี่ยนเป็นเงินบาทแล้วนำไปให้สินเชื่อ โดยมีภาระหนี้สินเป็นเงินตราต่างประเทศอยู่ แต่การกู้เงินตราต่างประเทศนี้ก่อให้เกิดความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เวลาที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ชำระคืนต้นและดอกเบี้ยก็ต้องคืนในสกุลต่างประเทศ ถ้าอัตราแลกเปลี่ยนมีความผันผวนมากก็จะส่งผลให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขาดทุนจากระบบแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ จึงทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีนโยบายกู้ยืมจากต่างประเทศน้อยลงเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) มีค่าเท่ากับ -234.193582 นั้นหมายความว่า ถ้า อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคาร

สงเคราะห์ (L) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ กับ ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงข้ามกัน -234.193582 หน่วย ในขณะที่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{bn}) และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (EX) ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม เนื่องจากอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสะท้อนให้เห็นถึงสภาพคล่องของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ถ้าในช่วงไหนที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการระดมทุนจากการรับฝากเงินจากบุคคลและนิติบุคคลทั่วไป การขอกู้ยืมจากธนาคารออมสินและจากการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์มีเพียงพอในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ไม่จำเป็นต้องระดมทุนจากขอกู้ยืมจากต่างประเทศ

จากการประมาณค่าทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราแลกเปลี่ยน (EX) พบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BLF) เป็นตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราแลกเปลี่ยน (EX) มีค่าเท่ากับ 1609.835059 นั้นหมายความว่าถ้าอัตราแลกเปลี่ยน (EX) เปลี่ยนแปลงไปหนึ่งหน่วย มีผลทำให้ กับ ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ (BFF) เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 1609.835059 หน่วย ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{bn}) และอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (L) ไม่เปลี่ยนแปลงไปจากระดับเดิม

ผลการวิเคราะห์ความยืดหยุ่น

ตารางที่ 13 ผลการวิเคราะห์ความยืดหยุ่นของแหล่งเงินทุนแต่ละแหล่ง จำแนกตามตัวแปรอิสระ

(หน่วย : ร้อยละ)

	R_{dt}	R_{save}	R_{bond}	R_{bff}	Y	B	L	EY
DT	0.71511				-3.51331	2.03459		
BFT		0.17641	0.47586				-1.73128	
BFF				4.06346			-0.99040	19.42712

ที่มา : จากการคำนวณ

พิจารณาจากตารางที่ 13 ประกอบ

จากการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อแหล่งเงินทุนแต่ละแหล่งของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถสรุปความสัมพันธ์ของปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อแหล่งเงินทุนแต่ละแหล่งของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเรียงจากปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดไปยังปัจจัยที่มีอิทธิพลน้อยที่สุดตามลำดับ ซึ่งพิจารณาจากค่าความยืดหยุ่นของแหล่งเงินทุนแต่ละแหล่งเมื่อคำนึงถึงตัวแปรอิสระแต่ละตัวที่อยู่ในแบบจำลอง

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์มากที่สุดคือ รายประชาชาติต่อหัว รองลงมาได้แก่ จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เมื่อปัจจัยเหล่านี้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณเงินฝากเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ -3.51331 2.03459 และ 0.71511 ตามลำดับ โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศมากที่สุดคือ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม รองลงมาคืออัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน เมื่อปัจจัยเหล่านี้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศเปลี่ยน

แปลงไปร้อยละ -0.73128 0.47586 และ 0.17641 ตามลำดับ โดยกำหนดให้ ปัจจัยอื่น ๆ คงที่

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศมากที่สุดคือ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รองลงมาก็คือ อัตราดอกเบี้ยกู้ยืมต่างประเทศ และ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม เมื่อปัจจัยเหล่านี้เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศเปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 19.42712 4.06346 และ -0.99040 ตามลำดับ โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่

ตารางที่ 14 เปรียบเทียบค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระที่ได้จากการศึกษากับ สมมติฐานที่ตั้งไว้

