

ชื่อวิทยานิพนธ์ การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผู้วิจัย นายณภพร วิเศษสิงห์ **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต **อาจารย์ที่ปรึกษา**

(1) รองศาสตราจารย์จรินทร์ เทศวานิช (2) รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธุ์วิเศษ **ปีการศึกษา** 2545

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาระบบ และกระบวนการบริหารสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อการให้สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย (2) ศึกษาอุปสงค์สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (3) ศึกษาอุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (4) ทดลองพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่าง ปี พ.ศ. 2545-2555

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทางสถิติที่รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยการวิเคราะห์อุปสงค์สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยกำหนดให้อุปสงค์สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรตาม และให้จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย ผลิตรถยนต์ในประเทศเบื้องต้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์เป็นตัวแปรอิสระ สำหรับการวิเคราะห์อุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยกำหนดให้อุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรตาม และให้ผลิตรถยนต์ในประเทศเบื้องต้น ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นตัวแปรอิสระ ข้อมูลดังกล่าวเป็นรายปี ตั้งแต่ ปี พ.ศ.2529 – 2544 จากนั้นนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) วิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) ในการประมาณรูปแบบสมการเพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

ผลการศึกษาพบว่า จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย และผลิตรถยนต์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปสงค์สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยมาก สำหรับปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลิตรถยนต์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยมาก และจากการทดลองพยากรณ์ พบว่าทั้งอุปสงค์และอุปทานสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และอุปสงค์ส่วนเกินแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วย ในด้านบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้นมีแนวโน้มที่จะใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลไกของรัฐในการรักษาคุณภาพของตลาดสินค้าเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เนื่องด้วยครั้งนี้มีข้อจำกัดในด้านข้อมูล ทำให้ไม่ได้ศึกษาตัวแปรบางตัว เช่น หนี้ที่ไม่ก่อรายได้ (NPLs) และเงินกองทุน จึงควรนำมาศึกษาในครั้งต่อไป

คำสำคัญ อุปสงค์สินค้าเชื่อและอุปทานสินค้าเชื่อ สินค้าเชื่อที่อยู่อาศัย

Thesis Title: GOVERNMENT HOUSING BANK MORTGAGE LOAN DEMAND AND
SUPPLY ANALYSIS

Researcher: Mr.Nopporn Visestsing; **Degree:** Master of Economics; **Thesis advisors :** (1) Jarin Teswanitch, Associate Professor; (2) Sombat Pantavisid, Associate Professor ; **Academic year :** 2002

ABSTRACT

The objectives of this thesis were: 1) to study the system and process of mortgage loan management including the role of the Government Housing Bank on mortgage loan approval in Thailand, 2) to study mortgage loan demands from Government Housing Bank, 3) to study mortgage loans supply of the Government Housing Bank, and 4) to try to predict mortgage loans demands and the supplies of Government Housing Bank from the year 2002 to 2012.

The statistical data used for the analysis were collected from the Government Housing Bank. In the mortgage loans demands analysis, mortgage loan demand was set as the dependent variable; while the numbers of houses in Thailand, Gross Domestic Product, Government Housing Bank loan interest and commercial bank loan interest were independent variables. For mortgage loans supply analysis, mortgage loans supply was set as the dependent variable; while Gross Domestic Product, off-shore loan volume, Government Housing Bank loan interest, Housing Price Index and Real Estate sale price were independent variables. Annual data from year 1986 to 2001 were analyzed by OLS method in Multiple Linear Regression Equation to study the relationship between independent and dependent variables.

The study showed that the numbers of houses in Thailand and Gross Domestic Products had high effects on mortgage loans demand. Off-shore loans volume, Housing Price Index, Real Estate sale price and Gross Domestic Products had high effects on mortgage loan supply. In the prediction trial, both Government Housing Bank mortgage loans demand and supply tended to increase. For Government Housing Bank role, there was an increasing tendency for the Government to use the GHB as a mechanism to balance mortgage loans market equilibrium.

Since data were limited, some variables were not included in this study such as Non-Profitability Loans and Fund, which should be included in next study.

Keywords: Demand and Supply of Credit, Mortgage Loans

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์อย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์ จรินทร์ เทศวานิช และ รองศาสตราจารย์ สมบัติ พันธิวิศิษฎ์ แห่งวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมาริราช ที่กรุณาให้คำแนะนำและติดตามการทำวิทยานิพนธ์นี้อย่างใกล้ชิดเสมอมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนสำเร็จเรียบร้อยบริบูรณ์ ขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ขอขอบพระคุณคณาจารย์สาขาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาริราช ที่ได้ให้ความรู้ และขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ของสาขาเศรษฐศาสตร์ที่ช่วยอำนวยความสะดวกต่างๆ คุณถาวร แซ่ตัน นักวิชาการสถิติ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ที่ให้ความรู้เรื่องการคำนวณ ด้วยโปรแกรมทางสถิติสำเร็จรูป SPSS คุณสุรศักดิ์ มหาแก้ว ที่ให้ความช่วยเหลือในหลายด้าน คุณพัชรี วิเศษสิงห์ ผู้ช่วยพิมพ์งาน คำนคว้าข้อมูล และเป็นกำลังใจที่สำคัญเสมอมา

สุดท้ายนี้ ประโยชน์และความดีที่เกิดขึ้นจากการทำวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยขอมอบแด่ คุณพ่อ คุณแม่ และผู้มีพระคุณทุกท่าน

นภาพร วิเศษสิงห์

พฤษภาคม 2546

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ณ
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
สมมติฐานของการวิจัย.....	5
ขอบเขตการวิจัย.....	5
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	6
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	9
กรอบความคิดทางทฤษฎี.....	9
การทบทวนวรรณกรรม.....	14
ภาพรวมระบบการเงินที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ.....	19
ระบบและกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	27
บทที่ 3 บทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย.....	43
บทที่ 4 วิธีดำเนินการวิจัย.....	74
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	74
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	74
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	75
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	78
บทที่ 6 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	87
สรุปการวิจัย.....	87
อภิปรายผล.....	91
ข้อเสนอแนะ.....	93

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บรรณานุกรม.....	95
ภาคผนวก.....	98
ก ผลการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ และค่าสถิติต่างๆ.....	99
ข ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ.....	121
ค ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ แปลงค่าเป็น \log ฐาน e	122
ประวัติผู้วิจัย.....	123

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือปี พ.ศ.2539-2544.....	3
ตารางที่ 1.2	ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปคงเหลือปี พ.ศ.2539-2544.....	4
ตารางที่ 2.1	รูปแบบงบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	10
ตารางที่ 3.1	สถิติการให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามพื้นที่.....	46
ตารางที่ 3.2	สถิติการให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามวัตถุประสงค์การกู้.....	47
ตารางที่ 3.3	จำนวนผู้ขอรับบริการสินเชื่อจากธนาคาร แยกตามคุณสมบัติ และความต้องการสินเชื่อ.....	48
ตารางที่ 3.4	แหล่งเงินทุนธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สำคัญ ณ สิ้นปี พ.ศ.2544.....	54
ตารางที่ 3.5	จำนวนสาขาของธนาคารสงเคราะห์ ณ สิ้นปี พ.ศ.2544.....	55
ตารางที่ 3.6	อัตราดอกเบี้ยคงที่ สินเชื่อเคหะรวมใจ.....	65
ตารางที่ 3.7	อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วงปี พ.ศ. 2529-2544.....	71
ตารางที่ 5.1	แสดงค่าสัมประสิทธิ์ t-value ระดับนัยสำคัญทางสถิติ ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน coefficient of determination ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์....	80
ตารางที่ 5.2	แสดงค่าสัมประสิทธิ์ t-value ระดับนัยสำคัญทางสถิติ ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน coefficient of determination ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์....	83
ตารางที่ 5.3	ผลการพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	85

สารบัญญภาพ

หน้า

ภาพที่ 2.1 ลักษณะของอุปสงค์ต่อเงินกู้.....12

ภาพที่ 2.2 ลักษณะของอุปทานของเงินให้กู้.....13

ภาพที่ 2.3 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของการให้กู้.....13

ภาพที่ 3.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ. 2531-2544.....58

ภาพที่ 3.2 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ของ ธอส.
เปรียบเทียบกับสินเชื่อทั้งระบบปี พ.ศ. 2531-2544.....59

ภาพที่ 3.3 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ. 2531-2544.....60

ภาพที่ 3.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี พ.ศ. 2531-2544.....61

ภาพที่ 3.5 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี พ.ศ. 2531-2544.....62

ภาพที่ 3.6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัว ของธนาคารอาคารสงเคราะห์
กับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์
ปี 2524 – 24 ม.ค.2546.....67

ภาพที่ 3.7 เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงสุด-ต่ำสุด ของ ธอส. และธนาคารพาณิชย์
ปี 2536 – 24 ก.พ. 2546.....67

ภาพที่ 3.8 เปรียบเทียบอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่าง ปี พ.ศ. 2531-2544.....72

ภาพที่ 5.1 เปรียบเทียบค่าพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย
ระหว่าง ปี พ.ศ. 2531-2544.....86

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยที่สำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกเหนือจาก ยารักษาโรค เครื่องนุ่งห่ม และอาหาร และต้องเพียงพอต่อการพักอาศัยด้วย จึงจะถือว่าเป็นปกติ สุขตามมาตรฐานที่ควรเป็นในสังคม ที่อยู่อาศัยนอกจากจะใช้เป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้ว ยังทำให้ผู้ครอบครองเกิดความรู้สึกภาคภูมิใจและแสดงถึงฐานะในสังคมด้วย ประเทศไทยซึ่งเป็น ประเทศกำลังพัฒนามีการเพิ่มของประชากรอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในเมืองหลวง นอกจากนี้ยัง มีการอพยพเข้าสู่เมืองหลวงของประชากรจากชนบทอีกจำนวนมาก และมีแนวโน้มมากขึ้นเรื่อยๆ ถึงแม้ว่าจะมีนโยบายสกัดกั้นการอพยพเข้าสู่เมืองหลวงก็ตาม แต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร จะเห็นได้ว่าธุรกิจสำคัญต่างๆ รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหลวง และปริมณฑล ประชากรจึงกระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น เหตุผลเพื่อจะได้มีที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับ ที่ทำงาน นอกจากนี้ความต้องการที่จะยกระดับความเป็นอยู่ของตนเองให้สูงขึ้นเมื่อมีรายได้เพิ่ม ขึ้น ก็เป็นเหตุผลสำคัญอีกประการหนึ่ง ขณะเดียวกันการที่ประชากรอพยพย้ายถิ่นเข้ามา มากนำไปสู่ปัญหาต่อเนื่องมากมาย เช่น ปัญหาส้วม ปัญหาอาชญากรรม โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ถ้าในช่วงที่ชนบทประสบปัญหาฝนแล้งทำการเกษตรไม่ได้ ผลก็คือจะมีผู้อพยพเข้าสู่เมืองหลวง มากขึ้น เมื่อประชากรในเมืองหลวงเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองหลวงก็เพิ่มขึ้นตาม เช่นเดียวกันกับในต่างจังหวัด เมื่อประชากรเพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นด้วย แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูง ประชาชนที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีฐานะยากจนและปานกลาง ถ้าจะให้สะสมเงินจนเพียงพอที่จะซื้อบ้านที่อยู่อาศัยได้ก็ต้องใช้ เวลานานหลายปี ดังนั้นจะต้องมีสถาบันการเงินมารองรับ จึงมีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขึ้นมาเพื่อวัตถุประสงค์เป็นหน่วยงานหลักของรัฐในการให้สินเชื่อแก่ผู้ต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งรัฐบาลก็ตระหนักถึงความสำคัญของปัญหานี้ จะเห็นได้จากรัฐบาลบรรจุเป็นนโยบายลงใน แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2 ฉบับคือ แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2530-2534) ซึ่งระบุว่า ต้องการส่งเสริมให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย ของตนเอง โดยการสนับสนุนให้ภาคเอกชนลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนปรับปรุงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ให้การสนับสนุน

ทางด้านการเงินแก่ภาคเอกชนในการลงทุนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยให้สินเชื่อระยะยาวแก่ผู้ซื้อและผู้ประกอบธุรกิจที่อยู่อาศัย มุ่งเน้นให้บริการแก่ผู้รายย่อยเป็นสำคัญ และเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวแก่การเคหะแห่งชาติ และแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ.2540-2544) ซึ่งเน้นบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการตอบสนองการพัฒนาที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ดังนั้น การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐบาล จึงมีบทบาทที่สำคัญในการช่วยให้ประชากรเมืองและชนบทที่มีฐานะยากจนและปานกลาง ได้มีบ้านเป็นที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม จะสังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้นมีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ แม้ว่าในบางช่วงจะมีการปรับลดราคาลงตามภาวะเศรษฐกิจ แต่โดยรวมก็มีราคาสูงขึ้นจากอดีต ทำให้ไม่แน่ใจว่าผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อหรือเช่าซื้อที่อยู่อาศัยได้ตามนโยบายของรัฐบาล การศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงเป็นเรื่องสำคัญยิ่ง เพราะจะได้ทราบถึงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ จะได้ทราบว่าประชาชนที่มีรายได้น้อยระดับไหนบ้างที่ได้รับประโยชน์จากสินเชื่อเหล่านี้ เพื่อว่ารัฐบาลจะได้หาหนทางช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และกำหนดนโยบายได้ถูกต้องต่อไปในอนาคต

ในบรรดาสถาบันการเงินต่างๆ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น มีเพียง 4 ประเภทที่มุ่งเน้นในธุรกิจการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ และใน 4 ประเภทนี้ อาจกล่าวได้ว่ามีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์เท่านั้น ที่ถือว่าเป็นสถาบันการเงินหลักเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Specialist housing finance Institutions) และมีบทบาทสูงสุดในระบบการเงินเคหะการของไทย โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share of Home Loans) สูงที่สุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง และสถาบันการเงินประเภทอื่น (ดังตารางที่ 1.2) โดยมีส่วนแบ่งทางการตลาดเท่ากับ ร้อยละ 39.3 ในปี พ.ศ. 2543 และลดลงเล็กน้อยเป็นร้อยละ 39.2 ในปี พ.ศ. 2544 ทั้งนี้หากพิจารณาในกลุ่มสถาบันการเงิน จะเห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงที่สุด สำหรับกลุ่มบริษัทเงินทุน ซึ่งในอดีตมีส่วนแบ่งทางการตลาดเกือบครึ่งหนึ่งของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ถูกทางการสั่งระงับการดำเนินกิจการรวม 56 แห่ง ในช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2541 ที่ผ่านมา จึงเสียส่วนแบ่งตลาดให้แก่ธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ไป แต่ในระยะหลังธนาคารพาณิชย์ไทยได้พยายามเสนอรูปแบบการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลากหลายมากขึ้น เพื่อแย่งชิงส่วนแบ่งทางการตลาด และเปิดโอกาสให้ผู้ต้องการที่อยู่อาศัยมีทางเลือกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น โดยพบว่าสินเชื่อ

เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปคงเหลือของสถาบันการเงินทั้งระบบ ในปี พ.ศ. 2544 มีจำนวน 688,884 ล้านบาท ซึ่งคงมีสัดส่วนลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2540 อย่างไรก็ตาม เมื่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว จึงมีความสำคัญที่สถาบันการเงิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะต้องพยายามสนองความต้องการอย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีภาวะวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ เพื่อให้สถาบันการเงิน ผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง นำผลการวิจัยไปประยุกต์ใช้ในการดำเนินงานด้านที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชาชนต่อไป

ตารางที่ 1.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ.2539-2544

หน่วย : ล้านบาท

	2539	2540	2541	2542	2543	2544
ธนาคารพาณิชย์	432,641	454,210	417,796	382,264	361,172	356,032
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	190,404	269,617	288,200	275,470	270,772	270,024
บริษัทเงินทุน	62,617	28,696	22,177	12,648	10,887	9,672
ธนาคารออมสิน	4,987	22,088	24,224	23,066	26,844	35,040
อื่นๆ	17,984	18,910	16,982	18,954	18,869	18,116
รวม	708,633	793,521	769,379	712,402	688,544	688,884
อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	23.2	12	-3	-7.4	3.3	0.1

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

ตารางที่ 1.2 ส่วนแบ่งทางการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ.2539-2544

หน่วย : ร้อยละ

	2539	2540	2541	2542	2543	2544
ธนาคารพาณิชย์	61.1	57.2	54.3	53.7	52.5	51.7
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	26.9	34.0	37.5	38.7	39.3	39.2
บริษัทเงินทุน	8.8	3.6	2.9	1.8	1.6	1.4
ธนาคารออมสิน	0.7	2.8	3.1	3.2	3.9	5.1
อื่นๆ	2.5	2.4	2.2	2.7	2.7	2.6
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

หมายเหตุ : อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ **รายงานประจำปี 2544** กรุงเทพมหานคร 2545

จากตารางที่ 1.2 จะพบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ.2539 เป็นต้นมาส่วนแบ่งทางการตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นตลอด แม้ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นผลมาจากการตอบสนองนโยบายรัฐบาลที่ใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลไกหลักในการกระตุ้นเศรษฐกิจ

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาระบบ และกระบวนการบริหารสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

2.2 เพื่อศึกษาอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 เพื่อศึกษาอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.4 เพื่อทดลองพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่าง ปี พ.ศ. 2545-2555

3. สมมติฐานการวิจัย

ในการศึกษาอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารสงเคราะห์ ซึ่งใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ กำหนดดังนี้

3.1 อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่างๆ ได้แก่ จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย (HOUSE) ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INTCB) โดยตัวแปรอิสระได้แก่ จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย (HOUSE) ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INTCB) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนตัวแปรอิสระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.2 อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่างๆ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ (BOF) และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (VALUP) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตัวแปรอิสระ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) และดัชนีราคาที่พักอาศัย (INDEX) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

4. ขอบเขตการวิจัย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีวัตถุประสงค์ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียว และได้ดำเนินการมาเป็นเวลานาน ทำให้มีประสบการณ์ด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างดี ในการศึกษาวิจัยนี้จึงใช้ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการวิเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลรายปี ตั้งแต่ พ.ศ.2529 ถึง พ.ศ.2544 เพราะเป็นช่วงที่ธนาคารได้เริ่มมีบทบาทมากขึ้น โดยขยายการให้กู้กับโครงการบ้านจัดสรร และโครงการเงินกู้เพื่อช่วยเหลือประชาชนตามนโยบายรัฐบาล อาทิเช่น โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไป เพื่อลดอุปทานที่อยู่อาศัย และเป็นการวางรากฐานระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ผ่านการระดมเงินทุนระยะยาว ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2542 โดยธนาคารฯ จะระดมทุนโดยการออกพันธบัตรวงเงิน 46,000 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปปล่อยสินเชื่อตามมาตรการนี้

5. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะใช้สถิติเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณโดยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการอธิบายถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศไทย แนวนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตลอดจนผลการดำเนินงานทางด้านการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2529-2544

สำหรับการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) วิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) วิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square Method) ในการประมาณรูปแบบสมการอุปสงค์และสมการอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์อย่างไรบ้าง โดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณนี้ จะใช้เครื่องคอมพิวเตอร์และโปรแกรมทางสถิติสำเร็จรูป SPSS (Statistic Package for Social Science) ประมวลผลข้อมูลพร้อมกับคำนวณหาค่าสถิติต่างๆ

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจและกระจ่างชัด จึงขอให้นิยามศัพท์บางคำเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ถูกต้องตามเนื้อหาสาระดังนี้

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีในทะเบียนบ้านอยู่ในกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ บ้านในลักษณะต่างๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนแฟลตและบ้านชุด (คอนโดมิเนียม)

สินเชื่อ ตามพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522 ได้ให้นิยามการให้สินเชื่อ ในมาตรา 4 ว่า "การให้สินเชื่อหมายความถึงการให้กู้ยืมเงิน ชื้อ ชื้อลด รับช่วงซื้อลด ตัวเงิน เป็นเจ้าหนี้ เนื่องจากได้จ่ายหรือสั่งให้จ่ายเงินตามคำสั่งของผู้เคยค้าหรือเป็นเจ้าหนี้จ่ายเงินตามเล็ดเตอร์ออฟเครดิต"

สินเชื่อกู้เพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้เงินกู้ยืมแก่บุคคล 2 กลุ่ม ได้แก่ ผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จัดหาหรือสร้างบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุด หรือแฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์และตึกแถว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย และกลุ่มที่สองคือ ผู้บริโภค เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน นอกจากนี้สถาบันการเงินได้แยกผู้บริโภคเป็น 2 กลุ่มย่อยคือ บุคคลทั่วไป ซึ่งสถาบันการเงินไม่จำกัดวงเงินกู้ต่อราย และมูลค่าราคาประเมินหลักประกันและผู้มีรายได้ไม่น้อย สำหรับระบบสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีหลายระบบ ซึ่งมีความแตกต่างกันเช่น ระบบเงินฝาก (Deposit - taking System) ระบบธนาคารจำนอง(Mortgage Bank System) ระบบตลาดรองสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market System) เป็นต้น สำหรับประเทศไทยจัดอยู่ในประเภทระบบเงินฝาก โดยสถาบันการเงินต่างๆ ที่ปล่อยสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่างๆ เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญที่สุด ระบบเงินฝากของไทยมักจะเป็นการรับฝากเงินระยะสั้น (Short-term Deposit Based System) ที่มาจากเงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำระยะสั้นนาน 3 เดือน 6 เดือน และ 12 เดือน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่มีการปรับขึ้นลงอยู่เสมอตามภาวะของตลาดเงิน สำหรับเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อระยะยาวประมาณ 15 ถึง 20 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating Rate) ที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR และสามารถปรับขึ้นลงได้ตามภาวะแปรเปลี่ยนของต้นทุนเงินฝาก และแหล่งทุนอื่นในตลาดเงิน สำหรับการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) แม้สถาบันการเงินจะนิยมปล่อยกู้ในช่วงระยะนี้ แต่มักกำหนดช่วงเวลาคงที่ในช่วงสั้นๆ เช่น 1 ปี 2 ปี 3 ปี หรือ 5 ปี เป็นต้น

สินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ หมายถึง ยอดสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ให้แก่บุคคล คงเหลือ ณ สิ้นปี

สินเชื่อผู้มีรายได้ไม่น้อย หมายถึง สินเชื่อที่มีวงเงินไม่เกิน 750,000 บาทและราคาหลักประกันไม่เกิน 1 ล้านบาท (ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2533) และปรับเป็นสินเชื่อวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท และหลักประกันไม่เกิน 1.35 ล้านบาท (ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2539)

อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีองค์ประกอบที่สำคัญได้แก่ ประชากร จำนวนครัวเรือน และปัจจัยอื่นๆ เช่น ผลิตภัณฑ์ในประเทศ และ อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจัยที่มีส่วนกำหนด เช่น ปริมาณเงินฝากของสถาบันการเงิน ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และ ปัจจัยอื่นเช่น ผลิตภัณฑ์ในประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กระบวนการสินเชื่อ หมายถึง ขั้นตอนการขอกู้ยืมเงิน ขั้นตอนการพิจารณาให้กู้ยืม การทำสัญญากู้ การจดจำนองหลักประกันที่สำนักงานที่ดิน

หลักประกัน หมายถึง หลักประกันซึ่งผู้เป็นเจ้าของนี้ต้องการจากลูกหนี้ เพื่อลดความเสี่ยง ในที่นี้ คือ ที่ดินและอาคาร (ซึ่งเป็นสินทรัพย์ถาวร) ของลูกหนี้ที่นำมาค้ำประกันการกู้เงิน

วงเงินกู้ หมายถึง จำนวนเงินที่ลูกค้ำมายื่นขอสินเชื่อและทำการกู้เงินจากธนาคาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หมายถึง หน่วยงานหนึ่งของรัฐ มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจที่ทำหน้าที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ พร้อมทั้งรับฝากเงินด้วย จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ เมื่อ พ.ศ. 2496 มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ในสังกัดกระทรวงการคลัง

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 ทำให้ทราบภาพรวมของระบบ และกระบวนการบริหารสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญที่กำหนดอุปสงค์และอุปทานในสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

7.3 ทำให้ทราบผลการพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่างปี พ.ศ. 2545-2550 และนำไปเป็นข้อมูลประกอบในการวางแผนนโยบายสินเชื่อสำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

1. กรอบแนวคิดทางทฤษฎี (Conceptual Framework)

จากผลการศึกษาด้านการวิจัยที่ผ่านมาเกี่ยวกับธนาคาร ซึ่งส่วนใหญ่ศึกษาเกี่ยวกับธนาคารพาณิชย์นั้น ได้มีการนำข้อสมมุติของทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่สำคัญมาใช้ โดยนำแนวคิดของทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory) ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory) และใช้หลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) เป็นพื้นฐานในการศึกษา และเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหน่วยงานของรัฐจัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามนโยบายรัฐบาล จึงมิได้แสวงหากำไรสูงสุดเหมือนกับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ จึงใช้ หลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) และทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory) มาเป็นพื้นฐานในการสร้างแบบจำลองการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1.1 หลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) กล่าวว่า

ความต้องการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการถือสินทรัพย์ของธนาคารระหว่างเงินให้กู้ยืมและความต้องการลงทุนในหลักทรัพย์ และความต้องการกู้ยืมเงินนี้เป็นผลมาจากการขยายตัวทางด้านเศรษฐกิจต่างๆ เช่น เกษตรกรรม อุตสาหกรรม ธนาคารจะเปรียบเทียบผลตอบแทนว่ากิจกรรมใดให้ผลตอบแทนสูงสุดก็จะให้กู้ยืมแก่กิจการประเภทนั้น

1.2 โดยทั่วไปแล้วทรัพย์สินที่ธนาคารถือไว้สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1.2.1 ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Earning Assets) ได้แก่ เงินให้กู้ยืม

และการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ

1.2.2 ทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Earning Assets) ได้แก่

เงินสดสำรองตามกฎหมาย

จากบัญชีงบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทางด้านทรัพย์สินแบ่งได้เป็น 4 ส่วน คือ

- 1) เงินสดและเงินฝากธนาคาร
- 2) เงินให้กู้ยืม
- 3) บัญชีระหว่างธนาคารและสถาบันการเงินที่มีดอกเบี้ย
- 4) ทรัพย์สินอื่น

ส่วนด้านหนี้สิน แบ่งได้เป็น 3 ส่วน คือ

- 1) เงินฝาก
- 2) เงินกู้ยืม
- 3) หนี้สินอื่น

เนื่องจากทรัพย์สินอื่นและหนี้สินอื่นมีปริมาณไม่มากนัก เมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินรวมและหนี้สินรวม ดังนั้นจึงไม่นำมาพิจารณา

ตารางที่ 2.1 รูปแบบงบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทรัพย์สิน	หนี้สินและทุน
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	เงินฝาก
บัญชีระหว่างธนาคารและสถาบันการเงินที่มีดอกเบี้ย	เงินกู้จากต่างประเทศ
เงินให้กู้ยืม	เงินกู้ยืมในประเทศ
ทรัพย์สินอื่น	ทุน

ที่มา : ฝ่ายการบัญชี “ ความรู้พื้นฐานทางบัญชี ” ใน **คู่มือปฏิบัติงานบัญชี** หน้า 4

กรุงเทพมหานคร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2540 (เอกสารการอบรมพนักงานใหม่
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์)

จากงบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ด้านทรัพย์สิน ประกอบด้วยรายการสำคัญ 4 รายการ แต่ไม่มีรายการของเงินสดสำรองตามกฎหมาย เพราะธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้อยู่ภายใต้การควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทยโดยตรง จัดตั้งโดยมี พระราชบัญญัติเป็น

การเฉพาะ จึงไม่ต้องดำรงเงินสดสำรองตามกฎหมาย (ของธนาคารพาณิชย์) แต่ธนาคารมีการดำรงเงินสดสำรองตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 เองโดยให้ดำรงเงินสดสำรองไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ 20 ของกำไรสุทธิ เพื่อให้สำหรับหนี้สูญหรือค่าเสื่อมราคา หรือการขาดทุน ซึ่งไม่ใช่การดำรงเงินสดสำรองตามความหมายของธนาคารแห่งประเทศไทย ฉะนั้น

จึงไม่มีรายการนี้ปรากฏในงบดุลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนการให้กู้ยืมเงินนั้นเป็นลักษณะเบิกเงินบัญชีเพื่อพัฒนาโครงการและการให้กู้ยืมระยะยาวเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับด้านหนี้สินนั้นมีรายการสำคัญ คือ เงินไขเงินฝาก ประกอบด้วย เงินฝากประจำ เงินฝากออมทรัพย์

และเงินฝากออมทรัพย์พิเศษ เงินฝากแต่ละประเภทมีอัตราการหมุนเวียนของเงินฝากต่างกัน

โดยเฉพาะระยะหลังธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระดมเงินฝากออมทรัพย์พิเศษ เพื่อใช้เป็น

แหล่งเงินทุนสำหรับให้กู้ ซึ่งเงินฝากออมทรัพย์พิเศษมีอัตราการหมุนเวียนของเงินฝากมากกว่าเงินฝากประจำ ยังมีอัตราการหมุนเวียนของเงินฝากมากเท่าใด จะทำให้เงินฝากมีปริมาณให้กู้ในทางลบ

ในการศึกษาอุปทานสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้นใช้สมมติฐานของ

หลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) เป็นพื้นฐาน โดยมีสาระสำคัญว่า

ความต้องการกู้เงินเป็นตัวกำหนดอุปทานหรือพฤติกรรมการให้กู้ของธนาคารมากกว่าสาเหตุอื่นๆ ความต้องการเงินกู้ในตลาดสินเชื่อ วัดโดยระดับรายได้ของผู้กู้ ในที่นี้ใช้รายได้ต่อครัวเรือนของผู้กู้ต่อเดือน เหตุผลของการใช้หลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) ศึกษาอุปทานสินเชื่อ

ที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพราะว่า **ประการแรก** อัตราเพดานของเงินกู้และเงินฝาก

ถูกกำหนดโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ฉะนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เองเพื่อให้บรรลุเป้าหมายกำไรสูงสุดได้ ขณะเดียวกันก็ไม่สามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ย

เงินฝากเพื่อตั้งลูกค้าได้ ที่ทำได้ก็คือปรับปรุงการบริการให้ดีขึ้น เพื่อระดมเงินฝากให้สูงกว่าธนาคารอื่น แต่จะทำได้ผลเพียงเล็กน้อยเพราะธนาคารอื่นก็จะปรับตัวตามเช่นกัน และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ให้บริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยโดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าธนาคารอื่น ฉะนั้นจึงคาดหวัง

เรื่องกำไรสูงสุดไม่ได้ **ประการที่สอง** ธนาคารแห่งประเทศไทยไม่ได้เปลี่ยนแปลงเพดานอัตราเงินกู้

และเงินฝากบ่อยนัก และถึงแม้จะเปลี่ยนแปลงบ่อยก็จะมีผลกระทบต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย

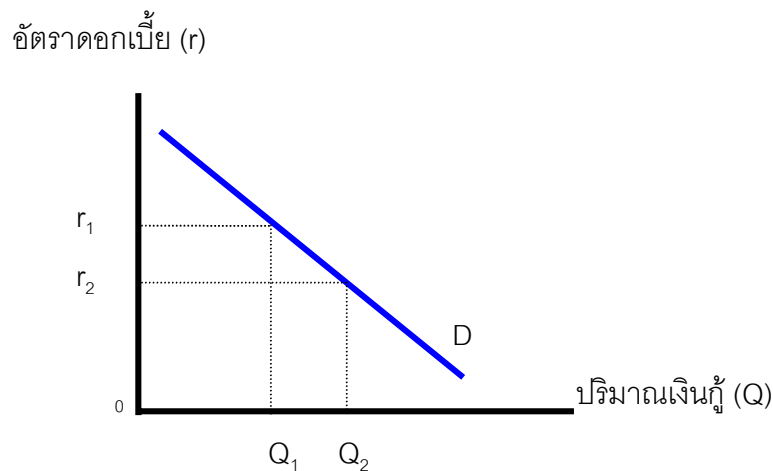
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์มากนัก เพราะยังมีช่องว่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตรา

ดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งยังสามารถทำกำไรให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้

1.3 ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory)

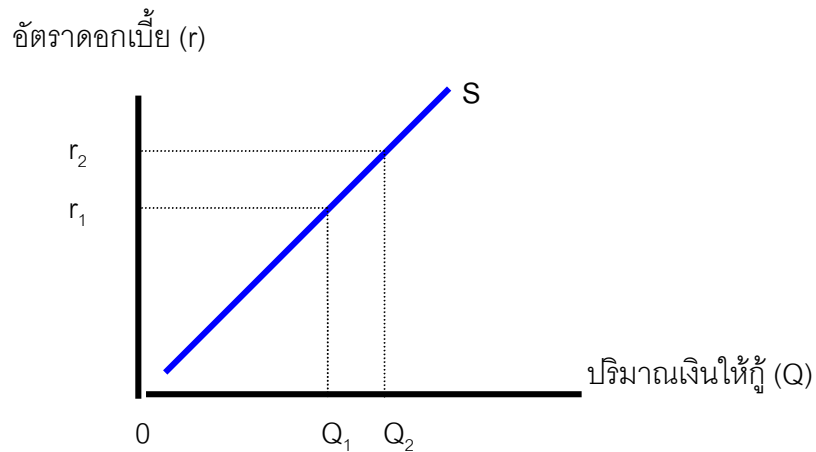
ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Harris, Laurence. 1981: 303-321) ซึ่งพัฒนาแนวคิดมาจากทฤษฎีของสำนักคลาสสิก (Classic School) ที่เริ่มต้นโดย Wicksell เมื่อ ปี ค.ศ.1936 โดยการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงของระบบเศรษฐกิจมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ และได้มีความเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยโดยแท้จริงแล้วไม่ได้จ่ายเพื่อการออม แต่เป็นการจ่ายสำหรับการให้กู้ ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปสงค์ต่อเงินกู้ (demand for loanable funds) และอุปทานของเงินให้กู้ (supply of loanable funds)

