ปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

นายนพดล วิเศษสุด

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
พ.ศ. 2554

Factors Determining Demand for Housing Loan Service of Krung Thai Bank PCL. in Nakhon Sawan Province

Mr.Noppadol Visatsud

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the of Requirements for

the Degree of Master of Economics

School of Economics

Sukhothai Thammathirat Open University

2011

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

ชื่อและนามสกุล นายนพดล วิเศษสุด

แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อาจารย์ที่ปรึกษา 1. รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโภคานนท์
2. รองศาสตราจารย์ ดร. มนูญ โต๊ะยามา

วิทยานิพนธ์นี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2555

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโภคานนท์)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. มนูญ โต๊ะยามา)

..... ประธานกรรมการบัณฑิตศึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุจินต์ วิศวธีรานนท์)

ชื่อวิทยานิพนธ์ ปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

ผู้วิจัย นายนพดล วิเศษสุด **รหัสนักศึกษา** 2496002342 **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา (1) รองศาสตราจารย์รัชฎาพร เลิศโภคานนท์ (2) รองศาสตราจารย์ ดร. มนูญ โต๊ะยามา

ปีการศึกษา 2554

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ 2) ศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ และ3) วิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ ใช้วิธีสุ่มตัวอย่างลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 338 ตัวอย่าง เมื่อวันที่ 1 – 30 สิงหาคม 2554 ทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และวิเคราะห์การถดถอยพหูคูณเชิงเส้น และในการวิเคราะห์แบ่งการศึกษาเป็น 3 กรณี คือ รวมทั้งจังหวัด เฉพาะในเขตอำเภอเมือง และเฉพาะนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ผลการการวิจัยพบว่า 1) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยบมจ. ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ มากที่สุดได้แก่ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ เช่น ลดอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม รองลงมาคือการให้บริการของพนักงาน วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ และระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ ตามลำดับ 2) ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของบมจ.ธนาคารกรุงไทย กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทั้งกรณีเฉพาะในเขตอำเภอเมืองและกรณีเฉพาะนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว และราคาที่อยู่อาศัย และที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครอบครัว และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทั้งนี้ผลการศึกษาทั้ง 3 กรณี ทุกปัจจัยยกเว้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

คำสำคัญ ปัจจัยกำหนดอุปสงค์ สินเชื่อที่อยู่อาศัย บมจ.ธนาคารกรุงไทย

Thesis Title : Factors Determining Demand for Housing Loan Service of Krung Thai Bank PCL. in Nakhon Sawan Province

Researcher : Mr.Noppadol Visatsud; **ID:** 2496002342 ; **Degree** : Master of Economics ;

Thesis advisor : (1) Rachadaporn Lertphokanont, Associate Professor ; (2) Dr.Manoon Toyama, Associate Professor ; **Academic year** : 2011

Abstract

This study aimed to: 1) study factors affecting the usage of housing loan service of Krung Thai Bank PCL. in Nakhon Sawan province; 2) examine the factors determining demand of the people for housing loans of Krung Thai Bank PCL. in Nakhon Sawan Province; and 3) comparatively analyze the factors determining demand for housing loans of people in the province, in and outside Muang Districts of Nakhon Sawan province.

This study is a survey research. The data were collected from 338 samples who were the housing loan debtors of Krung Thai Bank PCL. in Nakhon Sawan Province, during August 1 - 31, 2011. In the study, percentage, mean, standard deviation, and multiple linear regression analysis were applied for analyzing the data. Regarding the analysis, it was divided into 3 cases, i.e. whole areas of the province, only in the area of Muang District, and outside Muang Districts of Nakhon Sawan Province.

The results of the study were as follows. 1) Factors affecting the decision to use housing loan service of Krung Thai Bank PCL. in Nakhon Sawan Province were promotions such as lower interest rates and fees, staff service, approved loan, and the duration of the loan approval, respectively. 2) Factors determining housing loan of Krung Thai Bank PCL. in total areas of Nakhon Sawan province, at the statistical significance 0.01 level, were an average family income, number of family members, housing prices, and loan interest rate. For both in and outside Muang districts, the factors determining housing loan, at the statistical significance 0.01 level, were an average family income, and housing prices. The factors affecting housing loan, at the statistical significance 0.05 level, were number of family members, and loan interest rate. For all areas, the factors, except loan interest rate were found positive relationships with the housing loan demand.

Keywords : Factors determining demand, Housing loans, Krung Thai Bank PCL.

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์อย่างดียิ่งจากรองศาสตราจารย์ รัชฎาพร เลิศโภคานนท์ รองศาสตราจารย์ ดร.มนูญ โต๊ะยามา รองศาสตราจารย์ ดร.ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย และคณาจารย์ทุกท่านจากแขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและติดตามการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้อย่างใกล้ชิดตลอดมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่หน่วยงานต่าง ๆ ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และหน่วยงานอื่น ๆ ที่อำนวยความสะดวกในการหาข้อมูลเป็นอย่างดียิ่ง ขอขอบพระคุณเพื่อนร่วมงานทุกท่านซึ่งคอยให้คำแนะนำ และเป็นกำลังใจให้กับผู้วิจัยมาโดยตลอด และขอขอบคุณผู้ใช้บริการธนาคารฯ ทุกท่านที่กรุณาตอบแบบสอบถามที่ใช้เป็นเครื่องมือในการวิจัยครั้งนี้

นอกจากนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และทุกคนในครอบครัว สำหรับความรักและกำลังใจที่ให้แก่ผู้เขียนมาโดยตลอด ขอขอบคุณเพื่อนนักศึกษาและผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้ทุกท่าน ที่ได้กรุณาให้การสนับสนุนช่วยเหลือและให้กำลังใจตลอดมา

ผู้วิจัยหวังว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงก่อให้เกิดประโยชน์ในการพัฒนาสถาบันการเงิน โดยเฉพาะ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ความผิดพลาดใด ๆ ที่เกิดขึ้นในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้เขียนขอน้อมรับแต่เพียงผู้เดียว

นายนพดล วิเศษสุด

กรกฎาคม 2555

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง

บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ

กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ

สารบัญตาราง ..... ฌ

สารบัญภาพ ..... ฎ

บทที่ 1 บทนำ 1

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1

วัตถุประสงค์ของการวิจัย 12

สมมติฐานการวิจัย 12

ขอบเขตการวิจัย 13

นิยามศัพท์เฉพาะ 14

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 16

บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง 18

ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง 18

ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ 18

ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุด 21

ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก 23

ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง 25

ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ 27

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 29

สรุป 35

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย 37
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง 37
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 39
การเก็บรวบรวมข้อมูล 42
การวิเคราะห์ข้อมูล 44
แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา 45
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล..... 49
สถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม 49
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 59
ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย 66
ผลการการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย 74
ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ในเขตอำเภอเมือง และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ 81
บทที่ 5 สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ 84
สรุปผลการวิจัย 84
การอภิปรายผล 88
ข้อเสนอแนะ 90
บรรณานุกรม..... 93
ภาคผนวก 97
ก แบบสอบถามเพื่อการวิจัย 98
ข ผลการวิเคราะห์จากโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ 103
ค เขตตการปกครองจังหวัดนครสวรรค์ 111
ง การดำเนินธุรกิจของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย 114
ประวัติผู้วิจัย..... 135

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรทั่วประเทศ 1
ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ 3
ตารางที่ 1.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 4
ตารางที่ 1.4 ผลการดำเนินงานด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย บมจ.ธนาคารกรุงไทย 10
ตารางที่ 1.5 จำนวนที่อยู่อาศัย..... 11
ตารางที่ 3.1 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างประชากร 38
ตารางที่ 3.2 เกณฑ์การให้คะแนนแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจ
ในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย 39
ตารางที่ 3.3 จำนวนแบบสอบถาม 43
ตารางที่ 3.4 ค่าสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน 45
ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ 49
ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ 50
ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวุฒิการศึกษา 51
ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพสมรส 52
ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ 53
ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลา
ในการทำงาน (ปี) 54
ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
เฉพาะของผู้ตอบแบบสอบถาม 55
ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
ทั้งครอบครัว (บาท) 56

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว 57
ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย 58
ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อหรือปลูกสร้าง 59
ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อหรือปลูกสร้าง 60
ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของวงเงินกู้จากธนาคาร 61
ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของระยะเวลาในการชำระหนี้คืนตามสัญญากู้เงิน 62
ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของจำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน 63
ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละของจำนวนผู้กู้ร่วม 64
ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละของอัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปี 65
ตารางที่ 4.18 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์... 66
ตารางที่ 4.19 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ 68
ตารางที่ 4.20 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ 70
ตารางที่ 4.21 สรุปเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัด ในเขตอำเภอเมือง และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์..... 72
ตารางที่ 4.22 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์..... 75
ตารางที่ 4.23 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ 77
ตารางที่ 4.25 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ 79
ตารางที่ 4.25 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์..... 81
ตารางที่ 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย..... 85
ตารางที่ 5.2 สรุปความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย 86

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 1.1 แนวโน้มดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 4
ภาพที่ 1.2 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ 5
ภาพที่ 1.3 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคลทั่วไปคงเหลือ 6
ภาพที่ 1.4 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ 7
ภาพที่ 1.5 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ 8
ภาพที่ 2.1 ลักษณะเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ 19
ภาพที่ 2.2 ลักษณะเส้นอุปทานของเงินให้กู้ 20
ภาพที่ 2.3 ดุลยภาพตลาดเงินกู้ 20
ภาพที่ 2.4 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของสำนักคลาสสิก 24
ภาพที่ 2.5 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพตามทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง 26
ภาพที่ 3.1 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย 42

บทที่ 1
บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญยิ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกจากจะใช้เป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้ว ยังเป็นปัจจัยสะสมความมั่งคั่งและแสดงถึงฐานะความเป็นอยู่ของคนในสังคม ในด้านเศรษฐกิจการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นกลไกหนึ่งในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากก่อให้เกิดการจ้างงาน ทำให้เศรษฐกิจของประเทศขยายตัว ประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนาที่มีการเพิ่มขึ้นของของประชากรอย่างต่อเนื่องจากปี 2549 ที่มีประชากรรวมทั้งประเทศ 62,828,706 คน และในปี 2550 – 2553 ประชากรได้เพิ่มขึ้นเป็น 63,038,247 63,389,730 และ 63,525,062 และ 63,878,267 ตามลำดับ (รายละเอียดในตารางที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรทั่วประเทศ

ภาค/ปี	2549	2550	2551	2552	2553
กรุงเทพฯ	5,695,956	5,716,248	5,710,883	5,702,595	5,701,394
ปริมณฑล	4,252,436	4,348,878	4,450,811	4,534,584	4,624,699
เหนือ	11,890,752	11,871,934	11,878,641	11,770,233	11,788,411
กลาง	8,506,883	8,519,247	8,571,959	8,575,006	8,619,163
ตะวันออก	2,505,413	2,541,462	2,593,198	2,632,939	2,678,232
ตะวันออกเฉียงเหนือ	21,376,830	21,385,647	21,442,693	21,495,825	21,573,318
ใต้	8,600,436	8,654,831	8,741,545	8,813,880	8,893,050
รวมทั่วประเทศ	62,828,706	63,038,247	63,389,730	63,525,062	63,878,267

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) *ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์*

และเนื่องจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้มีการอพยพประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองใหญ่และเมืองหลวงจำนวนมาก และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ แม้ว่ารัฐบาลจะมีนโยบายสร้างงานในท้องถิ่นและส่งเสริมให้ประชาชนร่วมพัฒนาท้องถิ่น แต่ก็ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร จะเห็นได้จากการที่ธุรกิจสำคัญรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหลวง ปริมณฑล และเมืองใหญ่ๆ ประชาชนจึงกระจุกตัวอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณดังกล่าว เหตุผลเพื่อจะได้มีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน มีความสะดวกในการเดินทาง การอพยพย้ายถิ่นของประชาชนเข้ามาอาศัยในเมืองหลวงและเมืองใหญ่เพิ่มขึ้น เป็นปัจจัยทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องสะสมเงินให้มากเพียงพอ ผู้ที่มีฐานะยากจนและปานกลางถ้าจะให้สะสมเงินให้เพียงพอที่จะซื้อบ้านที่อยู่อาศัยได้จะต้องใช้เวลานานหลายปี การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารเฉพาะด้าน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัย เพื่อจะทำให้สามารถสนองตอบความต้องการได้ในเวลาที่ต้องการ ทำให้ในปัจจุบันความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

เมื่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ซึ่งสะท้อนได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยในทั่วทุกภาคของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปีตั้งแต่ปี 2547-2553 โดยในปี 2547 มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั่วประเทศ 18,432,937 และในปี 2549-2553 เพิ่มขึ้นเป็น 19,016,784 19,582,845 20,089,221 20,608,269 21,143,975 และ 21,681,635 ตามลำดับ (รายละเอียดในตารางที่ 1.2) ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว จึงมีความจำเป็นที่สถาบันการเงินต่างๆ จะต้องพยายามสนองความต้องการให้เพียงพอ และดำเนินการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการวิเคราะห์อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย การศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยนับเป็นเรื่องที่สำคัญอย่างมาก เพราะจะทำให้สถาบันการเงินทราบถึงอุปสรรคในการเข้าถึงสินเชื่อของลูกค้า อีกทั้งสถาบันการเงินจะได้ปรับปรุงกฎเกณฑ์การพิจารณาให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสังคมและภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา

ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ภาค/ปี	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553
กรุงเทพฯ	2,050,411	2,091,558	2,150,706	2,207,453	2,263,680	2,334,126	2,400,540
ปริมณฑล	1,598,965	1,678,853	1,764,697	1,843,282	1,924,673	1,991,665	2,051,000
เหนือ	3,675,709	3,768,261	3,848,337	3,912,312	3,984,356	4,057,293	4,134,288
กลาง	2,507,583	2,584,443	2,653,053	2,717,382	2,784,078	2,856,861	2,926,659
ตะวันออก	997,928	1,058,446	1,114,581	1,168,786	1,222,780	1,270,769	1,318,024
ตะวันออกเฉียงเหนือ	5,217,501	5,350,332	5,479,466	5,589,146	5,694,690	5,808,831	5,939,879
ใต้	2,384,840	2,484,891	2,572,005	2,650,860	2,734,012	2,824,430	2,911,245
รวมทั่วประเทศ	18,432,937	19,016,784	19,582,845	20,089,221	20,608,269	21,143,975	21,681,635

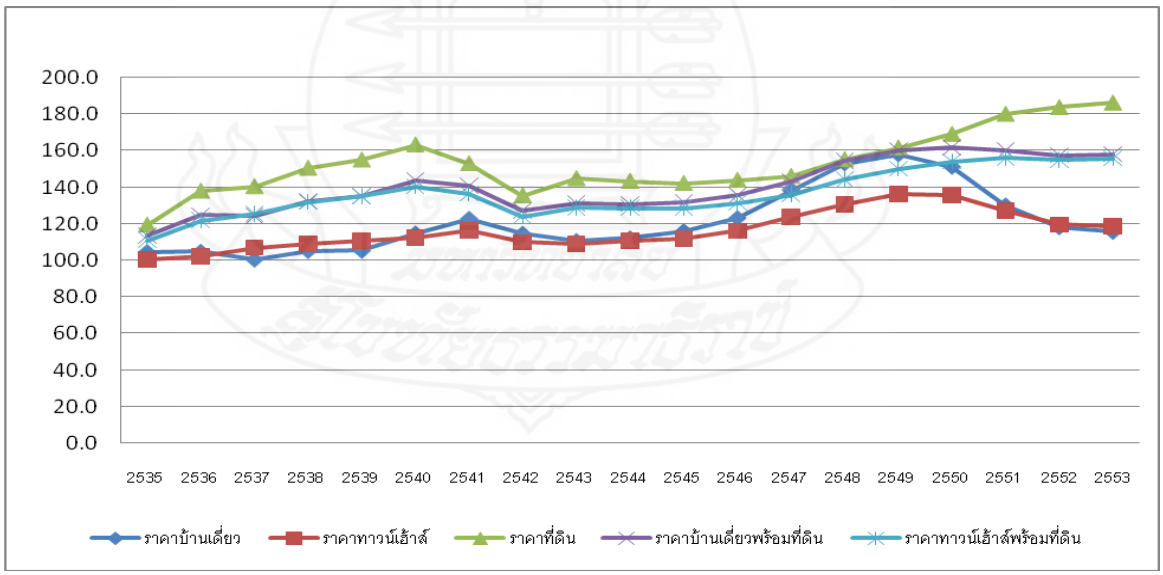
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) *ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์*

ดังนั้น การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินจึงได้มีบทบาทที่สำคัญในการช่วยให้ประชาชนที่มีเงินไม่เพียงพอ สามารถมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองได้ อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่นั้นมีราคาที่สูงขึ้นเรื่อยๆ จากตารางที่ 1.3 และภาพที่ 1.1 จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น แต่มีการปรับราคาลดลงบ้างในบางปี อันเป็นผลมาจากวิกฤติทางการเงินและวิกฤติเศรษฐกิจในเอเชียในช่วงปี 2542 – 2543 และในปี 2550 จนถึงปัจจุบัน อันเนื่องมาจากสาเหตุภาวะฟองสบู่ที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา ตามมาด้วยปัญหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยและตราสารหนี้ซับไพร์ม ต่อเนื่องด้วยวิกฤติสถาบันการเงินในสหรัฐ และลุกลามเป็นวิกฤติการเงินที่รุนแรงแพร่ขยายไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย

ตารางที่ 1.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

รายการ/ปี	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553
1. ราคาบ้านเดี่ยว																			
ดัชนี	104.6	104.8	100.4	105.1	105.3	114.8	122.8	114.6	110.7	112.1	116.0	123.2	138.3	153.1	158.0	151.2	130.1	118.1	115.6
อัตราการเปลี่ยนแปลง	4.6	0.2	-4.2	4.6	0.2	9.0	7.0	-6.7	-3.3	1.3	3.4	6.2	12.3	10.7	3.2	-4.3	-13.9	-9.2	-2.2
2. ราคาทาวน์เฮ้าส์																			
ดัชนี	100.5	102.2	107.0	109.0	110.7	112.4	116.2	109.9	109.1	110.6	111.7	116.1	123.7	130.5	136.2	135.4	126.9	119.5	118.7
อัตราการเปลี่ยนแปลง	0.5	1.7	4.7	1.8	1.6	1.5	3.5	-5.5	-0.7	1.3	1.0	3.9	6.5	5.5	4.4	-0.6	-6.3	-5.8	-0.7
3. ราคาที่ดิน																			
ดัชนี	119.4	138.0	140.5	150.6	155.1	163.4	153.1	135.5	144.9	143.4	142.3	144.0	146.1	155.3	161.7	169.2	180.2	183.9	186.4
อัตราการเปลี่ยนแปลง	19.4	15.6	1.8	7.2	3.0	5.4	-6.3	-11.5	6.9	-1.0	-0.8	1.2	1.5	6.3	4.1	4.6	6.5	2.1	1.3
4. ราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน																			
ดัชนี	113.5	124.7	124.4	132.4	135.2	144.0	141.0	127.1	131.2	130.9	131.8	135.7	143.0	154.4	160.2	162.0	160.2	157.6	158.1
อัตราการเปลี่ยนแปลง	13.5	9.9	-0.2	6.4	2.1	6.5	-2.1	-9.8	3.2	-0.2	0.7	3.0	5.4	8.0	3.7	1.1	-1.1	-1.6	0.3
5. ราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน																			
ดัชนี	110.9	121.9	125.4	131.8	135.1	140.5	136.5	124.0	128.8	128.7	128.6	131.5	136.0	144.1	150.2	154.0	156.2	154.9	155.9
อัตราการเปลี่ยนแปลง	10.9	9.9	2.9	5.1	2.5	4.0	-2.8	-9.2	3.9	-0.1	-0.1	2.2	3.5	6.0	4.2	2.5	1.5	-0.8	0.6

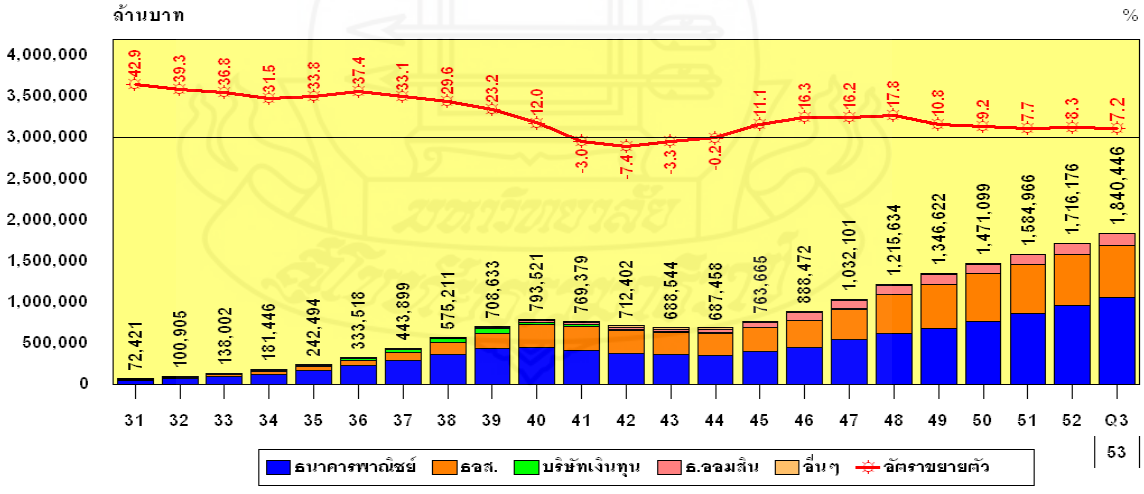
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2554) *ดัชนีและเครื่องชี้เศรษฐกิจ*



ภาพที่ 1.1 แนวโน้มดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2554) *ดัชนีและเครื่องชี้เศรษฐกิจ*

สถาบันการเงินต่างๆ ได้มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามสภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยในบางช่วงเวลาสถาบันการเงินต่างๆ มีการแข่งขันกันสูง แต่ในปัจจุบันการปล่อยสินเชื่อมีการเข้มงวดและผ่านขั้นตอนการพิจารณาที่รัดกุมมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการเกิดปัญหาสินเชื่อด้อยคุณภาพ สถาบันการเงินต่างๆ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น แบ่งได้ 5 ประเภทหลัก ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน ธนาคารออมสิน และอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต และใน 5 ประเภทนี้ อาจกล่าวได้ว่ามีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์เท่านั้นที่ถือว่าเป็นสถาบันการเงินหลักเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Specialist housing finance Institutions) และมีบทบาทสูงที่สุดในระบบการเงินเคหะการของไทย โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share of Home Loans) สูงที่สุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง แต่ถ้านับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันจะมีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงที่สุด โดยในไตรมาส 3 ของปี 2553 ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของระบบสถาบันการเงินมีมูลค่ารวม 1,840,446 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับปี 2552 (รายละเอียดในภาพที่ 1.2) ในขณะที่ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีจำนวน 175,610.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54 ของปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ

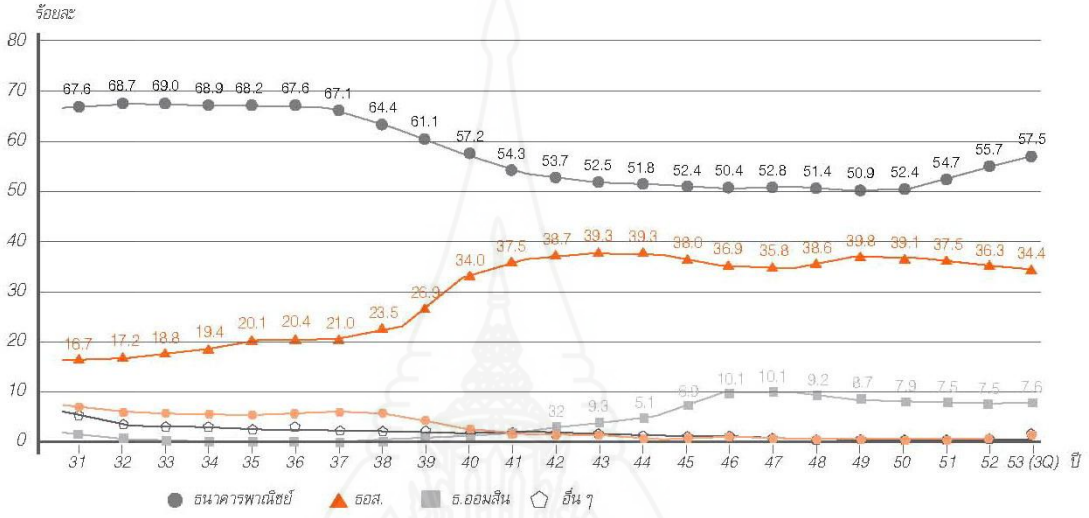


หมายเหตุ: 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
2. ปี 46-47 ข้อมูลอื่นๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) *รายงานประจำปี*

ในด้านส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในปี 2553 ธนาคารพาณิชย์ทุกสถาบันรวมกันมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 57.5 รองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 34.4 ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 7.5 ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.6 เป็นของบริษัทเงินทุนและอื่นๆ (รายละเอียดในภาพที่ 1.3)



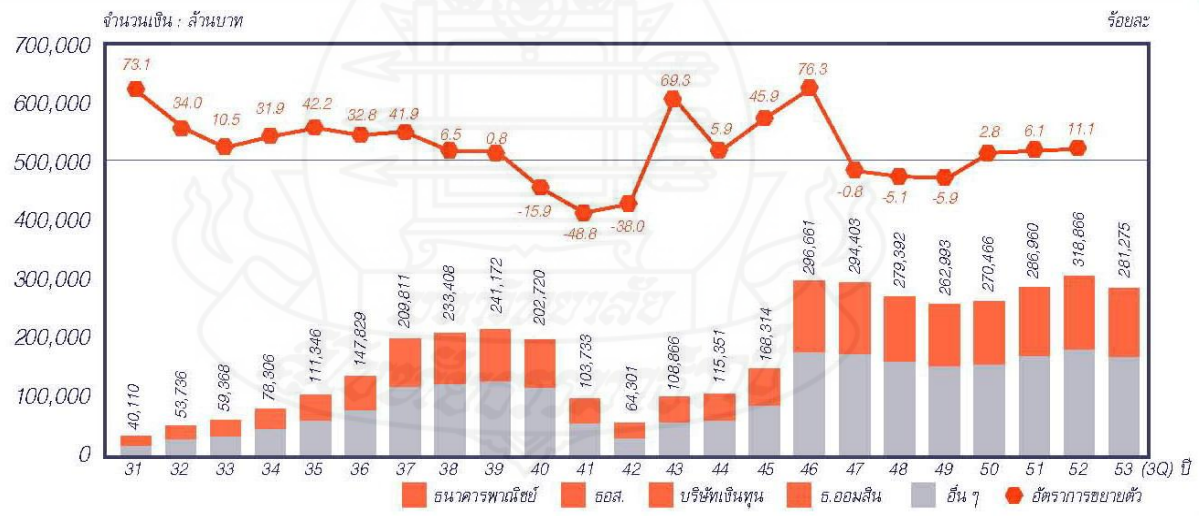
หมายเหตุ : *1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตนไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ*
2. ปี 46-47 ข้อมูลอื่น ๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 1.3 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) *รายงานประจำปี*