ตัวแปร	สมมติฐาน	DT	BFT	BFF
R_{dt}	+	+		
R_{save}	-		+	
R_{bond}	-		+	
R_{bff}	-			+
Y	+	-		
B	+	+		
L	-		-	-
EX	+			+

ผลจากการวิเคราะห์แบบจำลองทางเศรษฐมิติของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแหล่งเงินทุนที่สำคัญคือปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ในประเทศ และปริมาณเงินกู้ต่างประเทศของธนาคารอาคารสงเคราะห์ดังกล่าวข้างต้น บางส่วนเป็นไปตามสมมติฐานและบางส่วนไม่สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้ ซึ่งสามารถอธิบายสาเหตุของตัวแปรต่าง ๆ ได้ดังนี้

1. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน (R_{save}) ที่ธนาคารออมสินคิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งสมมติฐานไว้ว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับกับปริมาณเงินกู้ในประเทศ (BFT) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้เนื่องจากในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่านมามีแนวโน้มของความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี แหล่งเงินทุนจากรับฝากเงินจากประชาชนและนิติบุคคลทั่วไป เป็นแหล่งที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่ก็ยังไม่เพียงพอที่จะนำไปให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไปได้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงมีความจำเป็นต้องขอกู้ยืมจากธนาคารออมสิน ถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสินที่คิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสูง ธนาคารอาคารสงเคราะห์จำเป็นต้องกู้จากธนาคารออมสิน เพื่อระดมเงินนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2. อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ (R_{bond}) ตั้งสมมติฐานไว้ว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับกับปริมาณเงินกู้ในประเทศ (BFT) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้เนื่องจาก ในการศึกษาเป็นการศึกษาในช่วงเวลาดังแต่ ปี พ.ศ.2525-2540 ตั้งแต่ปี พ.ศ.2525 จนถึงปี พ.ศ.2533 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้มีการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจำหน่ายแก่ประชาชนและนิติบุคคลทั่วไป แต่ตั้งแต่ พ.ศ.2534 ถึงปี พ.ศ. 2540 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจำหน่าย เนื่องจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ระดมเงินทุนจากการรับฝากเงิน การกู้ยืมจากธนาคารออมสิน และการกู้ยืมจากต่างประเทศ ในการนำ

มาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แล้งยังไม่เพียงพอกับความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีปริมาณมากในตลาด ถึงแม้ว่าในช่วงเวลาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ออกพันธบัตรมาจำหน่ายและจำเป็นจะต้องให้อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์สูง เพื่อจูงใจให้ประชาชนและนิติบุคคลทั่วไปซื้อพันธบัตรอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็จะกำหนดให้อายุไถ่ถอนพันธบัตรมีระยะสั้น 2-3 ปี

3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ (R_{off}) ตั้งสมมติฐานไว้ว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับกับปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ (BFF) ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้เนื่องจาก จาก ปี พ.ศ. 2525 – 2540 ในการศึกษาจะพบว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีการกู้ยืมจากต่างประเทศมาตลอด แต่กู้จากต่างประเทศเป็นสัดส่วนที่น้อยที่สุดเมื่อเทียบกับแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์ทั้งหมด จากการที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่จ่ายให้กับประชาชนและนิติบุคคลทั่วไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงกู้เงินจากต่างประเทศ แม้ว่าในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศจะสูงแต่ก็ยังต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสิน และอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์

4. รายได้ประชาชาติต่อหัว (Y) ซึ่งแสดงถึงสถานภาพและความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ ในรอบปี ในด้านการบริโภค การลงทุน การออม ตั้งสมมติฐานไว้ว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารอาคารเริ่มมีการขยายสาขาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 เมื่อปี พ.ศ.2540 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสาขาหลักซึ่งมีบริการเต็มรูปแบบมีทั้งรับฝากเงินและให้สินเชื่อ เพียงแค่ 61 สาขา สาขาหลักส่วนใหญ่จะมีการกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑล บางจังหวัดยังไม่มีสาขาหลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปให้บริการ มีแต่สาขาย่อยซึ่งให้