ในด้านอุปสงค์ต่อเงินกู้ที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุน และการถือเงินไว้เฉยๆ ซึ่งการถือเงินชนิดนี้อาจจะมีค่าเป็นลบ โดยทั่วไปแล้วผู้ขอกู้มักจะพอใจในอัตราดอกเบี้ยต่ำเมื่อกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงจำนวนที่ขอกู้ ดังนั้นเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้จะลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา แสดงว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการกู้เงินจะมีน้อย และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง ความต้องการกู้เงินจะมีมากขึ้น ซึ่งสามารถแสดงเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ได้ในภาพที่ 2.1



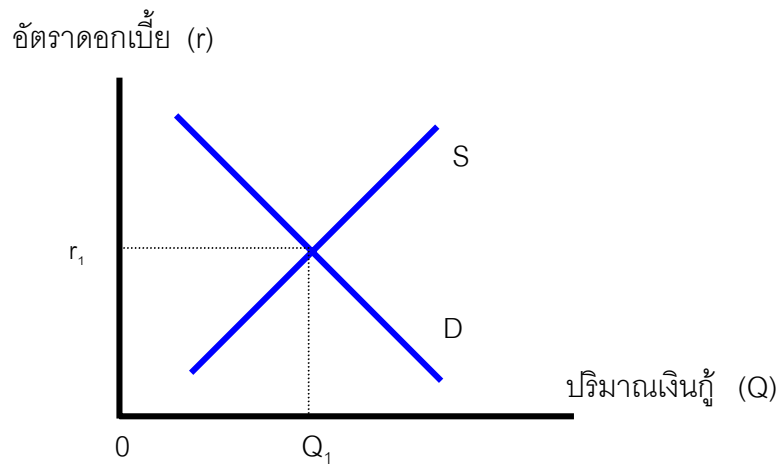
ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้

ส่วนทางด้านอุปทานของเงินให้กุนั้นหมายถึง เงินให้กู้ทั้งหมดในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งแก่ผู้บริโภครัฐบาล และองค์กรธุรกิจ ปกติถ้าดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดกับลูกค้ามีอัตราต่ำกว่าธนาคารจะนำเงินออกมาให้กุน้อย แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะนำเงินออกมาให้กู่มากขึ้นเส้นอุปทานของเงินให้กู่มักมีลักษณะลาดจากล่างซ้ายขึ้นไปข้างบนขวา คล้ายกับเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ ดังภาพที่ 2.2 โดยกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงอุปทานของเงินให้กู้



ภาพที่ 2.2 ลักษณะของเส้นอุปทานของเงินให้กู้

อุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ย่อมเป็นตัวกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ โดยจะเกิดขึ้น ณ จุดตัดกันของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้และอุปทานของเงินให้กู้ และอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนี้จะเป็นอัตราที่เหมาะสมที่เกิดจากการให้กู้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่ง ณ จุดนี้จะแสดงถึงปริมาณอุปสงค์เท่ากับปริมาณอุปทาน ดังแสดงในภาพที่ 2.3



ภาพที่ 2.3 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของการให้กู้

แต่อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยคุณภาพในตลาดแต่ละแห่งอาจมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้เนื่องจากสภาพการแข่งขัน ลักษณะของอุปทานเงินให้กู้และระยะเวลาในการให้กู้ไม่เท่ากัน ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยคุณภาพของแต่ละประเภทการกู้ อาจแตกต่างกัน และมีได้หลายอัตรา ซึ่งอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่างๆ เหล่านี้จะต้องปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพตรงที่อุปทานของเงินให้กู้ และอุปสงค์ต่อเงินกู้ในตลาดนั้น ๆ เท่ากันพอดี ถ้าอุปทานของเงินกู้เพิ่มขึ้น ขณะที่อุปสงค์ของเงินคงที่ อัตราดอกเบี้ยก็จะต่ำลง ในทางตรงกันข้าม ถ้าอุปสงค์ของเงินเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยก็จะสูงขึ้น ดังกล่าว ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานของเงินกู้ จนกระทั่งอัตราดอกเบี้ยนี้ กลับเข้าสู่ดุลยภาพ

2. การทบทวนวรรณกรรม

นับถึงปัจจุบันผู้สนใจศึกษาเรื่องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง ยังมีค่อนข้างน้อยอยู่ เมื่อเทียบกับความสำคัญ และเท่าที่ตรวจสอบได้พอสรุปได้ดังนี้

กรรณิกา พิชัยชาญณรงค์ (2528) ศึกษาถึงความต้องการสินเชื่อของประชาชน ที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด และโครงการเงินกู้เพื่อส่งเสริมอาชีพในชุมชนแออัด ศึกษาเฉพาะกรณี ชุมชนนุ้ยรัตน โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการออกสัมภาษณ์ สรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะทำการ กู้เงินจากญาติพี่น้องมากที่สุด รองลงมาคือ กู้จากพ่อค้า และนิยมการกู้เงินนอกระบบสถาบันการเงิน มากกว่าในระบบ เพราะสะดวกและรวดเร็ว วัตถุประสงค์ในการกู้เพื่อใช้จ่ายในบ้าน รองลงมา คือ เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย

ชรินทร์ นาคสุข (2530) ศึกษาถึงการระดมทรัพยากรเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัย ในโครงการพื้นนคร โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการออกสัมภาษณ์ สรุปได้ว่าในการระดมทรัพยากร เพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ในด้านวัสดุ มีทั้งซื้อใหม่ ซื้อของเก่า ได้รับความช่วยเหลือในด้านแรงงานนั้น โดยการจ้างเหมา จ้างรายวัน ขอแรง สร้างเอง ด้านเงินทุนนั้นมาจากการออม การกู้มีทั้งกู้ในระบบ และนอกระบบ และนิยมกู้นอกระบบมากกว่า

นิมิต นนทพันธุ์ (1980) ศึกษาปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยอาศัยข้อมูลรายปีระหว่าง พ.ศ.2505-2516 โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ลักษณะ คือ การให้กู้ยืมรวม และการให้กู้ยืมโดยแบ่งเป็นภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ 11 ภาค ประกอบด้วย เกษตรกรรม เหมืองแร่ อุตสาหกรรมก่อสร้าง สถาบันการเงิน และการบริการ พาณิชยกรรม การบริโภคส่วนบุคคล การนำเข้า การส่งออก และอื่น ๆ การศึกษาตั้งอยู่บนสมมติฐานของหลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) ซึ่งมีสาระสำคัญว่า ความต้องการกู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดที่สำคัญของพฤติกรรมการเลือกถือทรัพย์สินของธนาคารพาณิชย์มากกว่าอุปทานของสินเชื่อ ผลการศึกษาสรุปว่า แหล่งสำคัญของเงินกู้ยืมเงินของธนาคารพาณิชย์ คือ เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และจากธนาคารแห่งประเทศไทย ปริมาณเงินกู้ และเงินกู้เบิกเกินบัญชีมีลักษณะแข่งขันกันกับการซื้อลดตั๋วเงินและการทำทรัพย์สิน นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สภาพคล่องและเงินฝาก จะมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ขยายสินเชื่อเพิ่มขึ้น การศึกษาโดยแบ่งเป็นภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ พบว่า ตัวแปรที่เป็นตัวแทนความต้องการสินเชื่อ ซึ่งแสดงโดยผลิตภัณฑ์ประชาชาติของภาคเศรษฐกิจนั้น สามารถอธิบายแบบจำลองได้ดีกว่าตัวแปรอื่น ๆ

สันติชัย ชวนสมสุข (1983) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการกู้ยืมจากธนาคาร (Demand for Commercial Bank Loan) ของภาคเศรษฐกิจต่างๆ และปริมาณเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (Supply of Commercial Bank Loan) ที่ให้กู้แก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ 7 ภาค คือ เกษตรกรรมเหมืองแร่ การก่อสร้างและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การพาณิชยกรรม การอุตสาหกรรม การค้าระหว่างประเทศ การบริการและการบริโภค โดยอาศัยข้อมูลรายไตรมาสระหว่าง พ.ศ.2514 ถึง พ.ศ.2524 ผลการศึกษาพบว่า ความต้องการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ของทุกภาคเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับการขยายตัวของเศรษฐกิจ ซึ่งในที่นี้ใช้รายได้ประชาชาติในช่วงก่อนหน้า และภาวะเงินเฟ้อเป็นตัวแทน โดยตัวแปรดังกล่าวมีความสัมพันธ์เป็นบวกและมีนัยสำคัญทางสถิติกับความต้องการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ ถ้าภาวะเศรษฐกิจดีขึ้น ซึ่งพิจารณาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชาติในช่วงก่อนหน้าและอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น จะทำให้ทุกภาคเศรษฐกิจมีความต้องการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์มากขึ้น สำหรับแบบจำลองอุปทานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์พบว่า ปริมาณเงินสดสำรองของธนาคารพาณิชย์และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีผลกระทบโดยตรงต่ออุปทานของสินเชื่อแก่สาขาเศรษฐกิจต่าง ๆ เงินกู้ทั้งจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ และธนาคารพาณิชย์ในต่างประเทศ เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์

อัญชลี ยศสุนทร (2530) ศึกษาถึงสถาบันการเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ในประเทศไทย สรุปได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเพราะประชาชนเพิ่มขึ้นด้วยหลายสาเหตุ เช่น ประชาชนเพิ่มขึ้นมีการย้ายถิ่น ทักษะคติเปลี่ยนไป ต้องการสร้างครอบครัวขนาดเล็กแทนครอบครัวขนาดใหญ่ การไม่กลับภูมิลำเนาเดิมของผู้เข้ามาศึกษาในกรุงเทพมหานคร หน่วยงานที่มีหน้าที่ช่วยเหลือด้านนี้มีหน่วยงานของรัฐบาลเช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ด้านเอกชน เช่น บริษัทเงินทุน ธนาคารพาณิชย์ สำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น การเคหะแห่งชาติได้ให้ความช่วยเหลือ แต่ผู้มีรายได้ปานกลาง รัฐบาลยังไม่ได้ให้การช่วยเหลือมากนัก จึงเสนอให้มีการจัดตั้งสถาบันการเงินออมและเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ขึ้น โดยระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไปและเงินสะสมของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยอยู่ในรูปเงินฝากออมทรัพย์ซึ่งจะทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนลดลงทุกที

นิตยา ตรีสุทธาชีพ (2532) ศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และให้กู้สำหรับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีข้อสมมติว่าสถาบันการเงินออมและเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์จะให้กู้ร้อยละ 10 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในแต่ละปี มีสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดการเงิน รองลงมา ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศ นอกจากนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น และคาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคต สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจากหลายแหล่ง เช่น เงินกู้จากต่างประเทศ เงินกู้ในประเทศ รวมทั้งเงินฝาก เงินกู้จากต่างประเทศเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารดำเนินกิจการในการให้กู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อให้กู้ยืมนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้มากก็สามารถกู้ได้มากขึ้น พบว่าผู้ได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารฯ มากที่สุดคือ ผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างสูง ฉะนั้นปริมาณเงินให้กู้ขึ้นอยู่กับปริมาณรายได้ซึ่งเป็นไปตามหลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) จากการศึกษาชี้ให้เห็นว่า ผู้มีรายได้น้อยได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารน้อยที่สุด ด้วยเหตุนี้ ผู้เขียนจึงเห็นว่ารัฐบาลควรช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย โดยการให้เงินช่วยเหลือพิเศษแก่ผู้มีรายได้น้อย โดยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อว่าผู้มีรายได้น้อยจะสามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองโดยอาศัยสินเชื่อเพื่อการเคหะนั้น ขณะเดียวกันธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรหันมาสนใจในการหาแหล่งเงินทุนในประเทศ โดยการระดมเงินฝากและบริการอื่น ๆ เพื่อให้ธนาคารฯ มีเงินทุนในการดำเนินงานต่อไป

ธนาคารทหารไทย จำกัด มหาชน (2532) ได้ทำการศึกษาเรื่องแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยและสถานการณ์ธุรกิจก่อสร้างในอนาคต เป็นการศึกษาข้อมูลในลักษณะเชิงพรรณนา (Descriptive method) โดยกล่าวถึงสถานการณ์ธุรกิจก่อสร้าง พบว่าในปี พ.ศ. 2532 เป็นปีที่ธุรกิจก่อสร้างมีการเติบโตสูง แต่ในขณะเดียวกันก็ก่อให้เกิดปัญหาการขาดแคลนวัสดุก่อสร้างขึ้น ราคาวัสดุก่อสร้างโดยทั่วไปเพิ่มขึ้นร้อยละ 15-30 เมื่อเทียบกับกลางปี พ.ศ.2531 เมื่อรวมกับราคาที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้สิ่งก่อสร้างต่างๆ ในปี พ.ศ.2532 มีราคาสูงขึ้นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 20 และคาดว่าในปี พ.ศ. 2533 ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่งผลให้โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัยและอื่นๆ ที่จะเกิดใหม่ชะลอตัวลง นอกจากนี้ยังได้ทำการศึกษาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากสาเหตุหลักคือจำนวนประชากร 1 คริวเรือน ซึ่งมีขนาดเฉลี่ย 5.5 คน ควรมีที่อยู่อาศัย 1 หน่วยแล้วดังนี้ ในปี พ.ศ.2534 ควรมีที่อยู่อาศัย ประมาณ 1,400,000 หน่วย เมื่อนำข้อมูลจากสำนักกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปี พ.ศ. 2534 พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีปริมาณ 1,965,029 หน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่าที่คาดเอาไว้ แต่ในสภาพความเป็นจริงแม้จะมีหน่วยของที่อยู่อาศัยมากกว่าจำนวนที่คาดการณ์เอาไว้ แต่ประชาชนก็ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเหล่านั้นได้ทั้งหมด เมื่อพิจารณาแล้วพบว่ารายงานวิจัยฉบับนี้ยังขาดการพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ นอกจากปัจจัยทางด้านประชากรที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เช่น ความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ซื้ออันได้แก่ปัจจัยทางด้านรายได้ ราคา และอื่นๆ

จรัสศรี ธิติเลิศธาดา (2534) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยใช้วิธีทางเศรษฐมิติสร้างสมการในรูปแบบการถดถอยเชิงเส้น และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด มาทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของการใช้สินเชื่อแต่ละประเภทกับตัวแปรต่างๆ โดยอาศัยข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลาในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2515-2532 และได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนแรก จะเป็นการศึกษาการใช้สินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์ และส่วนที่สอง จะเป็นการใช้สินเชื่อประเภทต่างๆ จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการขอกู้ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ทำการจัดแบ่งไว้จำนวน 12 ประเภท ผลการศึกษาสรุปได้ว่าปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้สินเชื่อ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ

ซึ่งปัจจัยทั้งสามนี้เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาของเศรษฐกิจนั้นๆ ในปีที่ผ่านมาซึ่งความสัมพันธ์กับปัจจัยต่างๆ เหล่านี้แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการให้สินเชื่อแต่ละประเภท

อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ (2540) มีวัตถุประสงค์ในการทดสอบเชิงเศรษฐมิติ เพื่อคัดเลือกแบบจำลองที่เหมาะสม มาใช้วิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี พ.ศ.2521- 2539 เป็นกรณีศึกษา และนำแบบจำลองที่ได้ประมาณการแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายทางการเงินรูปแบบต่างๆ ด้วยวิธี Scenario Study ในช่วงปี พ.ศ. 2540 - 2542 เพื่อทดลองศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาความตกต่ำของภาวะที่อยู่อาศัยในประเทศไทยผลการศึกษา พบว่า แบบจำลอง Stock-Flow ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจจัยทางการเงิน มีความเหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ เนื่องจากให้ค่าทางสถิติที่ดีที่สุด และให้ค่าความผิดพลาดน้อยที่สุด โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่สุดที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงไปตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลในทางอ้อม ประกอบด้วย ปริมาณเงินกองทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้ จากการประมาณแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปีพ.ศ 2540 - 2542 โดยอาศัยข้อมูลการพยากรณ์ตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคจากสถาบันวิจัยต่างๆ พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงร้อยละ -3.14 , -21.06 และ -20.61 ในช่วงเวลาดังกล่าว ข้อเสนอแนะ ในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงควรมีการดำเนินมาตรการที่จะขยายปัจจัยสินเชื่อเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ และให้ประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้งเป็นปัจจัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถควบคุมได้ ส่วนปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

3. ภาพรวมระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ ¹ (Overview of Housing Finance Systems)

3.1. ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ (Types of Housing Finance Systems)

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ดี จะต้องเป็นระบบที่สามารถระดมเงินออมจากประชาชน และหน่วยงานที่มีเงินเหลือ หรือมีการระดมเงินจากตลาดการเงิน โดยผ่านสถาบันกลางทางการเงิน (Intermediary) และมีการจัดสรรเงินทุนที่ได้มานั้นแก่ประชาชนที่มีความต้องการที่จะกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ และต่อเนื่องในทุกสถานการณ์ ซึ่งทำให้ประชาชนในทุกระดับรายได้ สามารถซื้อบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้อย่างกว้างขวาง ตามอัตภาพ และกำลังเงิน โดยที่ผู้กู้มีกำลังผ่อนชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง และสถาบันการเงินที่ปล่อยกู้มีความเสี่ยงต่อปัญหาการค้างชำระหนี้ หรือการบังคับจำนองขายทอดตลาดน้อยที่สุด

ลักษณะของระบบการเงินในแต่ละประเทศจะแตกต่างกัน ทั้งนี้ ขึ้นกับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน เช่น ระบบเศรษฐกิจ ระบบการเงิน ตลาดที่อยู่อาศัย ประวัติศาสตร์ทางสังคมวัฒนธรรม รวมทั้งกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับต่างๆ ของรัฐที่ควบคุมสถาบันการเงินอยู่

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศต่างๆ จะขึ้นอยู่กับรูปแบบของการระดมเงินและการปล่อยสินเชื่อเป็นหลัก ทั้งนี้ อาจแบ่งออกได้เป็น 5 ระบบ ดังนี้

3.1.1 ระบบเงินกู้ยืมโดยตรง (The Direct System)

ในประเทศที่มีระบบเศรษฐกิจที่ไม่พัฒนามากนัก รูปแบบการจัดหาเงินทุนเพื่อซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัย จะมาจากการสะสมเงินของตนเอง และที่เหลือมาจากการกู้ยืมบุคคลอื่นในท้องถิ่นหรือชุมชนของคนที่มีความเหลือใช้ ในบางกรณีเงินที่ขาด จะได้รับสมทบมาจากพ่อแม่ และญาติพี่น้องในลักษณะให้เปล่าหรือการให้ยืม ระบบเช่นนี้ มักจะดำรงอยู่ทั่วไปในประเทศที่ยังล้าหลังในระบบการเงินการธนาคาร (อย่างไรก็ตาม แม้ในประเทศที่พัฒนาแล้ว ระบบเช่นนี้ก็ยังคงดำรงอยู่ โดยปรากฏเสมอว่าพ่อแม่มักจะช่วยเหลือทางการเงินแก่บุตรของตน ในการซื้อที่อยู่อาศัย แม้จะไม่ใช่เงินทั้งหมด) ระบบเช่นนี้ เป็นระบบตัวกลางทางการเงินที่ไม่มีประสิทธิภาพ เพราะว่าคุณสมบัติความต้องการของผู้ลงทุนและผู้กู้ยืมไม่สอดคล้องกันและเงินที่ได้จะมีจำกัด รวมทั้ง

¹ ศิริชัย สาครรัตนกุล และคณะ, "การปฏิรูประบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย" เอกสารประกอบการอภิปราย

ทางวิชาการ เรื่องธุรกิจที่อยู่อาศัย : แนวโน้มการตลาดและการเงิน ปี 2535 ของ ชมรมสินเชื่อที่อยู่อาศัย มกราคม 2535 : 64-70

การชำระหนี้คืน จะไม่เป็นระบบและมีมาตรฐาน อย่างไรก็ตาม ในประเทศที่ระบบการเงินไม่พัฒนา มากนัก อาจจะเป็นทางเลือกเดียวซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการจัดหาที่อยู่อาศัย ทำได้โดยอาศัยเงิน จากรายได้ส่วนเกินของตนเอง หรือบุคคลในชุมชนเท่านั้น

3.1.2 ระบบเงินฝากทั่วไป (The Deposit-Taking System)

ระบบเงินฝากทั่วไป หรือระบบธนาคารออมทรัพย์ (Savings Bank System) เป็นระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่แพร่หลายในนานาประเทศมากที่สุด เช่น ในอังกฤษ สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย สเปน แคนาดา ฮอลแลนด์ และไทย เป็นต้น จนอาจเรียกได้ว่าเป็น **Universal Banking Model** ในระบบนี้ สถาบันการเงินจะรับฝากเงินจากประชาชนหรือหน่วยงานต่างๆ และอาศัยเงินฝาก นั้นไปให้ประชาชนกู้เพื่อซื้อหาที่อยู่อาศัย สถาบันที่รับฝากเงินมีหลายประเภท ที่สำคัญได้แก่ ธนาคาร พาณิชยกรรม ธนาคารออมสินและสถาบันที่ชำนาญพิเศษเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Specialist Housing Finance Institutions) ได้แก่ Building Societies ในอังกฤษ Savings and Loan Associations ในสหรัฐอเมริกา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ของไทย เป็นต้น ระบบเงินฝากนั้น เป็น ระบบที่สถาบันการเงินระดมเงินฝากจากประชาชนเป็นแหล่งเงินทุนหลัก โดยมักจะเป็นการรับฝาก เงินระยะสั้นจากประชาชนทั่วไป (1-3- 6-12 เดือน) โดยมีอัตราดอกเบี้ยขึ้นลงตามภาวะตลาดเงิน (Variable Rates of Interest) และการให้สินเชื่อก็มักจะมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (หรือคงที่ระยะสั้น เช่น 1-2-3 ปี) ที่สถาบันการเงินสามารถปรับขึ้นลงได้ตามต้นทุนเงินฝาก เนื่องจากระบบนี้พึ่งพาเงินฝาก ระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ จึงมีปัญหาค่าความเสี่ยงหลัก 2 ประการ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk) และความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ดังนั้น สถาบันการเงินเหล่านี้ จึงต้องปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อลดความเสี่ยงเหล่านี้ จุดเด่นของระบบนี้ อยู่ที่การเปิดโอกาสให้มีการแข่งขันด้านเงินกู้เงินฝากอย่างเสรี และการสามารถกระจายความเสี่ยงใน รูปแบบต่างๆ ได้หลากหลาย

3.1.3 ระบบสัญญาออมก่อนกู้ (Contractual System)

การสะสมเงินออมเพียงอย่างเดียวของประชาชน มักจะไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้าน อย่างไรก็ตาม เงินออมจากผู้ต้องการซื้อบ้านจะเป็นเงินทุน (Equity) ส่วนหนึ่งในการที่จะช่วยให้สามารถซื้อบ้านได้ ดังนั้น ระบบสัญญาออมก่อนกู้ จึงเป็นระบบที่สถาบันการเงินกำหนดโครงการเงินฝากและเงินกู้ขึ้น โดยเงินกู้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแผนการฝากเงิน กล่าวคือ ผู้ที่จะซื้อบ้านจะออมเงินจำนวนหนึ่งตามสัญญาก่อนที่จะมีสิทธิกู้ ตัวอย่างเช่น ในช่วงของการฝากเงิน ผู้ฝากจะต้องกำหนดฝากเงินให้ครบจำนวนหนึ่ง ในระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปี โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยคงที่ต่ำกว่าอัตราตลาด แต่จะได้รับการยกเว้นภาษีอากร ในส่วนของเงินกู้นั้น จะเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ (ที่มากกว่าอัตราเงินฝากเล็กน้อย) และต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในตลาด และวงเงินกู้จะเป็นจำนวนที่คำนวณโดยการคูณจำนวนเงินฝาก

ในประเทศอุตสาหกรรม 3 ประเทศ ได้แก่ เยอรมนี ออสเตรเลีย และ ฝรั่งเศส ได้มีการใช้ระบบสัญญาออมก่อนกู้ โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากต่ำกว่าตลาด แต่ขณะเดียวกันจะได้รับเงินกู้ ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าตลาด เช่นกัน ระบบเช่นนี้ดำเนินไปได้เพราะได้รับสิทธิพิเศษจากรัฐ (เช่น การลดหย่อนภาษีดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้) ในกรณีของประเทศเยอรมนีและออสเตรเลีย ระบบสัญญาดำเนินการโดยอาศัยสถาบันการเงินที่ชำนาญพิเศษด้านการเงินที่อยู่อาศัย (Specialist Institutions) แต่ในประเทศฝรั่งเศส ระบบสัญญาดังกล่าวดำเนินการโดยสถาบันการเงินใดก็ได้

ระบบสัญญาดำเนินงานได้ดีที่สุดในประเทศเยอรมันโดยผ่านการดำเนินงานของสถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เรียกชื่อว่า "Bausparkassen" สถาบันนี้ ส่วนใหญ่จะดำเนินงานเชื่อมโยงกับสถาบันการเงินอื่น ระบบการเงินที่อยู่อาศัยนี้มีประสิทธิภาพมาก ทั้งนี้เพราะได้วิวัฒนาการมาจากลักษณะตลาดที่อยู่อาศัยและระบบการออมของเยอรมนีเอง ในเยอรมนีที่อยู่อาศัยมีราคาแพงมากยิ่งกว่าในอังกฤษ ดังนั้นจึงมีตลาดบ้านเช่าที่อยู่อาศัยที่ค่อนข้างใหญ่ ทั้งนี้เพราะว่าประชาชนที่มีอายุระหว่าง 20-30 ปีจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ยากมาก ผู้ซื้อบ้านหลังแรกได้มักจะมีอายุเกือบ 40 ปี เนื่องจากบ้านราคาแพงมากจึงต้องอาศัยเงินเก็บออมนานหลายปี ระบบสัญญาออมก่อนกู้จึงดำเนินไปได้ด้วยดี

สัญญาออมก่อนกู้โดยทั่วไปมักจะมีอายุนานประมาณ 7 ปี โดยเมื่อถึงกำหนดสิ้นปีที่ 7 ผู้ฝากเงินก็จะสามารถกู้เงินได้ 2 เท่าของเงินที่ออม อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้จะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาด แต่ผู้ฝากจะได้รับสิทธิพิเศษจากรัฐบาลในรูปของการชดเชยทางภาษีอากร และอื่นๆ

ระบบการดำเนินงานของ Bausparkassen สามารถให้กู้เพียงบางส่วนของวงเงิน ที่ผู้กู้ต้องการเท่านั้น คือประมาณร้อยละ 20-35 ดังนั้น ระบบนี้ จึงต้องอาศัยพึ่งพาการดำเนินงาน ของระบบอื่นด้วย ในประเทศเยอรมนีโดยทั่วไป ผู้ซื้อบ้านจะต้องอาศัยเงินกู้จากสถาบันการเงินอื่น มาสมทบด้วย เช่นกู้จากธนาคารออมสิน ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ หากมองจากคนนอก ระบบของ เยอรมันค่อนข้างจะยุ่งยากแต่ในทางปฏิบัติแล้วผู้กู้จะได้รับเงินกู้ทั้งหมดในคราวเดียวกัน (Full Package) จากสถาบันการเงินแห่งเดียวเท่านั้น ซึ่งโดยทั่วไปได้แก่ ธนาคารออมสิน (Savings Bank) หรือธนาคารพาณิชย์ที่ประชาชนมีธุรกิจเกี่ยวข้องอยู่แล้ว ซึ่งระบบที่คล้ายกันนี้ มีการดำเนินงาน ในประเทศออสเตรียด้วย โดยมีสถาบัน Bausparkassen 4 แห่งที่ดำเนินงานอิสระจากกัน โดยที่ แต่ละแห่งจะเชื่อมธุรกิจเข้ากับธนาคารใหญ่อื่นๆ

สำหรับระบบ Bausparkassen ที่ดำเนินงานในประเทศฝรั่งเศสนั้น มีชื่อเรียกว่า Epagne Logement System โดยระบบนี้ความแตกต่างออกไป ที่สำคัญคือแทนที่จะเป็นสถาบัน เฉพาะที่ทำหน้าที่การทำสัญญาออมก่อนกู้ แต่กลับเป็นธนาคารใดก็ได้ที่ประสงค์จะมีโครงการ เช่นนี้ ซึ่งในฝรั่งเศส สถาบันที่มีบทบาทมากที่สุดได้แก่ Credit Agricole อย่างไรก็ตามระบบนี้ ก็ยังต้องร่วมกับระบบอื่นในการให้สินเชื่อในวงเงินที่พอเพียงพอกับความต้องการของผู้กู้

ระบบสัญญาออมก่อนกู้ มีการดำเนินงานในประเทศอื่นๆน้อยมาก แม้ว่าหลักการ ในระบบนี้จะค่อนข้างดี และมีจุดเด่นสำคัญคือการสร้างแรงจูงใจและส่งเสริมการออม และการสามารถระดมเงินฝากจากประชาชนผู้ซื้อบ้านได้มากขึ้น และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ที่ต่ำกว่าตลาด นอกจากนี้ ความเสี่ยงด้านเครดิตผู้กู้จะน้อยลงมากเนื่องจากสามารถพิสูจน์ ความสามารถในการฝากเงินมาระยะเวลาหนึ่ง จึงเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้ เงินกู้ได้ดี แต่ระบบนี้ก็มิจุดอ่อนได้แก่ การที่สถาบันที่รับฝากเงินในระบบนี้สามารถให้กู้ได้เพียง บางส่วนของวงเงินที่ผู้กู้ต้องการเท่านั้น และการต้องมีเงินอุดหนุนจากรัฐบาลในสัดส่วน ที่ค่อนข้างสูง

3.1.4 ระบบธนาคารจำนอง (The Mortgage Bank System)

ระบบธนาคารจำนอง เป็นระบบที่สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อ ที่อยู่อาศัย โดยมักจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยตายตัว (Fixed Rates of Interest) ทั้งนี้ โดยอาศัยเงินทุน จากการขายพันธบัตรในตลาดทุนในอัตราดอกเบี้ยตลาด ระบบนี้ไม่ได้อาศัยการระดมทุนจาก เงินฝากรายย่อย ดังนั้น ธนาคารในระบบนี้ จึงไม่จำเป็นต้องมีระบบงานสาขา โดยทั่วไป พันธบัตร ที่ออกโดยธนาคารจำนอง จะมีสถาบันกลางทางการเงินต่างๆมารับซื้อได้แก่ บริษัทประกันชีวิต และกองทุนบำเหน็จบำนาญต่างๆ รวมทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบันที่รับฝากเงินอื่นๆ ระบบนี้

มีดำเนินงานมากในประเทศแถบยุโรปบางประเทศ เช่น เยอรมนี อิตาลี และประเทศในกลุ่ม สแกนดิเนเวีย ในระบบนี้ สถาบันที่รับจ้างจะให้ผู้กู้ในอัตราดอกเบี้ยตายตัวในระยะเวลาที่นาน ประมาณ 10-20 ปี สถาบันเหล่านี้ จะไม่ระดมทุนจากผู้ฝากรายย่อยแต่จะอาศัยการออกพันธบัตร ขายเป็นตลาดทุน ซึ่งจะมีผู้ซื้อที่สำคัญได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันชีวิตและประกันภัย กองทุนบำเหน็จบำนาญ รวมทั้งประชาชนทั่วไป ระบบนี้คล้ายกับเป็นระบบตัวกลางซ้อน (Double Intermediation System) กล่าวคือ ประชาชนฝากเงินกับสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินนี้ แทนที่จะให้ผู้กู้แก่ประชาชนโดยตรงแบบระบบเงินฝากทั่วไป แต่กลับให้ผู้กู้แก่ธนาคารจ้างโดยวิธีการซื้อพันธบัตร จากนั้นธนาคารรับจ้างจึงปล่อยกู้เพื่อ ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนอีกทอดหนึ่ง ซึ่งก็มักจะผ่านสถาบันการเงินอื่นในฐานะเป็นตัวแทนอีกทีหนึ่ง ทั้งนี้ เพราะธนาคารจ้างไม่มีสาขาของตนเอง ระบบธนาคารจ้างมีข้อดีหลายประการ เช่น การที่ไม่ต้องอาศัยระบบงานสาขาทำให้ต้นทุนการบริหารงานต่ำเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น นอกจากนี้ การให้ผู้กู้ในอัตราดอกเบี้ยตายตัว ทำให้ผู้กู้ทราบว่าเขากำลังจ่ายเงินเป็นค่าดอกเบี้ย จำนวนเท่าใดตลอดอายุของการกู้

อย่างไรก็ตามระบบนี้มีจุดอ่อนเช่นกัน โดยเฉพาะความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ในกรณีที่หากอัตราดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงในลักษณะที่ผันผวนมาก เช่น ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มลดต่ำลง ผู้กู้ก็อาจจะประสงค์จะจ่ายหนี้คงค้างทั้งหมด โดยการกู้ยืมจากสถาบันอื่นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า นอกจากนี้ ในประเทศที่มีการอนุญาต ให้มีการกู้เพื่อไถ่ถอนหนี้ได้ (แต่สถาบันการเงินไถ่ถอนพันธบัตรก่อนกำหนดไม่ได้) เช่น สหรัฐอเมริกา และฝรั่งเศส ก็จะทำให้เกิดปัญหาความเสี่ยงด้านการไถ่ถอนก่อนกำหนด (Prepayment Risk) ขึ้นกับ สถาบันการเงินได้ แต่ในประเทศที่ไม่อนุญาตให้มีการไถ่ถอนหนี้ก่อนครบกำหนด เช่น ในเดนมาร์ก ก็อาจก่อให้เกิดปัญหาได้เช่นกัน คือหากอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นมาก ผู้กู้ก็จะรอคอยจนกว่าอัตรา ดอกเบี้ยจะลดลงจึงจะซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเมื่อเป็นเช่นนี้ ก็จะกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ในสถานการณ์ที่ระบบการเงินทั่วโลกมีแนวโน้มได้รับการผ่อนปรนในเรื่อง ระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ มากขึ้น ทำให้ระบบธนาคารจ้างมีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้น ส่วนในประเทศที่ธนาคารพาณิชย์ มีอิสระในการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัย จะส่งผลทำให้ธนาคารจ้างสูญเสียส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยลงตามลำดับ และจำเป็นต้องหาวิธีการในการปรับตัวในการทำธุรกิจมากขึ้น ในบางกรณี ก็ต้องหันมาทำหน้าที่ในการระดมเงินฝากโดยตรงจากประชาชนเพิ่มสูงขึ้น