จากวิกฤติทางการเงินและวิกฤติเศรษฐกิจในเอเชีย ปี 2540-2541 ที่เริ่มต้นในประเทศไทย ได้สร้างความเสียหายแก่สถาบันการเงินและเศรษฐกิจของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ในเอเชียและอีกหลายประเทศ ส่งผลให้สถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ขาดสภาพคล่องทางการเงินและมีหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL.) เพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก ทำให้ธนาคารพาณิชย์ชะลอการปล่อยสินเชื่อใหม่ โดยในปี 2542 ได้ปล่อยสินเชื่อใหม่ในอัตราที่ต่ำมาก และเริ่มปล่อยสินเชื่อมากขึ้นช่วงปี 2543 -2545 จากวิกฤติทางการเงินดังกล่าวธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีสถาบันการเงินจากต่างชาติมาร่วมซื้อหุ้นเพิ่มทุนจากธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้มีการถ่ายทอดเทคโนโลยี ผลิตภัณฑ์และบริการรูปแบบใหม่ๆ จากสถาบันการเงินต่างชาติสู่ธนาคารพาณิชย์ไทยมากขึ้น และจากการ

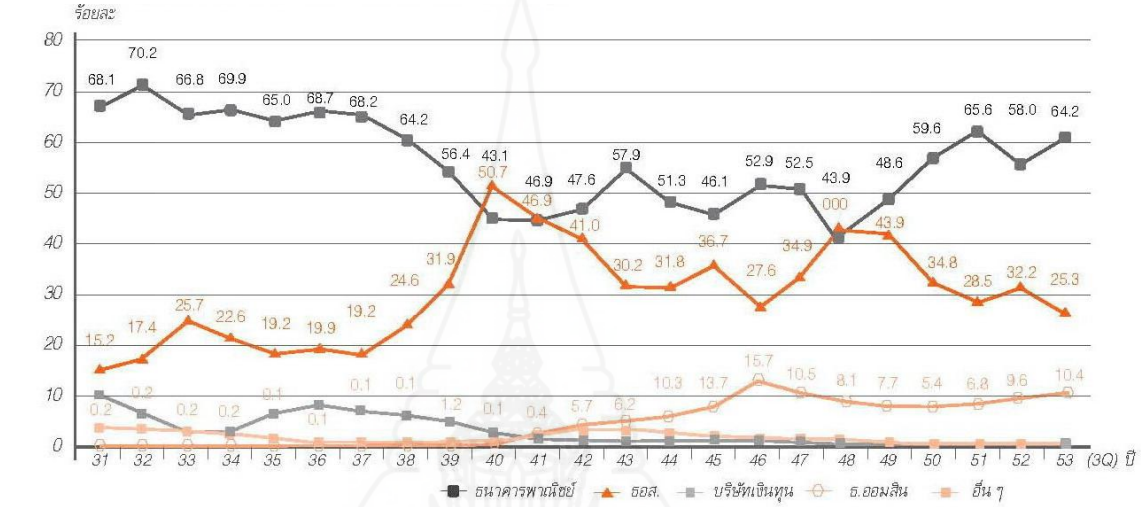
ฟื้นตัวทางเศรษฐกิจทำให้มีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2546 ธนาคารพาณิชย์มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง โดยพยายามเสนอรูปแบบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยหลากหลายมากขึ้น เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดและเปิดโอกาสให้ผู้ต่องการที่อยู่อาศัย มีทางเลือกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 76.3 (รายละเอียดในภาพที่ 1.4) และหลังจากนั้นก็มีแนวโน้มลดลงในช่วงปี 2547-2549 และช่วงปี 2550-2551 ได้เกิดภาวะฟองสบู่ที่อยู่อาศัยแตกในสหรัฐอเมริกา ตามมาด้วยปัญหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยและตราสารหนี้ซับไพร์ม ต่อเนื่องด้วยวิกฤติสถาบันการเงินในสหรัฐ และลุกลามเป็นวิกฤติการเงินที่รุนแรงแผ่ขยายไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย ทำให้การส่งออก การท่องเที่ยว การลงทุน การใช้จ่ายอุปโภคและบริโภค รวมถึงความเชื่อมั่นที่มีการหดตัวลงส่งผลไปสู่เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ทำให้เกิดการว่างงาน รายได้และเงินออมที่ลดลง ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง แต่อย่างไรก็ตามสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากแนวโน้มการเป็นหนี้ด้อยคุณภาพ(NPL.)ที่สูงขึ้นของสถาบันการเงิน ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มมาตรการป้องกันหนี้ด้อยคุณภาพ(NPL.) โดยการเข้มงวดและเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น



ภาพที่ 1.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) *รายงานประจำปี*

ในด้านส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่สถาบันการเงินต่างๆ ได้ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2553 พบว่าส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์รวมกันอยู่ที่ร้อยละ 64.2 รองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 25.3 ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 10.4 ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.1 เป็นของบริษัทเงินทุนและอื่นๆ (รายละเอียดในภาพที่ 1.5)



หมายเหตุ : 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตน (ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ)
2. ปี 46-47 ข้อมูลอื่น ๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 1.5 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) *รายงานประจำปี*

ปัจจุบันสถาบันการเงินต่างๆ มีการแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องการเพิ่มสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะเป็นสินเชื่อที่มีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยช่วยระบายสภาพคล่องที่มีมากในระบบสถาบันการเงิน อีกทั้งสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังมีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น เพราะมีที่อยู่อาศัยของผู้กู้เป็นหลักประกัน ซึ่งโดยปกติผู้กู้ยืมจะพยายามอย่างเต็มที่ไม่ให้มีการผิดนัดในการชำระหนี้ ที่อาจทำให้ต้องสูญเสียที่อยู่อาศัยไป อีกทั้งภาครัฐบาลได้ใช้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยได้กำหนดมาตรการต่างๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมการโอน การลดค่าธรรมเนียมจดจำนอง การเพิ่มวงเงินลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

สถาบันการเงินต่างๆ ได้กำหนดเป้าหมายของตนเองเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากคาดการณ์ว่าสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์จะมีแนวโน้มในทางที่ดี โดยใช้กลยุทธ์ในรูปแบบต่างๆ เช่น จัดสรรงบประมาณเพื่อการโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพิ่มขึ้น ปรับลดอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการพร้อมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ที่รัดกุมในการปล่อยสินเชื่อเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสีย รวมทั้งการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อให้รวดเร็วยิ่งขึ้นฯลฯ

บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นธนาคารพาณิชย์ของรัฐ นโยบายหนึ่งที่สำคัญคือการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากนโยบายดังกล่าวส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารได้ให้บริการมีทิศทางการขยายตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ธนาคารปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้ารายใหม่ รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันระหว่างสถาบันการเงิน (Refinance) โดยเสนอเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่า และมีบางส่วนที่เป็นการกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การกู้ยืมเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยเป็นต้น การปรับกลยุทธ์ต่างๆ ของธนาคารเพื่อให้สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ และสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน ทำให้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีผลการดำเนินงานในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง(รายละเอียดในตารางที่ 1.4) จากตารางที่ 1.4 จะเห็นได้ว่า บมจ.ธนาคารกรุงไทย มียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากปี 2546 คงเหลือ 84,742.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 95,066.16 97,574.34 110,591.86 126,415.09 152,351.47 161,722.02 และ 175,610.17 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตราการเพิ่มจากปี 2547 - 2553 คิดเป็นร้อยละ 12.18 2.64 13.34 14.31 20.52 6.15 และ 8.59 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.4 ผลการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ปี	สินเชื่อคงเหลือ (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ล้านบาท)	ร้อยละ
2546	84,742.04		
2547	95,066.16	10,324.12	12.18
2548	97,574.34	2,508.18	2.64
2549	110,591.86	13,017.52	13.34
2550	126,415.09	15,823.23	14.31
2551	152,351.47	25,936.38	20.52
2552	161,722.02	9,370.55	6.15
2553	175,610.17	13,888.15	8.59

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) *รายงานประจำปี*

บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีสาขาเปิดให้บริการ ณ สิ้นปี 2554 จำนวน 1,022 สาขา ครอบคลุมทั่วทุกภาคของประเทศ มีสาขาเปิดให้บริการทั้งระดับจังหวัดและอำเภอ เพื่อกระจายการให้บริการแก่ลูกค้าและประชาชนโดยทั่วไปได้อย่างทั่วถึง โดยเฉพาะจังหวัดหรือพื้นที่ๆเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจด้วยแล้ว บมจ.ธนาคารกรุงไทย ก็ยิ่งให้ความสำคัญกับการให้บริการโดยการเปิดสาขาจำนวนมาก

จังหวัดนครสวรรค์ เป็นพื้นที่ที่เชื่อมระหว่างภาคเหนือและภาคกลาง มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดอื่นๆ ถึง 8 จังหวัด เชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมทั้งทางรถยนต์ ทางน้ำ และทางรถไฟ ดังนั้นจังหวัดนครสวรรค์จึงเป็นศูนย์กลางการคมนาคมในเขตพื้นที่ภาคเหนือตอนล่างซึ่งเชื่อมโยงกับภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงเอื้อให้เป็นศูนย์กลางธุรกิจด้าน Logistics ขนส่ง และกระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ ด้วย นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่การเกษตร โดยพืชเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุด คือ ข้าวนาปี ข้าวนาปรัง ข้าวโพด และอ้อย โครงสร้างทางเศรษฐกิจของนครสวรรค์ที่สำคัญคือ กลุ่มภาคเกษตร ซึ่งมีสัดส่วนถึงร้อยละ 32 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ภาคอุตสาหกรรมมีสัดส่วนประมาณร้อยละ18 ของ GPP และภาคการค้ามีความสำคัญในสัดส่วนร้อยละ 16 ของ

GPP ส่วนภาคบริการนั้น ที่มีความสำคัญกับเศรษฐกิจคือ ในส่วนของการขนส่งต่างๆ ร้อยละ 5 ของ GPP และการศึกษาร้อยละ 7 ของ GPP

จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (รายละเอียดในตารางที่ 1.7) จากตารางที่ 1.7 จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยในปี 2549 มีจำนวน 339,008 หลัง เพิ่มขึ้นเป็น 344,657 350,468 356,627 362,499 หลัง ตามลำดับ โดยอัตราการเพิ่มจากปี 2550 - 2553 คิดเป็นร้อยละ 1.67 1.69 1.76 และ 1.65 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.7 จำนวนที่อยู่อาศัย

ปี	จำนวนที่อยู่อาศัย (หลัง)	เพิ่มขึ้น	ร้อยละ
2549	339,008		
2550	344,657	5,649	1.67
2551	350,468	5,811	1.69
2552	356,627	6,159	1.76
2553	362,499	5,872	1.65

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) *ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์*

จากการที่จังหวัดนครสวรรค์มีประชากรอยู่อาศัยจำนวนมาก และจำนวนที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนมากจำเป็นต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงิน โดยที่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่เข้ามาแข่งขันในการอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีสาขาของธนาคารที่ให้บริการในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 14 สาขา และจากนโยบายของธนาคาร ที่ต้องการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจว่าปัจจัยใดมีผลต่อการใช้บริการ และกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ รวมถึงปัจจัยดังกล่าวในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์มีความแตกต่างกันหรือไม่ ทั้งนี้เพื่อจะนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาใช้ในการวางแผนกลยุทธ์

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้การดำเนินกิจการของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุตามนโยบายธนาคาร

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชน ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

2.3 เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

3. สมมติฐานการวิจัย

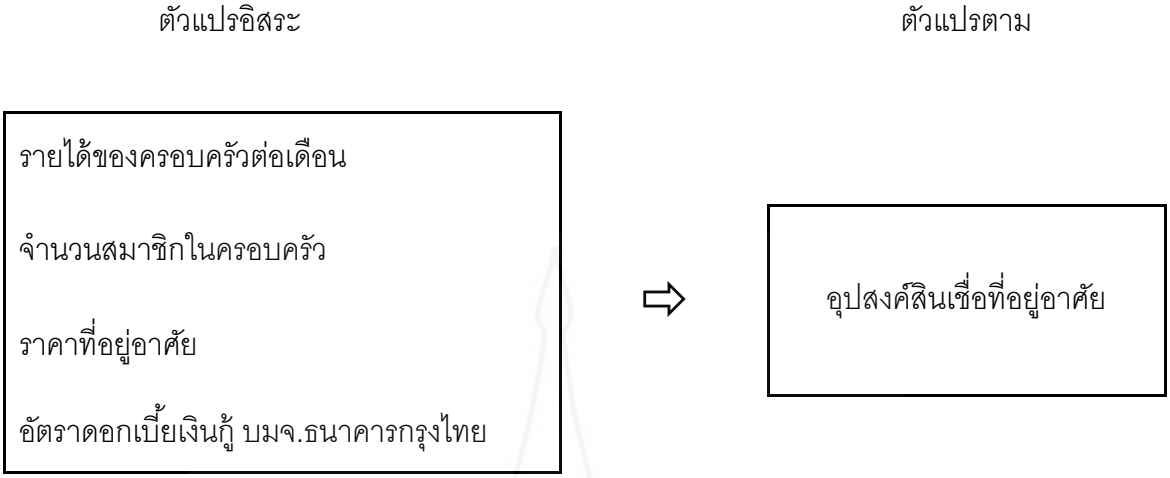
การศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของบมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ได้ใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ โดยกำหนดสมมติฐานการวิจัยของอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่างๆ ดังนี้

3.1 รายได้ของครอบครัว มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

3.2 จำนวนสมาชิกในครอบครัว มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

3.3 ราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

3.4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีความสัมพันธ์ในทิศทางผกผันกับ อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย



4. ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ทำการศึกษาวิเคราะห์เฉพาะความต้องการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งที่อยู่อาศัยครอบคลุมถึงบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนแฟลต ห้องชุด(คอนโดมิเนียม) และอาคารพาณิชย์ ประชากรที่ใช้ในการศึกษาได้แก่ ลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 14 สาขา แบ่งเป็นสาขาในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 8 สาขา ได้แก่ สาขานครสวรรค์ สาขาถนนสวรรค์วิถี สาขาปากน้ำโพ สาขาถนนมาตุลี สาขาวีสแควร์(บิ๊กซี)นครสวรรค์ สาขาแฟร์รี่แลนด์ สาขามหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์ และสาขาปตท.เขาทอง ส่วนสาขานอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 6 สาขา ได้แก่ สาขาบรรพตพิสัย สาขาลาดยาว สาขาชุมแสง สาขาพยุหะคีรี สาขาตากฟ้า และสาขาตาคลี โดยใช้ข้อมูลลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มียอดหนี้คงค้าง ณ 30 มิถุนายน 2554 กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ 338 ราย โดยแบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ 249 ราย และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ 89 ราย โดย ทำการเก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2554 โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิที่ได้จากการออกแบบสอบถามว่ามีปัจจัยตัวใดบ้างที่เป็นตัวกำหนดความต้องการกู้เงิน

และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบในภาพรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ และแยกเป็นในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

5. นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจและความชัดเจน จึงขอให้คำจำกัดความกับคำศัพท์ที่ใช้ในการศึกษาบางคำดังนี้คือ

5.1 **ที่อยู่อาศัย** หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีในทะเบียนบ้านอยู่ในกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ บ้านในลักษณะต่าง ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนแฟลต ห้องชุด(คอนโดมิเนียม) และอาคารพาณิชย์

5.2 **สินเชื่อ**(Credit) ตามพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522 ได้ให้คำนิยามการให้สินเชื่อในมาตรา 4 ว่า “การให้สินเชื่อหมายความถึงการให้กู้ยืมเงิน ซื้อลด รับช่วงซื้อลดตั๋วเงิน เป็นเจ้าหนี้เนื่องจากได้จ่ายหรือสั่งให้จ่ายเงินตามคำสั่งของผู้เคยค้าหรือเป็นเจ้าหนี้จ่ายเงินตามเลตเตอร์ออฟเครดิต”

5.3 **นโยบายสินเชื่อ** (Lending Policy) หมายถึง แนวทางหรือหลักการที่วางไว้เพื่อให้การพิจารณาสินเชื่อเป็นไปในทางเดียวกัน นโยบายอาจแสดงถึงวัฒนธรรมการให้สินเชื่อ (Credit Culture) รวมถึงกระบวนการทางสินเชื่อที่ชัดเจนและกำหนดถึงกิจกรรมของการตรวจสอบในเรื่องสินเชื่อ โดยปกตินโยบายสินเชื่อจะอยู่ในรูปของเอกสารและต้องแจ้งให้ทราบทั่วถึงกันในแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจปล่อยสินเชื่อต้องมีการกำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องและผู้ที่ได้รับมอบอำนาจทำงานตามแนวทางวัตถุประสงค์จากผู้บริหารส่วนกลาง และเพื่อถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ หากมีผู้มาขอสินเชื่อที่ไม่ตรงตามแนวนโยบายสินเชื่อที่ธนาคารกำหนดก็สามารถปฏิเสธได้

5.4 **สินเชื่อที่อยู่อาศัย** หมายถึง สินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลเพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งเพื่อปลูกสร้างต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน

5.5 **ความเสี่ยง** (Risk) หมายถึง ความเสี่ยงของการให้สินเชื่อ (Risk,the Possibility of sustaining Loss on Its Loan) จะมีผลต่อการกำหนดอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร โดยอัตราดอกเบี้ยจะถูกกำหนดสูงขึ้นถ้าลูกค้ามีความเสี่ยงสูงขึ้น ดังนั้น ธนาคารจึงต้องทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งทางด้านสถานภาพทางการเงิน สภาวะธุรกิจ ความสามารถในการบริหารจัดการของลูกค้า และความน่าเชื่อถือของผู้บริหาร ก่อนที่จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมเงินแก่ลูกค้า ในสถาบันการเงินบางประเภท เช่น บริษัทเงินทุนมักจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมแก่ลูกค้าสูงกว่าธนาคาร ทั้งนี้เนื่องจากมีความประสงค์ที่จะปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้าที่มีความเสียงสูงกว่าทำให้คุณภาพลูกค้าของบริษัทเงินทุนมักต่ำว่าลูกค้าของธนาคารพาณิชย์

5.6 **อัตราดอกเบี้ย** MLR (Minimum Loan Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาชำระคืนต้นเงิน ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยถูกกว่าประเภทอื่น โดยปกติอัตราดอกเบี้ย MLR แต่ละธนาคารจะมีอัตราที่แตกต่างกันไม่มากนัก โดยธนาคารขนาดใหญ่จะมีแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารขนาดกลางและขนาดเล็ก

5.7 **อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย** หมายถึง ความต้องการกู้เงินเพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ณ ระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ โดยอุปสงค์จะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ความต้องการที่จะกู้เงิน และความสามารถในการกู้เงิน

5.8 **กระบวนการสินเชื่อ** หมายถึง ขั้นตอนการกู้ยืมเงินเริ่มตั้งแต่ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อธนาคารจะดำเนินการตรวจสอบเอกสาร สัมภาษณ์ ตรวจสอบประวัติทางการเงิน ตรวจสอบรายได้ ตรวจสอบหลักประกัน ประเมินราคาหลักประกัน พิจารณาเสนออนุมัติวงเงิน ทำประกันภัยทรัพย์สินและทำประกันชีวิต ทำนิติกรรมสัญญา จดจำนอง และรับเงินกู้

5.9 **หลักประกัน** (Collateral) หมายถึง หลักทรัพย์ของผู้กู้ยืมที่ทำนิติกรรมสัญญาไว้ให้ธนาคารโดยให้ธนาคารสามารถหักกลบลบหนี้ได้ถ้าผู้กู้ยืมไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข หลักประกันจะมีความจำเป็นมากขึ้นสำหรับสินเชื่อที่มีโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้ (Default) สูง อย่างไรก็ตามหลักประกันทำให้สินเชื่อมีความปลอดภัยขึ้นแต่ไม่จำเป็นที่จะทำให้คุณภาพของสินเชื่อดีขึ้น ดังนั้นหลักประกันควรจะถูกพิจารณาให้เป็นการป้องกันมากกว่าที่จะเป็นแหล่งที่มาของการชำระหนี้ หลักประกันจะไม่ทำให้คุณภาพสินเชื่อที่ไม่ดีมีคุณภาพเปลี่ยนเป็นดี แต่จะทำให้สินเชื่อที่ดีอยู่แล้วดีขึ้น ซึ่งทำให้หลักประกันเป็นสิ่งสุดท้ายในการพิจารณาสินเชื่อ

5.10 **วงเงินกู้** หมายถึง จำนวนเงินที่ให้กู้ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงิน และรายได้ของผู้กู้ที่จะสามารถชำระหนี้คืนกับธนาคารในเวลาที่เหมาะสม การตรวจสอบวงเงินกู้มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้กู้ได้เงินเกินกว่าหรือน้อยกว่าความต้องการที่แท้จริง ถ้าจำนวนเงินที่ให้กู้มากเกินไปจะเป็นการเปิดโอกาสให้มีการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์ แต่ถ้าน้อยเกินไปจะทำให้ไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์

5.11 **สินเชื่อด้อยคุณภาพ** (Non - Performing Loan) หมายถึงหนี้ของธนาคารที่ไม่ได้รับการชำระหนี้ตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยอาจมีสาเหตุมาจากสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป การบริหารธุรกิจล้มเหลว ปัญหาในครอบครัว การถูกเลิกจ้าง ฯลฯ โดยปกติสินเชื่อด้อยคุณภาพจะมีอยู่ทุกๆ ธนาคารในอัตราไม่เกินร้อยละ10 ของเงินกู้ทั้งหมดของธนาคาร

5.12 **การปรับปรุงโครงสร้างหนี้** (Restructuring) หมายถึง การเข้าไปแก้ไขหนี้ของธนาคารในธุรกิจหรือบุคคลที่ขาดความสามารถในการชำระหนี้ให้กลับมามีความสามารถในการชำระหนี้ขึ้นอีก หรือถ้าไม่สามารถทำการแก้ไขได้อาจต้องใช้มาตรการทางกฎหมาย เพื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์ ที่เป็นหลักประกันนำเงินที่ได้มาชำระคืนธนาคารเพื่อให้ธนาคารเกิดความเสียหายน้อยที่สุด โดยทั่วไปการปรับปรุงโครงสร้างหนี้แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ก่อนที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ และการปรับปรุงโครงสร้างหนี้หลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริหารและพนักงานของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ลูกค้าทั่วไป ผู้ที่ต้องการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย และยังเป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาวิเคราะห์ของผู้ที่สนใจในเรื่องนี้ ซึ่งประกอบด้วยประเด็นต่างๆ ดังนี้

7.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของผู้กู้ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

7.3 ทำให้สามารถทราบความแตกต่างของปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ของผู้กู้ที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

7.4 เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ และนำไปพัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

บทที่ 2
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

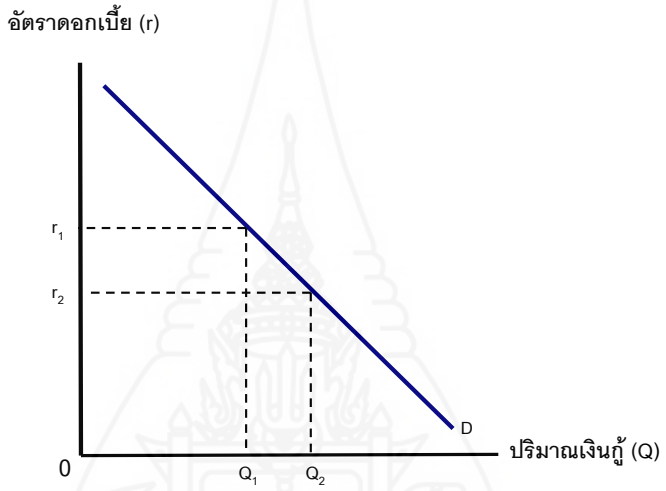
ในการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์ และการตัดสินใจการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จังหวัดนครสวรรค์ ผู้ศึกษาได้ทบทวนแนวคิดทางทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของแนวคิดทางทฤษฎีซึ่งเป็นส่วนแรกของบทนี้ ผู้ศึกษาได้อาศัยกรอบแนวคิดของทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory) ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory) ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก (Classical Theory) ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory) และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ ในส่วนของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้ศึกษาได้ทำการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ แบบจำลองตัวทวีคูณสินเชื่อโดยใช้เงินสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์และอุปทานในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย การแข่งขันในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย และเรื่องปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.1 ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory)

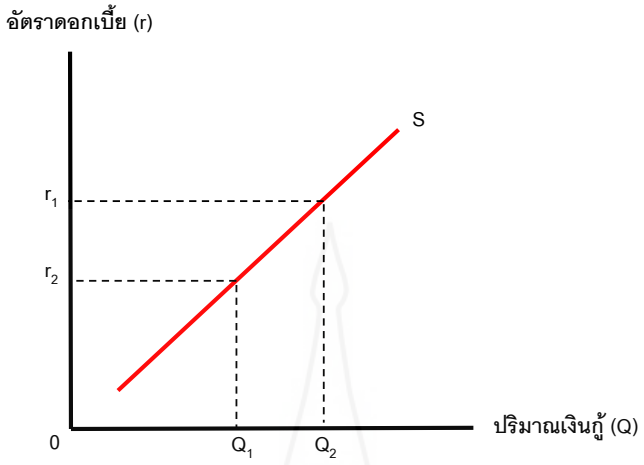
ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้นี้มีพื้นฐานคล้ายกับทฤษฎีของคลาสสิก แต่มีการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงของระบบเศรษฐกิจมาประกอบการวิเคราะห์ นอกจากนี้ยังมีความเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยโดยแท้จริงแล้วไม่ได้จ่ายเพื่อการออมแต่เป็นการจ่ายสำหรับการให้กู้ไม่ว่าแหล่งเงินกู้นั้นจะมาจากไหนและกู้ไปเพื่อจุดประสงค์อะไร ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ยืม (Supply of Loanable Fund) กับอุปสงค์ของเงินขอกู้ (Demand for Loanable Fund)

ในด้านอุปสงค์ต่อเงินกู้ มีตัวแปรที่สำคัญ คือ อัตราดอกเบี้ย เพราะโดยทั่วไปแล้วผู้ขอกู้มักจะพอใจในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เมื่อกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ยและแกนนอนแสดงจำนวนเงินที่ขอกู้ ดังนั้นเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้จะลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา แสดงว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยที่สูง ความต้องการกู้เงินจะมีน้อย และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง ความต้องการกู้เงินจะมีมากขึ้น ซึ่งสามารถแสดงเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ได้ในภาพที่ 2.1



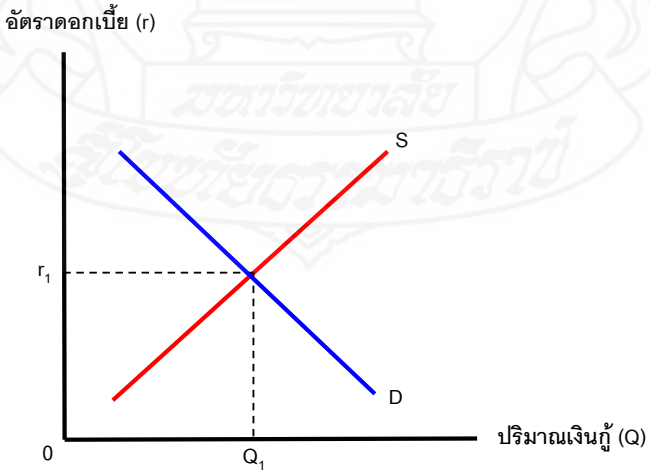
ภาพที่ 2.1 ลักษณะเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้