บริการสินเชื่อเพียงอย่างเดียว ไม่มีการรับฝากเงิน ซึ่งแตกต่างจากธนาคารออมสินหรือธนาคารพาณิชย์ทั่วไปที่มีสาขากระจายอยู่ทั่วประเทศ ประชาชนหรือนิติบุคคลทั่วไปที่ต้องการออมจึงไม่มีโอกาสเลือกฝากเงินที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และจากภาพลักษณ์ที่ประชาชนทั่วไปมีกับธนาคารอาคารสงเคราะห์คือมองว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถระดมเงินฝากจากประชาชนและนิติบุคคลทั่วไปได้เต็มที่

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของรัฐที่มีบทบาทสำคัญต่อการเสริมสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเงินของประเทศ ได้ก่อตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 ซึ่งมีสถานภาพเป็นรัฐวิสาหกิจ อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกระทรวงการคลังโดยตรง และโครงการที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะต้องได้รับอนุมัติจากรัฐบาล วัตถุประสงค์หลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็เพื่อที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงระหว่างปี 2525 - 2540 โดยมีข้อสมมติว่ามีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่มากมายในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องพยายามระดมเงินทุนจากแหล่งที่มาของเงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่สำคัญต่าง ๆ เพื่อนำมาให้สินเชื่อในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งมีความต้องการสินเชื่ออยู่มากในตลาดสินเชื่อ ดังนั้นการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แหล่งที่มาที่สำคัญของเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีขอบเขตของการศึกษาเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากวัตถุประสงค์ของการศึกษาดังกล่าวสามารถสรุปผลการศึกษาได้ดังนี้คือ

จากการศึกษาโดยการพิจารณาจากสัดส่วนของแหล่งเงินทุนที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะพบว่าแหล่งเงินทุนจากเงินฝากจะมีสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาคือเงินกู้ยืมในประเทศ(การออกพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์และเงินที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขอกู้จากธนาคารออมสิน) และเงินกู้ยืมต่างประเทศ

ในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารอาคารสงเคราะห์แต่ละแห่งที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะนำมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ พ.ศ. 2525 ถึง พ.ศ.2540 โดยตัวแปรอิสระที่นำมาใช้คือ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารออมสินที่ธนาคารอาคารออมสินคิดกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมต่างประเทศ จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ อัตราส่วนสภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวม และอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รายได้ประชาชาติต่อหัว

ผลจากการวิเคราะห์ทางสถิติของแบบจำลองปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่ามีความเหมาะสมสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของข้อมูลได้ในอัตราที่สูงมาก โดยมีค่า F - statistic ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ปริมาณเงินฝาก จากการวิเคราะห์พบว่า ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินฝากและไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีทิศทางตรงข้ามกับปริมาณเงินฝากคือรายได้ประชาชาติต่อหัว รองลงมาคือจำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินฝาก ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินฝากกับมีอิทธิพลต่ำและเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้

2. ปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ จากผลการวิเคราะห์พบว่า ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศและเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้โดยมีผลในทิศทางตรงข้ามกันก็คือ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รองลงมาคืออัตรากอเบี่ยพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตรากอเบียเงินกู้ของธนาคารออมสินซึ่งมีอิทธิพลต่ำ ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีผลในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณเงินฝาก

3. ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ จากผลการวิเคราะห์พบว่า ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศและเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีทิศทางเดียวกันคืออัตราแลกเปลี่ยน รองลงมาคืออัตรากอเบียเงินกู้ยืมต่างประเทศ โดยมีผลในทิศทางเดียวกันและไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ ส่วนอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอิทธิพลต่ำสุดและเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้โดยมีทิศทางตรงข้ามกัน

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาที่ได้ดำเนินการตั้งแต่ต้นและให้ผลตามที่กล่าวมาแล้ว นั้นมีข้อสังเกตที่นำมาสู่ข้อเสนอแนะต่อไปนี้คือ

1. ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1.1 จากการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือปริมาณเงินฝาก เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถระดมเงินฝากได้มากก็สามารถขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มมากขึ้น และเมื่อศึกษาถึง ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินฝากก็พบว่า จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินฝาก ดังนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรควรมีการเร่งให้เปิดสาขาในต่างจังหวัดหรือพื้นที่รอบนอกให้มากขึ้น

ทั้งนี้เพื่อจะช่วยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถระดมเงินฝากได้เพิ่มขึ้น และเพื่อเป็นการกระจายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้สู่ชนบท และเป็นการช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยได้อย่างทั่วถึง

1.2 จากการศึกษาพบว่าอัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีอิทธิพลต่อปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศมากที่สุด เมื่อสภาพคล่องสูงหรือต่ำเกินไปก็จะไม่เกิดประโยชน์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์เอง ถ้าสภาพคล่องต่ำธนาคารก็จำเป็นต้องกู้ยืมจากธนาคารออมสินหรือออกพันธบัตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรจะบริหารสภาพคล่องให้เหมาะสมอยู่ตลอดเวลา

1.3 จากการศึกษาจะพบว่าอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจะมีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะต้องรับภาระผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ทำให้ต้นทุนของแหล่งเงินกู้ยืมนี้ค่อนข้างสูง เมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งเงินกู้ยืมอื่น ๆ ธนาคารอาคารสงเคราะห์น่าจะมีการระดมเงินในประเทศมากกว่าที่จะกู้ยืมจากต่างประเทศเพื่อลดความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

2. ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาในอนาคต

การศึกษารั้งนี้ได้ศึกษาเฉพาะปัจจัยทางด้านอุปทานที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งในความเป็นจริงปริมาณสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังขึ้นอยู่กับความต้องการเงินกู้ของผู้กู้อีกด้วย ดังนั้นควรจะศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ด้วย

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- จิรพรรณ กุลดิลก. **วิธีวิจัยทางเศรษฐศาสตร์**. กรุงเทพมหานคร:สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531
- ชมเพลิน จันทรเรืองเพ็ญ. **เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร**. โครงการตำราลำดับ 6 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย และ สรชัย พิศาลบุตร. **สถิติเศรษฐศาสตร์และธุรกิจ** หน่วยที่ 9-15. พิมพ์ครั้งที่ 4. นนทบุรี : มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราชา, 2538.
- คาร์ณี พุทธิวิบูลย์. **การจัดการสินเชื่อ**. กรุงเทพมหานคร : ห้างหุ้นส่วนอาหารการพิมพ์, 2537.
- ธวัชชัย งามสันติ. **SPSS/PC+ SPSS FOR WINDOWS หลักการและวิธีใช้คอมพิวเตอร์ในงานสถิติเพื่อการวิจัย**. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ, 2538
- นราศรี ไวนิชกุล และ ชูศักดิ์ อุดมศรี. **ระเบียบวิธีวิจัยธุรกิจ** พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537
- พิกุล ไคว์สุวรรณ. **ทฤษฎีและนโยบายการเงิน เล่ม 1,2**. เชียงใหม่ : โครงการตำราคณะสังคมศาสตร์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2533.
- เริงชัย มระระกานนท์. **การเงินการธนาคารของประเทศไทยพร้อมด้วยทฤษฎี**. กรุงเทพมหานคร : โครงการตำราสมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2529

วันรักษ์ มิ่งมณีนาคน. หลักเศรษฐศาสตร์มหภาค.กรุงเทพมหานคร :

โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช, 2537

วเรศ อุปตติก. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. ฉบับพิมพ์ครั้งที่

2 (แก้ไขเพิ่มเติม) กรุงเทพมหานคร : คณะเศรษฐศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2533.

สุชาติ ประสิทธิ์รัฐสินธุ์. เทคนิคทางสถิติขั้นสูง สำหรับวิเคราะห์ข้อมูล

ด้วยไมโครคอมพิวเตอร์และโปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC.

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์บัณฑิตยพัฒนาบริหารศาสตร์,

2540.

สุพล คุรงค์วัฒนา. การวิเคราะห์เชิงสถิติ การวิเคราะห์ความถดถอย.

กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537

วารสารและเอกสารอื่น

“รายงานประจำปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี 2525 – 2540”

“วารสารราย 3 เดือนธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี 2538 – 2542”

วิทยานิพนธ์

จรรยา ลิขิตสิทธิกุล. “ปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้สินเชื่อของบริษัทเงินทุน

หลักทรัพย์ในประเทศไทย” เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย

ธุรกิจบัณฑิตย, 2539

นิตยา ตรีสุธาชีพ. “การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ

การให้สินเชื่อเพื่อการเคหะ : กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์”

วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัย

เกษตรศาสตร์, 2532

บุษราคัม ไกรฤทธิ. “ปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย” กรณีศึกษาในระดับภาค เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2537.

ศักดิ์ดา ธรรมรงค์ “เปรียบเทียบประสิทธิภาพการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ไทย” เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกริก, 2536

INTERNET

กระทรวงพาณิชย์ กรมเศรษฐกิจการพาณิชย์ <http://www.mfa.go.th/>

ธนาคารแห่งประเทศไทย <http://www.bot.or.th/>

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

<http://www.nesdb.go.th/>



ภาคผนวก



ภาคผนวก

ความหมายของศัพท์ทางสถิติ

Autocorrelation หมายถึง ค่าผิดพลาดที่สัมพันธ์กัน กล่าวคือ การที่ค่าความผิดพลาดต่าง ๆ เกิดมีความสัมพันธ์กันและกันขึ้น ไม่ว่าจะสัมพันธ์อย่างไรก็ตาม

Durbin-Watson เป็นค่าที่ใช้ตรวจสอบว่าเกิด Autocorrelation หรือไม่ ซึ่งค่าที่ได้จากสมการสามารถนำไปเปิดตาราง Durbin-Watson โดยเลือกให้ถูกต้องสัมพันธ์ กับจำนวนตัวแปรอิสระ และตามบรรทัด degree of freedom ในตาราง จะบอกค่า d_1 คือค่าต่ำ และ d_u คือค่าสูง แล้วตัดสินใจดังนี้

$d < d_1$ รับว่ามี Autocorrelation

$d > d_u$ ไม่มี Autocorrelation

$d_1 < d < d_u$ สรุปไม่ได้

F-statistics เป็นค่าสถิติที่อาจใช้ทดสอบความเหมาะสมของแบบจำลอง หรือชุดของตัวแปรอิสระทั้งหมดที่กำหนดขึ้นใช้ทดสอบนั้นด้วย การที่ทดสอบค่า F-statistics ที่คำนวณได้นั้นแล้วปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติก็จะพอช่วยเพิ่มน้ำหนักในการอธิบายได้ว่า แบบจำลองหรือชุดของตัวแปรอิสระนั้น ๆ ใช้ได้ตามสมควร แต่ถ้าเมื่อทดสอบแล้วไม่ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติ ก็จะเท่ากับว่าแบบจำลองหรือชุดของตัวแปรอิสระที่กำหนดขึ้นอธิบายการแปรผันในตัวแปรตามนั้น ยังไม่เหมาะสมนัก หรือใช้ได้ยังไม่ดีนัก

Multicollinearity หมายถึงการเกิดความสัมพันธ์กันของตัวแปรอิสระ การที่ตัวแปรอิสระตัวหนึ่งเกิดมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอิสระอีกตัวหนึ่ง ในลักษณะเส้นตรง ซึ่งการเกิด Multicollinearity ขึ้นระหว่างตัวแปรอิสระในสมการจะทำให้คุณค่าของผลงานต่ำลง

Ordinary Least Squares (วิธีกำลังสองน้อยที่สุด) หมายถึง วิธีการลากเส้นแสดงความสัมพันธ์ระหว่างเหตุ (X) กับผล (Y) ซึ่งเส้นนี้อาจเป็นเส้นตรงหรือไม่ก็ตาม แต่จะเป็นเส้นตัวแทนจุดทั้งหลายได้ดีที่สุด หรือเส้นที่ทำให้ผลรวมของกำลังสองของค่าผิดพลาดมีค่าน้อยที่สุด กล่าวคือเอาค่าผิดพลาดมายกกำลังสองแล้วนำมารวมกันให้ได้ผลลัพธ์น้อยที่สุด