3.1.5 ระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Market System)

เป็นระบบการเงินที่อยู่อาศัย ที่พัฒนาก้าวหน้าขึ้นอีกระดับหนึ่ง โดยที่มีการดำเนินงานเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยใน 2 ตลาด กล่าวคือธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนในตลาดแรก (เช่น ธนาคารพาณิชย์) ขายสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัย (Home Loan Asset) ให้กับสถาบันการเงินในตลาดรอง เพื่อการลงทุนเก็บเป็นสินทรัพย์ของตน หรือทำการแปลงเป็นหลักทรัพย์ขายต่อในตลาดทุน (Mortgage Securitization) ระบบสินเชื่อแบบนี้ มักจะมีการออกกฎหมายใหม่มารองรับการดำเนินงาน จำเป็นต้องมีการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดแรกให้เข้มแข็ง เช่น การสร้างแบบฟอร์มมาตรฐาน การวิเคราะห์สินเชื่อที่มีหลักเกณฑ์ชัดเจน การมีระบบข้อมูลและการรายงานที่ดี การควบคุมติดตามหนี้ที่มีประสิทธิภาพ เป็นต้น รวมทั้งต้องมีระบบการส่งเสริมความน่าเชื่อถือของเครดิต และตลาดทุนที่กว้างเพียงพอมารองรับจุดเด่นของระบบนี้ อยู่ที่มีการเป็นกลไกสำคัญในการระดมเงินจากตลาดทุน ให้เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว ทำให้สามารถบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่ดี ทำให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารสินเชื่อ การควบคุมหนี้ และการบริหารกองทุน เพราะมีการตัดบัญชีสินทรัพย์ที่ขายออกจากงบดุล รวมทั้งยังเป็นการส่งเสริมการแข่งขันด้านการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นด้วย ประเทศที่ใช้ระบบนี้ได้แก่ สหรัฐอเมริกา แคนาดา ออสเตรเลีย มาเลเซีย ฮังการี และไทย เป็นต้น

3.2 ประเภทของสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย (Types of Housing Finance Institutions)

โดยทั่วไป สถาบันการเงินอาจแยกประเภทได้ตามลักษณะของระบบการเงิน ตัวอย่างเช่น Building Societies และ Savings Bank จะดำเนินงานในระบบเงินฝาก (Deposit-taking System) อย่างไรก็ตาม มีหลายสถาบันที่ดำเนินงานโดยผสมผสานหลายระบบเข้าด้วยกัน โดยสรุป สถาบันการเงินอาจแบ่งเป็น 5 ประเภท ดังนี้

3.2.1 ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Banks)

ธนาคารพาณิชย์ จะให้บริการด้านการเงินอย่างกว้างขวางมากที่สุด ทั้งเพื่อการค้า พาณิชยกรรม และการอุปโภคบริโภค โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นเพียงบริการหนึ่งของธนาคาร และโดยทั่วไปแล้ว จะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 20 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่เกือบทั่วโลกมักจะมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย ตัวอย่างเช่น ฝรั่งเศส อิตาลี ญี่ปุ่น และสวิสเซอร์แลนด์ เป็นต้น (รวมทั้งประเทศไทย) ธนาคารพาณิชย์บางแห่งจะเป็นหุ้นส่วนใหญ่ในสถาบันการเงินประเภทอื่น Savings Banks (เช่น ในออสเตรเลีย) ใน Mortgage Banks (เช่น เนเธอร์แลนด์) หรือใน Bausparkasse (เช่น ในออสเตรเลียและเยอรมนี)

3.2.2 ธนาคารออมสิน (Savings Banks)

ธนาคารออมสิน ได้แก่ธนาคารที่ระดมเงินมาจากประชาชนรายย่อยเป็นหลัก ในบางประเทศ ธนาคารออมสินมีสัดส่วนตลาดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงมาก เช่น ประเทศสเปน อิตาลี และนิวซีแลนด์ ในประเทศเหล่านี้ เงินกู้เพื่อซื้อหาที่อยู่อาศัย (House Purchase Loans) มีมูลค่าสูงถึงร้อยละ 20-50 ของสินทรัพย์ทั้งหมดของธนาคาร

3.2.3 ธนาคารออมสิน หรือสถาบันการเงินที่มุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Specialist Savings Banks or Specialized Housing Finance Institution)

ธนาคารออมสิน หรือสถาบันการเงินที่มุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ สถาบันการเงินที่เรียกว่า Building Societies หรือ Savings and Loan Associations ซึ่งมีการดำเนินงานในหลายประเทศได้แก่ ในอังกฤษ อเมริกา ออสเตรเลีย นิวซีแลนด์ แคนาดา ประเทศในแถบอเมริกาใต้ มาเลเซีย ญี่ปุ่น รวมทั้งในประเทศไทย (ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) การจำแนกประเภทสถาบันการเงินเป็นธนาคารออมสินและธนาคารออมสินที่มุ่งเน้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างจะกำกวม แต่โดยทั่วไป จะเรียกเป็นธนาคารออมสินที่มุ่งเน้นพิเศษด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ก็ต่อเมื่อสถาบันการเงินเหล่านี้ มีมูลค่าเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 80 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

3.2.4 สถาบันการเงินที่ให้กู้ในระบบสัญญาออมก่อนกู้ (Contractual Institutions)

สถาบันการเงินที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระบบสัญญาออมก่อนกู้ มีดำเนินงานแพร่หลายอยู่ใน 2 ประเทศ ได้แก่ ในเยอรมนี และออสเตรีย โดยเรียกชื่อว่า Bausparkassen สำหรับในออสเตรียมีสถาบันนี้อยู่ 4 แห่ง แต่ละแห่งจะเป็นเครือข่ายของกลุ่มธนาคารพาณิชย์แห่งใดแห่งหนึ่ง ส่วนในประเทศเยอรมันนี้ Bausparkassen บางแห่งจะเป็นเครือข่ายของธนาคารออมสิน แต่บางแห่งจะเป็นเครือข่ายของสถาบันการเงินอื่น

3.2.5 ธนาคารรับจำนอง (Mortgage Banks)

ธนาคารรับจำนอง เป็นธนาคารที่ไม่รับเงินฝากจากประชาชน แต่จะอาศัยเงินทุนเพื่อการปล่อยกู้จากการออกพันธบัตรขายในตลาดทุน หรือการขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้กับสถาบันการเงินในตลาดรอง (เช่นในสหรัฐอเมริกา) ในบางประเทศ ธนาคารรับจำนอง เป็นสถาบันการเงินอิสระ ได้แก่ ในประเทศเดนมาร์ก แต่ในประเทศอื่นๆ ธนาคารรับจำนองมักจะเป็นสถาบันในเครือ (Subsidiaries) ของธนาคารพาณิชย์ หรือมีเช่นนั้นก็จะกลายเป็นสถาบันที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ

4. ระบบและกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย^๒ (System and Process of Housing Finance Administration)

ธุรกรรมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance) ได้แก่การให้กู้ยืมเงินเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นับเป็นธุรกิจหลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้ปรากฏว่าปัจจุบัน มีสถาบันการเงินต่างๆ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน บริษัทเงินทุน ได้หันมาแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น

ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance Market) ดำเนินงานเกี่ยวข้องกับตลาด 2 ตลาดหลัก ได้แก่ตลาดที่อยู่อาศัย (Housing Market) และตลาดการเงิน (Financial Market) การบริหารงานสินเชื่อของสถาบันการเงิน จะเกี่ยวข้องกับกิจกรรมและบุคคลต่างๆ อย่างกว้างขวาง ดังนั้น พนักงานทุกระดับและทุกสังกัดของสถาบันการเงิน รวมทั้งผู้ประกอบการ และผู้มีอาชีพเกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องเข้าใจกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และองค์ประกอบต่างๆที่มีความสัมพันธ์ระหว่างกันทั้งระบบธุรกิจ ทั้งในเรื่องสถานะตลาดที่อยู่อาศัย กระบวนการปล่อยสินเชื่อ การบริหารสินทรัพย์เงินกู้ และการจัดหาเงินทุนในตลาดการเงิน ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการกำหนดนโยบาย การวางแผนงาน การประสานงานระหว่างส่วนงานและการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลต่อไป

4.1 การกำหนดเป้าหมายและนโยบายสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Finance Goals and Policies)

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นการขายบริการ (Services) แก่ประชาชนผู้ประสงค์จะกู้เงินเพื่อซื้อหรือก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งในขณะเดียวกันก็เป็นการลงทุน (Investment) ของธนาคาร เพราะธนาคารจะต้องได้รับผลตอบแทนอย่างเหมาะสมจากการให้กู้ (โดยมีความเสี่ยงในการบริหารงานด้านต่างๆ น้อยที่สุด) เพื่อนำผลตอบแทนนั้นหมุนกลับไปเป็นทุนขยายการให้บริการให้มากขึ้น อันจะเป็นการสร้างประโยชน์แก่ผู้ซื้อบ้าน แก่ธุรกิจที่อยู่อาศัย และแก่ระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศต่อไป

กระบวนการแรกของการให้สินเชื่อก็คือ ธนาคารจำเป็นต้องทราบว่า ในอดีตผลการดำเนินการเป็นอย่างไร โดยเริ่มจากการประเมินผลการประกอบการ และส่วนแบ่งตลาดเทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆในปีที่ผ่านมา แล้วจึงกำหนดเป้าหมายการลงทุนใหม่ในปีต่อไปให้สอดคล้อง

² พัลลภ กฤตยณวัช , “ระบบการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย “วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 29 (เม.ย.-มิ.ย.2545) : 40-46

กับความเป็นจริงของสถานการณ์และแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย และสภาวะการแข่งขันของสถาบันการเงินต่างๆ ธนาคาร ต้องตัดสินใจในการกำหนดนโยบายและเป้าหมายในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเด็นสำคัญ ได้แก่ เป้าสินเชื่อรวม เป้าสินเชื่อแยกตามสำนักงานหรือสาขา ในภูมิภาคต่างๆ เป้าตามประเภทสินเชื่อ (เช่น สินเชื่อเพื่อการปลูกสร้างต่อเติมอาคาร สินเชื่อเพื่อการซื้อห้องชุด บ้านพร้อมที่ดิน ที่ดินเปล่า การกู้เพิ่มเติมของลูกค้ำเก่า หรือการกู้เพื่อการไถ่ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น เป็นต้น) พร้อมกำหนดอัตราผลตอบแทนที่ต้องการ ตลอดจนภาวะความเสี่ยง (Financing Risks) ที่จะยอมรับได้สำหรับสินเชื่อแต่ละประเภท การกำหนดดังกล่าวจะนำไปสู่การวางนโยบายสินเชื่อที่เกี่ยวกับวงเงินกู้สูงสุด (Loan Limit) ระยะเวลากู้ (Term) วงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Mortgage Rate) ทั้งแบบคงที่และลอยตัวสำหรับวงเงินกู้ และวัตถุประสงค์การกู้ประเภทต่างๆ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการกู้ เช่น ค่าธรรมเนียมการประเมิน (Valuation Fee) ค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อนกำหนด (prepayment fee) และค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์เงินกู้ (Origination Fee) ค่าปรับการชำระหนี้ช้า (Late Charge) เป็นต้น

4.2. การติดตามภาวะตลาดที่อยู่อาศัย (Monitoring of Housing Market)

ในการกำหนดนโยบายและเป้าหมายดังกล่าว นอกจากธนาคารต้องอาศัยผลการประกอบการในปีที่ผ่านมาแล้ว ยังจำเป็นต้องวิเคราะห์สภาพของการแข่งขันตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต นอกจากนี้ ยังต้องศึกษาและติดตามสถานการณ์และแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิด เพื่อประกอบการตัดสินใจในเรื่องเป้าหมาย และกิจกรรมด้านการตลาดสินเชื่อต่อไป

4.2.1 การก่อสร้างและเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย (Housing Supply) ธนาคาร

จะต้องติดตามดูสถานการณ์การพัฒนาที่อยู่อาศัยว่าจะเปลี่ยนแปลงหรือมีแนวโน้มไปในทิศทางใด โดยจะติดตามภาวะอุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply) ได้แก่การก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยประเภทต่างๆ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และห้องชุด) ที่สร้างเสร็จแล้ว และที่อยู่ในการะบวนการก่อสร้างในระยะต่างๆ (เช่น การขออนุญาตจัดสรร การโฆษณาขาย การเริ่มลงมือก่อสร้าง ความคืบหน้าการก่อสร้างของอาคาร) ทั้งนี้ เพื่อประเมินถึงการปลูกสร้างแล้วเสร็จในระยะต่างๆ และการนำไปสู่การเจาะตลาดว่า ธนาคาร ควรเจาะตลาดที่อยู่อาศัยประเภทใด หรือลูกค้ำกลุ่มใด และใช้เป็นเครื่องชี้ถึงปริมาณความต้องการสินเชื่อของผู้ประกอบการ รวมทั้งของผู้ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต

4.2.2 การซื้อขายที่อยู่อาศัย (Home Transaction) นอกจากจะต้องติดตามภาวะการก่อสร้างแล้ว ธนาคารจะต้องติดตามภาวะความต้องการซื้อ (Housing Demand) หรือภาวะการจูงและการซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงด้วย ทั้งนี้ เพราะจะทำให้ทราบถึงโอกาสและความเสี่ยงของการให้สินเชื่อสำหรับอาคารประเภทต่างๆ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในตลาดบ้านมือหนึ่ง (New Home Market) ที่สร้างโดยผู้ประกอบการ หรือโดยบริษัทรับสร้างบ้าน รวมทั้งความเคลื่อนไหวในตลาดบ้านมือสอง (Second Hand/Resale Market) ว่ามีปริมาณการซื้อขายมากน้อยเพียงใด และมีการกำหนดเงื่อนไขการซื้อขายอย่างไร เช่น ถ้าภาวะการจูงหรือชำระเงินสดส่วนสูง ธนาคารก็มีโอกาสเสี่ยงน้อยในการปล่อยกู้ แต่ถ้ากลับกันก็มีโอกาสเสี่ยงมากขึ้น

4.2.3 การประเมินแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลง

ด้านราคา (House Price Trend) จากการติดตามภาวะตลาด จะช่วยให้ธนาคารทราบถึงสถานการณ์การซื้อขายและการเปลี่ยนแปลงด้านราคาของที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ ทั้งระดับบนระดับกลางและระดับล่าง ซึ่งจะช่วยในการวางแผน และกำหนดนโยบายสินเชื่อให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและราคาต่อไป โดยเฉพาะในประเด็นการประเมินมูลค่าหลักประกัน (Property Valuation) และการให้สินเชื่อในวงเงินที่สูงมากเพียงใดให้สอดคล้องกับแนวโน้มตลาด หรือควรจะให้เงินกู้เป็นสัดส่วนต่อมูลค่าหลักทรัพย์เท่าใด (LTVR) หรือผู้กู้ควรจะมีเงินสดส่วนว่างกับผู้ประกอบการมากน้อยเพียงใด เป็นต้น หลังจากพิจารณาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยดังกล่าวแล้ว ธนาคารก็จะสามารถกำหนดนโยบายได้ว่า ควรจะมุ่งเน้นการให้สินเชื่อประเภทใดบ้าง จึงจะสามารถสนองตอบ เป้าหมายการลงทุน ของธนาคารฯ ได้ ถ้าธนาคารกำหนดอัตราผลตอบแทนที่ระดับหนึ่ง หรือต้องการให้สินเชื่อประเภทใดประเภทหนึ่งโดยเฉพาะ ซึ่งบางครั้งไม่สามารถทำได้เพราะมีข้อจำกัด เช่น การแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น หรือความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งจะขึ้นลงตามต้นทุนของธนาคาร และสภาวะตลาดการเงิน เป็นต้น หากเกิดกรณีเช่นนี้ ธนาคารก็ต้องประเมินส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อและปรับเป้าหมายใหม่ให้สอดคล้องกับภาวะตลาด และความต้องการของผู้ที่อยู่เสมอ จึงจะดำรงความได้เปรียบหรืออยู่รอดได้

4.3 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Lending Processes)

เมื่อธนาคารกำหนดเป้าหมายและนโยบายสินเชื่อแล้ว ก็จะมีการแสวงหาลูกค้า วิเคราะห์สินเชื่อ อนุมัติสินเชื่อ และดำเนินการทำนิติกรรมสัญญา จ่ายเงินกู้ และจัดจำหน่ายต่อไป ตามกระบวนการที่สำคัญ ดังนี้

4.3.1 การตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Marketing of Home Loans) ธนาคาร

จะทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านสื่อต่างๆอย่างเหมาะสม ถูกจังหวะ นอกจากนี้จะทำการตลาดด้วยกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามาขอใช้บริการเงินกู้กับธนาคาร ให้ได้ตามเป้าหมายมากที่สุด เช่นการจัดทำศูนย์ข้อมูลซื้อขายที่อยู่อาศัยผ่านสื่ออินเทอร์เน็ต Websites ของธนาคาร (Home Buying Information Center) เพื่อขยายฐานลูกค้า และการสร้างฐานลูกค้าที่กว้างขวางขึ้น การทำกิจกรรมสัมพันธ์ หรือข้อตกลงความร่วมมือกับผู้ประกอบการจัดสรร บริษัทตัวแทนนายหน้า และหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน (Partnership Agreement) การให้บริการปรึกษาแนะนำการซื้อบ้านและการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Homeownership Counseling)

4.3.2 การรับคำขอกู้ (Loan Application) เมื่อลูกค้ายื่นคำขอกู้ ธนาคาร

จะจัดเจ้าหน้าที่สินเชื่อต้อนรับลูกค้าและให้บริการลูกค้าด้วยความเต็มใจ ตอบคำถามลูกค้าและให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับเงินกู้ ตรวจสอบแบบคำขอและเอกสารหลักฐานต่างๆให้ครบถ้วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะให้ความสำคัญกับหลักฐานเกี่ยวกับหลักประกัน รายได้และอาชีพการงานมากเป็นพิเศษ พนักงานสินเชื่อจะทำหน้าที่เป็นพนักงานขายที่จะต้องมีส่วนสัมพันธ์ที่ดี ต้องสร้างความพึงพอใจกับลูกค้า ให้คำตอบ คำปรึกษา แนะนำแก่ลูกค้าอย่างสุภาพและเป็นมิตร

4.3.3 การประเมินค่าหลักประกัน (Property Valuation) เมื่อลูกค้ายื่นกู้

จะมีการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่จะนำมาจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (Collateral) โดยเจ้าหน้าที่ประเมินของธนาคารเอง (In-House Valuers) หรือของบริษัทประเมินอิสระภายนอก (Independent Valuers) จากนั้น พนักงานสินเชื่อ (Loan Officer/Mortgage Underwriter) จะพิจารณารายงานการประเมินทั้งมูลค่าประเมินและสภาพหลักประกันเพื่อพิจารณากำหนดวงเงินให้กู้ที่เหมาะสมกับความเสถียรตามเครดิตของผู้กู้ (Credit Worthiness) และนโยบายสินเชื่อ (Mortgage Policy) รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ (Conditions) เช่นภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและสภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร ภาวะการแข่งขันด้านสินเชื่อ เป็นต้น

4.3.4 หลักเกณฑ์ในการพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคาร

วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์สินเชื่อ เพื่อกำหนดความสามารถ (Ability to Repay) และความพร้อม (Willingness to Repay) ที่ผู้กู้ยืมจะจ่ายคืนที่ผู้ยืมตามเงื่อนไขสัญญา ธนาคารจำเป็นต้องกำหนดขนาดความเสี่ยงภัยที่ธนาคารจะยอมรับได้ในแต่ละกรณี ตลอดจนวงเงินสินเชื่อที่จะให้กู้เมื่อคำนึงถึงความเสี่ยงภัยที่จะเกิดขึ้น นอกจากนี้ก็จำเป็นต้องกำหนดเงื่อนไข

และระยะเวลาที่จะให้กู้ยืมด้วย ปัจจัยบางอย่างที่ทำให้ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้นั้น จะต้องประเมินให้ใกล้เคียงที่สุดเท่าที่จะทำได้ ดังนั้นธนาคารจะต้องพยายามทำการประเมินตัวผู้กู้โดยดูจากประวัติผู้กู้ในอดีต และสภาพแวดล้อมตลอดจนความเสี่ยงภัยต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เพื่อที่จะได้พิจารณาว่าจะได้รับหนี้คืนตามปกติหรือไม่ แต่อย่างไรก็ตามการให้กู้ยืมไม่ควรจะขึ้นอยู่กับประวัติ และชื่อเสียงของผู้กู้เท่านั้น ทั้งนี้เพราะการกู้ยืมเป็นการทำสัญญากู้ยืมในปัจจุบันแต่เป็นการจ่ายชำระหนี้คืนในอนาคต ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ เป็นการวิเคราะห์เพื่อประเมินความเสี่ยง ซึ่งเป็นสิ่งที่เข้ามาเกี่ยวข้องตั้งแต่เริ่มให้สินเชื่อแก่ลูกค้าไปจนกระทั่งลูกค้าชำระหนี้หมด การเพิ่มลดของอัตราความเสี่ยงขึ้นอยู่กับความตั้งใจในการชำระหนี้ และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า ทุนดำเนินงาน ทรัพย์สิน หรือหลักทรัพย์ ดังนั้นการประเมินความเสี่ยงจึงต้องนำสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้มาทำการวิเคราะห์เพื่อพิจารณาว่าจะให้สินเชื่อหรือไม่ เทคนิคที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่การวิเคราะห์ 5C's หรือ 4P's เป็นต้น

1) การประเมินผลอัตราเสี่ยงและวิธีการพิจารณาสินเชื่อโดยวิธี 5C's

ความเสี่ยง จะเข้ามาเกี่ยวข้องตั้งแต่การเริ่มให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเรื่อยไปจนกระทั่งลูกค้าชำระหนี้หมด เจ้าหน้าที่สินเชื่อผู้มีหน้าที่พิจารณาตัดสินใจให้สินเชื่อแก่ลูกค้า จะต้องทำการวิเคราะห์ ความเสี่ยง โดยคำนึงถึงขอบเขตของอัตราเสี่ยงของสินเชื่อที่จะให้แก่ลูกค้าแต่ละราย วงเงินสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้าควรจะเป็นเท่าใด ระยะเวลาให้สินเชื่อควรจะเป็นนานเท่าใด และเงื่อนไขในการให้สินเชื่อควรเป็นเช่นใด ซึ่งเทคนิคหนึ่งที่จะนำมาใช้ในการประเมินอัตราเสี่ยงเพื่อพิจารณาว่าจะให้สินเชื่อแก่ผู้ยื่นขอสินเชื่อรายนั้นๆ หรือไม่ คือวิธี 5C's ซึ่งมีรายละเอียดแนวทางการพิจารณา ดังนี้

(1) *Character* หมายถึง คุณสมบัติของผู้กู้ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความต้องการ ความตั้งใจ หรือเจตจำนงในการชำระหนี้ (Willingness to Repay) ของลูกหนี้ที่จะชำระคืนสินเชื่อเมื่อถึงกำหนด เป็นการสะสมคุณภาพทางด้านจิตใจและศีลธรรมที่มีอยู่ในตัวลูกหนี้ แล้วแสดงออกมาในรูปของ ความซื่อสัตย์ ความเที่ยงตรง เป็นต้น

(2) *Capacity* หมายถึง ความสามารถในการหารายได้ของผู้กู้เพื่อนำมาชำระหนี้ (Ability to Repay) ปัจจัยที่แสดงให้เห็นว่าลูกหนี้มีความสามารถในการชำระหนี้มากน้อยเพียงใด ได้แก่

ก. *รายได้* ถ้าหากลูกหนี้มีรายได้หรือมีความสามารถในการหารายได้สูง และสม่ำเสมอก็ทำให้เขาสามารถชำระหนี้ได้ตรงตามกำหนดและตามเงื่อนไข ในกรณีที่ผู้กู้เป็น

นิติบุคคล(หรือกิจการธุรกิจ) การพิจารณาปัจจัยนี้จะดูจากรายได้จากการขายสินค้า คุณภาพสินค้า ฐานะการแข่งขันในตลาด ต้นทุนการผลิต ความสัมพันธ์ของผู้กู้กับผู้ซื้อสินค้าและผู้ขายวัตถุดิบ หรือถ้าเป็นสินเชื่อส่วนบุคคลก็จะดูถึงรายได้ของผู้กู้ ซึ่งได้แก่ เงินเดือน และรายได้พิเศษอื่นๆ

ข. *รายจ่าย* ลูกหนี้มีภาระที่ต้องใช้จ่ายมากน้อยเพียงใด ถ้ามีรายได้มาก และรายจ่ายมาก ก็คงแค่ชำระหนี้เท่าที่มีอยู่ได้เท่านั้น ถ้าเขาเป็นหนี้เพิ่มขึ้นอีกก็อาจมีปัญหาได้ ในการจ่ายเงินคืนกรณีที่ให้สินเชื่อเพิ่มอีก สินเชื่อส่วนที่เพิ่มนั้นจะมีอัตราเสี่ยงสูงขึ้น และจะดึงให้หนี้เดิมที่เขาอยู่แล้วมีอัตราเสี่ยงสูงเพิ่มขึ้นไปด้วย ในทางตรงกันข้าม ถ้าลูกค้ำมีรายได้สูงแต่มีภาระรายจ่ายพอประมาณก็จะมีฐานะทางการเงินที่ดีกว่าลูกหนี้ที่รายได้มากแต่รายจ่ายก็มากด้วย

ค. *ระยะเวลา* เป็นปัจจัยอีกอย่างหนึ่งที่ช่วยในการพิจารณา Capacity ลูกหนี้บางรายอาจไม่สามารถชำระหนี้ตามเงื่อนไขได้ถ้าให้เวลาเขาสั้นเกินไป แต่ถ้าให้เวลานานขึ้นลูกหนี้ก็อาจมีความสามารถในการชำระหนี้ตามเงื่อนไข โดยไม่มีปัญหาติดขัด

(3) *Capital* หมายถึง ความเข้มแข็งทางการเงินของลูกค้ำ ซึ่งจะดูได้จากเงินทุนของกิจการหรือส่วนของผู้ถือหุ้น (Equity หรือ Net Worth) ทุนของกิจการจะเป็นสิ่งประกันแก่เจ้าหนี้ และสร้างความมั่นใจแก่เจ้าหนี้ว่าจะได้รับชำระหนี้คืน ถ้าหากคุณสมบัติของลูกหนี้ด้าน Character และ Capacity ด้อยลง การลงทุนของผู้ถือหุ้นจะแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจ และความตั้งใจในการประกอบกิจการ ถ้าอัตราส่วนการลงทุนระหว่างผู้ลงทุนกับการขอกู้ห่างกันมาก ในลักษณะที่เงินกู้สูงเกินไป (มี DOL : Degree of Leverage) ธนาคารจะเกิดความเสียใจมาก ส่วนผู้ขอกู้จะเสี่ยงน้อยมากจนอาจทำให้ไม่มีความตั้งใจทำธุรกิจอย่างจริงจังเท่าที่ควร

(4) *Condition* หมายถึง สิ่งที่จะมีผลทำให้ฐานะของลูกหนี้เปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีหรือเลวลงได้ ได้แก่

ก. *สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ (Economic Condition)* เช่น ภาวะเงินเฟ้อ (Inflation) เงินฝืด (Deflation) เงินตึง ระดับราคาสินค้าสูงขึ้นหรือลดลง ตลาดการเงินเปลี่ยนแปลง ทำให้แหล่งเงินทุนในตลาดการเงินมีมากขึ้นหรือน้อยลง การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย การปรับนโยบายการเงิน (Monetary Policy) และนโยบายการคลัง (Fiscal Policy) ของรัฐบาล เป็นต้น สภาพทางเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของวัฏจักรทางเศรษฐกิจ (Business Cycle) ซึ่งอาจมีผลกระทบถึงการเปลี่ยนแปลงทางด้านพฤติกรรมกรบริโภคของประชาชน สินค้า วิธีการจำหน่าย สินค้าของธุรกิจ สิ่งเหล่านี้จะเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาระหนี้ของลูกหนี้ด้วย

ข. สถานการณ์ด้านการเมืองและนโยบายของรัฐ (Political Condition)

เช่น การปฏิวัติรัฐประหาร การจลาจล สถานการณ์วุ่นวายในประเทศเพื่อนบ้านและชายแดน ซึ่งอาจทำให้รัฐบาลขาดเสถียรภาพ กฎระเบียบและนโยบายบางอย่างของรัฐที่อาจจำกัดหรือส่งเสริมให้เกิดการลงทุนและอาจเป็นผลดีแก่บุคคลบางกลุ่ม เช่น การสั่งห้ามนำสินค้าบางประเภทเข้าประเทศ หรือการตั้งกำแพงภาษีเข้าจะมีผลให้ผู้ผลิตสินค้าประเภทเดียวกันในประเทศมีโอกาสที่จะขายสินค้าของตนเองได้มากขึ้นและได้ราคาสูงขึ้น เป็นการช่วยให้อุตสาหกรรมในประเทศขยายตัวออกไปได้

ค. เงื่อนไขในธุรกิจนั้นๆ (Business or Industry Condition) เช่น

การแข่งขันในอุตสาหกรรมหรือธุรกิจนั้นๆ มีมากน้อยเพียงใด ขนาดและฐานะของลูกค้าในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่เขาทำอยู่นั้นเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งนั้นเป็นอย่างไร เป็นผู้นำ (Leader) ซึ่งมีอิทธิพลในวงการ หรือเป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่ไม่มีความหมายหรือความสำคัญในธุรกิจนั้นเลย

ง. เงื่อนไขเกี่ยวกับตัวลูกหนี้ (Company Condition) ตัวผู้บริหารหรือ

ทีมงานบริหารมีความรู้ความสามารถ และความชำนาญพอที่จะคุมงานด้านต่างๆ ของกิจการไปได้ด้วยดี มีระบบและนโยบายในการบริหารงานและการดำเนินงานดีพอหรือไม่ และมีโครงการใหม่ๆ ที่ดี และมีแนวโน้มที่จะทำให้กิจการมีความก้าวหน้ามั่นคงและเจริญเติบโตขึ้นหรือไม่

(5) Collateral หมายถึง หลักทรัพย์ค้ำประกันหนี้ หลักประกันหนี้เป็นสิ่งหนึ่ง

ที่ธนาคารในประเทศไทยมักจะพิจารณาในการให้สินเชื่อ ทั้งนี้เพราะทรัพย์สินที่ลูกค้าเสนอมาเป็นหลักประกันนั้นจะทำให้ธนาคารอุ่นใจ ในกรณีที่มีการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายนั้นประสบความสำเร็จ (ลูกหนี้ขาดความสามารถในการชำระหนี้คืน) ธนาคารก็ยังมีโอกาสที่จะได้รับการชำระหนี้คืนจากการขายทรัพย์สินของลูกค้าหนี้ที่นำมาจำนำหรือจำนองไว้ การให้สินเชื่อโดยมีหลักประกันทำให้ธนาคารลดความเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้มากกว่าการให้สินเชื่อโดยไม่มีหลักประกัน หลักประกันที่ลูกหนี้เสนอมา เจ้าหน้าที่สินเชื่อควรพิจารณาถึงคุณภาพของหลักประกันความีน้ำหนักพอที่จะใช้ค้ำประกันหนี้หนี้ได้หรือไม่ ลูกหนี้อาจเสนอหลักประกันมาต่างๆ กัน เช่น เงินฝาก เป็นการประกันหนี้ การจดจำนองที่ดิน โรงงาน อาคาร และ/หรือเครื่องจักร จำนำใบหุ้น เป็นต้น หลักประกันแต่ละประเภทจะมีสภาพคล่องในตัวเอง และน้ำหนักแตกต่างกันไป เจ้าหน้าที่สินเชื่อต้องพิจารณาว่ามีคุณภาพและน้ำหนักแตกต่างกันไป เจ้าหน้าที่สินเชื่อจะต้องพิจารณาว่ามีคุณภาพและน้ำหนักพอที่จะใช้ค้ำประกันหนี้ที่ขอกู้มาในแต่ละครั้งได้อย่างเหมาะสมหรือไม่

ในปัจจุบันมีตัว C เพิ่มเข้ามาอีกหนึ่งตัวที่ใช้สำหรับการวิเคราะห์สินเชื่อ คือคำว่า Country ซึ่งหมายถึงประเทศ อันมีความหมายถึงประเทศผู้ซื้อสินค้าจากลูกค้าของธนาคารที่ธนาคาร

ให้สินเชื่อ กล่าวคือ ถ้าเป็นลูกค้าที่ทำธุรกิจส่งสินค้าออก และมีผู้ซื้อจากประเทศซึ่งมีภาวะสงครามบ่อยครั้ง ธนาคารก็จะนำปัจจัยประเทศของผู้ซื้อมาพิจารณาด้วย ทั้งนี้เพราะหากประเทศของผู้ซื้อสินค้าเกิดภาวะสงคราม บ้านเมืองอยู่ในภาวะคับขัน รัฐบาลอาจสั่งห้ามการส่งเงินออกนอกประเทศได้ ซึ่งมีผลทำให้ผู้ซื้อสินค้าซึ่งอยู่ในประเทศนั้นๆ ไม่สามารถส่งเงินมาจ่ายชำระหนี้ค่าสินค้าให้กับลูกค้าของธนาคารได้ ก็จะส่งผลกระทบต่อลูกค้าทำให้ไม่มีเงินมาจ่ายชำระหนี้คืนธนาคารได้เช่นกัน โอกาสที่จะเกิดหนี้สูญก็จะมีมากขึ้น

2) การประเมินผลอัตราเสี่ยงและวิธีการพิจารณาสินเชื่อโดยวิธี 4P'S

(1) *People* หมายถึง การวิเคราะห์ประวัติและเรื่องราวของผู้กู้ ซึ่งเป็นสิ่งที่สำคัญ เพราะเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงความตั้งใจของผู้กู้ในการชำระหนี้คืน (Willingness to Repay) การเข้าถึงตัวผู้ขอกู้เป็นเทคนิคที่สำคัญของผู้วิเคราะห์สินเชื่อ โดยถือหลักว่ายิ่งได้ข้อมูลจากผู้กู้มากเท่าใด ก็ยิ่งทำให้รู้จักผู้กู้มากขึ้นเท่านั้น การหาข้อมูลจากผู้ขอกู้จะทำได้โดยการสัมภาษณ์ อาจใช้วิธีถามตรงๆ การกรอกแบบสอบถาม การรู้เรื่องของผู้กู้โดยละเอียดจะทำให้สามารถวินิจฉัยข้อมูลได้รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นการปลอดภัยหรือลดความเสี่ยงที่มีต่อธนาคารมากขึ้น เรื่องราวของผู้กู้ที่ควรทราบ ได้แก่ ประวัติครอบครัว ประวัติการงาน เป็นต้น