ส่วนทางด้านอุปทานของเงินให้กู้นั้นหมายถึง เงินให้กู้ทั้งหมดในระยะเวลาหนึ่งแก่ผู้บริโภค รัฐบาลและองค์กรธุรกิจ โดยทั่วไปแล้วหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำธนาคารจะนำเงินออกมาให้กู้น้อย แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นธนาคารจะนำเงินออกมาให้กู้มากขึ้น เส้นอุปทานของเงินให้กู้จะมีลักษณะลาดจากล่างซ้ายขึ้นไปข้างบนขวา คล้ายกับเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ ดังภาพที่ 2.2 โดยกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงอุปทานของเงินให้กู้



ภาพที่ 2.2 ลักษณะเส้นอุปทานของเงินให้กู้

อุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะอยู่ ณ จุดตัดกันของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้และอุปทานของเงินให้กู้ และอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนี้จะเป็นอัตราที่เหมาะสมที่เกิดจากการให้กู้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่ง ณ จุดนี้จะแสดงถึงปริมาณอุปสงค์ต่อเงินกู้เท่ากับปริมาณอุปทานของเงินให้กู้ ดังแสดงในภาพที่ 2.3



ภาพที่ 2.3 ดุลยภาพตลาดเงินกู้

แต่อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพในตลาดแต่ละแห่งอาจมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้เนื่องจากสภาพการแข่งขัน ลักษณะของอุปทานเงินให้กู้และระยะเวลาในการให้กู้ไม่เท่ากัน ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของเงินกู้แต่ละประเภทอาจแตกต่างกัน และมีได้หลายอัตรา ซึ่งอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่างๆ เหล่านี้จะต้องปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพ ณ จุดที่อุปทานของเงินให้กู้และอุปสงค์ต่อเงินกู้ในตลาดนั้นๆ เท่ากันพอดี ถ้าอุปทานของเงินกู้เพิ่มขึ้นขณะที่อุปสงค์ของเงินคงที่ อัตราดอกเบี้ยก็จะต่ำลง ในทางตรงกันข้ามถ้าอุปสงค์ของเงินเพิ่มขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็จะสูงขึ้น จะมีการปรับตัวดังกล่าวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานของเงินกู้จนกระทั่งอัตราดอกเบี้ยกลับเข้าสู่ดุลยภาพอีกครั้งหนึ่ง

1.2 **ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุด** (Profit Maximization Theory)

ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ประกอบกิจการธุรกิจประเภทหนึ่ง ดังนั้นจึงมุ่งหวังเพื่อจะให้ได้กำไรสูงสุด (Maximize Profit) เหมือนธุรกิจอื่นๆ ถึงแม้ว่าธุรกิจการธนาคารจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับสวัสดิภาพสังคมและการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดก็ตาม แต่กำไรก็ยังเป็นสิ่งจูงใจที่สำคัญของการลงทุนในการดำเนินการของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นธนาคารจึงต้องมีการจัดสรรในการถือครองสินทรัพย์และหนี้สินที่เหมาะสมเพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด

สินทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ถืออยู่ แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1) สินทรัพย์ที่มีผลตอบแทน หรือสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (Earning Assets) ได้แก่ การให้สินเชื่อ และการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ

2) สินทรัพย์ที่ไม่มีผลตอบแทน หรือสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Earning Assets) ได้แก่ เงินสดสำรองตามกฎหมาย (Required Reserve) และเงินสดสำรองส่วนเกิน (Excess Reserve) โดยปกติธนาคารพาณิชย์จะพยายามดำรงเงินสดสำรองให้สูงกว่าที่กฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อย

หลักการของกำไรสูงสุด เป็นการพิจารณาว่าอุปทานเป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดการให้สินเชื่อและการศึกษาพฤติกรรมในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารนั้น มีข้อสมมติที่ว่าธนาคารพาณิชย์จะต้องมีการปรับตัวในการถือครองสินทรัพย์และหนี้สินให้มีความเหมาะสมอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์ของเงินกู้ และการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลางเป็นต้น ในกรณีที่ธนาคารกลางใช้มาตรการทางการเงินโดยการซื้อหลักทรัพย์ในตลาด จะมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์มีเงินสดสำรองทั้งหมด

(Total Reserve) ของตนเพิ่มขึ้น การที่สัดส่วนของสินทรัพย์ประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินทรัพย์ประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้สูงเกินไปจะมีผลต่อธนาคารพาณิชย์ในการขยายการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ยังขึ้นอยู่กับต้นทุนของการให้สินเชื่อและผลตอบแทนจากสินทรัพย์นั้นๆ ด้วย ซึ่งถือเป็นการจัดการสินทรัพย์ใหม่เพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด ส่วนในด้านการจัดการหนี้สินกู้เป็นไปในทำนองเดียวกัน เพื่อให้สอดคล้องกับถาวะการณ์ทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์เงินกู้ และนโยบายการเงินที่ใช้โดยธนาคารกลาง เป็นต้น และเพื่อให้เข้าใจในสภาพและฐานะการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ได้ดียิ่งขึ้น สามารถพิจารณาได้จากงบดุลของธนาคารพาณิชย์ ดังนี้

ด้านสินทรัพย์ หรือแหล่งใช้ไปของเงินทุน (Asset or Use of Funds) ประกอบด้วย 4 ส่วนที่สำคัญ คือ

1. เงินสด และเงินสำรองทั้งหมด (Cash and Total Reserves)
2. เงินให้กู้ยืมและการให้เครดิต (Loan, Overdraft and Discount)
3. พันธบัตรและหลักทรัพย์ต่าง ๆ (Bond and Stock)
4. สินทรัพย์อื่น ๆ (Other Assets)

ด้านหนี้สิน หรือแหล่งที่มาของเงินทุน (Liabilities and Capital or Source of Funds) ประกอบด้วย 4 ส่วนที่สำคัญ คือ

1. เงินฝากทั้งหมด (Total Deposits)
2. เงินกู้ยืมจากภายในประเทศ (Borrowing from Domestic Sources)
3. เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ (Borrowing from Foreign Sources)
4. เงินกองทุน (Capital Account)

ทางด้านสินทรัพย์ประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ เงินสดในมือ รวมถึงเงินสดสำรองที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเงินในส่วนนี้ธนาคารจะไม่ได้รับผลตอบแทน นอกจากนี้ยังมีการให้สินเชื่อ ซึ่งเป็นแหล่งใช้เงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับผลตอบแทน ในขณะเดียวกันก็เป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเช่นกัน ส่วนการถือหลักทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์นั้นจะเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ของภาครัฐบาลและเอกชน

สำหรับด้านหนี้สินนั้น มีรายการสำคัญคือ เงินฝาก ซึ่งประกอบด้วยเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ เป็นแหล่งที่มาของเงินทุนในสัดส่วนที่มากสุด อีกรายการหนึ่งคือ เงินกู้ยืม โดยธนาคารพาณิชย์สามารถกู้ยืมได้จากสถาบันการเงินในประเทศ และธนาคารแห่งประเทศไทยตลอดจนการกู้ยืมจากต่างประเทศ

ในการศึกษาพฤติกรรมการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์นั้น จะใช้สมมติฐานแห่งการแสวงหากำไรสูงสุดเป็นพื้นฐาน ทั้งนี้มีเหตุผลสนับสนุน คือ

1. กิจการธนาคารพาณิชย์ เป็นธุรกิจหนึ่งที่มุ่งแสวงหากำไรสูงสุด และสามารถที่จะปรับลดหรือเพิ่มอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้และเงินฝาก เพื่อให้บรรลุกำไรสูงสุดได้

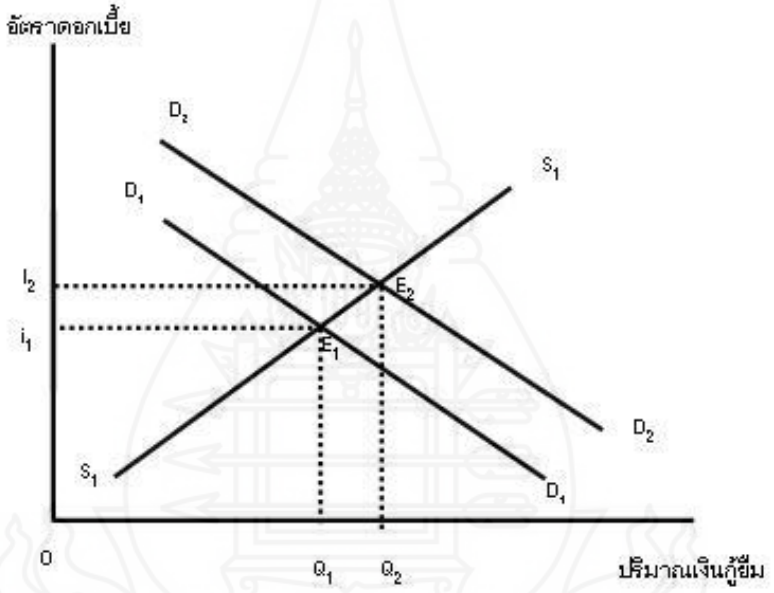
2. ธนาคารพาณิชย์ สามารถแข่งขันกันด้านการให้บริการกับลูกค้าและอาศัยช่องว่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นกำไรของธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการแข่งด้านบริการต่างๆ ระหว่างธนาคารพาณิชย์ด้วยกันก็มีมาก ซึ่งจุดประสงค์ของการแข่งขันระหว่างธนาคารพาณิชย์ก็คือต้องการกำไรสูงสุดทั้งจากผลต่างของอัตราดอกเบี้ยหรือค่าธรรมเนียมจากการบริการ

ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุดนี้ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานสินเชื่อ โดยแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่ธนาคารพาณิชย์สามารถนำไปให้สินเชื่อ ได้แก่ เงินฝากทั้งหมด เงินกู้ยืมจากภายในประเทศ เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ เงินกองทุน ซึ่งพิจารณาได้จากอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง นอกจากนี้การที่ธนาคารพาณิชย์ยึดหลักการแสวงหากำไรสูงสุดนั้น ธนาคารพาณิชย์สามารถหากำไรส่วนใหญ่ได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนั้นดอกเบี้ยเงินกู้จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญปัจจัยหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการให้สินเชื่อ

1.3 **ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก** (Classical Theory)

ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของคลาสสิกเป็นทฤษฎีที่เรียบง่ายกว่าทฤษฎีอื่นๆ อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินทุนและอุปสงค์ของเงินทุน โดยอุปทานของเงินทุน ได้แก่ อุปทานของเงินออมในระบบเศรษฐกิจซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยโดยตรง กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอุปทานของเงินออมจะมากขึ้น และถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลงอุปทานของเงินทุนก็จะลดลง ดังนั้นเส้นอุปทานของเงินทุนจะทอดขึ้นจากซ้ายไปขวา เช่นเดียวกับอุปทานของสินค้าและบริการอื่นๆ

ส่วนในด้านอุปสงค์ของเงินทุนซึ่งเป็นความต้องการลงทุนของภาคธุรกิจ อุปสงค์ของเงินลงทุนมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ปริมาณความต้องการลงทุนจะลดลงเนื่องจากมีต้นทุนในการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้น และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงปริมาณความต้องการลงทุนจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนในการกู้ยืมเงินที่ต่ำลง แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าไม่มีส่วนรั่วไหลของเงินออม (Hoarding) และในขณะเดียวกันไม่มีแหล่งเงินแหล่งอื่นนอกเหนือจากเงินออมของผู้ออม และไม่มีการสร้างเงินของระบบธนาคารพาณิชย์



ภาพที่ 2.4 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของสำนักคลาสสิก

จากภาพที่ 2.4 แกนตั้งวัดอัตราดอกเบี้ย ส่วนแกนนอนวัดปริมาณเงินกู้ยืม โดยดุลยภาพเริ่มต้นที่จุด E_1 เนื่องจากเกิดการตัดกันระหว่างเส้น D_1D_1 ซึ่งเป็นเส้นความต้องการเงินลงทุนของภาคธุรกิจกับเส้น S_1S_1 ซึ่งเป็นเส้นเงินออมของระบบเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพจะเกิดจากจุดตัดของเส้น D_1D_1 กับเส้น S_1S_1 ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพจึงเท่ากับ Oi_1 และมีปริมาณเงินกู้ยืมดุลยภาพเท่ากับ OQ_1 ต่อมาถ้าในระบบเศรษฐกิจภาคธุรกิจเกิดมีการผลิตสินค้าและบริการใหม่ๆ (New Innovation) จะมีผลทำให้เส้นอุปสงค์ของเงินทุนขยับเป็นเส้นใหม่ (Shift) จากเส้น D_1D_1 ไปเป็น

D_2D_2 ตัดกับเส้น S_1S_1 เกิดดุลยภาพใหม่คือจุด E_2 ทำให้ได้อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพใหม่จะสูงขึ้นเป็น Oi_2 และมีปริมาณเงินทุนให้กู้ยืมสูงขึ้นเป็น OQ_2

1.4 ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory)

ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory) ของจอห์น เอ็ม. เคนส์ (John M. Keynes) ทฤษฎีนี้อธิบายว่าอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพในตลาดนั้นถูกกำหนดขึ้นจากความต้องการถือเงิน (Demand for Money) และอุปทานของเงิน (Supply of Money) ในด้านความต้องการถือเงินนั้น เคนส์แบ่งอุปสงค์ของเงินหรือความต้องการถือเงินออกเป็น 3 ประเภทด้วยกัน ได้แก่

1. ความต้องการถือเงินเพื่อจับจ่ายใช้สอย (Transaction Demand) ความต้องการลักษณะนี้ ได้แก่ บุคคลใดบุคคลหนึ่งมีความจำเป็นในการถือเงินเพื่อซื้อสินค้าและบริการเพื่อการดำรงชีพในแต่ละวัน เช่น ซื้ออาหาร เสื้อผ้า และยารักษาโรค นอกจากนี้ยังรวมถึงการถือเงินของภาคธุรกิจในการดำเนินธุรกิจประจำวันอีกด้วย ดังนั้น ความต้องการถือเงินลักษณะนี้ตัวกำหนดที่สำคัญก็คือรายได้ นอกจากนี้หากอัตราดอกเบี้ยระดับสูงอย่างมากก็อาจจะมีผลกระทบต่อการถือเงินประเภทนี้ในลักษณะความสัมพันธ์ที่ตรงกันข้าม