R^2 : Multiple Coefficient of Determination “สัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดพหุคูณ” หมายถึง เครื่องมือที่ใช้สำหรับวัดว่าสมการหรือเส้นที่สร้างขึ้นเหมาะสมกับข้อมูลเพียงใด โดย R^2 จะไม่เป็นลบ และมีค่าไม่เกิน 1 ($0 < R^2 < 1$) หรือเป็นดัชนีหรือค่าที่บอกให้รู้ว่าการเปลี่ยนแปลงในค่าของตัวแปรตามในสมการการถดถอยนั้นสามารถอธิบายได้ด้วยค่าที่เปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระที่อยู่ในสมการนั้นมากน้อยเพียงใด หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งค่าสัมประสิทธิ์แห่งการกำหนดขึ้นอยู่กับอิทธิพลของตัวแปรอิสระทุกตัวที่อยู่ในสมการนั้น

t-statistic เป็นสถิติที่ใช้ทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าประมาณที่คำนวณได้สำหรับค่าสัมประสิทธิ์ในตัวแปรอิสระแต่ละตัวตัวแปร ในกรณีที่ค่า t-statistic ที่ได้จากการประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น เมื่อทดสอบแล้วไม่ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติจะให้ความหมายว่า การแปรผันในตัวแปรอิสระนั้น ๆ มีผลกระทบต่อแปรผันในตัวแปรตามไม่แตกต่างไปจากศูนย์ ซึ่งก็เท่ากับว่าตัวแปรอิสระนั้น ๆ ไม่น่าจะมีผลกระทบหรือมีอิทธิพลต่อตัวแปรตาม แต่ถ้าหากค่า t-statistics ที่ได้นั้นเมื่อทดสอบแล้วปรากฏมีนัยสำคัญ ณ ระดับนัยสำคัญที่สูงมากพอ จะให้ความหมายเพียงแต่ว่า ภายได้ชุดของตัวแปรอิสระทั้งหมดที่กำหนดในแบบจำลองนั้น เมื่อนำเข้ามาพิจารณาพร้อมกันแล้ว และเมื่อตัวแปรอิสระทั้งหลายถูกกำหนดไว้ ตัวแปรอิสระเฉพาะตัวที่ประมาณค่าสัมประสิทธิ์นั้น น่าจะมีอิทธิพลและบทบาทในการแปรผันของตัวแปรตามอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Devia	Label
DT	9986.869	14215.842	
R.DT	9.976	1.588	
Y	34000.813	11113.163	
B	17.188	19.525	

N of Cases = 16

Correlation, 1-tailed Sig:

	DT	R.DT	Y	B
DT	1.000	.214	.755	.863
	.	.213	.000	.000
R.DT	.214	1.000	.112	.138
	.213	.	.339	.305
Y	.755	.112	1.000	.957
	.000	.339	.	.000
B	.863	.138	.957	1.000
	.000	.305	.000	.

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. DT

Descriptive Statistics are printed on Page 1

Block Number 1. Method: Enter R.DT Y B

Variable(s) Entered on Step Number

1.. B
2.. R.DT
3.. Y

Multiple R .89950
R Square .80909
Adjusted R Square .76137
Standard Error 6944.43013

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	3	2452651279.08374	817550426.36125
Residual	12	578701317.97063	48225109.83089

F = 16.95280 Signif F = .0001

Var-Covar Matrix of Regression Coefficients (B)

Below Diagonal: Covariance Above: Correlation

	B	R.DT	Y
B	100328.991	-.10661	-.95619
R.DT	-38590.890	1305955.43	.06926
Y	-167.99235	43.90440	.30765

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. DT

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

Variable	B	SE B	95% Confidence Interval B		Beta
R.DT	715.890023	1142.784069	-1774.022342	3205.802388	.079972
Y	-1.031945	.554665	-2.240456	.176565	-.806718
B	1182.173173	316.747520	492.039675	1872.306670	1.623684
(Constant)	17613.797155	18397.82102	-22471.60769	57699.201996	