(2) *Purpose* หมายถึง วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม ธนาคารจำเป็นต้องทราบถึงวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อตรวจสอบดูว่าจำนวนเงินที่ลูกค้าขอกู้นั้นจะเพียงพอต่อการเอาไปดำเนินการนั้นๆ หรือตามวัตถุประสงค์ได้หรือไม่ ธนาคารควรพิจารณาวางเงินให้เหมาะสม นอกเสียจากจะทราบว่าเขามีเงินจากทางอื่นด้วย หรือถ้าพิจารณาเห็นว่าให้กู้แล้วเป็นการเพิ่มภาระหนี้มากไปก็ไม่ควรให้กู้ และเมื่อให้กู้ไปแล้วต้องดูว่าได้นำเงินไปใช้ตามวัตถุประสงค์หรือไม่อย่างไร ถ้าใช้ผิดวัตถุประสงค์ในการกู้เงินนั้น ก็จะต้องเป็นการนำเงินไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดผลผลิตเพิ่มขึ้น จึงจะทำให้ผู้กู้ยืมมีรายได้เพียงพอที่จะนำเงินมาชำระหนี้คืนได้

(3) *Payment* หมายถึง ความสามารถในการหารายได้ของผู้กู้เพื่อนำมาชำระหนี้ (Ability to Repay) ในการพิจารณาสินเชื่อ ผู้วิเคราะห์จำเป็นต้องทราบว่าโอกาสในการชำระหนี้คืนของผู้กู้มีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใด ผู้กู้มีแผนการชำระหนี้อย่างไร การที่ลูกหนี้จะสามารถชำระหนี้คืนได้นั้นก็ขึ้นอยู่กับรายได้ของลูกหนี้เป็นสำคัญ หากลูกหนี้มีรายได้ดีและแน่นอนก็ย่อมเป็นที่เชื่อถือได้ และควรได้รับการพิจารณาให้กู้ แหล่งที่มาของรายได้ที่ผู้กู้ว่าจะได้เงินมาชำระหนี้ ได้แก่ กำไรของกิจการ รายได้จากการขายทรัพย์สินหรือหลักทรัพย์ และลูกหนี้กู้ยืมจากที่อื่นมาชำระหนี้

(4) *Protection* หมายถึง หลักประกันความเสี่ยงของธนาคาร ในการกู้ยืมนั้น ธนาคารผู้ให้กู้ย่อมคาดหวังว่าจะได้รับชำระหนี้คืนจากรายได้หรือผลกำไรในการดำเนินกิจการของลูกหนี้ แต่ก็จำเป็นต้องคำนึงถึงความผิดพลาดล้มเหลวในการดำเนินกิจการของลูกหนี้ที่อาจเกิดขึ้นได้ด้วย ซึ่งอาจเป็นเพราะความสามารถในการบริหารงานของลูกหนี้โดยตรง ทำให้รายได้ไม่เพียงพอและมีภาระหนี้สินมาก หรืออาจจะมาจากสิ่งที่ไม่คาดหมายก็ได้ เช่น การเกิดภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือ การเปลี่ยนแปลงทางสภาพเศรษฐกิจ สภาพทางธุรกิจและอุตสาหกรรม ฉะนั้นผู้พิจารณาให้กู้ยืมจึงควรพิจารณาถึงหลักประกัน เพราะเป็นการช่วยให้ธนาคารลดอัตราเสี่ยงต่อการที่อาจจะสูญเงินที่ให้กับไปในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม การพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้เป็นสิ่งสำคัญมากกว่า เพราะธนาคารต้องการได้เงินคืนมากกว่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ธนาคารไม่ประสงค์ให้มีการขายทรัพย์สินของผู้กู้มาชำระหนี้ธนาคาร เว้นแต่จะหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะการได้ทรัพย์สินมานั้นย่อมทำให้เกิดความยุ่งยากในการจำหน่ายและอาจเกิดการขาดทุนได้ถ้าราคาประเมินของทรัพย์สินนั้นลดลง

4.3.5 การทำสัญญากู้สัญญาจำนอง (Loan/Mortgage Contract) หลังจากการวิเคราะห์สินเชื่อทั้งในแง่ผู้กู้และทรัพย์สินที่นำมาจำนองแล้ว หากธนาคาร เห็นว่าผู้ขอกู้รายใดมีความสามารถในการชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง และมีอัตราความเสี่ยงการค้างชำระหนี้ต่ำ ก็จะอนุมัติวงเงินให้กู้ และดำเนินการนัดทำนิติกรรมสัญญา ซึ่งแยกเป็นสัญญา (Loan Contract) สัญญาจำนอง (Mortgage) ทำการเบิกจ่ายเงินกู้และจดทะเบียนจำนอง (Mortgage Registration) ที่สำนักงานที่ดิน กรมที่ดิน ตามพิธีการสินเชื่อต่อไป

4.4 การบริหารกองสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัย (Management of Mortgage Portfolio)

เมื่อธนาคารให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าไปแล้ว เงินกู้ที่ปล่อยไปใหม่นั้น จะรวมกับเงินกู้เดิมที่ผู้กู้ยังชำระหนี้ไม่หมด (Loan Outstanding) เป็น กองสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัย (Mortgage Portfolio) ที่จะเพิ่มพูนมากขึ้นโดยลำดับถ้าธนาคารยังปล่อยสินเชื่ออยู่อย่างต่อเนื่อง (ณ สิ้นปี พ.ศ. 2544 ทั้งระบบการเงินของไทย มีมูลค่าเงินกู้ที่อยู่อาศัยคงเหลือสูงประมาณ 700,000 ล้านบาท) กองสินทรัพย์นี้ ธนาคารจะต้องบริหารและควบคุมให้ลูกค้าส่งชำระเงินงวดทั้งเงินต้น (Principal) และดอกเบี้ย (Interest) สำหรับดอกเบี้ยเงินกู้ที่ได้กลับมาตัวเอง จะเป็นรายได้สำคัญที่สุดของธนาคาร ในการบริหารสินทรัพย์ ธนาคารจะต้องมีกระบวนการให้สินเชื่อตั้งแต่ต้นจนครบวงจรและสร้างความสัมพันธ์ระหว่างธนาคารกับลูกค้าเอาไว้ให้ได้เป็นอย่างดี คล้ายกับ

การขายผลิตภัณฑ์ (Product) และการบริการหลังการขาย (After-Sale Service) ของสินค้าต่างๆไป สำหรับกองสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัย จะต้องมีการบริหารและควบคุม ดังต่อไปนี้

4.4.1 การรับชำระหนี้เงินกู้ (Loan Repayment Collection) หลังจากจ่ายเงินให้ผู้กู้แล้ว เงินกู้นั้นก็จะเป็นส่วนหนึ่ง ในกองสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัย ของธนาคาร ซึ่งผู้กู้มีหน้าที่ต้องชำระหนี้เป็นเงินงวดทุกเดือน (Monthly Installments) ส่วนธนาคารก็จะทำหน้าที่รับชำระหนี้เงินกู้ ผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การหักเงินเดือน การรับชำระผ่านสาขาของสถาบันการเงิน อื่น การรับชำระที่หน้าเคาน์เตอร์ธนาคาร การรับชำระหนี้ผ่านศูนย์การค้าหรือร้านค้าย่อย เป็นต้น

4.4.2 การควบคุมบัญชีสินทรัพย์เงินกู้ (Loan Accounting) ในการรับเงินงวดที่ชำระคืนแต่ละเดือนนั้น ธนาคารจะมีระบบควบคุมบัญชีเงินกู้ และมีการติดตามสถานะหนี้ของผู้กู้ตลอดเวลาที่การชำระหนี้ยังไม่หมดสิ้น ทั้งนี้ เงินงวดที่ชำระรายเดือน จะเป็นการตัดชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นทั้งหมด และเงินต้นบางส่วน การชำระเงินงวดแต่ละครั้ง จะเป็นผลให้เงินต้นถูกตัดจนลดน้อยลงทุกเดือน กระทั่งเป็นศูนย์เมื่อครบกำหนด (Mortgage Amortization) ในบางกรณี ลูกค้ออาจชำระเงินงวดมากกว่าที่กำหนด (prepayment) ซึ่งจะส่งผลให้ระยะเวลาหมดหนี้เร็วขึ้นกว่าเดิม

4.4.3 การเร่งรัดติดตามหนี้ค้างชำระ (Loan Control) ในกรณีที่ผู้กู้มีปัญหาทางการเงิน จนไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามสัญญา (Default) ธนาคารก็จะมี การติดตามทวงหนี้ ทั้งระบบจดหมายแจ้งอัตโนมัติ เมื่อค้างเกิน 1 งวด และอาจมีการติดต่อสอบถามและให้คำปรึกษา แนะนำแก่ลูกค้อทางโทรศัพท์ หรือการออกพบลูกค้อ ณ ที่ตั้งหลักประกัน ในการกรณีที่ลูกค้อผิดนัดชำระหนี้เกินกว่า 2 งวด ธนาคารมักจะมีการคิดค่าปรับ (Late Charge) โดยบวกอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยปกติ เพื่อเป็นการเร่งรัดให้ลูกค้อรีบชำระหนี้ที่ค้างอยู่

4.4.4 การเจรจาประนอมหนี้ (Work-Out) กรณีที่ลูกค้อผิดนัดชำระหนี้เกิน 2 งวด ซึ่งธนาคารจะจัดเงินกู้อส่วนนี้เป็นเงินกู้ที่ไม่ก่อรายได้ (Non-Performing Loan : NPL) และจะมีการออกหนังสือบอกกล่าวให้ลูกค้อมาชำระหนี้ทั้งหมดเพื่อปิดบัญชีใ้ถ่ถอนจำนอง (Paid off) หรือมาเจรจาประนอมหนี้ หรือทำการปรับโครงสร้างหนี้ (Loan Restructuring) กับผู้พนักงานประนอมหนี้ของธนาคาร ด้วยมาตรการและวิธีการต่างๆ เช่น การขยายเวลา กู้ การลดดอกเบี้ยปรับ การชำระเฉพาะส่วนที่เป็นดอกเบี้ย เป็นต้น

4.4.5 การฟ้องร้องดำเนินคดีต่อศาลเพื่อบังคับจำนอง (Mortgage Enforcement/ Mortgage Foreclosure) กรณีที่การประนอมหนี้ไร้ผล หรือลูกค้ำไม่มาติดต่อ ประนอมหนี้ ธนาคารจะมีการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อบังคับจำนองหลักประกันของผู้กู้ ตามกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ หากศาลพิพากษาให้ธนาคารชนะคดี ก็จะมีการยึดทรัพย์สินของผู้กู้ โดยกรมบังคับคดี เพื่อนำออกขายทอดตลาด (Public Auction) ตามขั้นตอนต่อไป และหากเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไม่พอต่อการชำระหนี้ เงินที่เป็นหนี้ส่วนขาด (Deficiency) นั้น ลูกหนี้ ก็ยังมีภาระต้องชำระให้กับธนาคารต่อไป ทั้งนี้ ธนาคารอาจมีการนำสืบเพื่อติดตามยึดทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ขายทอดตลาดชำระหนี้ต่อไป

4.4.6 การปรับเปลี่ยนสัญญาเงินกู้ใหม่ (Loan Re-Contract)
หลังจากได้ทำสัญญาเงินกู้ และผู้กู้ได้ชำระหนี้ไประยะเวลาหนึ่งแล้ว ผู้กู้อาจขอปรับเปลี่ยนสัญญาเงินกู้ใหม่ (Loan Restructuring) เนื่องจากสาเหตุต่างๆ เช่น ผู้กู้มีปัญหาการเงินไม่สามารถชำระหนี้ตามเงินงวดเดิมได้ หนี้ค้างจึงเกิดขึ้น จึงขอตกลงประนอมหนี้ โดยขอขยายระยะเวลาให้ยาวนานขึ้น ซึ่งจะเป็นการลดเงินงวดลง เป็นต้น ในบางกรณี ผู้กู้จะมีฐานะเศรษฐกิจดีขึ้น มีรายได้มากขึ้น และประสงค์จะขยายหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยของตน จึงต้องการขอกู้เพิ่ม โดยใช้หลักประกันเดิมหรือบางกรณี ผู้กู้ อาจขอเปลี่ยนแปลงประเภทอัตราดอกเบี้ย เช่น จากลอยตัว มาคงที่ เป็นต้น ซึ่งจะต้องมีการทำสัญญาเงินกู้ใหม่

4.4.7 การปิดบัญชีเงินกู้และไถ่ถอนจำนอง (Paid off) การปิดบัญชีเงินกู้เพื่อการไถ่ถอนจำนอง ซึ่งทำให้สภาพหนี้สิ้นสุดลงนั้น อาจเกิดได้จากลูกค้ำเองหรือเกิดจากการกระทำของธนาคารก็ได้ ซึ่งมีหลายกรณี ได้แก่

- 1) ชำระหนี้หมดตามระยะเวลากู้ (Fully Amortization) ตามสัญญาปกติ
- 2) ชำระหมดก่อนครบกำหนดตามสัญญา (Fully Prepayment)

เนื่องจากผู้กู้มีเงินสดเพียงพอและไม่ประสงค์เป็นหนี้ต่อไป หรือ ผู้กู้ต้องการขายบ้านต่อให้ผู้อื่น หรือต้องการไถ่ถอนจำนองไปยังสถาบันการเงินอื่นที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า

- 3) การบังคับจำนอง (Foreclosure) เนื่องจากผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้

การปิดบัญชีเพื่อไถ่ถอนจำนอง มีผลทำให้กองสินทรัพย์ของธนาคารลดลง และ ส่งผลให้ธนาคารมีรายได้และผลกำไรลดลง ดังนั้น ธนาคารจะพยายามดำเนินการรักษาลูกค้ำเดิมไว้ให้มีการปิดบัญชีน้อยที่สุด เช่น การคิดเบี้ยปรับการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด (Prepayment Penalty) สำหรับการดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนองกับลูกค้ำนั้น เป็นสิ่งที่ทุกธนาคารไม่ปรารถนาจะดำเนินการ เพราะการดำเนินคดี เป็นการปิดบัญชีเงินกู้ที่มีต้นทุนสูงที่สุด เพราะต้องเกี่ยวข้องกับขั้นตอน

ทางกฎหมาย ต้องเสียเวลาและเงินเป็นจำนวนมาก จึงเป็นวิธีการที่ไม่เป็นผลดีทั้งแก่ผู้กู้และธนาคาร
ดังนั้น การบังคับจำนองขายทอดตลาด จึงถือเป็นวิธีการสุดท้ายที่ธนาคารจะใช้หลังจาก
ที่การประนอมหนี้ด้วยวิธีการต่างๆ ไม่ได้ผลแล้วเท่านั้น

4.5 แหล่งเงินทุนเพื่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Funding for Housing Financing)

4.5.1 เงินจากการชำระคืนเงินกู้ (Loan Repayment) การชำระคืนเงินกู้
ของผู้กู้เป็นรายเดือน นับเป็นแหล่งเงินที่สำคัญและต่อเนื่องที่สุดของธนาคาร นอกจากนี้ยังมีเงิน
ส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการปิดบัญชีไถ่ถอนจำนองของผู้กู้ด้วย โดยทั่วไป การกู้เงินแม้จะทำสัญญานาน
20-30 ปี แต่ในทางปฏิบัติ มักจะมีการชำระหนี้หมดก่อนครบกำหนดตามสัญญา เนื่องจากสาเหตุ
ต่างๆ กัน เช่น ผู้กู้มีรายได้หรือเงินออมเพิ่มมากขึ้นเป็นก้อนใหญ่ หรือต้องการขายทรัพย์สินที่จำนองนั้น
ไปให้ผู้อื่น หรือต้องการไถ่ถอนจำนองเพื่อไปกู้กับสถาบันการเงินอื่นที่อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า
หรือธนาคารอาจจะคิดอัตราดอกเบี้ยเพื่อกำหนดเงินงวดเป็นค่าคงที่และสูงกว่าภาวะดอกเบี้ยจริง
จึงทำให้เงินงวดที่ส่งเกินความเป็นจริงและส่วนที่เกินนำไปตัดเงินต้นจนหมดเร็วขึ้น

4.5.2 เงินฝากจากประชาชน (Deposit) เงินฝากจากประชาชน หรือองค์กร
ต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเงินฝากประเภทออมทรัพย์ ออมทรัพย์พิเศษ ฝากประจำ หรือตัวสัญญาใช้เงิน
จากตลาดเงิน นับว่าเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุดของธนาคาร แต่เนื่องจากเงินฝากเป็นแหล่ง
เงินทุนระยะสั้น (1- 24 เดือน) ในขณะที่เงินกู้ที่อยู่อาศัย มักเป็นสัญญาระยะยาว ดังนั้น ธนาคาร
อาจมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านสภาพคล่องได้ ดังนั้น ธนาคารจะต้อง
ทำการบริหารให้เกิดความต่อเนื่องและมีสภาพคล่อง (Liquidity) ที่เหมาะสมกับความต้องการสินเชื่อ
อยู่ตลอดเวลา และหากช่วงใด ธนาคารมีสภาพคล่องส่วนเกิน (Surplus) ก็จะต้องทำการบริหาร
สภาพคล่อง โดยการนำเงินส่วนเกินนั้นลงทุนในตลาดการเงินที่ให้ผลตอบแทนสูงสุด หรือโดย
การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากลง

4.5.3 เงินกู้จากในประเทศและต่างประเทศ (Domestic and Offshore Borrowing) บางครั้งธนาคารฯ ต้องอาศัยเงินกู้จากสถาบันการเงินอื่นๆ จากภายในประเทศ
(รวมทั้งการกู้ยืมระยะสั้นระหว่างธนาคาร ในรูป Inter-Bank) โดยเฉพาะเมื่อความต้องการสินเชื่อ
มีสูงหรือความจำเป็นต้องรักษาสภาพคล่องทางการเงินของธนาคารเอาไว้ หรือบางครั้ง
อาจต้องกู้ยืมเงินจากตลาดทุนต่างประเทศ เมื่อต้องการขยายการลงทุนด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น
ตามความต้องการของลูกค้า

4.5.4 การออกพันธบัตร (Bond Issuance) ในกรณีของธนาคารอาคาร

สงเคราะห์ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ ธนาคารจึงมีช่องทางระดมเงินได้อีกทางหนึ่ง ได้แก่ การออกพันธบัตร ซึ่งกระทรวงการคลังค้ำประกัน เพื่อขายในตลาดทุน (Capital Market) ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยจะสูงหรือต่ำและระยะเวลาครบกำหนดจะนานเท่าใด ขึ้นกับความต้องการเงินทุนของธนาคาร และความต้องการของนักลงทุนและสถานการณ์ของตลาดเงินในช่วงนั้นๆ

4.5.5 ตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) ธนาคาร

อาจจะแสวงหาแหล่งการเงินใหม่เพิ่มเติม เช่น การทำธุรกรรมในตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย โดยการขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยของธนาคารบางส่วนออกไปให้กับสถาบันการเงินที่ดำเนินงานในตลาดรองโดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation - SMC) ทั้งนี้ ธนาคารฯ จะยังคงทำหน้าที่เป็นตัวแทนบริหารลูกหนี้เงินกู้ยืมนั้นต่อไป (Servicing Agent) โดยได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารเงินกู้หลังการขาย (Servicing Fee) เป็นการตอบแทน นอกจากนี้ ธนาคารอาจดำเนินการแปลงเงินกู้ที่อยู่อาศัยของธนาคาร บางส่วนเป็นหลักทรัพย์ (Mortgage Backed-Security – MBS) ขายแก่นักลงทุนในตลาดทุนทั้งในและต่างประเทศ ที่เรียกว่าการทำ Securitization ซึ่งจะทำให้ธนาคาร ได้รับเงินหมุนเวียนมาปล่อยกู้เพิ่มมากขึ้น โดยไม่มีความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าเงินกู้ที่ขายออกไป

4.6 การบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน (Asset – Liability Management)

ในการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารต้องทำการวิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัย ตลาดสินเชื่อ และต้องวางแผนระดมเงินจากแหล่งเงินทุนต่างๆ ที่มีต้นทุนต่ำให้พร้อมและเพียงพอ สำหรับการให้กู้ยืมเสมอ มิให้กระแสเงินสด หรือขาดสภาพคล่องได้ นั่นคือธนาคารต้องมีระบบการบริหารสินทรัพย์และหนี้สินที่มีประสิทธิภาพ โดยทั่วไป หากประชาชน ต้องการสินเชื่อมากขึ้น เพียงใด ธนาคารก็จำเป็นต้องระดมเงินเพิ่มมากขึ้นเพียงนั้น ทั้งนี้ ต้นทุนการระดมเงินจากแหล่งต่างๆ จะสูงหรือต่ำ ขึ้นกับสภาพคล่องในระบบการเงินเป็นหลัก ในส่วนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมนั้น จะมีทั้งแบบคงที่ (Fixed Rate) และลอยตัว (Floating/Adjustable Rate) แต่ส่วนใหญ่ มักจะเป็นแบบลอยตัว ที่แปรผันขึ้นลงตามต้นทุนการเงินของธนาคาร ทั้งนี้ หากธนาคารสามารถบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน (Asset – Liability Management) ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ลดความเสี่ยงทางการเงินให้น้อยที่สุด และสามารถบริหารการเงินโดยการทำให้ ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และต้นทุนการเงิน (spread) มีมากเพียงใด ธนาคารก็จะได้รับผลกำไรมากเพียงนั้น แต่ในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือในภาวะที่ระบบการเงินมีสภาพคล่องสูง และการแข่งขันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ ที่เข้มข้นรุนแรง ในขณะที่ความต้องการกู้ยืมของประชาชนมีน้อย

จะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีแนวโน้มต่ำลง และเงื่อนไขการให้กู้ก็จะผ่อนปรนและเป็นประโยชน์แก่ผู้กู้มากขึ้น ในภาวะเช่นนี้ธนาคารทุกแห่งจะมีโอกาสทำกำไรลดลง หรือถ้าเศรษฐกิจตกต่ำรุนแรงจนทำให้ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ได้ ทำให้หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing loans) พุ่งสูงขึ้น ธนาคาร ก็จะต้องสำรองหนี้สงสัยจะสูญ (Provision of Loan Loss) มากขึ้น จึงอาจทำให้ธนาคารประสบภาวะขาดทุนได้

4.7 การวิเคราะห์ตลาดเงินและตลาดทุน (Analysis of Money and Capital Market)

ในการจัดหาเงินทุน เพื่อปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องปฏิบัติตามสถานการณ์ และแนวโน้มของตลาดเงิน (Money Market) และตลาดทุน (Capital Market) อย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาสภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร ให้อยู่ในภาวะที่เหมาะสมตลอดเวลา เป็นการป้องกันและลดความเสี่ยงทางการเงินด้านต่างๆ (Financial Risks) เช่น ด้านสภาพคล่อง ด้านอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น ในการวิเคราะห์ตลาดการเงิน (Financial Market) ธนาคารต้องทำการวิเคราะห์ถึงอุปสงค์และอุปทานของเงินในปัจจุบัน สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ ความต้องการเงินทุน และปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีผลกระทบต่อตลาดเงิน ในระยะเวลาต่างๆ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ทั้งในช่วงสั้น และช่วงยาว รวมทั้งต้องติดตามภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และเงินฝากของธนาคารคู่แข่ง อย่างใกล้ชิดอยู่ตลอดเวลา เพื่อรักษากระแสเงินฝากและสภาพคล่องที่สอดคล้องกับความต้องการเงินกู้ของลูกค้าธนาคาร

4.8 การกระจายความเสี่ยงในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การกระจายความเสี่ยงในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ (Efficient Distribution of Risks in Housing Finance) Alex J. Pollock ประธานกรรมการ และเจ้าหน้าที่บริหารสูงสุดของ Federal Home Loan Bank of Chicago ประเทศสหรัฐอเมริกา ได้ชี้ให้เห็นถึงความเสี่ยงในด้านต่างๆ ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่

4.8.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk) ได้แก่ความเสี่ยงจากการค้างชำระหนี้ของผู้กู้ ซึ่งธนาคารจะมีการวิเคราะห์และประเมินถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นว่ามีมากน้อยเพียงใดที่สามารถรับได้ และควรพิจารณาถึงภาวะความผันผวนของความเสี่ยงในสถานการณ์ต่างๆ ลักษณะการกระจายตัวของเงินกู้ประเภทต่างๆ และความสูญเสียรุนแรงที่เกิดขึ้นจากภัยพิบัติหรือเหตุการณ์พิเศษต่างๆ โดยได้ยกตัวอย่างปัจจัยต่างๆ ที่ควรจะมีการวิเคราะห์ ได้แก่

³ จากการประชุม World Congress ครั้งที่ 23 ณ กรุงริโอเดอจาเนโร ประเทศบราซิล จัดโดย International Union for Housing Finance (IUHF)

ข้อมูลด้านผู้กู้ (เช่น ระดับรายได้ อาชีพการงาน อายุ เป็นต้น) ข้อมูลด้านทรัพย์สิน (เช่น ทำเลที่ตั้ง ทรัพย์สิน ประเภททรัพย์สิน วัตถุประสงค์การกู้ เป็นต้น) ลักษณะของเงินกู้ (ระยะเวลากู้ วงเงินกู้ สัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าทรัพย์สิน สัดส่วนเงินงวดต่อรายได้รวม การทำประกันเงินกู้ เป็นต้น)

4.8.2 ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ได้แก่ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องกันของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก เช่นการปล่อยกู้ยาวนานแต่เงินฝากสั้น รวมทั้งภาวะความผันผวนจากการปรับตัวขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากที่ไม่สอดคล้องกัน ในการป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยธนาคารจะต้องมีระบบการจัดเก็บและติดตามสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยอย่างใกล้ชิดทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก หรืออัตราดอกเบี้ยตราสารหนี้ประเภทต่างๆ รวมทั้งวิเคราะห์แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยจากการประเมินสถานการณ์แวดล้อมต่างๆ ที่มีผลกระทบ

4.8.3 ความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสัญญา (Prepayment Risk) มักจะเกิดขึ้นจากภาวะความผันผวนด้านอัตราดอกเบี้ย โดยในสถานการณ์ที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใหม่ลดลง จะทำให้ผู้กู้เดิมที่กู้ในอัตราดอกเบี้ยสูงมาไถ่ถอนจำนวน โดยการกู้เงินจากที่อื่น มาชำระหนี้เดิมเพื่อการประหยัดดอกเบี้ย สร้างความสูญเสียให้เกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน ดังนั้น สถาบันการเงินต้องหามาตรการลดความเสี่ยงด้านนี้ลง โดยอาจเก็บค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนจำนวนในอัตราที่เหมาะสม เป็นต้น

4.8.4 ความเสี่ยงด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับของทางการ (Regulatory Risk) ได้แก่ ความเสี่ยงของสถาบันการเงินที่เกิดขึ้นจากการออกกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับใหม่ ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือการดำเนินงานไม่สามารถเป็นไปตามแผนเดิมที่ตั้งไว้ ความเสี่ยงนี้อาจจะเกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติด้านการดำรงเงินกองทุนข้อจำกัดของสินค้าเงินกู้ หรือการใช้บริการต่างๆ ของธนาคาร

4.8.5 ความเสี่ยงด้านการเมือง (Political Risk) ได้แก่ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงานของสถาบันการเงิน เช่น การจัดเก็บภาษีอากร นโยบายด้านการควบคุมอัตราดอกเบี้ย หรือความผิดพลาดด้านนโยบายเศรษฐกิจมหภาค เป็นต้น

จะเห็นว่าเงินกู้ที่อยู่อาศัย มีความเสี่ยงผูกอยู่มาก ดังนั้นจึงควรจะมีการบริหารความเสี่ยงหรือการกระจายความเสี่ยงออกไปให้เหมาะสม สำหรับในสหรัฐอเมริกาปรากฏว่า ความเสี่ยงด้านต่างๆ มีการกระจายออกไปมากเพราะมีระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่เข้มแข็ง โดย ณ สิ้นมิถุนายน พ.ศ. 2542 พบว่าสถาบันการเงินที่รับซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยในตลาดรอง

ปริมาณสินทรัพย์ที่เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงมาก เช่น Fannie Mae มีจำนวน US\$ 526,000 ล้าน และ Freddie Mac มีจำนวน US\$ 342,000 ล้าน ทั้งนี้ ความเสี่ยงที่สถาบันการเงินในตลาดรองสามารถจัดการได้ดี ได้แก่ ความเสี่ยงด้านการระดมเงินทุน (Funding Risk) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) และความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด (Prepayment Risk) ส่วนความเสี่ยงที่สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อสามารถจัดการได้ดี ได้แก่ ความเสี่ยงด้านเครดิตผู้กู้ (Credit Risk) ความเสี่ยงด้านการตลาด (Marketing Risk) และความเสี่ยงด้านการควบคุมและติดตามหนี้ (Servicing Risk)

4.9 การวิเคราะห์ วิจัย และประเมินผลการให้สินเชื่อ (Loan Monitoring and Research)

ในการบริหารสินเชื่อที่มีประสิทธิภาพ ธนาคารจะต้องทำการวิเคราะห์และประเมินผลการให้สินเชื่อที่ผ่านมาทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ โดยเฉพาะต้องวิเคราะห์ถึงความเสี่ยง (Risks) ที่เกิดขึ้น และผลตอบแทนที่ได้รับ (Return) ถ้าการให้กู้ประเภทใดมีความเสี่ยงต่ำ มีหนี้ค้ำน้อย แต่ผลตอบแทนสูง ธนาคารก็จะเน้นการลงทุนประเภทนั้นต่อไป ในทางตรงกันข้าม ถ้าการวิเคราะห์พบว่า การให้สินเชื่อประเภทใดมีอัตราเสี่ยงสูง หนี้ค้ำมากและมีผลตอบแทนต่ำ ธนาคารก็ต้องปรับนโยบาย และเป้าหมายการให้สินเชื่อประเภทนั้นใหม่ หรือต้องทำการปรับปรุงมาตรการ กลยุทธ์ หรือกระบวนการปล่อยสินเชื่อและการควบคุมสินเชื่อที่มีคุณภาพและประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อให้ธนาคารสามารถแข่งขันในตลาดได้ ลดความเสี่ยงลง และก่อผลกำไรมากขึ้น ธนาคารควรดำเนินการวิเคราะห์วิจัยอย่างต่อเนื่อง ในกระบวนการต่างๆ ของการบริหารสินเชื่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งต้องมีการติดตาม ประเมินผล และวิเคราะห์วิจัยผลของการให้สินเชื่อในประเด็นที่สำคัญเป็นพิเศษ ได้แก่

4.9.1 การปล่อยสินเชื่อใหม่ (Loan Origination) เป็นการวิเคราะห์สถานการณ์และแนวโน้ม การให้สินเชื่อทุกระยะเวลาที่เหมาะสม เช่น ทุก 1-3-6-12 เดือน ประเภทสินเชื่อ ประเภทอัตราดอกเบี้ย ผู้กู้ วงเงินกู้ ระยะเวลากู้ สาขาและภูมิภาค เป็นต้น

4.9.2 การค้างชำระหนี้ (Loan Default) เป็นการวิเคราะห์สถานการณ์และแนวโน้มการค้างชำระหนี้ในช่วงเวลาที่เหมาะสม เช่น ทุก 1-3-6-12 เดือน ประเภทสินเชื่อ ประเภทอัตราดอกเบี้ย ผู้กู้ วงเงินกู้ ระยะเวลากู้ สาขาและภูมิภาค ระยะเวลาที่ค้าง สาเหตุที่ค้าง รวมทั้งเรื่องผลการประนอมหนี้ และประสิทธิภาพของมาตรการประนอมหนี้แบบต่างๆ เป็นต้น

4.9.3 การปิดบัญชีใก่ถอนจำนวน (Paid off) เป็นการวิเคราะห์สถานการณ์ และแนวโน้มการค้างชำระหนี้ในช่วงเวลาที่เหมาะสม เช่น ทุก 1 –3 –6 –12 เดือน ประเภทสินเชื่อ ประเภทอัตราดอกเบี้ย ผู้กู้ วงเงินกู้ ระยะเวลากู้ สาขาและภูมิภาค เหตุผลของการปิดบัญชี (เช่น ปิดตามกำหนดสัญญา ปิดก่อนครบกำหนด เพื่อขายต่อ หรือเพื่อย้ายไปกู้เงินสถาบันการเงินอื่น)

ดังนั้น ภายหลังจากวิเคราะห์ และประเมินผลด้านต่างๆ รวมทั้งการทำวิจัยเชิงลึก ในบางเรื่องแล้ว กระบวนการบริหารสินเชื่อก็จะเริ่มเข้าสู่วงจรการกำหนดเป้าหมายและนโยบาย สินเชื่อของธนาคารใหม่ ที่มีการพัฒนาและก้าวหน้าขึ้น เป็นกระบวนการที่หมุนต่อเนื่องอย่างนี้ ตลอดไป

บทที่ 3

บทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต่อระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย

1. ประวัติความเป็นมาของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ก่อตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 เมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2496 มีสถานะภาพเป็นรัฐวิสาหกิจ โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด และอยู่ภายใต้การควบคุมของกระทรวงการคลังโดยตรง ดังนั้นโครงการที่สำคัญของธนาคารจะต้องได้รับอนุมัติจากรัฐบาล วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งธนาคารคือเพื่อให้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัย ในการดำเนินงานในระยะแรก ธนาคารได้มีการสร้างบ้าน อาคาร และจัดสรรให้แก่ประชาชน ในช่วง พ.ศ.2513 เป็นต้นมา ธนาคารประสบปัญหาเรื่องเงินทุนจากภายนอกโดยขณะนั้นอาศัยเพียงเงินทุน และเงินกู้ยืมจากรัฐบาลและธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นครั้งคราวเท่านั้น แม้ว่าธนาคารได้รับอนุญาตตามกฎหมายให้รับฝากเงินได้ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ระยะขั้นต่ำที่กำหนดตามกฎหมายนั้นยาวนานเกินกว่าที่จะจูงใจคนนำเงินมาฝาก