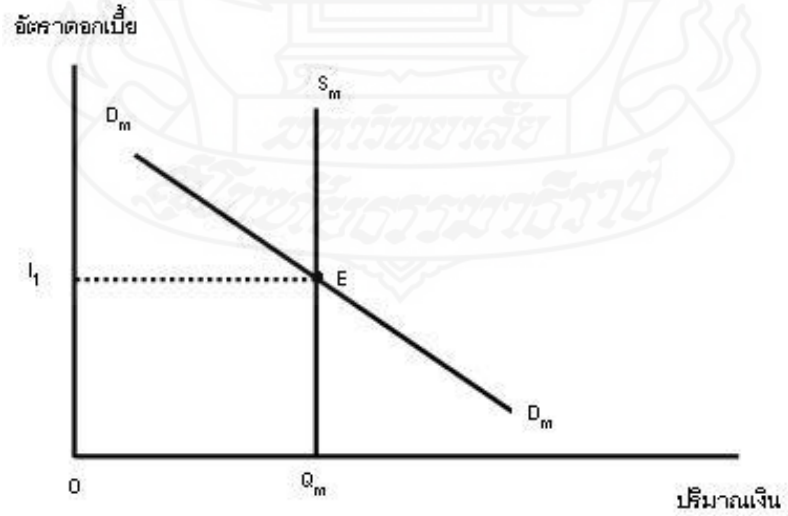
2. ความต้องการถือเงินไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน (Precautionary Demand) ความต้องการถือเงินไว้ใช้ในยามฉุกเฉินเกิดจากความไม่แน่นอนของรายรับและรายจ่ายในอนาคต ดังนั้นจึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับรายได้ และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ย แต่อย่างไรก็ตาม การถือเงินประเภทนี้อาจไม่ได้ใช้ก็ได้ ดังนั้น จึงมีความไหวตัว (Sensitive) ต่ออัตราดอกเบี้ยมากกว่าความต้องการถือเงินประเภทจับจ่ายใช้สอย

3. ความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร (Speculative Demand) ความต้องการถือเงินประเภทจับจ่ายใช้สอยและการถือเงินไว้ใช้ยามจำเป็นนั้น ไม่มีส่วนขัดแย้งกับแนวคิดของคลาสสิกแต่อย่างใด ความต้องการถือเงินชนิดเพื่อจับจ่ายใช้สอยนั้นเงินทำหน้าที่เพียงเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนเท่านั้น ส่วนความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไรของเคนส์ ซึ่งเป็นแนวคิดที่แตกต่างไปจากของคลาสสิกเป็นอย่างมาก โดยสำนักคลาสสิกมีความเชื่อว่าบุคคลใดบุคคลหนึ่งจะไม่ถือเงินไว้เกินความจำเป็นในการจับจ่ายใช้สอย (รวมทั้งถือไว้ใช้ยามฉุกเฉินด้วย) ถ้ามิเช่นนั้นแล้วจะสูญเสียผลตอบแทนที่ควรจะได้ เช่น การลงทุนในการซื้อหลักทรัพย์ เหตุผลจึงมีอยู่ว่าแม้อัตราดอกเบี้ยจะต่ำ

เพียงใดก็ตาม การที่ได้ผลตอบแทนบ้างก็ยังดีกว่าไม่ได้อะไรเสียเลย เคนส์ชี้ให้เห็นว่าการซื้อหลักทรัพย์ก็จะต้องเป็นการคาดคะเนว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่สูงขึ้นในช่วงที่เขาถือหลักทรัพย์อยู่ ถ้าในกรณีที่เขาเชื่อว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะสูงขึ้นแล้วจะเป็นการฉลาดที่เขาถือเงินตราแทนการถือสินทรัพย์ในรูปของหลักทรัพย์ ถ้าหากว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตเป็นสิ่งที่รู้และแน่นอน ก็จะไม่มีการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร ซึ่งแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการถือเงินของเคนส์ก็จะไม่มีความขัดแย้งกับแนวคิดของสำนักคลาสสิกแต่ประการใด

ความต้องการถือเงินเพื่อการเก็งกำไรนี้มีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือ หากดอกเบี้ยเงินฝากต่ำ คนจะไม่นิยมฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์แต่จะนิยมซื้อหลักทรัพย์สูงขึ้นทำให้ราคาหลักทรัพย์ปรับตัวสูง มีผลทำให้คนจึงขายหลักทรัพย์เพราะจะได้กำไรจากการขายและจะหันมาถือเงินเพื่อไว้เก็งกำไรสูงขึ้น ดังนั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำจึงทำให้มีความต้องการถือเงินเพื่อเก็งกำไรสูง แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะทำให้ความต้องการถือเงินประเภทนี้ลดต่ำลง

ส่วนอุปทานของเงิน (Supply of Money) ประกอบด้วยธนบัตร เหรียญกษาปณ์และเงินฝากกระแสรายวันที่จ่ายคืนเมื่อทวงถามของระบบธนาคารพาณิชย์ อุปทานของเงินนี้ธนาคารกลางสามารถควบคุมได้ โดยการใช้นโยบายการเงินที่เหมาะสม โดยดุลยภาพที่เกิดขึ้นจากความต้องการถือเงินกับอุปทานของเงินจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยของตลาด ดังภาพที่ 2.5



ภาพที่ 2.5 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพตามทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง

จากภาพที่ 2.5 แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย ส่วนแกนนอนแสดงปริมาณเงิน โดยเส้น S_m เป็นเส้นอุปทานของเงิน ส่วนเส้น D_mD_m เป็นเส้นอุปสงค์ของเงินโดยรวมหรือความต้องการถือเงินทั้งสามประเภทรวมกัน อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดโดยเส้น D_mD_m ตัดกันเส้น S_m ที่จุด E โดยมีอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพอยู่ ณ. ระดับ i_1 และปริมาณเงินดุลยภาพอยู่ ณ. ระดับ Q_m

1.5 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ

ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์ที่ใช้อธิบายถึงการปันส่วนสินเชื่อ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

1.5.1 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อที่ไม่นำความเสี่ยงของผู้กู้ยืมมาอธิบาย

ในการศึกษาถึงการปันส่วนสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ตามแนวคิดของโดนัลพี ทัคเกอร์ (Tucker 1968, 689-702) ซึ่งมองลักษณะของธนาคารพาณิชย์ว่าเป็นตลาดที่มีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition) ทำให้เกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจาก 2 กรณีคือ

1) เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ ไม่สามารถปรับตัวได้อย่างอิสระแบบวันต่อวัน จึงเกิดความล่าช้าในการตอบสนองต่อสถานการณ์ของสินเชื่อที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้เกิดอุปสงค์ส่วนเกิน ซึ่งอาจจะมีลักษณะเป็นการชั่วคราว สถานการณ์ดังกล่าวนี้จำเป็นต้องอาศัยเวลาในการปรับตัวเพื่อเข้าสู่ดุลยภาพใหม่ เมื่อมีการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยใหม่ขึ้น

2) สำหรับการปันส่วนสินเชื่อที่มีลักษณะเป็นการถาวรนั้น เกิดขึ้นเมื่อความต้องการเงินกู้ยืมของลูกค้ามีมากกว่าปริมาณเงินที่ธนาคารพาณิชย์ต้องการให้กู้ยืมได้ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ประกาศใช้ในขณะนั้น และธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถให้กู้ยืมตามที่ผู้กู้ยืมขอได้ทั้งหมด จึงทำให้เกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น โดยธนาคารพาณิชย์จะให้กู้ยืมเพียงบางรายและบางรายจะถูกปฏิเสธหรือได้รับเงินกู้น้อยกว่าจำนวนที่ขอกู้ ซึ่งการปันส่วนสินเชื่อมักจะเกิดขึ้นไปพร้อมกับการที่ธนาคารจะเรียกร้องเงื่อนไขที่ไม่เกี่ยวกับราคา (nonprice term) จากผู้กู้ยืม และการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย ดังนั้นจากการดำรงอยู่ของเงื่อนไขที่ไม่เกี่ยวกับราคา จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้การปันส่วนสินเชื่อยังคงปรากฏอยู่ ถึงแม้ว่าในสถานการณ์นั้นอุปสงค์สินเชื่อจะเท่ากับอุปทานสินเชื่อแล้วก็ตาม

1.5.2 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อที่นำความเสี่ยงของผู้กู้ยืมมาอธิบาย

โจเซฟ อี สติกลิซ และแอนดริว วีส (Stiglitz and Weiss 1981,393-410) มีแนวคิดว่าในสภาวะที่ตลาดมีดุลยภาพ อุปสงค์สินเชื่อจะเท่ากับอุปทานสินเชื่อ แต่ถ้าระบบเศรษฐกิจมีอุปสงค์สินเชื่อมากกว่าอุปทานสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมจะปรับตัวสูงขึ้นเพื่อขจัดอุปสงค์สินเชื่อส่วนเกินให้หมดไป ทำให้เกิดดุลยภาพใหม่ในระบบเศรษฐกิจ ดังนั้น ถ้าอัตราดอกเบี้ยให้กู้ยืมสามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์ การปันส่วนสินเชื่อจะไม่เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ แต่อย่างไรก็ตามยังพบว่ามีการปันส่วนสินเชื่อเกิดขึ้นอีก

Stiglitz and Weiss 1981 ได้แสดงแนวคิดเกี่ยวกับสภาวะไร้ดุลยภาพในระบบการเงินว่า ธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาการให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะได้รับจากการให้กู้ยืม ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงจำเป็นที่จะต้องพิจารณาถึงความสามารถของผู้ขอกู้และพฤติกรรมของผู้ขอกู้ กล่าวคือ

1) เนื่องจากผู้กู้ยืมแต่ละรายมีความแตกต่างกันในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้คืน ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงปล่อยสินเชื่อภายใต้ภาวการณ์คาดคะเนตลอดเวลาและการที่ธนาคารพาณิชย์จะเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมให้สูงขึ้นเรื่อยๆ จะไม่ทำให้ผลตอบแทนของธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับจากการกู้ยืมสูงขึ้นตาม เพราะผู้กู้ยืมแต่ละรายมีความแตกต่างกันในเรื่องความเสี่ยง และถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น จะทำให้จำนวนเงินที่ผู้กู้ยืมต้องชำระคืนสูงขึ้นด้วย โอกาสที่ธนาคารจะไม่ได้เงินคืนก็มีมาก

2) ความเสี่ยงจากพฤติกรรมของผู้ขอกู้ ทำให้ธนาคารพาณิชย์ต้องลดความเสี่ยงจากการให้กู้ยืม กล่าวคือ เมื่อธนาคารพาณิชย์ต้องประสบกับความเสี่ยง เนื่องจากความแตกต่างของ ผู้กู้แต่ละรายที่มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ที่แตกต่างกัน ซึ่งธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถควบคุมพฤติกรรมต่าง ๆ ของผู้กู้ยืมได้โดยตรง ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงใช้สัญญาเงินกู้เพื่อเป็นเครื่องมือในการควบคุมพฤติกรรมของผู้กู้ยืม และเพื่อลดความเสี่ยงให้ต่ำลง เช่น การกำหนดหลักประกันการกู้ยืม การกำหนดระยะเวลาการชำระเงินกู้และจำนวนเงินที่ต้องชำระคืนในแต่ละงวด

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัยกุล (2541) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อใช้เป็นแนวทางให้กับสถาบันการเงินในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดรวมทั้งปรับปรุงบริการสินเชื่อ การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิโดยการสำรวจด้วยแบบสอบถามจากบุคคลทั่วไปที่ต้องการใช้สินเชื่อเคหะในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์และทำการทดสอบใช้วิธีไคสแควร์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ในการทดสอบได้แบ่งการทดสอบออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างปัจจัย เพศ อายุ อาชีพ รายได้ กับการตัดสินใจเลือกใช้สินเชื่อเคหะในส่วนของเงื่อนไขด้านอัตราดอกเบี้ย วงเงินกู้ ขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ และระยะทางในการเดินทางมาติดต่อกับสถานที่ให้บริการ ผลการศึกษาพบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันได้แก่การเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะด้านวงเงินกู้ขึ้นอยู่กับอาชีพ กล่าวคือผู้ที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจจะมีสัดส่วนร้อยละในการให้ความสำคัญกับปัจจัยวงเงินกู้มากกว่าผู้ประกอบอาชีพอิสระและผู้ประกอบการส่วนตัว เนื่องจากผู้ประกอบอาชีพพนักงานเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจมีรายได้ประจำที่แน่นอนและไม่มีเงินออมจำนวนมาก ส่วนผู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวและผู้ประกอบอาชีพอิสระมีรายได้สูงแต่ไม่แน่นอน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีเงินออมส่วนหนึ่งที่ใช้หมุนเวียนในธุรกิจ ส่วนที่ 2 ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างปัจจัยอัตราดอกเบี้ย วงเงินกู้ ขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ ระยะทางในการเดินทางมาติดต่อกับสถานที่ให้บริการกับการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะโดยจำแนกตามอายุ ผลการศึกษาพบว่าอัตราดอกเบี้ยและระยะทางไม่มีความสัมพันธ์กับอายุของผู้กู้ ส่วนวงเงินกู้และขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้กู้ โดยผู้ที่มีอายุน้อยมีความต้องการจำนวนวงเงินกู้ต่ำกว่าผู้ที่มีอายุมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่มีอายุในช่วง 25-35 ปี เป็นวัยที่เริ่มทำงานทำให้ความสามารถในการชำระหนี้สอดคล้องกับวงเงินกู้ที่ต่ำ ส่วนผู้ที่มีอายุมากขึ้นความสามารถในการชำระหนี้จะมากขึ้นเนื่องจากมีเงินออม อัตราค่าจ้างหรือรายได้ต่อเดือนเพิ่มขึ้น สำหรับขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อนั้น ผู้ที่มีอายุน้อยมีความต้องการรวดเร็วในการพิจารณาสินเชื่อมากกว่าผู้ที่มีอายุมากขึ้น ดังนั้นสถาบันการเงินจึงควรวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดโดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคตามอายุและอาชีพ