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

Variable	Tolerance	VIF	T	Sig T
R.DT	.976173	1.024	.626	.5428
Y	.084615	11.818	-1.860	.0875
B	.084056	11.897	3.732	.0029
(Constant)			.957	.3573

Collinearity Diagnostics

Number	Eigenval	Cond Index	Variance Proportions			
			Constant	R.DT	Y	B
1	3.56142	1.000	.00065	.00166	.00060	.00257
2	.41894	2.916	.00336	.00792	.00005	.07610
3	.01549	15.162	.09136	.82107	.12205	.10137
4	.00415	29.283	.90463	.16935	.87730	.81995

End Block Number 1 All requested variables entered.

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. DT

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	-3242.2864	43689.8711	9986.8688	12787.1062	16
*RESID	-9760.0879	12432.1299	.0000	6211.2871	16
*ZPRED	-1.0346	2.6357	.0000	1.0000	16
*ZRESID	-1.4055	1.7902	.0000	.8944	16

Total Cases = 16

Durbin-Watson Test = .75018

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Devi	Label
BFT	6489.631	7792.507	
R.SAVE	7.349	1.759	
R.BOND	3.918	4.640	
L	8.961	5.566	

N of Cases = 16

Correlation, 1-tailed Sig:

	BFT	R.SAVE	R.BOND	L
BFT	1.000	.067 .403	.772 .000	-.743 .000
R.SAVE	.067 .403	1.000	.164 .272	.119 .330
R.BOND	.772 .000	.164 .272	1.000	-.785 .000
L	-.743 .000	.119 .330	-.785 .000	1.000

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

***** MULTIPLE REGRESSION *****

Equation Number 1 Dependent Variable.. BFT

Descriptive Statistics are printed on Page 1

Block Number 1. Method: Enter R.SAVE R.BOND L

Variable(s) Entered on Step Number

1.. L
2.. R.SAVE
3.. R.BOND

Multiple R .80355
R Square .64569
Adjusted R Square .55711
Standard Error 5185.89742

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	3	588125157.10718	196041719.03573
Residual	12	322722384.94720	26893532.07893

F = 7.28955 Signif F = .0048

Var-Covar Matrix of Regression Coefficients (B)
Below Diagonal: Covariance Above: Correlation

	L	R.SAVE	R.BOND
L	180491.438	-.40559	.82145
R.SAVE	-145482.68	712833.577	-.41862
R.BOND	179000.486	-181285.01	263079.744

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. BFT

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

Variable	B	SE B	95% Confdnce Intrvl B		Beta
R.SAVE	155.780763	844.294721	-1683.779241	1995.340768	.035161
R.BOND	788.195502	512.912999	-329.345819	1905.736823	.469375
L	-529.596557	424.842839	-1455.249501	396.056387	-.378300
(Constant)	7002.928630	6455.782936	-7063.012782	21068.870041	

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

Variable	Tolerance	VIF	T	Sig T
R.SAVE	.813044	1.230	.185	.8567
R.BOND	.316477	3.160	1.537	.1503
L	.320599	3.119	-1.247	.2363
(Constant)			1.085	.2993

Collinearity Diagnostics

Number	Eigenval	Cond Index	Variance Proportions			
			Constant	R.SAVE	R.BOND	L
1	3.18249	1.000	.00390	.00400	.00875	.00616
2	.75282	2.056	.00013	.00005	.15870	.03758
3	.03903	9.030	.17029	.23181	.83215	.95189
4	.02566	11.136	.82568	.76413	.00040	.00437

End Block Number 1 All requested variables entered.