ดังนั้น ในช่วงระยะเวลา พ.ศ.2496 – 2517 ปรากฏว่าธนาคารมิได้รับเงินฝากเลย เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว รัฐบาลได้ออกพระราชกฤษฎีกาในปี พ.ศ.2518 อนุญาตให้ธนาคารดำเนินธุรกิจดังเช่นธนาคารพาณิชย์ได้ทุกประเภท โดยจ่ายอัตราดอกเบี้ยเท่ากับที่ธนาคารพาณิชย์จ่าย รับช่วงซื้อลดตั๋วเงิน คำประกัน หรือจัดการลักษณะการให้กู้ร่วมกับสถาบันการเงินอื่น ๆ (Syndicated Loan) แต่การดำเนินธุรกิจต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์คือ เพื่อช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเท่านั้น การที่ธนาคารสามารถดำเนินธุรกิจดังกล่าวนี้ได้เป็นการแก้ปัญหาเรื่องเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ นับตั้งแต่ พ.ศ. 2516 เป็นต้นมา รัฐบาลได้ก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นในการก่อสร้างบ้านหรืออาคารและจัดสรรให้แก่ประชาชน จึงเป็นการรับภาระหน้าที่ของธนาคารส่วนนี้ ดังนั้นงานในหน้าที่หลักของธนาคารจึงเป็นเรื่องส่งเสริมและให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ความก้าวหน้าในการดำเนินการของธนาคารอาจจะแบ่งได้เป็น 2 ระยะด้วยกัน กล่าวคือในระยะแรก ตั้งแต่ปี พ.ศ.2496 – 2518 ปรากฏว่าธุรกิจของธนาคาร อยู่ในขอบเขตที่ค่อนข้างแคบกล่าวคือ การดำเนินการอาศัยแต่เพียงเงินทุน 20 ล้านบาท เงินกำไรสะสม เงินกู้จากรัฐบาลและธนาคารออมสินเป็นครั้งคราว ธนาคารให้เงินกู้ในสัดส่วนที่น้อยลงเมื่อเทียบกับ

สินทรัพย์ทั้งหมด อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารเรียกเก็บนั้นเป็นร้อยละ 10 ต่อปีเท่านั้น ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำมาก เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยในวัตถุประสงค์ของเงินกู้ประเภทเดียวกัน ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บอัตราร้อยละ 12.50-15.00 ต่อปีในระยะเวลาเดียวกัน ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว จะเห็นได้ว่าธนาคารไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร

ในช่วงระยะเวลาที่สอง ระหว่างปี พ.ศ.2518 – ปัจจุบัน ในปี พ.ศ.2516 รัฐบาลได้ ก่อตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเพื่อที่จะสร้างที่พักอาศัยแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย และระดับปานกลาง ดังนั้น จึงได้โอนทรัพย์สินบางส่วนธนาคารไปให้การเคหะแห่งชาติ นอกจากนี้ในปี พ.ศ.2518 ธนาคารได้รับอนุญาตให้รับฝากเงินทุกประเภทได้ และได้เข้าเป็นสมาชิกของสำนักหักบัญชีของธนาคารแห่งประเทศไทย จึงกล่าวได้ว่าธนาคารได้เริ่มก่อสร้างตัวนับตั้งแต่ปี พ.ศ.2518 เป็นต้นมา จนกระทั่งในปี พ.ศ.2524 ได้เกิดวิกฤติการณ์เศรษฐกิจตกต่ำ ธนาคารประสบกับปัญหาการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรง จากการมีหนี้สินระยะสั้นที่ให้กับเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรจำนวนมาก และไม่สามารถชำระหนี้ธนาคารได้ จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารใหม่เพื่อเข้ามาแก้ไขปัญหาวิกฤติ หลังจากนั้นเป็นต้นมา ธนาคารได้มีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและกลยุทธ์ด้านการเงินการธนาคาร เพื่อสร้างรากฐานขององค์กรในระยะยาวต่อมา ตัวอย่างเช่น การเน้นสินเชื่อรายย่อยแทนสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการ การสร้างหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์สินเชื่อที่รอบคอบรัดกุมขึ้น การริเริ่มให้มีบัญชีเงินฝากออมทรัพย์พิเศษที่ลูกค้าไม่ต้องเสียภาษี และสามารถถอนเงินได้ทุกเดือน การจ้างผู้ประเมินค่าทรัพย์สินภายนอกมาทำการประเมินราคาหลักประกัน การจ้างสำนักงานกฎหมายภายนอกเป็นผู้ทำการติดตามหนี้แทนธนาคาร การพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ออนไลน์ในการวิเคราะห์สินเชื่อที่ทันสมัยที่สุดในประเทศไทยในปัจจุบัน เป็นต้น ทำให้ธนาคารมีอัตราการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญเนื่องมาจากการรับฝากเงินได้ทุกประเภท เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปนั่นเอง

2. โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

คณะกรรมการธนาคาร ประกอบด้วยประธานกรรมการธนาคาร 1 คนและกรรมการอื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่า 4 คน แต่ไม่เกิน 8 คน ในจำนวนนี้ให้มีผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ 1 คน และผู้แทนกระทรวงการคลัง 1 คน ให้ผู้จัดการเป็นกรรมการโดยตำแหน่ง แต่งตั้งโดย คณะรัฐมนตรี มีวาระในการดำรงตำแหน่ง 2 ปี มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและควบคุมดูแลการบริหารงานทั่วไปของธนาคาร

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยคณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน คัดเลือกกันเองในคณะกรรมการธนาคารมีผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบเป็นเลขานุการ ทำหน้าที่ตรวจสอบการบริหารงานภายในธนาคารและป้องกันการทุจริตของผู้บริหาร

โครงสร้างองค์กร ประกอบด้วย กรรมการผู้จัดการ 1 คน รองกรรมการผู้จัดการ 4 คน และฝ่าย/สำนัก รวม 24 ฝ่าย ผู้บริหารระดับสูงของธนาคาร จะแต่งตั้งโดยคำสั่งคณะกรรมการธนาคาร

3. ธุรกิจของธนาคาร

ด้านสินเชื่อ เนื่องจากธนาคาร เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐบาลที่จัดตั้งขึ้น เพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้ประชาชนที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น ในด้านสินเชื่อธนาคาร จึงให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิได้ให้บริการสินเชื่อประเภทอื่น ๆ เหมือนธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และเนื่องจากธนาคาร เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจด้านที่อยู่อาศัย ที่ผ่านมามีบทบาทเป็นผู้นำในการให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยเฉพาะสำหรับวงเงินกู้ที่น้อย ๆ สำหรับการให้บริการด้านสินเชื่อของธนาคาร สามารถแบ่งได้เป็น

3.1 สินเชื่อบุคคลทั่วไป ซึ่งจะให้บริการในการให้สินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยทั่วไป

3.2 สินเชื่อบุคคลโครงการ ซึ่งจะให้บริการสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยที่เป็นลูกค้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือโครงการอาคารชุดที่ธนาคารสนับสนุนให้เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว นอกจากนี้ ยังให้บริการสินเชื่อเพื่อเป็นสวัสดิการของส่วนข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ และธุรกิจเอกชน ที่ต้องการให้ สวัสดิการที่อยู่อาศัยแก่พนักงานของตนเองซึ่งแบ่งได้เป็น สวัสดิการที่มีเงินฝากกับธนาคาร สวัสดิการที่ไม่มีเงินฝากกับธนาคาร และสวัสดิการข้าราชการสินเชื่อเพื่อการพัฒนา ซึ่งจะให้บริการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการแก่ผู้ประกอบการปลูกสร้าง หรือไถ่ถอนจำนองแฟลตให้เช่าแก่ลูกค้า บุคคลและนิติบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ ยังให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อก่อสร้างบ้านจัดสรรและให้บริการเงินกู้เบิกเกินบัญชีแก่โครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย

ด้านการรับฝากเงิน ธนาคารได้รับอนุญาตในการให้บริการรับฝากเงินจากประชาชนทั่วไปเช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ ซึ่งเงินฝากนับเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคาร โดยที่ผ่านมาเงินฝากมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของแหล่งเงินทุนทั้งหมด การรับฝากเงินของธนาคารยังมีข้อจำกัดคือ สาขาของธนาคารยังไม่มีมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับธนาคาร

พาณิชย์ทั่วไป ดังนั้นธนาคารจึงใช้กลยุทธ์ในการดึงดูดผู้ฝากเงิน โดยการให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากในอัตราที่สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และการรับฝากเงินของธนาคารบางประเภทจะแตกต่างจากธนาคารพาณิชย์ทั่วไปโดยจะให้เงื่อนไขหรือผลประโยชน์ที่สามารถดึงดูดให้ผู้ฝากเงินมาใช้บริการได้

4. ผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

4.1 การให้สินเชื่อ

ปี พ.ศ. 2544 ธนาคารได้กำหนดเป้าหมายการให้สินเชื่อไว้จำนวน 26,000 ล้านบาท ผลการดำเนินงานตลอดปีที่ผ่านมา ธนาคารสามารถให้สินเชื่อแก่ลูกค้าทุกประเภทได้จำนวนทั้งสิ้น 36,844 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายที่กำหนดไว้คิดเป็นร้อยละ 41.71 และเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2543 ที่ผ่านมา ปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.65 ทั้งนี้ สินเชื่อจำนวนดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นการให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อย ซึ่งเป็นประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่มีวงเงินกู้เฉลี่ยรายละประมาณ 450,000 บาท สำหรับส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณสินเชื่อคิดเป็นเพียงร้อยละ 0.04 ของสินเชื่อทั้งหมดเป็นการเบิกเงินงวดของผู้ประกอบการจัดสรรเดิมเพื่อนำไปพัฒนาโครงการและสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จและจำหน่ายแก่ประชาชนต่อไป

สำหรับสินเชื่อที่ธนาคารให้บริการแก่ลูกค้ารายย่อยในปี พ.ศ. 2544 จำนวน 36,829 ล้านบาท แยกเป็นสินเชื่อที่ให้บริการในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 21,643 ล้านบาท และในส่วนภูมิภาค จำนวน 15,186 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.77 และ 41.23 ตามลำดับ โดยการให้กู้ที่มีปริมาณสูงสุด ได้แก่ การให้กู้ประเภทซื้อที่ดินและอาคาร ซึ่งมีจำนวน 13,901 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 37.75 ของปริมาณสินเชื่อทั้งหมด

ตารางที่ 3.1 สถิติการให้สินเชื่อระยะยาวของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แยกตามเขตพื้นที่

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	2542		2543		2544	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1.สินเชื่อในเขตกทม.และ ปริมณฑล	31,833	16,727.43	41,822	20,359.14	42,680	21,642.55
2.สินเชื่อในส่วนภูมิภาค	28,583	9,830.88	41,408	12,639.87	43,464	15,186.22
รวมทั้งสิ้น	60,416	26,558.31	83,230	32,999.01	86,154	36,828.77

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

ตารางที่ 3.2 สถิติการให้สินเชื่อระยะยาวของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แยกตามวัตถุประสงค์การกู้

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	2542		2543		2544	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
1. ปลุกสร้างหรือซ่อมแซมอาคาร	6,225	2,280.46	7,708	3,302.36	8,878	4,142.99
2. ซื้อที่ดินและอาคาร	24,616	15,648.23	26,478	16,956.82	30,544	19,301.00
3. ซื้อที่ดิน	861	315.11	564	234.14	258	125.57
4. ซื้อห้องชุด	8,246	2,641.07	10,774	3,658.75	11,516	3,773.31
5. ใ้ถอนเงินจากสถาบันการเงินอื่น	7,837	4,147.85	5,611	3,313.43	4,327	2,139.74
6. กู้เพิ่ม	12,613	1,404.06	32,090	5,484.80	30,604	7,222.41
7. ก่อสร้างหรือใ้ถอนเงินจากแฟลต	18	121.53	5	48.71	17	123.76
รวมทั้งสิ้น	60,416	26,558.31	83,230	32,999.01	86,144	36,828.77

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

เมื่อเปรียบเทียบผลการให้สินเชื่อของปี 2544 กับเป้าหมายที่กำหนดไว้ ปริมาณการให้สินเชื่อ สูงกว่าเป้าหมายจำนวน 10,828.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.65 ทำให้ธนาคารมีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30 ในปี 2543 เป็นร้อยละ 33 ในปี 2544 ซึ่งเป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับธนาคารได้เพิ่มบทบาทเพื่อกระตุ้นให้ประชาชนสนใจที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองเพิ่มมากยิ่งขึ้นรวมทั้งได้ปรับปรุงการบริหารงานภายในให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยสรุปการดำเนินการได้ดังนี้

1) โครงการ ธอส. เพื่อบ้าน เพื่อคุณ (Homeownership Counseling)

วัตถุประสงค์เพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนทั่วไปได้มีความรู้ความเข้าใจมากยิ่งขึ้นในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง รวมทั้งเพื่อการช่วยฟื้นฟูตลาดที่อยู่อาศัยและภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และการมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดการขยายตัวของภาคเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ธนาคารจึงได้จัดทำโครงการโดยการออกไปให้ความรู้และคำปรึกษา แนะนำเกี่ยวกับการมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองแก่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และประชาชนทั่วไป ทั้งในช่วงก่อนและหลังการซื้อบ้าน โดยได้เริ่มจัดทำโครงการตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ.2544 เป็นต้นมา

2) โครงการ Preprocess Workflow Image เป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ใน

กระบวนการให้บริการสินเชื่อเพื่อให้เกิดความรวดเร็ว โดยได้ขยายขอบเขตการทำงานจากเดิมเฉพาะสำนักงานใหญ่ ไปยังสำนักงานสาขาของธนาคาร ทำให้สามารถลดขั้นตอนการให้บริการด้านสินเชื่อได้รวดเร็วขึ้น

3) การเปิดWebsiteศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยครบวงจร(www.GHBHomecenter.com)

โดยได้รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยทั้งหมด รวมทั้งการให้คำแนะนำเกี่ยวกับการเลือกซื้อบ้านและการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้ประชาชนทั่วไปสามารถศึกษาข้อมูลเบื้องต้น ให้มีความรู้ความเข้าใจ ทั้งก่อนการตัดสินใจซื้อบ้าน และหลังจากที่มีบ้านเป็นของตนเองแล้ว

4) การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในปี 2544 ธนาคารได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลง เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2544 ระหว่างร้อยละ 0.25 – 1.00 ต่อปี เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในตลาด และช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระให้กับลูกค้าเงินกู้เดิมของธนาคาร

จากการดำเนินการดังกล่าว ทำให้ ณ สิ้นปี 2544 จำนวนลูกค้าเงินกู้รายย่อยของธนาคาร มีจำนวนทั้งสิ้น 694,865 บัญชี คิดเป็นจำนวนเงินต้นคงค้างทั้งสิ้น 273,480 ล้านบาท โดยร้อยละ 91 เป็น ลูกค้าในวงเงินกู้รายละไม่เกิน 1 ล้านบาท

ตารางที่ 2.4 จำนวนผู้ขอรับบริการสินเชื่อจากธนาคารแยกตามคุณสมบัติและความต้องการสินเชื่อ
จำนวน : ร้อยละ

รายการ	2542	2543	2544
1. อาชีพ			
1.1 รับราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ	34.39	31.09	57.49
1.2 ลูกจ้างเอกชน	64.47	67.85	38.16
1.3 อาชีพอื่น	1.14	1.06	4.35
2. วงเงินกู้ที่ขอกู้			
2.1 ระหว่าง 10,000 – 100,000 บาท	3.09	3.42	4.59
2.2 ระหว่าง 100,001 – 200,000 บาท	11.91	11.20	8.53
2.3 ระหว่าง 200,001 – 750,000 บาท	67.47	66.46	60.86
2.4 ระหว่าง 750,001 – 1,000,000 บาท	8.04	9.68	16.83
2.5 ระหว่าง 1,000,001 – 3,000,000 บาท	8.86	8.53	8.82
2.6 ระหว่าง 3,000,001 – 5,000,000 บาท	0.49	0.53	0.28
2.7 ระหว่าง 5,000,001 – 8,000,000 บาท	0.10	0.13	0.07
2.8 มากกว่า 8,000,000 บาท	0.04	0.05	0.02

ตารางที่ 2.4 (ต่อ)

รายการ		2542	2543	2544
3.	ระยะเวลาที่ต้องการผ่อนชำระหนี้			
3.1	0 – 5 ปี	5.67	6.59	2.10
3.2	6 – 10 ปี	16.01	17.87	8.85
3.3	11 – 15 ปี	24.32	22.88	16.74
3.4	16 – 20 ปี	26.19	24.06	25.85
3.5	21 – 25 ปี	15.65	12.54	19.62
3.6	25 ปีขึ้นไป	12.16	16.06	26.84
4.	เพศ			
4.1	หญิง	43.95	49.51	43.56
4.2	ชาย	56.05	50.49	56.44
5.	อายุ			
5.1	ไม่เกิน 30 ปี	21.86	22.75	17.56
5.2	ระหว่าง 31 – 40 ปี	43.94	43.33	39.38
5.3	ระหว่าง 41 – 50 ปี	25.94	25.07	31.97
5.4	ระหว่าง 51 – 60 ปี	7.41	7.83	9.91
5.5	เกิน 60 ปีขึ้นไป	0.85	1.02	1.19
6.	ลักษณะการกู้			
6.1	กู้คนเดียว	52.39	50.47	67.87
6.2	กู้ร่วมกับบุคคลอื่น	47.61	49.53	32.13
7.	สถานะการสมรส			
7.1	โสด	27.41	27.85	22.83
7.2	สมรส	65.71	65.02	70.28
7.3	หม้ายและหย่าร้าง	6.88	7.13	6.89
8.	รายได้ครัวเรือน/เดือน			
8.1	ไม่เกิน 10,000 บาท	23.68	21.12	53.12
8.2	ระหว่าง 10,001 – 20,000 บาท	24.49	27.72	17.38
8.3	ระหว่าง 20,001 – 50,000 บาท	39.54	40.31	24.15
8.4	ระหว่าง 50,001 – 500,000 บาท	3.54	3.21	1.73
8.5	เกิน 500,000 บาท	8.75	7.64	3.62

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

4.2 โครงการตามนโยบายของรัฐบาล

ธนาคารในฐานะสถาบันการเงินของรัฐที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป เพื่อมาตรฐานความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น รวมทั้งการเป็นเครื่องมือสำคัญของรัฐบาลในการดำเนินโครงการเพื่อการฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจของประเทศและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้รอดพ้นจากภาวะวิกฤต โดยในปี พ.ศ. 2544 ธนาคารได้มีบทบาทต่อการช่วยฟื้นฟูประเทศผ่านโครงการสำคัญต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากรัฐบาล ดังนี้

4.2.1 โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำ

ธนาคารได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้ดำเนินโครงการอย่างต่อเนื่องนับแต่ปี พ.ศ 2534 เป็นต้นมา เพื่อให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนแก่ข้าราชการและลูกจ้างประจำ ในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยธนาคารได้รับการจัดสรรงบประมาณจากรัฐบาลตั้งแต่วันที่ พ.ศ. 2534 ถึง 2540 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 7,600 ล้านบาท และจัดสรรเงินให้กู้จำนวน 21,300 ล้านบาท และนับแต่ปี พ.ศ.2541 ถึงปัจจุบัน ธนาคารไม่ได้รับการจัดสรรงบประมาณจากรัฐเพิ่ม แต่เพื่อให้สามารถดำเนินโครงการได้ต่อเนื่อง ธนาคารจึงได้นำเงินอุดหนุนทั่วไปที่เหลือจากงบประมาณของรัฐร่วมกับเงินต้นที่ได้รับชำระหนี้คืนและธนาคารสมทบเงินเพิ่มมาจัดสรรเป็นสวัสดิการเงินกู้ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง สำหรับการดำเนินโครงการในปี พ.ศ.2544 ธนาคารได้นำเงินอุดหนุนทั่วไปที่เหลือจากงบประมาณของรัฐและเงินต้นที่ได้รับชำระหนี้คืนรวมจำนวน 1,000 ล้านบาท สมทบกับเงินของธนาคารอีกจำนวน 2,000 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินสามารถให้กู้ได้ทั้งสิ้น 3,000 ล้านบาท เริ่มให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2544 สิ้นสุดระยะเวลาการทำงานกิจกรรมวันที่ 30 กันยายน พ.ศ.2544 โดยมีข้าราชการและลูกจ้างประจำที่กู้เงินตามโครงการในปี พ.ศ.2544 จำนวน 3,087 ราย เป็นเงิน 1,294 ล้านบาท และนับแต่เริ่มดำเนินโครงการในปี พ.ศ. 2534 ถึงสิ้นปี พ.ศ.2544 ข้าราชการและลูกจ้างประจำที่ได้รับเงินกู้จากธนาคารและนำไปจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองแล้ว มีจำนวนทั้งสิ้น 68,488 ราย คิดเป็นเงิน 25,989 ล้านบาท

4.2.2 โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ เพื่อกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย ให้ประชาชนโดยทั่วไปสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทำให้จำนวนอุปทานที่อยู่อาศัยลดลง รวมทั้งเพื่อเป็นการวางรากฐานระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ผ่านการระดมเงินทุนระยะยาว โดยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2542 ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ร่วมกับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ดำเนินการจัดหาเงินโดยการออกพันธบัตรในวงเงิน 46,000 ล้านบาท และ 4,000 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีกระทรวงการคลังค้ำประกันในระยะ 3 ปี

หรือ 5 ปีแรก สำหรับระยะต่อไปให้กระทรวงการคลังพิจารณาการค้ำประกันตามความเหมาะสม โดยจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกพันธบัตร ธนาคารจะนำไปปล่อยสินเชื่อเอง 21,000 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีกจำนวน 25,000 ล้านบาท ให้ธนาคารพาณิชย์รวมทั้งสถาบันการเงินอื่นกู้เพื่อนำไปปล่อยสินเชื่อต่อตามเงื่อนไขเดียวกับธนาคารต่อไป นับแต่เริ่มดำเนินการเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ. 2542 จนถึงสิ้นปี พ.ศ.2544 ธนาคารได้ออกพันธบัตร ตามโครงการแล้วเป็นจำนวนเงินรวม 15,000 ล้านบาท โดยผลการให้สินเชื่อของธนาคารนับแต่เริ่มให้บริการจนถึงสิ้นปี พ.ศ.2544 ธนาคารได้ให้สินเชื่อโดยตรงจำนวน 48,414 ราย เป็นเงิน 25,486 ล้านบาท และให้กู้ผ่าน ธนาคารพาณิชย์อีกจำนวน 974 ล้านบาท

4.2.3 โครงการสินเชื่อ 100% สำหรับข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและ

องค์กรมหาชน คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 13 เมษายน พ.ศ. 2544 เห็นชอบมาตรการส่งเสริม อสังหาริมทรัพย์ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยมอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินการ ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในวงเงินร้อยละ 100 ของราคาประเมินหลักประกัน หรือตามราคาซื้อขาย เพื่อเป็นการกระตุ้นกำลังซื้อในกลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งจะส่งผลให้มีการฟื้นตัวของ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศต่อไป โดยนับแต่เริ่มให้บริการ ตามโครงการเมื่อวันที่ 4 เมษายน พ.ศ.2544 เป็นต้นมา จนถึงสิ้นปี พ.ศ.2544 ธนาคารสามารถ ให้สินเชื่อตามโครงการแก่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และองค์กรเอกชนแล้วจำนวน 3,877 บัญชี คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,524 ล้านบาท

4.2.4 โครงการ ธอส. - กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.

เป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลที่ส่งเสริมให้ข้าราชการที่มีรายได้น้อยได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง รวมทั้งเพื่อเป็นการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ธนาคารร่วมกับกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ได้จัดโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย แก่ข้าราชการสมาชิก กบข. ในเงื่อนไขพิเศษ อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4.50 ต่อปี เป็นระยะเวลา 3 ปี และนับแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 3 ปี บวกอีกร้อยละ 0.75 ต่อปี ระยะเวลาผ่อนชำระสูงสุด 30 ปี โดยจำนวนปีที่กู้รวมกับอายุผู้กู้ไม่เกิน 65 ปี ธนาคารได้เปิดให้ข้าราชการที่เป็นสมาชิก กบข. จองสิทธิ์ได้ตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2544 ถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2544 ปรากฏว่ามีข้าราชการสนใจยื่นแสดงความจำนงทั้งสิ้น 84,077 ราย เป็นเงิน 62,049 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นข้าราชการในส่วนภูมิภาค จำนวน 67,612 ราย ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 19.58 เป็นข้าราชการในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และให้ผู้ที่ยังไม่มีสิทธิ์ ไข้วแล้วมายื่นขอกู้เงินได้ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ.2544 เป็นต้นไป

4.2.5 โครงการความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ การเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นการสนองนโยบายของรัฐบาลในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นการร่วมแก้ไขปัญหาวิกฤตอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน ตามนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของ รัฐบาล ธนาคารและการเคหะแห่งชาติได้ร่วมเป็นพันธมิตรทางธุรกิจโดยการใช้ศักยภาพและทรัพยากร ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้ดำเนินโครงการดังนี้

1) **โครงการความร่วมมือระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์และ**

การเคหะแห่งชาติ บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อกำหนดแนวทางดำเนินการวิเคราะห์และคัดเลือกโครงการที่มีศักยภาพ จำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ นอกจากนี้ยังได้พิจารณาคัดเลือกโครงการจัดสรรภาคเอกชนเพื่อนำมา ดำเนินการตามมาตรการในระยะต่อไป

2) **โครงการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติ**

เป็นกรณีพิเศษ โดยธนาคารให้กู้เงินแก่ผู้ผ่อนชำระเงินดาวน์และค่าเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี เพื่อนำเงินไปชำระหนี้ให้การเคหะแห่งชาติ พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ หลักประกันเป็นของผู้กู้ และผ่อนชำระหนี้กับธนาคารแทน ซึ่งช่วยให้ลูกหนี้มีภาระในการผ่อนชำระ ลดลง และการเคหะแห่งชาติมีเงินหมุนเวียนในการพัฒนาที่อยู่อาศัยโครงการใหม่ต่อไป

4.3 การช่วยเหลือลูกหนี้ในสถานะเศรษฐกิจตกต่ำ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มีมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้รายย่อยและลูกหนี้ที่เป็น ผู้ประกอบการที่มีปัญหาในการชำระหนี้ ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอย่างต่อเนื่อง นับแต่ปี พ.ศ.2543 เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน และเพื่อให้มาตรการดังกล่าวมีความเหมาะสม แก่การดำเนินการและเอื้ออำนวยให้สามารถช่วยเหลือลูกหนี้ได้มากที่สุด ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้ปรับปรุงแก้ไขและเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เงื่อนไขต่าง ๆ มาตามลำดับ มีมาตรการประนอมหนี้ ที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน คือ การขยายเวลาชำระหนี้ การกู้เพิ่มเพื่อชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระ การชำระเฉพาะดอกเบี้ยประจำเดือน การชำระเงินงวดต่ำกว่าเงินงวดปกติ การลดอัตราดอกเบี้ยปรับ เป็นกรณีพิเศษ การโอนทรัพย์จำนองชำระหนี้และขอเช่าทรัพย์การขอประนอมหนี้ในทุกชั้นตอน ของศาล ตั้งแต่ขั้นการฟ้องจนถึงขั้นบังคับคดีการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ ทำสัญญาใหม่ กู้เพิ่ม หรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญา และการพักชำระดอกเบี้ยที่ค้างชำระ

ผลจากการดำเนินมาตรการดังกล่าวข้างต้น ทำให้ในปี พ.ศ. 2543 ธนาคาร อาคารสงเคราะห์มีลูกหนี้ที่มาขอผ่อนผันและประนอมหนี้จำนวนทั้งสิ้นจำนวน 70,013 บัญชี เป็นเงิน 99,857 ล้านบาท แยกเป็นลูกหนี้ที่อยู่ในชั้นตอนของ สินเชื่อ ซึ่งยังไม่มีหนี้ค้างชำระ

แต่ต้องการผ่อนชำระหนี้รายเดือนลง จำนวน 14,853 บัญชี เป็นเงิน 6,865 ล้านบาท
 ลูกหนี้ในขั้นตอนการเร่งรัดหนี้ จำนวน 19,628 บัญชี เป็นเงิน 8,264 ล้านบาท และลูกหนี้ในขั้นตอน
 กฎหมาย จำนวน 35,532 บัญชี เป็นเงิน 18,728 ล้านบาท ทั้งนี้ จำนวนบัญชีลูกหนี้ที่มาขอผ่อนผัน
 และประนอมหนี้ทั้งหมดคิดเป็นร้อยละ 10.08 ของจำนวนลูกหนี้ทั้งหมดของธนาคาร
 ซึ่ง ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2544 จำนวนลูกหนี้ประนอมหนี้ดังกล่าวได้กลับเป็นหนี้ปกติคิดเป็น
 ร้อยละ 86.15 ปีบัญชีร้อยละ 2.50 และกลับเป็น NPL ใหม่เพียงร้อยละ 11.35 ทั้งนี้
 ผลจากการดำเนินมาตรการผ่อนผันและประนอมหนี้ดังกล่าว ทำให้ NPL ของธนาคารได้ปรับลดลง
 จากร้อยละ 20.03 ในปี พ.ศ.2543 เหลือเพียงร้อยละ 17.81 ณ สิ้นปี พ.ศ. 2544

4.4 การระดมเงินทุน

ปี พ.ศ.2544 ธนาคารได้รับมอบหมายจากรัฐบาลให้ดำเนินโครงการ
 กระตุ้นเศรษฐกิจและฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลายโครงการ ทำให้ธนาคารต้องระดมเงินทุน
 ผ่านแหล่งเงินทุนสำคัญ สรุปได้ดังนี้

4.4.1 การรับฝากเงินจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน

และประชาชนทั่วไป โดยธนาคารสามารถระดมเงินฝากได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2,618.27 ล้านบาท
 ทำให้ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2544 ธนาคารมีปริมาณเงินฝากจำนวนทั้งสิ้น 217,209.75 ล้านบาท คิดเป็น
 ร้อยละ 75.06 ของปริมาณเงินทุนทั้งหมดของธนาคาร

4.4.2 การกู้เงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศ แยกเป็น

- 1) การกู้เงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย จำนวน 800.87 ล้านบาท
 อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.1 ต่อปี ระยะเวลาชำระหนี้คืน 30 ปี เพื่อนำมาสมทบในการให้สินเชื่อ
 ตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามที่รัฐบาลมอบหมายให้ดำเนินการ โดยออกเป็นตั๋วสัญญา
 ใช้เงินมีกระทรวงการคลังค้ำประกัน
- 2) การกู้เงินจากธนาคารออมสิน จำนวน 4,500 ล้านบาท โดยมี
 กระทรวงการคลังค้ำประกัน
- 3) การกู้เงินจากต่างประเทศ ธนาคารได้ชำระหนี้คืนเงินกู้
 จาก Deutsche Bank เมื่อ วันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ.2544 ทำให้ ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 ธนาคาร
 มียอดเงินกู้ต่างประเทศคงเหลือจากการออกพันธบัตรของกระทรวงการคลัง (Yankee Bond)
 จำนวน 200 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (8,871.94 ล้านบาท) อายุพันธบัตร 10 ปี โดยจะครบกำหนดไถ่คืน
 ในวันที่ 15 เมษายน พ.ศ.2554)

4) การออกพันธบัตรในประเทศ ประกอบด้วย

- (1) พันธบัตรเงินกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ จำนวน 43,000 ล้านบาท อายุพันธบัตร 5 – 10 ปี กำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน โดยมีกระทรวงการคลังค้ำประกัน
- (2) พันธบัตรสินเชื่อเคหะรวมใจในมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 15,000 ล้านบาท อายุพันธบัตร 3 – 5 ปี โดยมีกระทรวงการคลังค้ำประกัน

ตารางที่ 3.4 แหล่งเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สำคัญ ณ สิ้นปี พ.ศ.2544

จำนวนเงิน : ล้านบาท

รายการ	2542		2543		2544	
	จำนวนเงิน	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนเงิน	คิดเป็นร้อยละ	จำนวนเงิน	คิดเป็นร้อยละ
1. เงินฝาก / ตัวสัญญาใช้เงิน	190,112.36	62.12	214,591.48	69.27	217,209.75	75.06
2. เงินกู้ภายในประเทศ	6,286.81	2.05	5,854.55	1.89	5,300.87	1.83
3. เงินกู้ต่างประเทศ	22,625.88	7.40	17,364.98	5.60	8,871.94	3.07
4. พันธบัตร	87,000.00	28.43	72,000.00	23.24	58,000.00	20.04
รวมทั้งสิ้น	306,025.05	100.00	309,811.01	100.00	289,382.56	100.00

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

4.5 การขยายสาขา

เพื่อเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ โดยประชาชนผู้ใช้บริการจากธนาคารยังคงได้รับความสะดวก ในปี พ.ศ.2544 ธนาคารได้เปิดให้บริการเคาน์เตอร์การเงิน นอกสถานที่เพิ่มขึ้นอีก 1 แห่ง ณ สถานีรถไฟฟ้า BTS หมอชิต เพื่อให้บริการรับฝาก – ถอนเงิน และรับชำระหนี้เงินกู้ รวมทั้งได้ลดจำนวนสาขาย่อยลง 2 แห่ง ทำให้ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2544 ธนาคารมีสาขาเปิดดำเนินการกระจายอยู่ในพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วประเทศ จำนวนทั้งสิ้น 112 สาขา และเคาน์เตอร์การเงินนอกสถานที่ จำนวน 6 แห่ง ดังนี้

ตารางที่ 3.5 จำนวนสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์

รายการ	2542	2543	2544
1. สาขาใน กทม. และปริมณฑล	27	29	29
- เคาน์เตอร์การเงินนอกสถานที่	1	5	6
2. สาขาในส่วนภูมิภาค	85	85	83
- สาขาหลัก	40	40	40
- สาขาย่อย	45	45	43
รวมสาขาทั้งสิ้น	112	114	112
รวมเคาน์เตอร์การเงินทั้งสิ้น	1	5	6

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

4.6 สถานะการเงินและผลการดำเนินงาน

4.6.1 สินทรัพย์ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2544 ธนาคารมีปริมาณสินทรัพย์สุทธิ

จำนวนทั้งสิ้น 307,342 ล้านบาท ลดลงจากปี พ.ศ.2543 จำนวน 21,772 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 6.62 โดยเงินให้สินเชื่อและ ดอกเบี้ยค้างรับเป็นรายการสำคัญ ที่มีสัดส่วนสูงสุดร้อยละ 93.54 ของปริมาณสินทรัพย์ทั้งหมด

4.6.2 กำไรจากการดำเนินงาน ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 ธนาคารมีกำไร

จากการดำเนินงาน จำนวน 1,845.37 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายที่ประมาณการไว้จำนวน 1,016 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 829 ล้านบาท สูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 81.59 และเมื่อหักผลขาดทุนจากการปริวรรตเงินตรา ธนาคารยังมีผลกำไรสุทธิจำนวนทั้งสิ้น 1,620 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายที่ประมาณการไว้คิดเป็นร้อยละ 59 และสูงกว่าปี พ.ศ.2543 คิดเป็น ร้อยละ 206.42

4.6.3 สินเชื่อที่ก่อให้เกิดรายได้ (PL) ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 ธนาคารมี PL

รวมทั้งสิ้น 224,479 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี พ.ศ.2543 ซึ่งมีจำนวน 219,718 ล้านบาท อยู่เท่ากับ 4,761 ล้านบาท เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 2.17 ทั้งนี้ เป็นผลเนื่องมาจากการปรับปรุงประสิทธิภาพในการปล่อยสินเชื่อใหม่ของธนาคาร รวมทั้งมาตรการประนอมหนี้ที่ดำเนินการ มีผลให้ NPLของธนาคารลดลง

4.6.4 เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS Ratio) ณ สิ้นปี พ.ศ.2544

ธนาคารมีเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง เท่ากับร้อยละ 10.42 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี พ.ศ. 2543 เท่ากับร้อยละ 1.44 และสูงกว่าเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดไว้ ร้อยละ 1.92 เนื่องจากธนาคารมีปริมาณสินทรัพย์เสี่ยงลดลง และการดำเนินงานมีผลกำไรสุทธิเพิ่มมากขึ้น

5. สิทธิประโยชน์พิเศษที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับจากรัฐ

จากการที่ธนาคารเป็น รัฐวิสาหกิจ จึงได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษ ในการดำเนินงาน แตกต่างจากสถาบันการเงินอื่น ๆ ดังมีรายการที่สำคัญดังนี้

5.1 สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร ธนาคารได้รับการยกเว้นภาษีอากรในการดำเนินงาน หลายประเภทดังนี้

5.1.1 ภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยปกติ สถาบันการเงินทั่วไป จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราร้อยละ 3.3 ของรายได้ดอกเบี้ย ส่วนลด และค่าธรรมเนียมรับ

5.1.2 อากรแสดมปีต่าง ๆ เช่น อากรในการใช้ เชื้อ ตัวแลกเงิน ตัวสัญญา ใช้เงิน โดยปกติจะเก็บในอัตรา ฉบับละ 3 บาท อากรสัญญา ซื้อ - ขาย โอนอสังหาริมทรัพย์โดยปกติจะเก็บในอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าซื้อ - ขาย อากรไปโอนพันธบัตร สัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญากู้ยืมเงิน โดยปกติจะเก็บในอัตรา ร้อยละ 0.1 ของมูลค่า อากร สัญญาค้ำประกันโดยปกติ จะเก็บในอัตราฉบับละ 10 บาท อากร โบมอบอำนาจ โดยปกติจะเก็บในอัตราฉบับละ 30 บาท และอากรพันธบัตร ตราสารหนี้ ที่ออกโดยธนาคาร โดยปกติเก็บในอัตราร้อยละ 1 ของมูลค่า

5.1.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคล ในอัตราร้อยละ 30 แต่ในปัจจุบันธนาคาร ต้องนำส่ง รายได้เข้ารัฐในอัตราเดียวกัน

5.2 การสำรองสภาพคล่อง ธนาคารพาณิชย์ถูกกำหนดให้ต้องกันเงินสำรอง สภาพคล่องไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 ของเงินฝากรวม ประกอบด้วย เงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 1 เงินสดและเงินฝากธนาคารพาณิชย์อื่นไม่เกินร้อยละ 2.5 และที่เหลือเป็น หลักทรัพย์ต่าง ๆ ที่ปราศจากภาระผูกพัน เช่น หลักทรัพย์รัฐบาล พันธบัตรรัฐวิสาหกิจที่กระทรวงการ คลังค้ำประกัน หรือ พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นต้น แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ไม่ต้องสำรองตามเกณฑ์ดังกล่าว ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถที่จะบริหารสินทรัพย์สภาพ คล่องได้ยืดหยุ่นมากขึ้น

5.3 เงินสมทบกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
ธนาคารพาณิชย์ทั่วไปมีภาระที่จะต้องนำส่งเงินเข้าสมทบกองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ในอัตรา ร้อยละ 0.4 ของยอดเงินฝากและหนี้สิน แต่ธนาคารไม่มีภาระดังกล่าว

5.4 การค้ำประกันพันธบัตรและเงินกู้ระยะยาว ธนาคารได้รับการค้ำประกัน พันธบัตรเงินกู้ระยะยาว จากกระทรวงการคลังมีผลทำให้ธนาคาร สามารถระดมทุนได้ในอัตรา ดอกเบี้ยที่ต่ำลงประมาณร้อยละ 0.5

5.5 เงินเพิ่มทุนที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐอย่างต่อเนื่อง ธนาकारได้รับเงินเพิ่มทุนจากรัฐเพื่อใช้ในการดำเนินงาน และเพื่อความมั่นคงของธนาकार อยู่ตลอดเวลาตามความจำเป็นของธนาकार โดยมีแหล่งที่มาจาก 3 แหล่ง คือ จากงบประมาณประจำปี จากเงินกู้จากธนาकारโลก และจากค่าธรรมเนียมการค้ำประกันเงินกู้ของธนาकार

6. ข้อจำกัดของธนาकारอาคารสงเคราะห์

จากการที่ธนาकारเป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นภายใต้ พระราชบัญญัติธนาकारอาคารสงเคราะห์ ทำให้ธนาकारมีข้อจำกัดในการดำเนินงาน คือ

6.1 ธนาकारถูกกำหนดให้ทำธุรกิจเฉพาะการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญเฉพาะรายย่อย ทำให้ธนาकारมีทางเลือกในการดำเนินธุรกิจการให้บริการสินเชื่อที่จำกัด

6.2 ธนาकारมีข้อจำกัดในการลงทุนในตราสารหนี้ ตราสารทุน และตราสารประเภทอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติฯ ทำให้การลงทุนของธนาकारถูกจำกัด

6.3 ธนาकारขาดความคล่องตัวในการบริหารงานเนื่องจากในการดำเนินงานอื่นใด นอกเหนือจากที่ปฏิบัติเป็นประจำ จะต้องขออนุมัติจากกระทรวง ซึ่งจะต้องมีการตีความว่าจะขัดต่อกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่ทำให้เสียเวลาและไม่ทันต่อเหตุการณ์

6.4 ธนาकारต้องให้บริการสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาด ในขณะที่ยิวกันต้องแข่งขันด้านการระดมเงินฝากด้วยอัตราดอกเบี้ยที่จูงใจจึงบริหารงานด้วยส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ

6.5 ธนาकारมีข้อจำกัดในการเพิ่มบุคลากร จากกฎเกณฑ์รัฐวิสาหกิจที่ดีข้อจำกัดการเพิ่มผลผลิต ทำให้ธนาकारไม่สามารถเพิ่มจำนวนพนักงานได้

7. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วง พ.ศ.2529-2544

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มขยายตัวตามตลาดที่อยู่อาศัยตามภาวะเศรษฐกิจ โดยเริ่มฟื้นตัวในช่วงกลางปี พ.ศ.2529 และรุ่งเรืองมากในช่วงปี พ.ศ.2530-2533 จากนั้นเริ่มถดถอยในช่วงปี พ.ศ.2534-2535

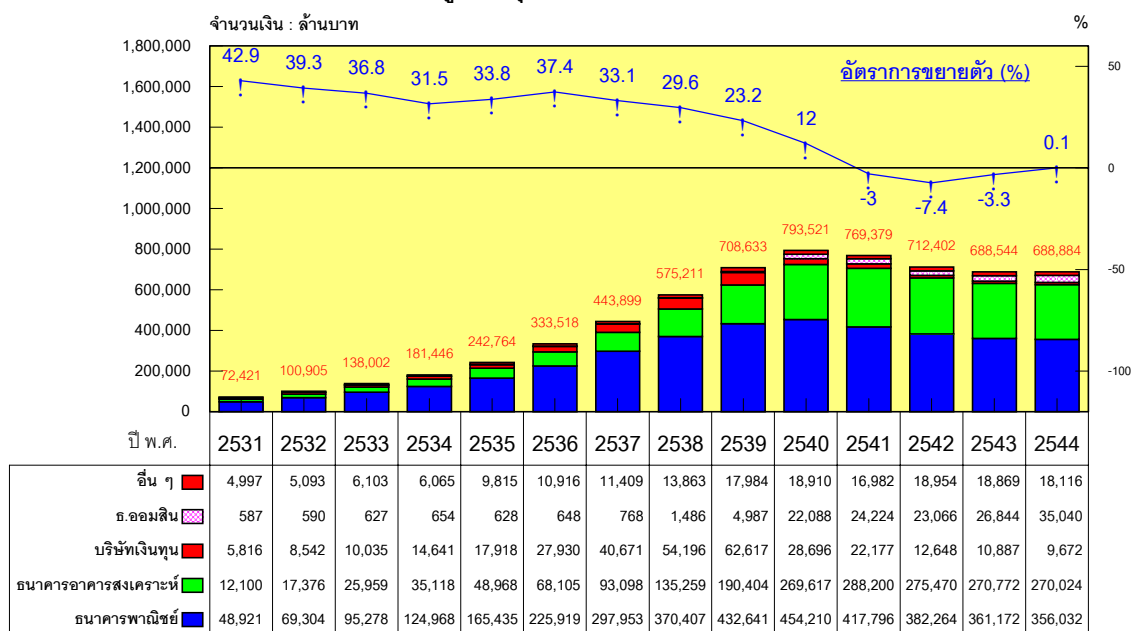
ในปี พ.ศ.2529 รัฐบาลได้ริเริ่มมาตรการต่างๆ เพื่อส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างจริงจังมากขึ้น เช่น การขยายบทบาทของธนาकारอาคารสงเคราะห์ให้ปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อรายย่อยมากขึ้น และ รัฐบาลยังได้ประกาศลดราคาน้ำมันและลดค่ากระแสไฟฟ้าลง ส่งผลให้มีการลดราคาวัสดุก่อสร้าง และลดอัตราดอกเบี้ยลงด้วย รวมทั้งส่งเสริมการขายการค้า

และการลงทุนไปยังประเทศต่างๆ มากขึ้นส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในอัตราสูงถึงร้อยละ 10 ติดต่อกัน 3 ปี ในช่วงปี พ.ศ.2531-2533 โดยมีอัตราการขยายตัวสูงสุดร้อยละ 13.3 ในช่วง ปี พ.ศ.2531

ในช่วงปี พ.ศ.2531-2539 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในระบบสถาบันการเงินของไทยขยายตัวอยู่ในระดับสูงมากอย่างต่อเนื่องเฉลี่ยประมาณร้อยละ 33 ต่อปี โดยเพิ่มขึ้นจากจำนวน 72,421 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2531 เป็นจำนวน 708,633 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2539 ทั้งนี้ เป็นผลมาจากเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวในอัตราสูง มีสภาพคล่องของตลาดการเงินในประเทศดีมากและตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในวงจรรุ่งเรือง

อย่างไรก็ตามในช่วงปี พ.ศ.2540-2541 การปล่อยสินเชื่อใหม่เริ่มลดลงมาก เพราะมีผลกระทบจากวิกฤตตลาดที่อยู่อาศัย วิกฤตเศรษฐกิจ และวิกฤตสถาบันการเงินส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อคงเหลือในระบบขยายตัวในอัตราที่ลดลง เหลือเพียงร้อยละ 12 ในปีพ.ศ.2540 และ -3 ในปี พ.ศ.2541 ตามลำดับ (จากภาพที่ 2.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือปี พ.ศ.2531-2544)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ. 2531 - 2544



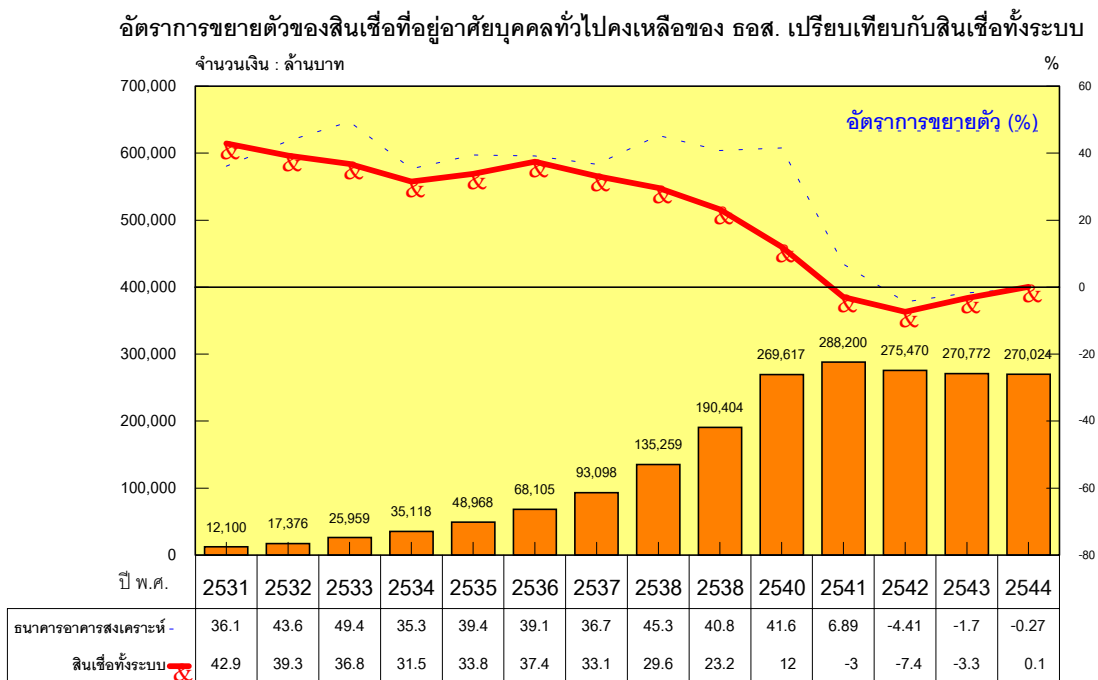
หมายเหตุ: 1. ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของธนาคารออมสินในปี 2541 - 2544 เป็นข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย
2. อื่น ๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต

ภาพที่ 3.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ. 2531-2544

ที่มา : ศูนย์วิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2545

วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 29 (เมษายน-มิถุนายน 2545) หน้า 99

ในช่วงปี พ.ศ.2531-2541 โครงสร้างการแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เปลี่ยนแปลงไป โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการขยายอย่างรวดเร็วยิ่งกว่าสถาบันการเงินอื่น ดังจะเห็นได้จากในขณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรวมทั้งระบบขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 31.7 ต่อปี ซึ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 27.6 ต่อปี แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยถึงสูงร้อยละ 37.3 ต่อปี แม้กระทั่งในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำอย่างรุนแรงในปี พ.ศ.2539-2541 สถาบันการเงินอื่นพากันหยุดหรือชะลอการปล่อยสินเชื่อ แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ยังคงปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง (จากภาพที่ 2.5 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของธนาคารอาคารสงเคราะห์เปรียบเทียบกับสินเชื่อทั้งระบบ)

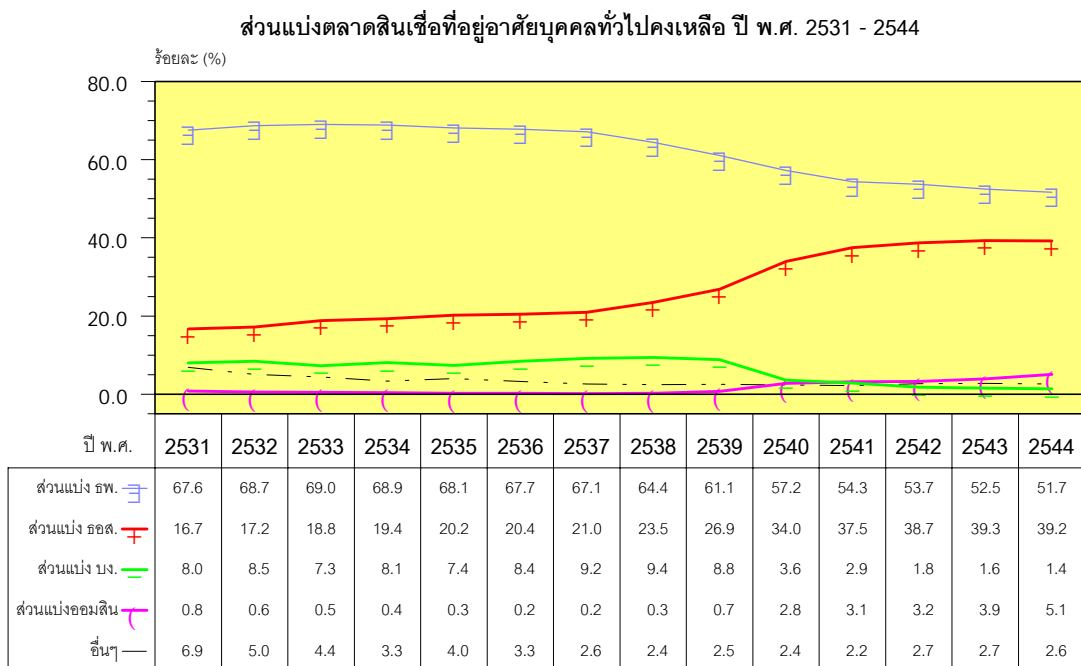


ภาพที่ 3.2 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของธนาคารอาคารสงเคราะห์เทียบกับสินเชื่อทั้งระบบ

ที่มา : ศูนย์วิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2545

วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 29 (เมษายน-มิถุนายน 2545) หน้า 98

การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปอย่างรวดเร็วของธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ในช่วงปี พ.ศ.2531-2541 ดังกล่าวส่งผลให้ส่วนแบ่งตลาดของกลุ่มธนาคารพาณิชย์
ลดลงตามลำดับจากร้อยละ 68 ในปี พ.ศ.2531 เหลือร้อยละ 61 ในปี พ.ศ.2539 และ
ร้อยละ 52 ในปี พ.ศ.2541 ในขณะที่ส่วนแบ่งการตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นจาก
ร้อยละ 17 ในปี พ.ศ.2531 เป็นร้อยละ 27 ในปี พ.ศ.2539 และขยายเป็นร้อยละ 39 ในปี พ.ศ.2541
ส่วนบริษัทเงินทุนนั้น แม้ว่าในยุครุ่งเรืองปี พ.ศ.2538 เคยมีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงร้อยละ 9.4
แต่ต่อมาเมื่อบริษัทเงินทุนจำนวนมากต้องปิดกิจการลงในปี พ.ศ.2540 จึงทำให้ส่วนแบ่งตลาด
ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 3 ในปี พ.ศ.2541 สำหรับธนาคารออมสินซึ่งเริ่มรณรงค์ตลาดสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัย และเพิ่งเข้ามาแข่งขันในตลาด มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.2 ในปี พ.ศ.2537
เป็นร้อยละ 2.8 และ 3.1 ในปี พ.ศ.2540 และ พ.ศ.2541 (จากภาพที่ 3.3 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือปี 2531-2544)



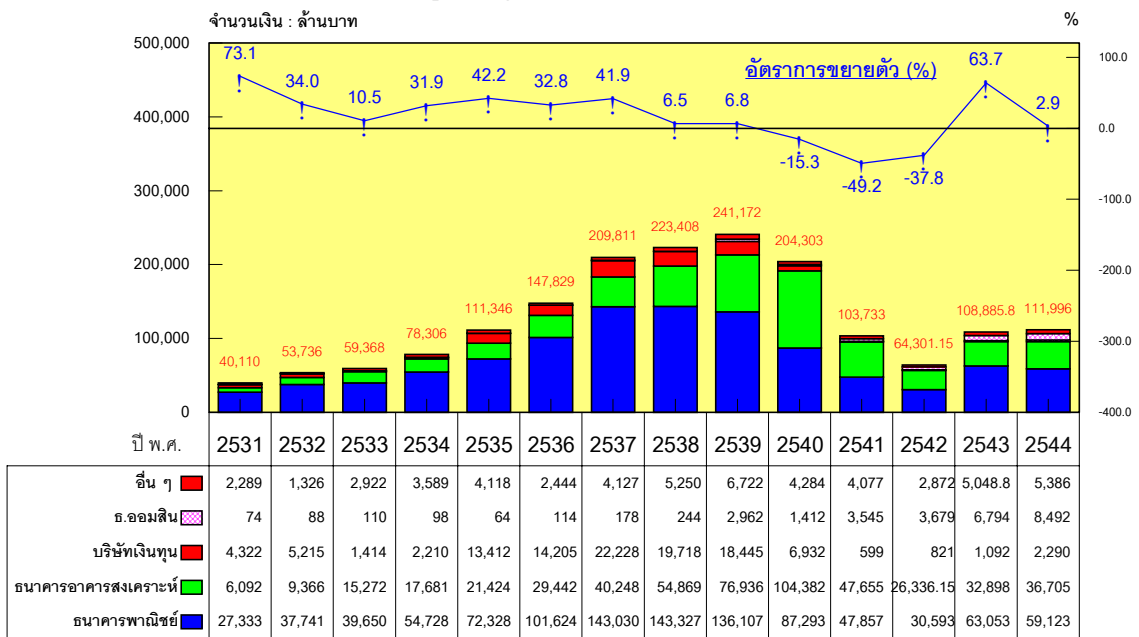
หมายเหตุ: 1. อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิทฟองซิเออร์ และบริษัทประกันชีวิต

ภาพที่ 3.3 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ปี พ.ศ.2531-2544

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

ในช่วงปี พ.ศ.2537-2544 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการขยายการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปสูงขึ้นมาก ทำให้สัดส่วนการปล่อยสินเชื่อใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 19.2 ในปี พ.ศ.2537 เป็นร้อยละ 32.3 ในปี พ.ศ.2539 และสูงมากเป็นพิเศษในปี 2540-2541 โดยเพิ่มเป็นร้อยละ 51 และร้อยละ 45 ตามลำดับ เนื่องจากสถาบันการเงินต่างๆ ประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ชะลอสินเชื่อ และทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ของทั้งระบบหดตัวลดลงมากตั้งแต่ปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา โดยในปี พ.ศ.2541 มีอัตราการขยายตัวลดลงถึงร้อยละ 49.2 จึงทำให้สัดส่วนตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงขึ้น เพราะแม้ว่าสินเชื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีการชะลอตัวลงตามภาวะตลาด แต่การชะลอตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีปริมาณน้อยกว่าการชะลอตัวของสถาบันการเงินทั้งหมดรวมกัน (จากภาพที่ 3.4 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในแต่ละปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ.2531-2544 และ ภาพที่ 3.5 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยเพิ่มขึ้นใหม่ในแต่ละปี พ.ศ.2531-2544)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี พ.ศ. 2531 - 2544



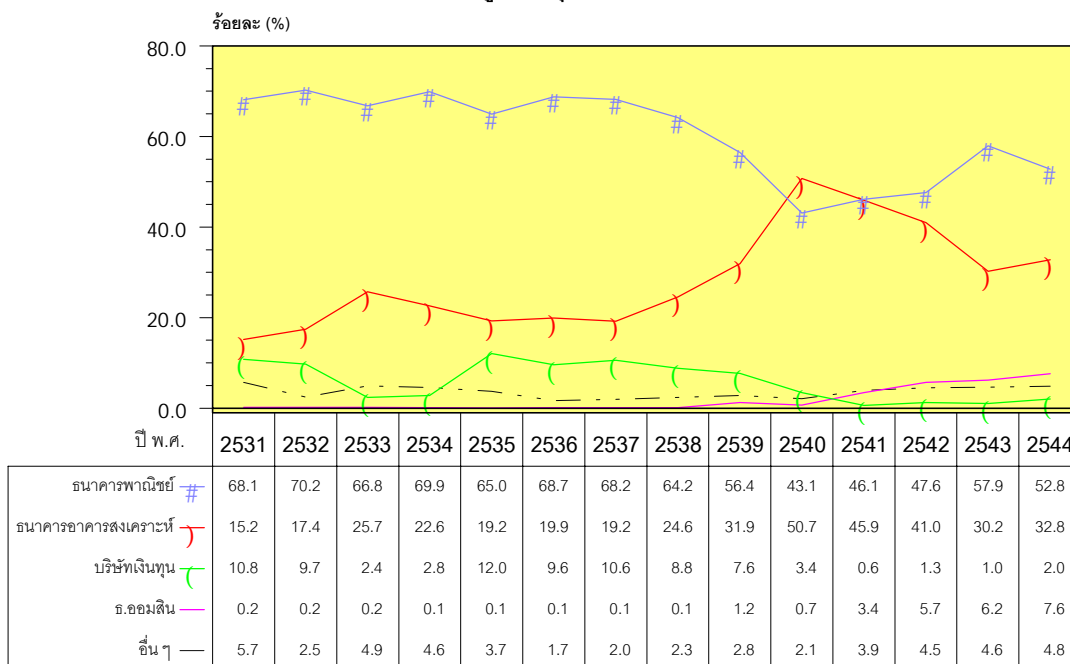
หมายเหตุ: อื่น ๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต

ภาพที่ 3.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี พ.ศ. 2531-2544

ที่มา : ศูนย์วิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2545

วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 29 (เมษายน-มิถุนายน 2545) หน้า 99

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี พ.ศ. 2531- 2544



ภาพที่ 3.5 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี พ.ศ.2531-2544

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

สาเหตุอีกประการหนึ่งที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีอัตราการขยายตัวสูงกว่าระบบในช่วง ปี พ.ศ.2536-2540 ที่ผ่านมา เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ขยายสาขาเพิ่มขึ้นและเพิ่มบริการในวันหยุดด้วย ที่สำคัญคือ ในระยะนั้น อัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่ในอัตราที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัด

ปี พ.ศ.2541 เป็นปีที่ธุรกิจที่อยู่อาศัยประสบกับภาวะตกต่ำมากที่สุด ซึ่งมีสาเหตุมาจากปัญหาปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จอยู่ในภาวะล้นตลาด และอำนาจซื้อของประชาชนลดลงมาก เนื่องจากวิกฤตเศรษฐกิจนอกจากนั้นธุรกิจที่อยู่อาศัยยังได้รับผลกระทบจากปัญหาการปิดกิจการของสถาบันการเงินที่เคยปล่อยสินเชื่อทำให้เกิดวิกฤตด้านการปล่อยสินเชื่อ จนทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถดำเนินโครงการต่อได้ ไม่สามารถชำระหนี้ได้ กลายเป็นปัญหาย้อนกลับไปมีผลให้สถาบันการเงินประสบกับปัญหาหรือหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ซึ่งนำไปสู่การขาดสภาพคล่อง

หนักขึ้นไปอีก เพราะต้องใช้เงินทุนในการสำรองหนี้สูญเป็นจำนวนมาก นอกจากสถาบันการเงินต้องชะลอการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการแล้ว ยังชะลอหรือเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้กู้ซื้อบ้านรายย่อยอีกด้วย ดังนั้นในปี พ.ศ.2541 จึงเกิดปัญหาความฝืดเคืองสินเชื่อ (Credit Crunch) ขึ้นในระบบการเงิน ที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรง เมื่อแหล่งเงินกู้สำหรับผู้ซื้อบ้านถูกจำกัดตัวลง ผู้ซื้อบ้านที่อยู่ระหว่างผ่อนดาวน์ ก็ไม่สามารถที่จะหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้ การโอนกรรมสิทธิ์ต้องหยุดชะงัก จนทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถนำรายได้จากการโอนเข้ามาใช้ในการพัฒนาโครงการของตนได้ และส่งผลต่อปัญหาหนี้ค้างของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงยังมีผลให้ผู้คิดจะซื้อบ้านชะลอการตัดสินใจเอาไว้ด้วย แม้ว่าสภาพคล่องของสถาบันการเงินเริ่มดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ.2541 ก็ตาม ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ยังคงซบเซาอย่างต่อเนื่องเพราะภาวะเศรษฐกิจที่ยังไม่กระเตื้อง ประชาชนส่วนใหญ่ไม่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ผู้ซื้อบ้านบางส่วนที่มีกำลังซื้อ ก็ได้ชะลอการตัดสินใจเนื่องจากคาดการณ์ว่าราคาที่อยู่อาศัยจะตกลงมากกว่านี้ มีผู้ซื้อบ้านจำนวนไม่น้อยที่อยู่ระหว่างการผ่อนดาวน์ แต่ยอมทิ้งดาวน์หรือชะลอการตัดสินใจกู้เงิน เนื่องจากความไม่มั่นใจในรายได้ในอนาคตว่าจะสามารถผ่อนชำระหนี้ได้หรือไม่ ผลสรุปโดยรวมก็คือในปี พ.ศ.2541 สถาบันการเงินต่างๆ ไม่สามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปได้ตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ ปริมาณการปล่อยสินเชื่อใหม่ทั้งระบบจึงได้ลดลงถึงร้อยละ 49.2 จากปี พ.ศ.2540

ปี พ.ศ.2542 แม้สถานการณ์เศรษฐกิจจะมีทิศทางดีขึ้นกว่าปี พ.ศ.2541 แต่เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในภาวะซบเซา สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในเรื่องของคุณภาพสินเชื่อ จนไม่สามารถปล่อยสินเชื่อได้ตามเป้าหมาย สถาบันการเงินแต่ละแห่งจึงมีสภาพคล่องทางการเงินสูง ทำให้เกิดการแข่งขันปล่อยสินเชื่ออย่างรุนแรง โดยใช้กลยุทธ์การลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นหลัก ทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวรวมทั้งยังให้สินเชื่อเงื่อนไขพิเศษเพื่อการได้ถนอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่นอีกด้วย การแข่งขันลดอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินที่ได้กล่าวมาข้างต้น ยังไม่สามารถกระตุ้นให้เกิดความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่มากนัก เนื่องจากสินเชื่อที่ปล่อยไปบางส่วนเป็นการจูงใจให้ผู้กู้ย้ายสถาบันการเงิน ดังนั้นเพื่อเป็นการกระตุ้นการปล่อยสินเชื่อใหม่ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นการกระตุ้นให้เกิดการซื้อขายที่อยู่อาศัยดูดซับอุปทานส่วนเกินของตลาดที่อยู่อาศัยตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใหม่ เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2542 ของรัฐบาล กระทรวงการคลังจึงได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นแกนนำร่วมกับธนาคารออมสิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และสถาบันการเงินอื่นๆ จัดโครงการสินเชื่อเคหะรวมใจขึ้นตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม พ.ศ.2542

โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจเป็นสินเชื่อรูปแบบใหม่ที่มีการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นรอบๆ รอบละ 3 หรือ 5 ปี และปรับใหม่ทุกรอบ 3 หรือ 5 ปีถัดไป อย่างนี้เรื่อยไปจนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งสินเชื่อระบบใหม่นี้เรียกว่า Roll Over Mortgage Loan อัตราดอกเบี้ยคงที่ในแต่ละรอบจะเท่ากับต้นทุนพันธบัตร (Effective Cost) ที่ออกโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ บวกร้อยละ 2.5 ต่อปี ในวงเงินสินเชื่อทั้งหมด 50,000 ล้านบาท ประชาชนสามารถเลือกใช้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะเวลากู้สูงสุด 30 ปี เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จทุกประเภท ที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรและกู้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง แต่ไม่ให้กู้เพื่อการไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น ซึ่งผู้กู้แต่ละรายจะกู้ได้ในวงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาท วงเงินสูงสุดไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาซื้อขายจริง และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินหลักประกัน ตามความต้องการและความสามารถในการผ่อนชำระของผู้กู้ โครงการนี้ถือเป็นสินเชื่อรูปแบบใหม่ของไทย ซึ่งเปลี่ยนแนวคิดการพึ่งพิงเงินฝากและระดมทุนระยะสั้นเพื่อปล่อยสินเชื่อในระยะยาวแบบเดิม เป็นการระดมเงินจากตลาดทุนมากขึ้น โดยการออกพันธบัตรหรือตราสารหนี้ระยะยาวอื่นๆ ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ ให้สอดคล้องกับการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งจะช่วยให้สถาบันการเงินไม่มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่อาจผันผวนในภายหลัง

สำหรับอัตราดอกเบี้ยคงที่ โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ ซึ่งกำหนดจากต้นทุนพันธบัตร บวกร้อยละ 2.5 ต่อปีนั้น จะมีการปรับเปลี่ยนไปตามภาวะตลาดเงินและตลาดทุน โดยนับตั้งแต่เริ่มโครงการเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ.2542 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2542 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ออกพันธบัตรไปแล้วจำนวน 4 ครั้ง เป็นเงินจำนวนรวม 11,000 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินอายุพันธบัตร 3 ปี 6,000 ล้านบาท และอายุ 5 ปี 5,000 ล้านบาท ส่วนอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ได้ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.86 เป็นร้อยละ 8.1 ในเดือนธันวาคม และอัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี ได้ปรับจากร้อยละ 9.18 เป็นร้อยละ 9.22 ต่อปี (ดูตารางที่ 2.7 อัตราดอกเบี้ยคงที่สินเชื่อเคหะรวมใจของธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ตารางที่ 3.6 อัตราดอกเบี้ยคงที่สินเชื่อเคหะรวมใจของธนาคารอาคารสงเคราะห์

วันที่ปรับอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยคงที่		วงเงินที่ออกพันธบัตร (ล้านบาท)	
	3 ปี	5 ปี	3 ปี	5 ปี
16 สิงหาคม 2542	7.5	8.5	-	-
6 กันยายน 2542	7.52	8.55	2,000	1,000
5 ตุลาคม 2542	7.89	9.04	2,000	2,000
2 พฤศจิกายน 2542	7.86	9.18	2,000	2,000
1 ธันวาคม 2542	8.11	9.22	2,000	2,000