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

***** MULTIPLE REGRESSION *****

Equation Number 1 Dependent Variable.. BFT

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	-1074.5131	15539.7969	6489.6313	6261.6566	16
*RESID	-9564.2783	7804.5859	.0000	4638.4077	16
*ZPRED	-1.2080	1.4453	.0000	1.0000	16
*ZRESID	-1.8443	1.5050	.0000	.8944	16

Total Cases = 16

Durbin-Watson Test = 1.03138

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Listwise Deletion of Missing Data

	Mean	Std Devi	Label
BFF	2118.950	4455.814	
R.BFF	6.378	1.099	
L	8.961	5.566	
EX	25.571	1.834	

N of Cases = 16

Correlation, 1-tailed Sig:

	BFF	R.BFF	L	EX
BFF	1.000	.372	-.570	.764
		.078	.011	.000
R.BFF	.372	1.000	-.137	-.002
	.078		.306	.497
L	-.570	-.137	1.000	-.350
	.011	.306		.092
EX	.764	-.002	-.350	1.000
	.000	.497	.092	

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. BFF

Descriptive Statistics are printed on Page 1

Block Number 1. Method: Enter R.BFF L EX

Variable(s) Entered on Step Number

1.. EX
2.. R.BFF
3.. L

Multiple R .89261
R Square .79676
Adjusted R Square .74594
Standard Error 2245.90400

Analysis of Variance

	DF	Sum of Squares	Mean Square
Regression	3	237285094.44394	79095031.48131
Residual	12	60529017.13606	5044084.76134

F = 15.68075 Signif F = .0002

Var-Covar Matrix of Regression Coefficients (B)
Below Diagonal: Covariance Above: Correlation

	EX	R.BFF	L
EX	114326.930	.05433	.35367
R.BFF	9797.54807	284495.147	.14759
L	13446.3195	8851.62335	12643.5307

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

* * * * MULTIPLE REGRESSION * * * *

Equation Number 1 Dependent Variable.. BFF

```
----- Variables in the Equation -----
Variable          B           SE B      95% Confdnce Intrvl B      Beta
R.BFF            1349.996188  533.380865  187.859222  2512.133154  .333040
L                -234.193582  112.443456 -479.186804   10.799640  -.292561
EX               1609.835059  338.122656  873.129146  2346.540973  .662434
(Constant)      -45558.32195 9901.074731 -67130.90865 -23985.73526
```

```
----- Variables in the Equation -----
Variable          Tolerance      VIF          T      Sig T
R.BFF             .978213        1.022        2.531  .0264
L                 .858391        1.165       -2.083  .0593
EX                .874915        1.143        4.761  .0005
(Constant)        -4.601         .0006
```

Collinearity Diagnostics

Number	Eigenval	Cond Index	Variance Constant	Proportions		
				R.BFF	L	EX
1	3.75495	1.000	.00022	.00182	.01335	.00029
2	.22442	4.090	.00073	.01100	.78989	.00147
3	.01875	14.150	.01984	.90986	.01514	.05353
4	.00188	44.750	.97920	.07732	.18162	.94471

End Block Number 1 All requested variables entered.

21 May 99 SPSS for MS WINDOWS Release 6.0

***** MULTIPLE REGRESSION *****

Equation Number 1 Dependent Variable.. BFF

Residuals Statistics:

	Min	Max	Mean	Std Dev	N
*PRED	-2831.3936	15029.4336	2118.9500	3977.3114	16
*RESID	-3327.7505	3394.7935	.0000	2008.7976	16
*ZPRED	-1.2446	3.2460	.0000	1.0000	16
*ZRESID	-1.4817	1.5115	.0000	.8944	16

Total Cases = 16

Durbin-Watson Test = 1.67846

ประวัติผู้เขียน

นางสาวอรรณพ คุณชาติ เกิดเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2514 ที่จังหวัด
แพร่ สำเร็จการศึกษาปริญญาเศรษฐศาสตรบัณฑิตจากมหาวิทยาลัยธุรกิจ
บัณฑิตย เมื่อปีการศึกษาพ.ศ.2535

ประวัติการทำงาน ได้เข้าทำงานเป็นพนักงานการเงิน ธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2535 และเข้าศึกษาในระดับปริญญาเศรษฐ
ศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ วิชาเอก
การเงินการคลัง เมื่อปี พ.ศ.2537 ปัจจุบันทำงานในตำแหน่งผู้รักษาเงิน สาขา
ห้าแยกปากเกร็ด ฝ่ายกิจการสาขากรุงเทพฯ และปริมณฑล ธนาคารอาคาร
สงเคราะห์