หมายเหตุ : อัตราดอกเบี้ยนี้เป็นต้นทุนพันธบัตรรวม

(All in Cost) + ร้อยละ 2.5 ต่อปี

ปี พ.ศ.2543 เศรษฐกิจชะลอตัว แต่สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นจากปีก่อน อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่าการปล่อยสินเชื่อใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวนมากนั้น ส่วนหนึ่งเป็นการให้สินเชื่อเพื่อการไถ่ถอนจำนองระหว่างสถาบันการเงิน มีสัดส่วนสูงถึงประมาณร้อยละ 20-30 ดังนั้นสินเชื่อที่ปล่อยอยู่อาศัยอย่างแท้จริงมีเพียงประมาณร้อยละ 50-60 เท่านั้น

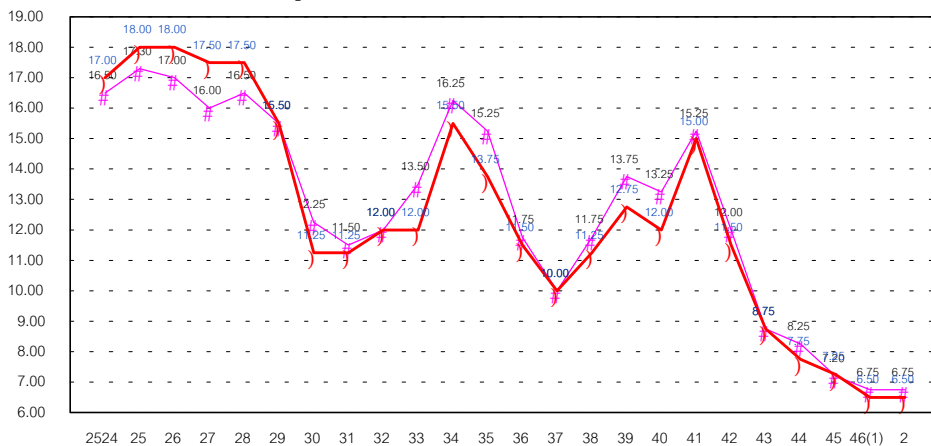
ในปี พ.ศ.2544 ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันอย่างรุนแรง เนื่องจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างๆ ได้หันมาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น เนื่องจากเห็นว่าเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ ในขณะที่ยังไม่สามารถปล่อยสินเชื่อประเภทอื่นได้มากนัก โดยส่วนใหญ่จะใช้กลยุทธ์อัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ 1-3 ปี ในการจูงใจลูกค้า นอกจากนี้ ยังมีการใช้กลยุทธ์อื่นๆ เช่น การขยายระยะเวลากู้ยืม 25-30 ปี ไม่จำกัดวงเงินกู้ การยกเว้นค่าธรรมเนียมในการยื่นกู้ การให้สิทธิพิเศษต่างๆ อาทิ การให้สิทธิทำบัตร ATM ฟรี และการทำการตลาดที่เข้าถึงลูกค้าโดยตรงมากขึ้น เป็นต้น สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ของทั้งระบบ ปี พ.ศ.2544 มีจำนวน 111,996 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากปี พ.ศ.2543 (จากภาพที่ 2.7) หนึ่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่แต่ละสถาบันการเงินปล่อยใหม่นั้น ประมาณร้อยละ 20 เป็นการปล่อยสินเชื่อเพื่อการไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น (Refinance)

และเมื่อพิจารณาส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในปี พ.ศ. 2544 พบว่า ธนาคารพาณิชย์ มีส่วนตลาดลดลงจากร้อยละ 57.9 ในปี 2543 เหลือร้อยละ 53.0 ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 30.2 ในปีพ.ศ. 2543 เป็นร้อยละ 32.9 ณ ธันวาคม 2544 จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือในระบบสถาบันการเงินมีจำนวนทั้งสิ้น 690,768 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ.2543 หลังจากที่อัตราการขยายตัวได้ลดลงอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2541 ทั้งนี้ มีสาเหตุมาจากมีการไถ่ถอนจำนวนปิดบัญชีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเพิ่มมากขึ้น (paid off) รวมทั้งมีการชำระหนี้มากกว่าจำนวนที่กำหนดไว้เดิม (partial prepayment) เนื่องจากช่องว่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และเงินฝากที่ยังอยู่ในระดับที่สูง อนึ่ง เป็นที่น่าสังเกตว่าส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ ณ ธันวาคม พ.ศ. 2544 ลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 52.5 ณ สิ้นปี พ.ศ.2543 เหลือร้อยละ 51.7 ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดที่ร้อยละ 39.2 (จากภาพที่ 2.6)

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี พ.ศ.2544

อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นลดต่ำเป็นประวัติการณ์ นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2543-2544 มีการแข่งขันของอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น 1-2-3 ปี ค่อนข้างรุนแรง โดยระดับอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ในระดับร้อยละ 4.0 - 6.5 เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี ที่ร้อยละ 4.5 และคงที่ 2 ปี ที่ร้อยละ 5.5 ล่าสุด ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2545 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงที่ระยะสั้นของสถาบันการเงินทั้งระบบแบบคงที่ 1,2 และ 3 ปี ได้ปรับลดลงมาอยู่ระหว่างร้อยละ 3.5 – 6.25 นับว่าต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ เนื่องจากสภาพคล่องยังคงมากอยู่ ประกอบกับสถาบันการเงินต่างๆ ใช้กลยุทธ์ลดอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น โดยเฉพาะแบบคงที่ 1 ปี เพื่อดึงดูดลูกค้า ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ลูกค้าจำนวนหนึ่งไถ่ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินเดิม และเปลี่ยนมากู้กับสถาบันการเงินใหม่ ที่ให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่า (Re-finance) สำหรับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในปี พ.ศ.2544 ยังคงปรับตัวลดลง โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง ลดลงมาโดยตลอด ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2545 อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ห้วงเงินกู้ต่ำกว่า 1 ล้านบาท อยู่ระหว่างร้อยละ 6.75 – 7.25 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.10 เนื่องจากสภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินที่มีอยู่สูงมากประกอบกับการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่เป็นไปอย่างเข้มข้น (จากภาพที่ 2.9 และ 2.10)

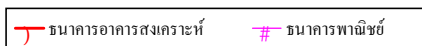
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัว ของธนาคารอาคารสงเคราะห์
กับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ปี 2524 - 24 ม.ค. 2546



หมายเหตุ : ปี 2524-2544 ข้อมูล ณ เดือนมกราคม

ธอส. = อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้หลัก 200,000 - 3,000,000 บาท

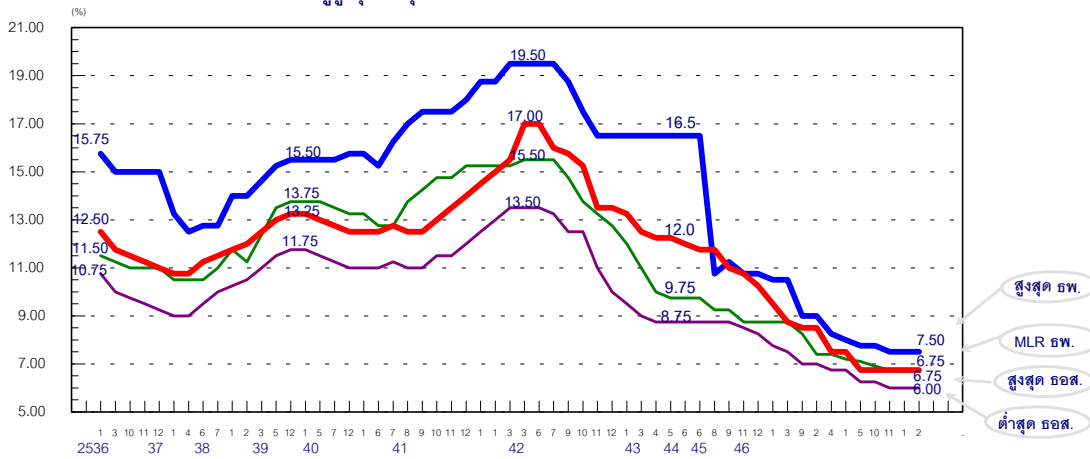
ธพ. = อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธ.กรุงเทพ ธ.กสิกรไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.กรุงไทย ธ.ไทยพาณิชย์



ภาพที่ 3.6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์กับอัตราดอกเบี้ย
สำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ปี 2524 - 24 มกราคม 2546

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานประจำปี 2544 กรุงเทพมหานคร 2545

เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงสุด-ต่ำสุด ของ ธอส.และธนาคารพาณิชย์ ปี 2536-24 กพ. 2546



หมายเหตุ :

- 1) สูงสุด ธพ. = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยสูงสุดของธนาคารพาณิชย์
- 2) MLR ธพ. = Minimum Loan Rate ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง
- 3) สูงสุด ธอส. = อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ 200,001 - 3,000,000 บาท
- 4) ต่ำสุด ธอส. = อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท



ภาพที่ 3.7 เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงสุด-ต่ำสุดของธนาคาร
อาคารสงเคราะห์และธนาคารพาณิชย์ ปี 2536 - 24 กุมภาพันธ์ 2546

ที่มา : ศูนย์วิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2545

วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 29 (เมษายน-มิถุนายน 2545) หน้า 99

แนวโน้มตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ.2545 ยังคงมีการแข่งขันสูงต่อเนื่องจากปี พ.ศ. 2544 โดยส่วนใหญ่จะใช้กลยุทธ์อัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ 1 – 3 ปี ในการจูงใจลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่แก่บุคคลทั่วไป (new loan origination) ของสถาบันการเงินทั้งระบบ ในปีพ.ศ. 2545 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2544 โดยจะสามารถปล่อยได้ประมาณ 120,000 ล้านบาท ทั้งนี้พิจารณาจากอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจประมาณร้อยละ 1 –3 และจากการแข่งขันที่สูงระหว่างสถาบันการเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำมาก ประกอบกับมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล เช่น มาตรการทางภาษีอากรที่จูงใจ การส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนและข้าราชการ โครงการสินเชื่อ ธอส. – กบข. ที่เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2544 และโครงการสินเชื่อพิเศษอื่นๆ ตามนโยบายของรัฐบาลที่จะเกิดขึ้นใหม่

7.1 บทบาทของรัฐบาลและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย

เงินกู้ต่างประเทศของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี พ.ศ.2540 มีประมาณร้อยละ 10 ของเงินกู้ยืมทั้งหมดของธนาคาร ดังนั้น หลังจากที่มีการปล่อยให้เงินบาทลอยตัว ธนาคารจึงต้องเผชิญกับการขาดทุนอัตราแลกเปลี่ยนอย่างมีนัยสำคัญประมาณ 2,500 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2540 และขาดทุนอีก 2,600 ล้านบาทในปี พ.ศ.2541

เมื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในภาวะยากลำบากอย่างรุนแรงก่อนเกิดวิกฤติ รัฐบาลได้ใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสื่อกลางในการบรรเทาความยากลำบาก โดยจัดให้มีโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นพิเศษเพื่อกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โครงการดังกล่าวได้รับการสนับสนุนทางการเงินบางส่วนจากธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำจำนวน 10,000 ล้านบาท โดยมีดอกเบี้ยอัตราคงที่ ร้อยละ 9 ต่อปี เปรียบเทียบกับอัตราในตลาดขณะนั้น ร้อยละ 12 ต่อปี และระยะเวลาชำระหนี้ได้ขยายจาก 25 ปี เป็น 30 ปี โครงการนี้ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่ธนาคารอื่นลดการปล่อยลง ดังนั้นส่วนแบ่งตลาดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในเรื่องการปล่อยกู้ที่อยู่อาศัยใหม่ในปี พ.ศ.2540 จึงเพิ่มขึ้นสู่ระดับสูงสุดถึงขั้นทำลายสถิติ ซึ่งสูงถึงมากกว่าร้อยละ 50 เมื่อเทียบกับระดับปกติเพียงร้อยละ 30 ในปีก่อนหน้านี้นี้

เมื่อปี พ.ศ.2541 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นสูงมากถึงร้อยละ 18 – 19 ต่อปี เนื่องจากการขาดแคลนสภาพคล่อง ภายใต้ภาวะการขาดแคลนสภาพคล่อง แหล่งเงินทุนจากเงินฝากนั้นหายาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องพึ่งพาการออกพันธบัตรเพื่อทดแทนเงินฝากที่ลดลง อย่างไรก็ตามเงินทุนที่ได้มาจากการออกพันธบัตรมีอัตราดอกเบี้ยสูงมาก เช่น

พันธบัตรระยะเวลา 2 ปี มูลค่า 5,000 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยตามบัตรร้อยละ 15.5 ต่อปี ในปี พ.ศ.2541 พันธบัตรนี้ทำให้ต้นทุนทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงขึ้น และเนื่องจากไม่มีธนาคารอื่นให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้กู้ส่วนมากจึงหันมาหาธนาคารอาคารสงเคราะห์ และเพื่อจะเผชิญกับการเพิ่มขึ้นของความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงต้องกำหนดเงื่อนไขสินเชื่อที่เข้มงวดกวัดขันมากขึ้น เช่น งดการให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินเปล่า เพื่อชำระหนี้ธนาคารอื่น(ได้ถอนจำนอง) เป็นต้น

ตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2542 อาจกล่าวได้ว่าเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย ได้กลับเข้าสู่เสถียรภาพภาคการเงินได้รับการปฏิรูปและมีเสถียรภาพมากขึ้น การขาดแคลนสภาพคล่องอย่างรุนแรงได้บรรเทาลง ในขณะที่สถาบันการเงินหลายแห่งได้เปลี่ยนสภาวะจากที่มี การขาดแคลนสภาพคล่องอย่างมหาศาลมาสู่การมีสภาพคล่องล้นเกิน ธนาคารหลายแห่งได้เข้าสู่ การแข่งขันอย่างรุนแรงในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งการปล่อยสินเชื่อเพื่อได้ถอน จากธนาคารอื่น ด้วยการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำมาก

นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เลือกที่จะดำเนินงานให้เป็นไปตาม กติกาสากลตามหลัก BIS ซึ่งรวมถึงมาตรฐานการบัญชีด้วย ดังนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงได้จัดให้มีอัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงในอัตราอย่างน้อยร้อยละ 8.5 และได้กันสำรอง ให้เป็นไปตามกฎของธนาคารแห่งประเทศไทย

เนื่องจากภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ ความสามารถในการชำระดอกเบี้ยและ เงินต้นของลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวนมากได้ด้อยลง ดังนั้นหนี้ที่ไม่ก่อรายได้ จึงได้เพิ่มสูงขึ้นถึงประมาณร้อยละ 28 ของยอดสินเชื่อทั้งหมดในปี พ.ศ. 2542 จากสาเหตุ ดังกล่าว ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องกันสำรองเผื่อหนี้สูญเพิ่มขึ้น ดังนั้นเพื่อความมั่นคง ของกิจการ รัฐบาลจึงได้เพิ่มทุนให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์จาก 10,000 ล้านบาท เป็น 30,000 ล้านบาท

ในเดือนสิงหาคม พ.ศ.2542 รัฐบาลได้ประกาศมาตรการทางเศรษฐกิจชุดใหม่ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวม ภาคที่อยู่อาศัยได้รับเลือกสรรให้เป็นหนึ่งในบรรดาตัวจักรใน การฟื้นฟูเศรษฐกิจได้มีการออกมาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยชุดใหม่เพื่อส่งเสริมการมีบ้านของตนเอง มาตรการชุดนี้เป็นระบบพันธบัตรหมุนเวียน ภายใต้ระบบนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีบทบาท เป็นแกนกลางโดยเป็นผู้ออกพันธบัตรแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งพันธบัตรนี้มีกำหนดชำระคืน 3 และ 5 ปี เงินที่ได้จากการขายพันธบัตรดังกล่าวจะนำมาปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง

มาขอกู้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์จากเงินกองทุนที่ได้จากการออกพันธบัตรได้ ทั้งนี้เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์สามารถไปปล่อยสินเชื่อภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ นั่นคือผู้ซื้อบ้านสามารถกู้ได้นานถึง 30 ปี และสามารถที่จะเลือกอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี หรือ 5 ปี ณ อัตราดอกเบี้ย 250 จุด (Basis Points) มากกว่าต้นทุนทางการเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ อันเนื่องจากการออกพันธบัตร ณ วันที่ครบกำหนด 3 หรือ 5 ปี ผู้กู้สามารถที่จะเลือกกู้แบบดอกเบี้ยคงที่ต่ออีก 3 หรือ 5 ปี ก็ได้หรือจะขอเปลี่ยนแปลงเป็นการกู้แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามปกติก็ได้

มาตรการนี้คาดว่าจะช่วยลดความไม่สอดคล้องกันระหว่างระยะเวลาครบกำหนดของแหล่งเงินกู้กับระยะเวลาครบกำหนดของเงินที่ปล่อยกู้ นอกจากนี้ มาตรการนี้ยังคาดว่าจะลดอัตราดอกเบี้ยจำนองและเพิ่มความสามารถในการมีบ้าน และเพิ่มความต้องการซื้อบ้านซึ่งจะช่วยลดจำนวนบ้านที่ล้นตลาดได้ และในที่สุดจะช่วยลดความไม่สมดุลของอุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งมีอยู่ในปัจจุบันและจะกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมได้ จะเห็นได้ว่าเสถียรภาพของเศรษฐกิจโดยรวม มีความสัมพันธ์อย่างแนบแน่นกับภาคที่อยู่อาศัย ความรุ่งเรืองของภาคอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งนำไปสู่เศรษฐกิจฟองสบู่ของประเทศไทย ในอีกด้านหนึ่ง การแตกของเศรษฐกิจฟองสบู่ก็ทำให้เกิดการตกต่ำอย่างมากในภาคอสังหาริมทรัพย์ และที่อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลให้เกิดการลดลงอย่างรุนแรงของตลาดหลักทรัพย์และการล้มละลายของภาคการเงิน การล้มลงของตลาดหุ้นและภาคการเงินได้นำประเทศไทยเข้าสู่วิกฤติที่รุนแรงที่สุดนับตั้งแต่สงครามโลกครั้งที่สอง

7.2 การปฏิรูปธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

การเพิ่มขึ้นของหนี้ที่ไม่ก่อรายได้ในระบบ มิได้เกิดจากวิกฤติเศรษฐกิจและวัฏจักรของภาคอสังหาริมทรัพย์เพียงลำพังเท่านั้น แต่เกิดจากการวิเคราะห์สินเชื่อหละหลวมของเจ้าหน้าที่สินเชื่อด้วย จากนี้เป็นต้นไป มีความจำเป็นที่ผู้ปล่อยกู้จำนองจะต้องเน้นเรื่องประสิทธิภาพของการปล่อยสินเชื่อโดยเฉพาะการพัฒนาการวิเคราะห์สินเชื่อ เมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ.2542 บริษัทข้อมูลเครดิตไทย ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นแกนกลางในการจัดตั้ง นอกจากนั้นสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยกำลังจัดทำมาตรฐานการวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัยและทำเอกสารการกู้เงินมาตรฐานเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติสำหรับทุก ๆ สถาบันการเงิน สำหรับสมาคมผู้ประเมินค่าหลักประกันแห่งประเทศไทยได้กำหนดมาตรฐานการปฏิบัติในการตีราคาและจรรยาบรรณ ขณะเดียวกันพระราชบัญญัติการออกไปอนุญาตให้ผู้ตีราคาก็กำลังอยู่ระหว่างการตราเป็นกฎหมาย และได้มีการจัดตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation :SMC) ขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2541 เพื่อที่จะซื้อสินเชื่อ

ที่อยู่อาศัยจากผู้ให้กู้จำนวน นอกจากนี้ยังได้มีการเสริมสร้างระบบข้อมูลที่อยู่อาศัย ที่ทำเช่นนี้ก็เพื่อ
จะได้มีสัญญาณเตือนภัยแต่เนิ่น ๆ และหลีกเลี่ยงการลงทุนผิดในอนาคต

8. อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ผ่านมา (ช่วงปีพ.ศ.2529 - 2544) ปราบกฏตั้งตาราง

ตารางที่ 3.7 อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

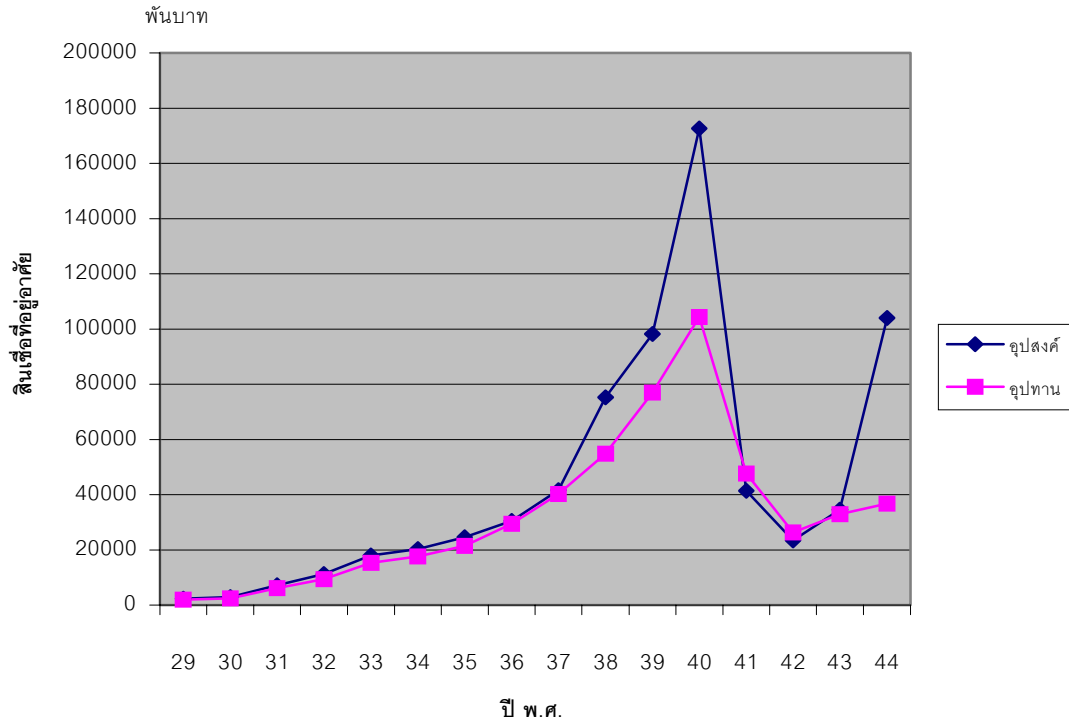
ช่วงปีพ.ศ.2529 - 2544

หน่วย : ล้านบาท

ปี พ.ศ.	อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธอส.	อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธอส.	ผลต่าง
2529	2,325.3	2,022	303
2530	2,857.75	2,485	373
2531	7,150	6,092	1,058
2532	11,287	9,366	1,921
2533	17,948	15,272	2,676
2534	20,333.15	17,681	2,652
2535	24,637.6	21,424	3,214
2536	30,473.3	29,442	1,031
2537	41,657.2	40,248	1,409
2538	75,197.9	54,869	20,329
2539	98,145.5	76,936	21,210
2540	172,635.6	104,382	68,254
2541	41,441.83	47,655	-6,213 *
2542	23,477.1	26,336	-2,859 *
2543	34,533.9	32,898	1,636
2544	103,986.2	36,705	67,281

หมายเหตุ * สาเหตุที่ตัวเลขอุปทานมากกว่าอุปสงค์เพราะว่า มีการอนุมัติและทำนิติกรรม จำนองข้ามปี
ที่มา : ฝ่ายวิชาการ,ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หอสมุด “รายงานการยื่นขอสินเชื่อ” หอสมุดธนาคาร
อาคารสงเคราะห์สำนักงานใหญ่ ม.ป.ป. (อัดสำเนา)

จากตารางจะเห็นได้ว่า อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถ
สนองตอบอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เพียงพอ



ภาพที่ 3.8 เปรียบเทียบอุดสงค์และอุดทานเงินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2529 - 2544

สรุปบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย ได้ดังนี้ คือมีบทบาทการเป็นผู้นำด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ โดยตั้งแต่เริ่มก่อตั้งถึงปัจจุบัน สามารถให้สินเชื่อ ซึ่งช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองกว่าล้านครอบครัว แม้ในภาวะวิกฤต (ช่วงปี พ.ศ. 2539-2541) ก็ยังคงเป็นผู้นำในการปล่อยสินเชื่ออยู่ และมีบทบาทในการกระตุ้นและฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ โดยเป็นกลไกของรัฐในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน ทำโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำพิเศษ เช่นโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ 9% ในปี พ.ศ.2540 โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ ปี พ.ศ.2542 และโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธอส. เพื่อข้าราชการสมาชิก กบข. ในปี พ.ศ.2545 เป็นต้น และมีบทบาทด้านวิชาการเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ เช่นให้บริการความรู้และคำปรึกษาแก่ประชาชนทั่วไป ทำเว็บไซต์เผยแพร่ในชื่อ www.ghhomecenter.com บทบาทในการให้ความรู้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการจัดสรร บทบาทในการติดตามข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเตือนภัยทางเศรษฐกิจโดยจัดเก็บและเผยแพร่ข้อมูลสถิติมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2531 จัดทำในรูปวารสารเผยแพร่ฟรี และมีบทบาทเป็นแกนนำตามที่ได้รับมอบหมายจากรัฐบาล(กระทรวงการคลัง) ให้ดำเนินการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ เริ่มโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ.2543 เป็นต้นมา

บทที่ 4

วิธีดำเนินการวิจัย

การดำเนินการวิจัยเรื่อง การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินค้าที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ดำเนินการเป็นขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล
2. การวิเคราะห์ข้อมูล
3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งได้จัดเก็บรวบรวมจากหลายหน่วยงาน
ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการเคหะแห่งชาติ

2. การวิเคราะห์ข้อมูล

2.1 วิธีการวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) ในส่วนนี้เป็นการศึกษา
เกี่ยวกับอุปสงค์และอุปทานสินค้าที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และภาพรวม
ของสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของประเทศไทย แนวนโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตลอดจนผลการดำเนินงานทางด้าน
การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2529-2544

2.2 วิธีการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) ในส่วนนี้เป็นการ
วิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) วิเคราะห์ด้วย
วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square Method) ในการประมาณรูปแบบสมการ
อุปสงค์และสมการอุปทานสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อแสดง
ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลกระทบต่อสินค้าที่อยู่อาศัย
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์อย่างไรบ้าง พร้อมทั้งวิเคราะห์ค่าความยืดหยุ่น (Elasticity)
ของอุปสงค์และอุปทานสินค้าที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีต่อปัจจัยต่างๆ
เหล่านั้น โดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณนี้จะใช้คอมพิวเตอร์ โปรแกรม SPSS ประมวลผลข้อมูล

3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ใช้แบบจำลองอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย และแบบจำลองอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แยกได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 แบบจำลองทางเศรษฐมิติของตัวแปรที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ด้วยสัญลักษณ์และแบบจำลองดังนี้

$$DLOAN = f (HOUSE, GDP, INTGHB, INTCB)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$DLOAN = a_0 + a_1 HOUSE + a_2 GDP + a_3 INTGHB + a_4 INTCB$$

โดยกำหนดให้

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \dots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

GDP = ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (ล้านบาท)

HOUSE = จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย

INTGHB = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์

INTCB = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (เฉลี่ย 5 ธนาคารใหญ่)

จากสมการดังกล่าวข้างต้น take log เข้าไป จะได้สมการ ดังนี้

$$\ln DLOAN = \ln a_0 + a_1 \ln HOUSE + a_2 \ln GDP + a_3 \ln INTGHB + a_4 \ln INTCB$$

ซึ่งผลของการ take log เพื่อให้ได้ค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระแต่ละตัว

ส่วนที่ 2 แบบจำลองทางเศรษฐมิติของตัวแปรที่มีผลต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ด้วยสัญลักษณ์และแบบจำลองดังนี้

$$\text{SLOAN} = f(\text{GDP}, \text{BOF}, \text{INTGHB}, \text{INDEX}, \text{VALUP})$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปของสมการทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$\text{SLOAN} = a_0 + a_1 \text{GDP} + a_2 \text{BOF} + a_3 \text{INTGHB} + a_4 \text{INDEX} + a_5 \text{VALUP}$$

โดยกำหนดให้

- a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่
- $a_1 \dots a_5$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ
- GDP = ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (ล้านบาท)
- BOF = ปริมาณเงินกู้จากต่างประเทศ (foreign borrowing)
- INTGHB = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยเฉลี่ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- INDEX = ดัชนีราคาที่พักอาศัย
- VALUP = มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)

และจากสมการดังกล่าวข้างต้น take log เข้าไป จะได้สมการ ดังนี้

$$\text{Ln SLOAN} = \text{Ln} a_0 + a_1 \text{Ln GDP} + a_2 \text{Ln BOF} - a_3 \text{Ln INTGHB} - a_4 \text{Ln INDEX} + a_5 \text{Ln VALUP}$$

ซึ่งผลของการ take log เพื่อให้ได้ค่าความยืดหยุ่นของอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับตัวแปรอิสระแต่ละตัว

4. ข้อสมมติฐานการวิจัย

กำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่างๆ ได้แก่ จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย (HOUSE) ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INTCB) โดยตัวแปรอิสระ ได้แก่ จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย (HOUSE) ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INTCB) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนตัวแปรอิสระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

กำหนดอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่างๆ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศ (BOF) และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (VALUP) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตัวแปรอิสระอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) และดัชนีราคาที่พักอาศัย (INDEX) จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หมายถึง ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีองค์ประกอบที่สำคัญได้แก่ ประชากร จำนวนครัวเรือน และปัจจัยอื่นๆ เช่น ผลผลิตภายในประเทศ และอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น

1.1 วิธีการวิเคราะห์

การวิเคราะห์อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) ดังนี้

$$DLOAN = f (HOUSE, GDP, INTGHB, INTCB) \quad \text{-----}(1)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$DLOAN = a_0 + a_1 HOUSE + a_2 GDP + a_3 INTGHB + a_4 INTCB \quad \text{-----}(2)$$

โดยกำหนดให้

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \dots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

GDP = ผลผลิตภายในประเทศเบื้องต้น (ล้านบาท)

HOUSE = จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย

INTGHB = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์

INTCB = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (เฉลี่ย 5 ธนาคารใหญ่)

สำหรับปัจจัยอื่นๆ กำหนดให้คงที่ และข้อมูลที่น่ามาใช้วิเคราะห์เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) โดยใช้ข้อมูลตั้งแต่ พ.ศ.2529 ถึง พ.ศ. 2543 รวม 15 ปี ดังแสดงไว้ในภาคผนวก ข.

นำข้อมูลในภาคผนวก ข. ไปวิเคราะห์หาค่าสัมประสิทธิ์ต่างๆ ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ แต่ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่าเกิดปัญหาตัวแปรอิสระมีความสัมพันธ์กัน (multicollinearity) และสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน (autocorrelation หรือ serial correlation) จึงแก้ปัญหาโดยใช้ฟังก์ชันการผลิตแบบ Cobb-Douglas และตัดตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INTCB) ออกจากตัวแปรอิสระดังกล่าวที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามค่อนข้างน้อย และตั้งแต่นั้นปี พ.ศ.2542 เป็นต้นมา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินลดลงมาตลอดถึงปัจจุบัน เนื่องจากการแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูง สมการจึงเปลี่ยนไปดังนี้

$$DLOAN = a_0 + a_1 \text{ HOUSE} + a_2 \text{ GDP} \quad \text{-----}(3)$$

จากสมการ (3) ทำให้อยู่ในรูปของสมการที่เป็นเส้นตรง (Linear regression) โดยการแปลงให้อยู่ในรูป log ฐาน e ได้ดังนี้

$$\ln DLOAN = \ln a_0 + a_1 \ln \text{ HOUSE} + a_2 \ln \text{ GDP} \quad \text{-----}(4)$$

จากสมการ (4) ก่อนที่จะนำไปคำนวณ ต้องนำข้อมูลในภาคผนวก ข. ไปแปลงค่าเป็น log ฐาน e ได้ข้อมูลใหม่ในภาคผนวก ค. แล้วจึงนำไปวิเคราะห์หาค่าสัมประสิทธิ์ต่างๆ ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์

1.2 ผลการวิเคราะห์

นำข้อมูลในภาคผนวก ค. ไปวิเคราะห์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ ผลการวิเคราะห์ปรากฏดังตารางนี้

ตารางที่ 5.1 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ t-value ระดับนัยสำคัญทางสถิติ

ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน coefficient of determination ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ชนิดของปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์	ค่าความคลาด เคลื่อนมาตรฐาน	t-value	R ²	R ²	F-ratio	D-W
จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย	-11.718	2.796	-4.191*	.946	.937	104.622*	1.135**
ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น	6.643	1.065	6.238*				

D-W คือ Durbin-Watson Statistic

จำนวนปีที่ใช้วิเคราะห์ (N) = 15

สัมประสิทธิ์ค่าคงที่ = -58.656

* ค่าระดับนัยสำคัญ 0.02

** ค่าระดับนัยสำคัญ 0.025

จากตาราง สามารถที่จะเขียนให้อยู่ในรูปของสมการได้ดังนี้

$$\ln DLOAN = -58.656 - 11.718 \ln HOUSE + 6.643 \ln GDP$$

(-6.653) (-4.191) (6.238)

จากสมการข้างต้น เมื่อทดสอบนัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนครัวเรือนในประเทศไทย ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น โดยใช้ t-test ปรากฏว่า การทดสอบแบบสองข้าง (two - tail test) จากตารางการแจกแจงแบบ t แสดงให้เห็นว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนครัวเรือนในประเทศไทย และผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีระดับนัยสำคัญ 0.02 ซึ่งอธิบายได้ว่าปัจจัยดังกล่าวมีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาก สำหรับการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เหลือ เป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่นๆ ที่มีได้ระบุไว้ในสมการ

การทดสอบทางสถิติโดยค่า F-Ratio ปรากฏว่า มีค่าระดับนัยสำคัญ 0.02 แสดงให้เห็นว่าสมการที่สร้างขึ้นนั้นมิได้เกิดขึ้นโดยบังเอิญ แต่ความสัมพันธ์ที่แสดงโดยสมการนั้นอาจมีจริงค่า R^2 เท่ากับ 0.937 แสดงว่า สมการที่สร้างขึ้นเหมาะสมกับข้อมูลร้อยละ 93.7

จากการศึกษาถึงอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า

1) ค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยจำนวนครัวเรือนในประเทศไทย เท่ากับ -11.718 แสดงให้เห็นว่า เมื่อจำนวนครัวเรือนในประเทศไทยเพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะทำให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง 11.718 หน่วย ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อาจเป็นเพราะว่า (1) ราคาบ้านที่อยู่อาศัยสูงเกินไป ประชาชนไม่สามารถกู้ซื้อได้ (อำนาจซื้อต่ำ) ถึงแม้ว่าจะมีความต้องการซื้อสูงก็ตาม (2) รายได้ผู้กู้ไม่เพียงพอต่อการผ่อนส่งในระยะต้น จึงจำเป็นต้องเช่าหรืออาศัยกับผู้อื่นไปพลางก่อน (3) ปัจจุบันแนวโน้มตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปมีการแข่งขันกันสูง ทำให้ประชาชนหันไปใช้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่นๆ มากขึ้น โดยเฉพาะสถาบันการเงินของรัฐเองที่อดีตไม่เคยมีสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น ธนาคารออมสิน ก็หันมาแข่งขันในตลาดสินเชื่อประเภทนี้

2) ค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (GDP) เท่ากับ 6.643 แสดงให้เห็นว่า เมื่อผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 6.643 หน่วย

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นสรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ ปัจจัยจำนวนครัวเรือนประเทศ และผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น ดังนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถดูแนวโน้มของปัจจัยข้างต้น และสามารถพยากรณ์ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในอนาคตได้

2. การวิเคราะห์อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หมายถึง ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งปัจจัยที่มีส่วนกำหนดเช่น ปริมาณเงินฝากของสถาบันการเงิน ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และปัจจัยอื่นเช่น ผลิตภัณฑ์ในประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

2.1 วิธีการวิเคราะห์

การวิเคราะห์อุปทานสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) ดังนี้

$$\text{SLOAN} = f (\text{GDP, BOF, INTGHB, INDEX, VALUP}) \quad \text{-----(1)}$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$\text{SLOAN} = a_0 + a_1 \text{GDP} + a_2 \text{BOF} + a_3 \text{INTGHB} + a_4 \text{INDEX} + a_5 \text{VALUP} \quad \text{----(2)}$$

โดยกำหนดให้

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \dots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

GDP = ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น (ล้านบาท)

BOF = ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ

INTGHB = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์

INDEX = ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

VALUP = มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปัจจัยอื่นๆ กำหนดให้คงที่ และข้อมูลที่นำมาใช้วิเคราะห์เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (time series data) โดยใช้ข้อมูลตั้งแต่พ.ศ.2529 ถึง พ.ศ. 2544 รวม 16 ปี ดังแสดงไว้ในภาคผนวก ข.

นำข้อมูลในภาคผนวก ข. ไปวิเคราะห์หาค่าสัมประสิทธิ์ต่างๆ ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ แต่ผลการวิเคราะห์ปรากฏว่าเกิดปัญหา multicollinearity และ autocorrelation จึงแก้ปัญหาโดยใช้ฟังก์ชันการผลิตแบบ Cobb-Douglas และตัดตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (INTGHB) สมการจึงเปลี่ยนไปดังนี้

$$\text{SLOAN} = a_0 + a_1 \text{GDP} + a_2 \text{BOF} + a_3 \text{INDEX} + a_4 \text{VALUP} \quad \text{-----(3)}$$

จากสมการ (3) ทำให้อยู่ในรูปของสมการที่เป็นเส้นตรง (Linear Regression) โดยแปลงให้อยู่ในรูป log ฐาน e ได้ดังนี้

$$\ln \text{SLOAN} = \ln a_0 + a_1 \ln \text{GDP} + a_2 \ln \text{BOF} + a_3 \ln \text{INDEX} + a_4 \ln \text{VALUP} \text{ -----(4)}$$

จากสมการ (4) ก่อนที่จะนำไปคำนวณ ต้องนำข้อมูลในภาคผนวก ข. ไปแปลงค่าเป็น log ฐาน e ได้ข้อมูลใหม่ในภาคผนวก ค. แล้วจึงนำไปวิเคราะห์หาค่าสัมประสิทธิ์ต่างๆ ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์

2.2 ผลการวิเคราะห์

นำข้อมูลในภาคผนวก ค. ไปวิเคราะห์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ ผลการวิเคราะห์ปรากฏดังตารางนี้

ตารางที่ 5.2 แสดงค่าสัมประสิทธิ์ t-value ระดับนัยสำคัญทางสถิติ ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน coefficient of determination ของปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์เงินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์

ชนิดของปัจจัย	ค่าสัมประสิทธิ์	ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐาน	t-value	R ²	R ²	F-ratio	D-W
ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น	4.919	1.084	4.536*	.988	.984	229.991*	1.881**
ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ	.225	.057	3.923*				
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	-13.573	4.016	-3.380*				
มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	.705	.113	6.230*				

D-W คือ Durbin-Watson Statistic

จำนวนปีที่ใช้วิเคราะห์ (N) = 16

สัมประสิทธิ์ค่าคงที่ = -11.715

* ค่าระดับนัยสำคัญ 0.02

** ค่าระดับนัยสำคัญ 0.025

จากตาราง สามารถที่จะเขียนให้อยู่ในรูปของสมการได้ดังนี้

$$\ln SLOAN = -11.715 + 4.919 \ln GDP + 0.225 \ln BOF - 13.573 \ln INDEX + 0.705 \ln VALUP \text{ -----(3)}$$

(-4.062) (4.536) (3.923) (-3.380) (6.230)

จากสมการข้างต้น เมื่อทดสอบนัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ของ ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ผลลัพธ์ในประเทศไทยเบื้องต้น ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มูลค่าขาย ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้ t-test ปรากฏว่า การทดสอบแบบสองทาง (two - tail test) จากตารางการแจกแจงแบบ t แสดงให้เห็นว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยดังกล่าว มีระดับนัยสำคัญ 0.02 ซึ่งอธิบายได้ว่าปัจจัยดังกล่าวมีอิทธิพลต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาก สำหรับการเปลี่ยนแปลงของอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เหลือ เป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่นๆ ที่มีได้ระบุไว้ในสมการ

การทดสอบทางสถิติโดยค่า F- Ratio ปรากฏว่า มีค่าระดับนัยสำคัญ 0.02 แสดงให้เห็นว่าสมการที่สร้างขึ้นนั้นมิได้เกิดขึ้นโดยบังเอิญ แต่ความสัมพันธ์ที่แสดงโดยสมการนั้นอาจมีจริง ค่า R^2 เท่ากับ 0.984 แสดงว่า สมการที่สร้างขึ้นเหมาะสมกับข้อมูลร้อยละ 98.4

จากการศึกษาถึงอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า

- 1) ค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัยผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น(GDP) เท่ากับ 4.536 แสดงให้เห็นว่า เมื่อผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4.536 หน่วย
- 2) ค่าสัมประสิทธิ์ของเงินกู้ต่างประเทศ (BOF) เท่ากับ 0.225 แสดงให้เห็นว่า เมื่อเงินกู้ต่างประเทศเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.225 หน่วย
- 3) ค่าสัมประสิทธิ์ของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของประเทศ เท่ากับ -13.573 แสดงให้เห็นว่า เมื่อดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของประเทศเพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปลี่ยนแปลงลดลง 13.573 หน่วย
- 4) ค่าสัมประสิทธิ์ของมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 0.705 แสดงให้เห็นว่า เมื่อมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.705 หน่วย

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้นสรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออุปทานสินค้าที่อยู่ในอู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ ปัจจัยผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่ในอู่อาศัย และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ธนาคารสามารถดูแลแนวโน้มของปัจจัยข้างต้น และสามารถพยากรณ์ปริมาณสินค้าที่อยู่ในอู่อาศัยของธนาคารที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้

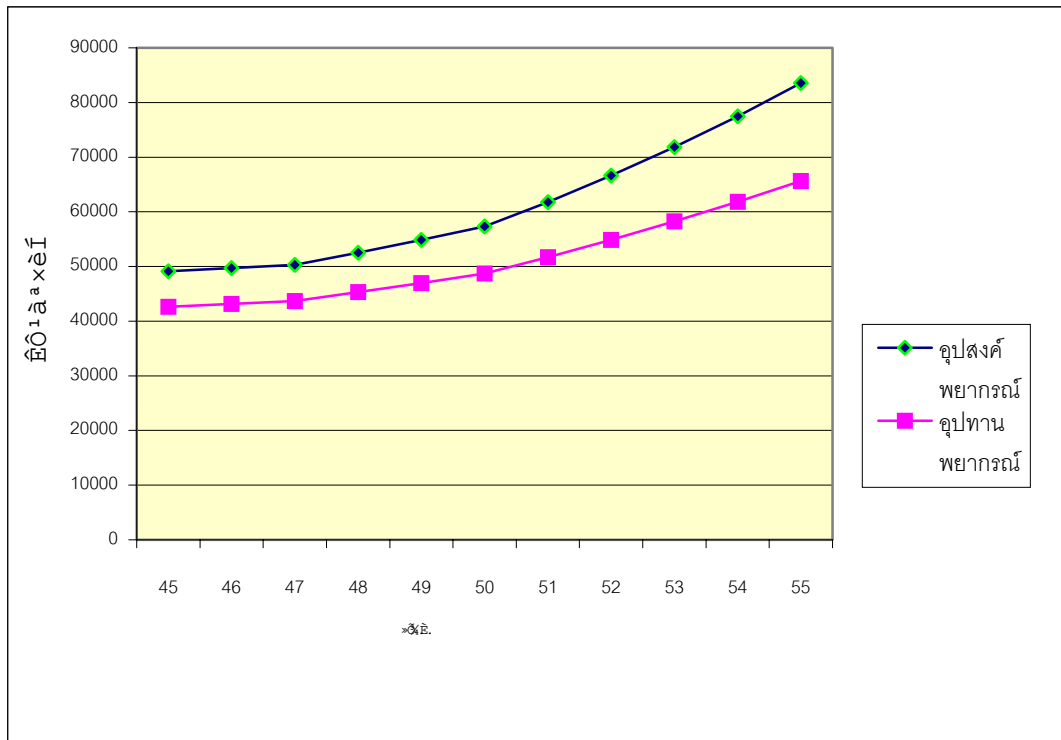
3. การพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินค้าที่อยู่ในอู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

นำผลการคำนวณที่ได้จากสมการ พยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินค้าที่อยู่ในอู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 10 ปีข้างหน้า (พ.ศ.2545 ถึง พ.ศ.2550)

ใช้ข้อมูลแต่ละปีจายมาเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี โดยหาค่าเฉลี่ยของอัตราการขยายตัว (Growth Rate) เฉลี่ย 5 ปี แต่สำหรับปัจจัยผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นสมมติให้อัตราการเจริญเติบโตเพิ่มเป็นช่วงดังนี้ (ปี พ.ศ.2545-2547 เติบโต ร้อยละ 4 ปี พ.ศ.2548-2550 เติบโตร้อยละ 4.5 และปี พ.ศ.2551-2555 เติบโตร้อยละ 5 ผลการพยากรณ์ดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 ผลการพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินค้าที่อยู่ในอู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
หน่วย : ล้านบาท

ปี พ.ศ.	อุปสงค์สินค้าที่อยู่ในอู่อาศัย รตส.	อุปทานสินค้าที่อยู่ในอู่อาศัย รตส.	ผลต่าง (อุปสงค์ส่วนเกิน)
2545	49109	42626	6483
2546	49691	43165	6526
2547	50280	43710	6570
2548	52523	45319	7204
2549	54866	46987	7880
2550	57314	48716	8598
2551	61800	51709	10091
2552	66636	54886	11705
2553	71852	58258	13594
2554	77475	61837	15638
2555	83539	65636	17902



ภาพที่ 5.1 เปรียบเทียบค่าพยากรณ์อู่ปลงค์และอู่พานดินเชือกที่อยู่อาศัยระหว่างปี พ.ศ. 2545 - 2555

บรรณานุกรม

- กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ
ปริมณฑล” วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต(เศรษฐศาสตร์)
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2537
- กวรรณิกา พิชัยชาญณรงค์ “ความต้องการสินเชื่อของประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด
และโครงการเงินกู้เพื่อส่งเสริมอาชีพในชุมชนแออัด” วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยา
ศาสตรมหาบัณฑิต(เศรษฐศาสตร์) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2538
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูลย์ “สัมภาษณ์พิเศษ คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูลย์ ประธานสมาคมสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัย เรื่องข้อคิดเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงของสถาบันการเงินในการปล่อย
สินเชื่อที่อยู่อาศัย” *วารสารบ้านและเงิน* (2542) หน้า 18 - 20
- คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2532-2536
- จรัสศรี ธิติลเลิศเดชา “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย”
วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์)
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2534
- จรินทร์ เทควานิซ *เงินตลาดการเงินและสถาบันการเงิน* กรุงเทพมหานคร
สำนักพิมพ์ซีเอ็ด ดูเคชั่น 2535
- ชรินทร์ นาคสุข “การระดมทรัพยากรเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในโครงการพินนคร”
วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2530
- ธนาคารแห่งประเทศไทย *รายงานเศรษฐกิจและการเงิน* กรุงเทพมหานคร 2545
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ *รายงานประจำปี 2544* กรุงเทพมหานคร 2545
- นิตยา ตรีสุธาชีพ “การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อการเคหะ
กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์” วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
(เศรษฐศาสตร์) บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2532
- พิกุล คุ้มสุวรรณ *ทฤษฎีและนโยบายการเงินเล่ม 1, 2* โครงการตำราคณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ 2533
- พัลลภ กฤตยานวัช “ระบบการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย” *วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์*
29 (เมษายน – มิถุนายน 2545) หน้า 40-46

- วรรณิ บรรทัด “หน่วยที่ 8-15 ประเภทสินเชื่อ” ใน **เอกสารการสอนชุดวิชาการบริหารสินเชื่อ**
หน้า 125-126 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2528
- วเรศ อุปปาดิก **เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร** กรุงเทพมหานคร
สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2533
- พรเพ็ญ วรสิทธิ์ “หน่วยที่ 4 การวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณโดยไม่ใช้เมตริกซ์” ใน
เอกสารการสอนชุดวิชาเศรษฐมิติ หน้า 183-236 นนทบุรี สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช 2535
- ศูนย์วิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์ “สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2542 และแนวโน้ม
ปี 2543” **วารสารบ้านและเงิน** (2542) หน้า29-34
- ศิริชัย พงษ์วิชัย **วิธีใช้โปรแกรม SPSS และแปลความหมายผลลัพธ์ที่ได้** กรุงเทพมหานคร
โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2542
- ศิริชัย สาครรัตนกุล และคณะ “การปฏิรูประบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย” เอกสาร
ประกอบการอภิปรายทางวิชาการ เรื่องธุรกิจที่อยู่อาศัย : แนวโน้มตลาดและการเงิน
ปี 2535 ของชมรมสินเชื่อที่อยู่อาศัย หน้า64-70
- อัญชลี ยศสุนทร “สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ในประเทศไทย”
วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2530
- Chungsomsook, S. “Demand for Supply of Commercial Bank Loans
Sector Analysis” Master’s Thesis Faculty of Economic
Thammasart University, 1983.
- Gujarati, Damodar N. *Basis Econometrics*. New York : McGraw-Hill Book , 1995.
- Harris, Laurence. *Monetary Theory*. U.S.A.: McGraw-Hill Book , 1981.

ภาคผนวก

ก. ผลการคำนวณค่าสัมประสิทธิ์ และค่าสถิติต่างๆ

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNGDP, LNHOUSE ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.973 ^a	.946	.937	.3047

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square Change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.946	104.622	2	12	.000	1.135

a. Predictor: (constant), LNGDP, LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	19.425	2	9.712	104.622	.000 ^a
	Residual	1.114	12	9.283E-02		
	Total	20.539	14			

a. Predictors: (Constant), LNGDP, LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-58.656	8.816		-6.653	.000
	LNHOUSE	-11.718	2.796	-1.861	-4.191	.001
	LNGDP	6.643	1.065	2.771	6.238	.000

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	7.6758	11.3322	10.0783	1.1779	15
Residual Std.	-4557	0.7267	-1.30E-15	0.2821	15
Predicted Value	-2.040	1.065	.000	1.000	15
Std. Residual	-1.496	2.385	.000	0.926	15

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNGHB, LNGDP LNHOUSE ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.975 ^a	.950	.936	.3058

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square Change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.950	69.555	3	11	.000	1.295

a. Predictor: (constant), LINTGHB, LNGDP,
LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	19.510	3	6.503	69.555	.000 ^a
	Residual	1.029	11	9.350E-02		
	Total	20.539	14			

a. Predictors: (Constant),LNINTGHB, LNGDP,
LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-60.299	9.013		-6.690	.000
	LNHOUSE	-11.610	2.809	-1.844	-4.134	.002
	LNGDP	6.647	1.069	2.773	6.220	.000
	LNINTGHB	.528	.552	0.067	.956	.360

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Residuals Statistics^b

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	7.7853	11.3674	10.0783	1.1805	15
Residual Std.	-.4576	.6916	-2.31E-15	.2710	15
Predicted Value	-1.942	1.092	.000	1.000	15
Std. Residual	-1.496	2.262	.000	.886	15

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Regression

Variable Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNGDP, LNHOUSE ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.906 ^a	.820	.793	.6383

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.820	29.656	2	13	.000	2.034

a. Predictor: (constant), LNGDP,
LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

ANOVA^b

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1 Regression	24.164	2	12.082	29.656	.000 ^a
Residual	5.296	13	.407		
Total	29.46	15			

a. Predictors: (Constant), LNGDP, LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-48.012	17.31		-2.774	.016
	LNHOUSE	-6.857	5.288	-.965	-1.297	.217
	LNGDP	5.098	2.056	1.846	2.479	.028

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	7.6864	11.559	10.2804	1.2692	16
Residual Std.	-1.0394	1.6892	-8.72E-15	.5942	16
Predicted Value	-2.044	1.007	.000	1.000	16
Std. Residual	-1.628	2.647	.000	.931	16

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNINTGHB, LNGDP, LNHOUSE ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.923 ^a	.853	.816	.6016

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.853	23.134	3	12	.000	2.070

a. Predictor: (constant), LNINTGHB,LNGDP,LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	25.117	3	8.372	23.134	.000 ^a
	Residual	4.343	12	.362		
	Total	29.46	15			

a. Predictors: (Constant),LNINTGHB, LNGDP,LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLONAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-47.764	16.315		-2.928	.013
	LNHOUSE	-4.595	5.175	-.647	-.888	.392
	LNGDP	4.442	1.980	1.608	2.244	.044
	LNINTGHB	1.520	.937	.202	1.623	.131

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std.Deviation	N
Predicted Value	7.8900	11.8028	10.2804	1.294	16
Residual Std.	-1.2369	1.1319	-1.13E-14	.5381	16
Predicted Value	-1.847	1.176	.000	1.000	16
Std. Residual	-2.056	1.881	.000	.894	16

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNINCB, LNGDP, LNINTGHB, LNHOUSE ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.925 ^a	.855	.802	.6237

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.855	16.184	4	11	.000	2.050

a. Predictor: (constant), LNINTCB,LNGDP,LNINTGHB,LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	25.181	4	6.295	16.184	.000 ^a
	Residual	4.279	11	.389		
	Total	29.460	15			

a. Predictors: (Constant), LNINTCB, LNGDP, LNINTGHB, LNHOUSE

b. Dependent Variable: LNDLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-49.988	17.782		-2.811	.017
	LNHOUSE	-5.607	5.918	-.789	-.948	.364
	LNGDP	4.779	2.214	1.730	2.158	.054
	LNINTGHB	2.222	1.983	.295	1.120	.287
	LNINTCB	-.751	1.852	-.119	-.406	.693

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	7.7349	11.8003	10.2804	1.2957	16
Residual Std.	-1.2083	1.1343	-2.61E-15	.5341	16
Predicted Value	-1.965	1.173	.000	1.000	16
Std. Residual	-1.937	1.819	.000	.856	16

a. Dependent Variable: LNDLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNVALUP, LNBOF, LNGDP, LNINDEX ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.994 ^a	.988	.984	.1440

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.988	229.991	4	11	.000	1.881

a. Predictor: (constant)LNVALUP,LNBOF,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	19.072	4	4.768	229.991	.000 ^a
	Residual	.228	11	2.073E-02		
	Total	19.300	15			

a. Predictors: (Constant),LNVALUP,LNBOF,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-11.715	2.884		-4.062	.002
	LNGDP	4.919	1.084	2.201	4.536	.001
	LNBOF	.225	.057	.262	3.923	.002
	LNINDEX	-13.573	4.016	-1.657	-3.380	.006
	LNVALUP	.705	.113	.383	6.230	.000

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std.Deviation	N
Predicted Value	7.5841	11.3272	9.9469	1.1276	16
Residual Std.	-.1916	.245	-3.55E-15	.1233	16
Predicted Value	-2.095	1.224	.000	1.000	16
Std. Residual	-1.331	1.702	.000	.856	16

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNVALUP, LNBOF, LNINTGHB, LNGDP, LNINDEX ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.995 ^a	.991	.986	.1346

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.991	211.093	5	10	.000	2.295

a. Predictor:(constant)LNVALUP,LNBOF,LNINTGHB,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	19.119	5	3.824	211.093	.000 ^a
	Residual	.181	10	1.811E-02		
	Total	19.3	15			

a. Predictors: (Constant),LNVALUP, LNBOF,LNINTGHB,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-13.911	3.021		-4.604	.001
	LNGDP	4.805	1.016	2.150	4.729	.001
	LNBOF	.202	.055	.235	3.645	.004
	LNINTGHB	.339	.211	.056	1.609	.139
	LNINDEX	-12.785	3.785	-1.561	-3.377	.007
	LNVALUP	.676	.107	.368	6.302	.000

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std.Deviation	N
Predicted Value	7.6422	11.331	9.9469	1.1290	16
Residual Std.	-.1930	.2386	-1.08E-12	.1099	16
Predicted Value	-2.040	1.228	.000	1.000	16
Std. Residual	-1.434	1.773	.000	.816	16

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNVALUP, LNBOF, LNINTGHB, LNBOT, LNGDP, LNINDEX ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.996 ^a	.992	.987	.1286

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.992	192.868	6	9	.000	2.272

a. Predictor: (constant), LNVALUP,LNBOF,LNINTGHB,LNBOT,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	19.151	6	3.192	192.868	.000 ^a
	Residual	.149	9	1.655E-02		
	Total	19.300	15			

a. Predictors: (Constant),LNVALUP, LNBOF,LNINTGHB,LNBOT,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-9.716	4.710		-2.330	.045
	LNGDP	5.649	1.144	2.527	4.937	.001
	LNBOF	.227	.056	.265	4.060	.003
	LNBOT	8.611E-02	.062	.102	1.395	.197
	LNINTGHB	.352	.202	.058	1.743	.115
	LNINDEX	-16.284	4.403	-1.988	-3.699	.005
	LNVALUP	.538	.143	.292	3.763	.004

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std.Deviation	N
Predicted Value	7.5661	11.3574	9.9469	1.1299	16
Residual Std.	-.1856	.1985	-9.33E-15	9.965E-02	16
Predicted Value	-2.107	1.248	.000	1.000	16
Std. Residual	-1.443	1.543	.000	.775	16

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Regression

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	LNVALUP, LNBOF, LNINTGHB, LNGDP, LNINDEX ^a		Enter

a. All requested variables entered.

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.995 ^a	.991	.985	.1405

Model Summary^b

Model	Change Statistics					Durbin-Watson
	R Square change	F change	df1	df2	Sig.F Change	
1	.991	189.931	5	9	.000	2.384

a. Predictor: (constant)LNVALUP,LNBOF,LNINTGHB,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	18.744	5	3.749	189.931	.000 ^a
	Residual	.178	9	1.974E-02		
	Total	18.922	14			

a. Predictors: (Constant),LNVALUP, LNBOF,LNINTGHB,LNGDP,LNINDEX

b. Dependent Variable: LNSLOAN

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std.Error	Beta		
1	(Constant)	-14.879	2.925		-5.088	.001
	LNGDP	4.465	.973	1.940	4.590	.001
	LNBOF	.199	.057	.232	3.491	.007
	LNINTGHB	.640	.262	.085	2.445	.037
	LNINDEX	-11.879	3.709	-1.386	-3.203	.011
	LNVALUP	.770	.109	.423	7.054	.000

a. Dependent Variable: LNSLOAN

Residuals Statistics^a

	Minimum	Maximum	Mean	Std.Deviation	N
Predicted Value	7.6621	11.3268	9.9112	1.1571	15
Residual Std.	-.1575	.2536	-3.32E-15	.1126	15
Predicted Value	-1.944	1.223	.000	1.000	15
Std. Residual	-1.121	1.805	.000	.802	15

a. Dependent Variable: LNSLOAN

year	Indloan	Inhouse	Ingdp	forecast dloan	real dloan	house	gdp
		-58.656	-11.718	6.643			
29	7.683173	2.241773	13.94073	2171	2325.3	9.41	1133397
30	7.939923	2.297573	14.07781	2807	2857.75	9.95	1299913
31	8.609856	2.343727	14.26007	5485	7150	10.42	1559804
32	9.283733	2.385086	14.43447	10762	11287	10.86	1856992
33	9.936	2.421257	14.59646	20661	17948	11.26	2183545
34	10.38348	2.461297	14.73445	32321	20333.15	11.72	2506634
35	10.223	2.543961	14.85611	27529	24637.6	12.73	2830914
36	10.42661	2.590767	14.96932	33746	30473.3	13.34	3170259
37	10.76856	2.639057	15.10598	47504	41657.2	14	3634497
38	11.14595	2.687847	15.24885	69282	75197.9	14.7	4192697
39	11.29534	2.730464	15.34652	80446	98145.5	15.34	4622832
40	11.34038	2.74084	15.3716	84152	172635.6	15.5	4740249
41	10.85379	2.768832	15.34773	51730	41441.83	15.94	4628431
42	10.61655	2.787477	15.34491	40805	23477.1	16.24	4615388
43	10.78582	2.80699	15.40481	48331	34533.9	16.56	4900301
44	10.80128	2.827905	15.44403	49084	103986.2	16.91	5096313
45	10.8018	2.850095	15.48325	49109		17.2894	5300165.6
46	10.81358	2.871324	15.52247	49691		17.6604	5512172.2
47	10.82537	2.892553	15.56169	50280		18.0393	5732659.1
48	10.86901	2.913782	15.60571	52523		18.4264	5990628.7
49	10.91266	2.935011	15.64972	54866		18.8217	6260207
50	10.9563	2.95624	15.69374	57314		19.2255	6541916.3
51	11.03165	2.977469	15.74253	61800		19.638	6869012.2
52	11.10701	2.998698	15.79132	66636		20.0594	7212462.8
53	11.18236	3.019926	15.84011	71852		20.4898	7573085.9
54	11.25771	3.041155	15.8889	77475		20.9294	7951740.2
55	11.33307	3.062384	15.93769	83539		21.3785	8349327.2

Year	Insloan	Ingdp	Inbof	Inindex	Invalup	forecast sloan	real sloan
	-11.715	4.919	0.225	-13.573	0.705		
29	7.591924	13.94073	8.142863	4.324133	10.76848	1982	2022
30	7.822524	14.07781	8.075645	4.375757	11.15449	2496	2485
31	8.752624	14.26007	7.932003	4.410371	11.91433	6327	6092
32	9.162685	14.43447	7.772332	4.455509	12.19913	9535	9366
33	9.767385	14.59646	7.768533	4.498698	12.7593	17455	15272
34	9.661564	14.73445	6.957497	4.529368	12.49572	15702	17681
35	9.94177	14.85611	6.719013	4.5486	12.49068	20781	21424
36	10.30192	14.96932	6.468645	4.569543	12.69472	29790	29442
37	10.54183	15.10598	6.22065	4.60517	12.84657	37867	40248
38	11.11251	15.24885	8.617795	4.655863	12.8701	67004	54869
39	11.33573	15.34652	9.276873	4.691348	12.97813	83762	76936
40	11.31982	15.3716	10.25884	4.707727	12.78249	82440	104382
41	10.55623	15.34773	10.00487	4.727388	12.32552	38416	47655
42	10.34232	15.34491	10.02685	4.731803	12.11977	31018	26336
43	10.51069	15.40481	9.762211	4.730921	12.00814	36706	32898
44	10.65235	15.44403	9.090649	4.733036	12.19046	42292	36705
45	10.66023	15.48325	9.496813	4.748614	12.09828	42626	
46	10.67278	15.52247	9.428269	4.756684	12.01966	43165	
47	10.68533	15.56169	9.359726	4.764753	11.94105	43710	
48	10.72148	15.60571	9.291182	4.772823	11.86243	45319	
49	10.75762	15.64972	9.222639	4.780893	11.78382	46987	
50	10.79377	15.69374	9.154095	4.788962	11.70521	48716	
51	10.85339	15.74253	9.085552	4.797032	11.62659	51709	
52	10.91301	15.79132	9.017008	4.805102	11.54798	54886	
53	10.97264	15.84011	8.948465	4.813171	11.46936	58258	
54	11.03226	15.8889	8.879921	4.821241	11.39075	61837	
55	11.09189	15.93769	8.811378	4.82931	11.31213	65636	

gdp	bof	index	valup
1133397	3438.75	75.50	47500.00
1299913	3215.20	79.50	69877.00
1559804	2785.00	82.30	149392.00
1856992	2374.00	86.10	198617.00
2183545	2365.00	89.90	347770.00
2506634	1051.00	92.70	267190.00
2830914	828.00	94.50	265849.00
3170259	644.61	96.50	326021.00
3634497	503.03	100.00	379485.00
4192697	5529.18	105.20	388521.00
4622832	10687.96	109.00	432841.00
4740249	28533.60	110.80	355932.00
4628431	22134.00	113.00	225374.00
4615388	22625.88	113.50	183464.00
4900301	17364.98	113.40	164085.00
5096313	8871.94	113.64	196902.00
5300165.6	13317.21	115.4242	179562.42
5512172.2	12434.99	116.3594	165986.8
5732659.1	11611.2	117.3022	153437.55
5990628.7	10841.99	118.2526	141837.07
6260207	10123.74	119.2107	131113.63
6541916.3	9453.073	120.1766	121200.93
6869012.2	8826.834	121.1503	112037.67
7212462.8	8242.081	122.1319	103567.18
7573085.9	7696.067	123.1214	95737.098
7951740.2	7186.224	124.119	88498.999
8349327.2	6710.157	125.1247	81808.129

Year	forecast dloan	forecast sloan	diff(df-sf)	dloan	Sloan	diff(d-s)
29	2171	1982	189	2325.3	2022	303
30	2807	2496	311	2857.75	2485	373
31	5485	6327	-842	7150	6092	1058
32	10762	9535	1227	11287	9366	1921
33	20661	17455	3206	17948	15272	2676
34	32321	15702	16619	20333.15	17681	2652
35	27529	20781	6749	24637.6	21424	3214
36	33746	29790	3956	30473.3	29442	1031
37	47504	37867	9637	41657.2	40248	1409
38	69282	67004	2278	75197.9	54869	20329
39	80446	83762	-3316	98145.5	76936	21210
40	84152	82440	1712	172635.6	104382	68254
41	51730	38416	13314	41441.83	47655	-6213
42	40805	31018	9787	23477.1	26336	-2859
43	48331	36706	11625	34533.9	32898	1636
44	49084	42292	6792	103986.2	36705	67281
45	49109	42626	6483			
46	49691	43165	6526			
47	50280	43710	6570			
48	52523	45319	7204			
49	54866	46987	7880			
50	57314	48716	8598			
51	61800	51709	10091			
52	66636	54886	11750			
53	71852	58258	13594			
54	77475	61837	15638			
55	83539	65636	17902			

ค. ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ แปลงค่าเป็น log ฐาน e

Year	Ingdp	Inintghb	Inintcb	Insloan	Inbof	Inindex	Inhouse	Indloan	Invaluep
2529	13.94	2.74	2.74	7.61	8.14	4.32	2.24	7.75	10.77
2530	14.08	2.42	2.72	7.82	8.08	4.38	2.3	7.96	11.15
2531	14.26	2.42	2.44	8.71	7.93	4.41	2.34	8.87	11.91
2532	14.43	2.42	2.48	9.14	7.77	4.46	2.39	9.33	12.2
2533	14.6	2.42	2.6	9.63	7.77	4.5	2.42	9.8	12.76
2534	14.73	2.48	2.79	9.78	6.96	4.53	2.46	9.92	12.5
2535	14.86	2.62	2.72	9.97	6.72	4.55	2.54	10.11	12.49
2536	14.97	2.44	2.46	10.29	6.47	4.57	2.59	10.32	12.69
2537	15.11	2.3	2.3	10.6	6.22	4.61	2.64	10.64	12.85
2538	15.25	2.42	2.46	10.91	8.62	4.66	2.69	11.23	12.87
2539	15.35	2.46	2.62	11.25	9.28	4.69	2.73	11.49	12.98
2540	15.37	2.48	2.58	11.56	10.26	4.71	2.74	12.06	12.78
2541	15.35	2.71	2.72	10.77	10	4.73	2.77	10.91	12.33
2542	15.34	2.44	2.48	10.18	10.03	4.73	2.79	10.33	12.12
2543	15.4	2.09	2.14	10.4	9.76	4.73	2.81	10.45	12.01
2544	15.42	2.01	2.01	10.51	9.09	4.73	2.83	11.55	12.19

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	นายณภพร วิเศษสิงห์
วัน เดือน ปีเกิด	22 มกราคม 2511
สถานที่เกิด	อำเภอท่าแซะ จังหวัดชุมพร
ประวัติการศึกษา	ศ.บ.(เศรษฐศาสตร์การคลัง) มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2532
สถานที่ทำงาน	ฝ่ายสินเชื่อบุคคลโครงการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ตำแหน่ง	พนักงานอำนวยการสินเชื่ออาวุโส 8