อนุวัต สงสม (2543) ศึกษาเรื่องแบบจำลองตัวทวีคูณสินเชื่อ โดยใช้เงินสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ วัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อ ตัวทวีคูณสินเชื่อ และเงินสำรองส่วนเกิน ด้วยวิธีการแยกองค์ประกอบของตัวแปร เพื่อพิจารณาว่าปริมาณสินเชื่อถูกกำหนดมาจากตัวทวีคูณสินเชื่อหรือเงินสำรองส่วนเกิน และศึกษาตัวแปรทางเศรษฐกิจ ตัวแปรทางโครงสร้างสถาบันการเงิน รวมทั้งพยากรณ์ค่าตัวทวีคูณสินเชื่อจากสมการพฤติกรรมองค์ประกอบของตัวทวีคูณสินเชื่อ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ จากหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐในช่วง พ.ศ. 2531- 2540 ซึ่งครอบคลุมช่วงเวลาก่อนและหลังการเปิดเสรีทางการเงิน เพื่อศึกษาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้าง ที่มีต่อตัวแปรอิสระในแบบจำลอง ผลการศึกษาพบว่าในระยะสั้นปริมาณสินเชื่อจะถูกกำหนดมาจากเงินสำรองส่วนเกินเป็นสำคัญ ส่วนระยะยาวถูกกำหนดมากจากค่าตัวทวีคูณสินเชื่อ สำหรับการพยากรณ์ค่าตัวทวีคูณสินเชื่อขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำต่อเงินฝากกระแสรายวัน รายได้ที่แท้จริงต่อหัว อัตราดอกเบี้ยระหว่างธนาคาร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และสัดส่วนมูลค่าพันธบัตรรัฐบาลที่ถือโดยธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ศิริกุล สวนศิริ (2544) ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อ และเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดทิศทางและควบคุมปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีวิธีที่ใช้ศึกษาคือ วิธีทางสถิติ วิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น ใช้ข้อมูลทุติยภูมิรายปี ในช่วง พ.ศ. 2523 – 2542 ผลการศึกษาพบว่าปริมาณเงินกู้ยืม ปริมาณเงินฝาก และรายได้ต่อคนต่อปีมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับเงินสดสำรองตามกฎหมายมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 แต่ค่าสถิติของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปริมาณเงินกองทุนปีก่อนไม่มีนัยสำคัญในสมการ อาจเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นธนาคารที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ จึงทำให้เป็นที่เชื่อถือของบุคคลทั่วไป โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยเป็นสำคัญ ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืม ส่วนปัจจัยที่รองลงมาได้แก่ปริมาณเงินฝากและรายได้ต่อคนต่อปีตามลำดับ

อมร จิระชัยประสิทธิ์ (2545) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ และอุปทานในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะของสินเชื่อในระบบธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งผลกระทบของอิทธิพลปัจจัยภายในประเทศ และภายนอกประเทศที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ และอุปทานของเงินทุนในตลาดสินเชื่อ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมทั้งธนาคารพาณิชย์ ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลรายครึ่งปี ตั้งแต่มิถุนายน 2524 ถึง ธันวาคม 2544 รวม 42 ตัวอย่าง เพื่อทำการวิเคราะห์ถึงผลของการเปลี่ยนแปลงตัวแปรปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย ปริมาณความต้องการเงินทุน และปริมาณเงินทุนให้กู้ในตลาดสินเชื่อ โดยใช้วิธี Three Stages Least Square ประมาณระบบสมการอุปสงค์และอุปทานของเงินทุนในตลาดสินเชื่อ เพื่อหาค่านัยสำคัญทางสถิติระหว่างตัวแปรต่างๆ ผลการศึกษาสรุปว่าค่าความยืดหยุ่นของอุสงค์ของเงินทุน (หรืออัตราการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินทุนในตลาดสินเชื่อต่ออัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย) มีค่าเท่ากับ -0.27 ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ต่อ GDP ต่อเงินเฟ้อ และสัดส่วนเงินกู้ต่อเงินฝากมีค่า 1.053, 0.035 และ 1.209ตามลำดับ สำหรับอุปทานของเงินทุน(หรือปริมาณเงินทุนให้กู้ในตลาดสินเชื่อ) มีค่าความยืดหยุ่นต่ออัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 2.498 ค่าความยืดหยุ่นอุปทานต่อปริมาณเงินอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำมีค่า -2.533, 0.057 และ 0.151 ตามลำดับ ผลการศึกษานี้ได้นำไปสู่ข้อเสนอแนะในเชิงนโยบายที่ว่าเมื่อกำหนดอุปสงค์ในเงินทุนคงที่การแทรกแซงในตลาดสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านอุปทานของเงินทุนจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมากว่าการเปลี่ยนแปลงทางด้านอุปสงค์เมื่อกำหนดอุปทานของเงินทุนให้อยู่คงที่

นภพร วิเศษสิงห์ (2546) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระบบและกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และทดลองพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ระหว่าง พ.ศ. 2545 - 2555 โดยใช้ข้อมูลทางสถิติที่รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยการวิเคราะห์อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย กำหนดให้อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรตาม และให้จำนวนครัวเรือนในประเทศไทยผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์เป็นตัวแปรอิสระ สำหรับการวิเคราะห์อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยกำหนดให้อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็น

ตัวแปรตาม และให้ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรอิสระ ข้อมูลดังกล่าวเป็นรายปี ตั้งแต่ พ.ศ.2529 – 2544 จากนั้นนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น วิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ผลการศึกษาพบว่าจำนวนครัวเรือนในประเทศไทย และผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก สำหรับปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก และจากการทดลองพยากรณ์พบว่าอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและอุปสงค์ส่วนเกินแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วย ในด้านบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น มีแนวโน้มที่จะใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลไกของรัฐในการรักษาดุลยภาพของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

พีระเดช นวรัตน์ ณ อยุธยา (2546) ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสินกับ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเคหะธนาคารออมสิน และเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดทิศทาง และควบคุมปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน ใช้วิธีการศึกษาแบบจำลอง Vector Autoregressive (VAR) และมีขั้นตอนการศึกษาคือ สร้างแบบจำลอง ศึกษาการปรับตัวเชิงพลวัตของตัวแปรเข้าสู่ดุลยภาพด้วยวิธีวิเคราะห์ปฏิกิริยาสนองต่อความแปรปรวน (Impulse Response Function) และศึกษาสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเคหะ ด้วยวิธีวิเคราะห์ แยกส่วนความแปรปรวน (Variance Decomposition) ผลการศึกษาการวิเคราะห์ปฏิกิริยาตอบสนองต่อความแปรปรวน (IRFs) และแยกส่วนความแปรปรวน (VDs) พบว่าตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดทั้งในระยะสั้นและระยะยาวได้แก่ ค่าในอดีตของตัวแปร ปริมาณสินเชื่อเคหะ โดยมีทิศทางอยู่ในทางบวก ตัวแปรที่มีอิทธิพลรองลงมาคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เคหะของธนาคารออมสิน ซึ่งมีทิศทางอยู่ในทางลบ สาเหตุเพราะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบโดยตรงต่ออำนาจซื้อของคนที่อยู่เป็นจำนวนมาก ส่วนตัวแปรที่มีอิทธิพลรองลงไปตามลำดับคือ ปริมาณเงินฝากของธนาคารออมสิน อัตราเงินเฟ้อ ปริมาณเงินสดสำรองตามกฎหมายของธนาคารออมสินและเงินกองทุนของธนาคารออมสินโดยปริมาณเงินฝากและอัตราเงินเฟ้อมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อ

เคหะของธนาคารออมสินในขณะที่อัตราดอกเบี้ยและเงินสดสำรองตามกฎหมายมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม

สมคิด ชัยโลหกุล (2546) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเรื่องอัตราดอกเบี้ย ปริมาณเงินกู้ยืม ปริมาณเงินกองทุนไตรมาสก่อน และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary) รายไตรมาสตั้งแต่ปี 2540 - 2545 โดยวิธีการศึกษาในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ และประมาณค่าสมการถดถอยเชิงซ้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาพบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปริมาณเงินฝากและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ในขณะที่ตัวแปรปริมาณเงินกู้ยืมและเงินกองทุนไตรมาสก่อนให้ผลลัพธ์ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ และไม่ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แสดงว่าเป็นปัจจัยที่ไม่มีความสำคัญในการกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาถึงขนาดของความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้ง 3 ตัว คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝากและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ซึ่งเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และถือเป็นปัจจัยสำคัญ ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย แล้วพบว่าถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารต้องการให้สินเชื่อ เพิ่มขึ้นจำนวน 2,111.614 ล้านบาท ในขณะที่ปริมาณเงินฝากเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารเพิ่มขึ้น 0.120930 ล้านบาท โดยสรุปแล้วหากธนาคารต้องการปล่อยสินเชื่อให้มากขึ้นจะคำนึงถึงตัวแปรที่สำคัญ 3 ตัวแปร คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝาก และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ศิริรัตน์ เย็นสุข (2550) ศึกษาเรื่องการแข่งขันในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-financing) ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ทั้งด้านการแข่งขันที่ใช้ราคา ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม และการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา ได้แก่ การสร้างความแตกต่างในผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเพิ่มรูปแบบของการสินเชื่อให้มากขึ้น การโฆษณา การจัดจำหน่าย และประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยมีวิธีการศึกษาเป็นการวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) ใช้ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่เป็น

เจ้าหน้าที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บริการสินเชื่อ (Pre-financing) จาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย จำนวน 40 คน และลูกค้าผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-financing) จากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 250 คน ในด้านการแข่งขันที่ใช้ราคา การแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา การให้บริการของธนาคารพาณิชย์ และประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย ทำการเก็บข้อมูลในช่วงเดือนมีนาคม – เมษายน 2550 ผลการศึกษาพบว่าทรรศนะของเจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า บมจ.ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์มีกลยุทธ์การใช้ราคา ได้แก่ เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมที่ไม่แตกต่างกัน โดยธนาคารพาณิชย์ที่มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมดีที่สุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 ได้แก่ ธนาคารยูโอบี อันดับ 2 ธนาคารไทยพาณิชย์ และอันดับ 3 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ส่วนกลยุทธ์ที่ไม่ใช่ราคาได้แก่ การให้บริการของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ยังคงมีความแตกต่างกัน โดยธนาคารไทยพาณิชย์มีการให้บริการที่ดีกว่า สำหรับธนาคารพาณิชย์ที่มีเงื่อนไขการบริการดีที่สุด 3 อันดับแรก อันดับ 1 ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ อันดับ 2 บมจ.ธนาคารกรุงไทย และอันดับ 3 ธนาคารกรุงเทพ สำหรับธนาคารที่เจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์พึงพอใจในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรวมมากที่สุด ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ รองลงมาได้แก่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เหตุผลสำคัญที่สุดที่ทำให้ลูกค้าเลือกใช้บริการสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ตามความเห็นของเจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์คือ แจ้งผลการพิจารณารวดเร็วภายใน 3-7 วัน ในขณะที่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ยังใช้ระยะเวลาพิจารณาสินเชื่อนานกว่า ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญอันดับแรกที่เจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ไม่เลือกใช้บริการสินเชื่อของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เหตุผลรองลงมาที่ไม่ใช้บริการเพราะการให้บริการของพนักงานไม่ดี และขั้นตอนการใช้บริการยุ่งยาก สำหรับประสิทธิภาพในการให้บริการในด้านต่าง ๆ ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย โดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง ไม่ว่าจะเป็นในด้านความรวดเร็วในการให้บริการ ด้านกระบวนการให้บริการ ด้านสื่อประชาสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ประสิทธิภาพด้านการให้บริการของพนักงานและด้านผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับแข่งขันกับธนาคารอื่นได้

ชิดพร ชูช่วย (2551) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช ศึกษาโดยใช้กลุ่มตัวอย่างประชากรที่มีอายุระหว่าง 20 – 65 ปี ที่ใช้บริการธนาคารพาณิชย์ในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราชจำนวน 4 อาชีพ ได้แก่ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ

พนักงานบริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว และอาชีพอื่นๆ จำนวน 240 ตัวอย่าง ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ ทำการเก็บเก็บข้อมูลในช่วงเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2551 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และแบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ ผลการศึกษาพบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ และรายได้รวมของครอบครัว โดยปัจจัยด้านราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย อัตราดอกเบี้ยสูงเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูง และวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไปตามลำดับ โดยปัญหารายได้ต่อเดือนน้อยเป็นปัญหามากที่สุด

3. สรุป

จากการศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง พบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ยืมกับอุปสงค์ของเงินกู้ โดยธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อภายใต้ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความแตกต่างของผู้กู้แต่ละรายที่มีความสามารถในการชำระหนี้คืนที่แตกต่างกัน และอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดจากความต้องการถือเงินและอุปทานของเงิน อีกทั้งธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ประกอบธุรกิจโดยมีความต้องการกำไรสูงสุดจากการดำเนินงาน

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ส่วนใหญ่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยพบว่ามีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ผู้กู้ รายได้ของครอบครัว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ วงเงินกู้ ราคาที่อยู่อาศัย จำนวนประชากร ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ ปริมาณเงินกองทุน ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อัตราเงินเฟ้อ และการให้บริการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ วิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นในการประมาณการรูปแบบสมการอุปสงค์ เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างไรบ้าง

จากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ได้นำทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น มากำหนดกรอบแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการ และปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ โดยศึกษาถึงตัวแปรอิสระได้แก่ รายได้ของครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิก

ในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย โดยการสร้างแบบจำลองเป็น 3 สมการคือ สมการรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ สมการในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และสมการนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

บทที่ 3
วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) เพื่อศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์ และการตัดสินใจการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จังหวัดนครสวรรค์ โดยผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการดำเนินการวิจัยตามลำดับ ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ประชากร

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาได้แก่ ลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 14 สาขา แบ่งเป็นสาขาในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 8 สาขา ได้แก่ สาขานครสวรรค์ สาขาถนนสวรรค์วิถี สาขาปากน้ำโพ สาขาถนนมาตุลี สาขาวีสแควร์(บิ๊กซี)นครสวรรค์ สาขาแฟร์รี่แลนด์ สาขามหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์ และสาขาปตท.เขาทอง ส่วนสาขานอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 6 สาขา ได้แก่ สาขาบรรพตพิสัย สาขาลาดยาว สาขาชุมแสง สาขาพยุหะคีรี สาขาตากฟ้า และสาขาตาคลี โดยใช้ข้อมูลลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มียอดหนี้คงค้าง ณ 30 มิถุนายน 2554 จำนวน 2,179 ราย

1.2 กลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง โดยการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างด้วยวิธีการคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างจากสูตรของ Yamane จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่คำนวณจากสูตรต้องมีค่าระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หรือค่าความคลาดเคลื่อน 0.05 โดยได้แบ่งขนาดกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 กลุ่มคือ กลุ่มรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และกลุ่มนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โดยมีจำนวนลูกหนี้ 1,606 ราย 573 ราย และ 2,179 ราย ตามลำดับ โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบชั้นภูมิ (Stratified Random Sampling)

จากสูตร $n = \frac{N}{1+Ne^2}$

n แทน ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N แทน จำนวนประชากร

e แทน ค่าความคลาดเคลื่อน (ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดให้ = 0.05)

แทนค่า $n = \frac{2,179}{1+2,179(.05)^2}$

$n = 337.93 \approx 338$ ราย

ตารางที่ 3.1 จำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ได้จากการสุ่มตัวอย่างประชากร

กลุ่มลูกหนี้	จำนวนประชากร (ราย)	จำนวนตัวอย่าง (ราย)	ร้อยละ
ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	1,606	249	73.70
นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	573	89	26.30
รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	2,179	338	100.00

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

2.1 ลักษณะเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถามที่สร้างขึ้นจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องและจากงานการศึกษาในเอกสารและตำราทางวิชาการ โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนแรก เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ลักษณะของข้อคำถามเป็นแบบตรวจรายการ (Checklist) ซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส อาชีพ อายุงาน รายได้ส่วนตัวต่อเดือน รายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ลักษณะการอยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมโดยทั่วไปของการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยข้อคำถามจำนวน 7 ข้อ สอบถามเกี่ยวกับการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ประกอบด้วยคำถามจำนวน 10 ข้อ มีลักษณะเป็นมาตรวัดประมาณค่า (Rating Scale) ตามหลักของ Likert 5 ระดับ ได้แก่ มากที่สุด มาก ปานกลาง น้อย น้อยที่สุด

ตารางที่ 3.2 เกณฑ์การให้คะแนนแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ค่าคะแนน	ตัวเลือกตอบ
5	ดีมาก
4	ดี
3	ปานกลาง
2	น้อย
1	น้อยที่สุด

สำหรับการแบ่งระดับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้ใช้สูตรอันตรภาคชั้น (ธานินทร์ ศิลป์จารุ 2550) คำนวณหาความกว้างของอันตรภาคชั้น เพื่อให้เกิดความกระชับและเข้าใจง่าย โดยได้แบ่งระดับปัจจัยออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

$$\text{อันตรภาคชั้น (Class Interval)} = \frac{\text{พิสัย}}{\text{จำนวนชั้น}}$$

$$= \frac{\text{คะแนนสูงสุด - คะแนนต่ำสุด}}{\text{จำนวนระดับชั้นที่แบ่ง}}$$

$$\text{แทนค่า} = \frac{5 - 1}{3}$$

$$= 1.33$$

จากค่าอันตรภาคชั้นที่ได้สามารถแบ่งระดับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้เป็น 3 ระดับ โดยมีช่วงคะแนน ดังนี้

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00 – 2.33 หมายถึง ปัจจัยที่ใช้ในงานวิจัยมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทยอยู่ในเกณฑ์ ต่ำ

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 2.34 – 3.66 หมายถึง ปัจจัยที่ใช้ในงานวิจัยมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทยอยู่ในเกณฑ์ ปานกลาง

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 3.67 – 5.00 หมายถึง ปัจจัยที่ใช้ในงานวิจัยมีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทยอยู่ในเกณฑ์ สูง

ส่วนที่ 4 เป็นแบบสอบถามแบบปลายเปิดเป็นคำถามเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

2.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การสร้างแบบสอบถามการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือเพื่อใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้ดำเนินการตามขั้นตอน ดังนี้

1) ศึกษาแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องรวมทั้งหลักการและวิธีการสร้างแบบสอบถามเพื่อการวิจัย ตลอดจนกำหนดกรอบแนวความคิดการวิจัย

2) ศึกษาข้อมูลจากเอกสารทางวิชากร บทความและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางในการสร้างข้อคำถาม

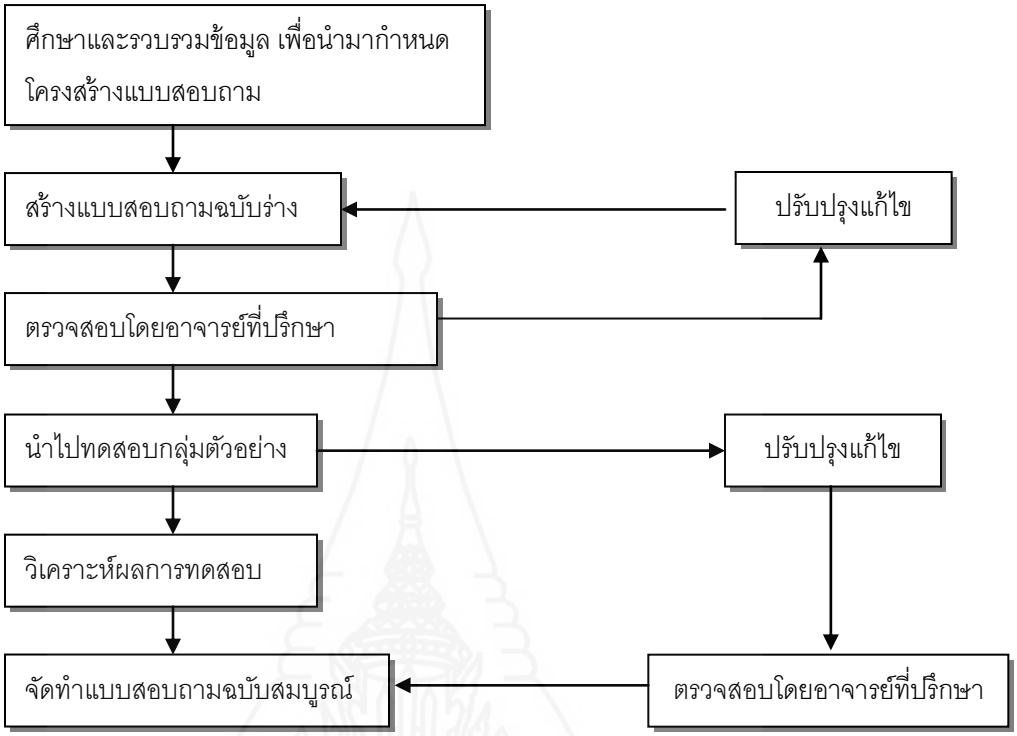
3) กำหนดประเด็นและขอบเขตของคำถามให้มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ แนวคิด และทฤษฎีที่ใช้ในงานวิจัย

4) ดำเนินการสร้างแบบสอบถามฉบับร่าง

5) นำแบบสอบถามฉบับร่างที่สร้างขึ้นให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบความสมบูรณ์และถูกต้อง หลังจากอาจารย์ที่ปรึกษาได้พิจารณาและตรวจสอบพร้อมทั้งให้คำแนะนำแล้ว ผู้วิจัยได้นำมาปรับปรุงแก้ไขอีกครั้งเพื่อให้ข้อคำถามครอบคลุมเนื้อหาตามวัตถุประสงค์

6) ผู้วิจัยนำแบบสอบถามไปทดลองใช้กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา จำนวน 30 ราย โดยนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อคำนวณหาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability) โดยใช้วิธีสัมประสิทธิ์แอลฟ่าของครอนบาค (Cronbach's Coefficient) มีความเชื่อมั่นเท่ากับ 0.72

7) ปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามตามความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่ได้รับจากอาจารย์ที่ปรึกษาอีกครั้ง ก่อนที่จะนำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ไปใช้จริง



ภาพที่ 3.1 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2554 โดยดำเนินการตามลำดับดังนี้

3.1 ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามถึงผู้จัดการสาขาที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 14 สาขา

3.2 เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ได้ทำการติดต่อประสานงานกับเจ้าหน้าที่ธนาคารในแต่ละสาขา ทั้งหมด 14 สาขา ที่จะเข้าไปเก็บรวบรวมข้อมูล โดยชี้แจงเหตุผลในการเก็บรวบรวมข้อมูลพร้อมทั้งชี้แจงรายละเอียดแบบสอบถามและขอความร่วมมือในการทำวิจัย จากนั้นนำแบบสอบถามฉบับ

สมบูรณ์ที่เตรียมไว้จำนวน 338 ชุด มอบให้เจ้าหน้าที่เพื่อแจกแบบสอบถามให้กับลูกหนี้ที่มาชำระหนี้ที่สาขาของธนาคาร โดยในแบบสอบถาม 1 ชุดประกอบด้วยข้อมูล 4 ส่วน ได้แก่ 1) สถานภาพทั่วไป 2) ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 3) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย 4) ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย โดยจัดสรรปริมาณแบบสอบถามตามสัดส่วนจำนวนลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มียอดหนี้คงเหลือของแต่ละสาขา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2554 ตามจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่คำนวณได้จากสูตร โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 3.3

ตารางที่ 3.3 จำนวนแบบสอบถาม

ประชากร	จำนวนที่ส่งไป (ฉบับ)	จำนวนที่ได้รับกลับคืน (ฉบับ)	จำนวนที่สมบูรณ์พร้อมนำมาวิเคราะห์ (ฉบับ)
ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	249	249	249
นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์	89	89	89
รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	338	338	338
คิดเป็นร้อยละ	100.00	100.00	100.00

3.3 นัดวัน เวลาเพื่อเก็บรวบรวมแบบสอบถามกลับคืนจากเจ้าหน้าที่ธนาคารในแต่ละสาขาจำนวนทั้งหมด 14 สาขา กลับคืนมาตามวันเวลาที่นัดไว้

3.4 นำแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมาตรวจสอบความเรียบร้อย และตรวจให้คะแนนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เพื่อใช้สำหรับวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่ได้รับกลับมา นำมาวิเคราะห์ทั้งในเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการออกแบบสอบถาม โดยอธิบายถึงการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และการดำเนินงานด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ทำการแสดงผลการวิเคราะห์ออกมาในรูปของการแจกแจงความถี่ (frequency) ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าร้อยละ (Percentage) แล้วนำเสนอในรูปตารางพร้อมพรรณนาประกอบ

4.2 วิธีการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) ในการประมาณการรูปแบบสมการอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์อย่างไรบ้าง ในการวิเคราะห์เชิงปริมาณนี้ใช้เครื่องคอมพิวเตอร์และโปรแกรมทางสถิติสำเร็จรูปประมวลผลข้อมูล

4.3 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์และแปรผลข้อมูล

4.3.1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสถานภาพทั่วไป จากแบบสอบถามส่วนที่ 1 ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบตรวจสอบรายการ วิเคราะห์โดยใช้ค่าร้อยละและค่าเฉลี่ย (Mean)

4.3.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากแบบสอบถามส่วนที่ 2 ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบให้เลือกตอบ (Choice) วิเคราะห์โดยใช้ค่าร้อยละและค่าเฉลี่ย

4.3.3 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จากแบบสอบถามส่วนที่ 3 ลักษณะแบบสอบถามเป็นแบบมาตรวัดประมาณค่า วิเคราะห์โดยใช้ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

4.3.4 การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย วิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น

4.3.5 การวิเคราะห์ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ทำโดยจำแนกข้อเสนอแนะแล้วนำมาสรุปผล

ตารางที่ 3.4 ค่าสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย	สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ค่าเฉลี่ย และ ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน
ศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชน ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย	สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น
ศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ค่าร้อยละ และค่าเฉลี่ย

5. แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

จากแนวคิดทางทฤษฎีงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์และการตัดสินใจการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ดังนี้

แบบจำลอง แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาแยกออกเป็น 3 แบบจำลองคือ

1) แบบจำลอง รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

$$DLOAN_1 = f (Y_1, M_1, P_1, R_1)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$DLOAN_1 = a_0 + a_1 Y_1 + a_2 M_1 + a_3 P_1 + a_4 R_1$$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_1$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \ldots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_1 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

M_1 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (คน)

P_1 = ราคาที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

R_1 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (ร้อยละ)

2) แบบจำลอง ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

$$DLOAN_2 = f(Y_2, M_2, P_2, R_2)$$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$DLOAN_2 = a_0 + a_1 Y_2 + a_2 M_2 + a_3 P_2 + a_4 R_2$$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_2$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \ldots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_2 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

M_2 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (คน)

P_2 = ราคาที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

R_2 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (ร้อยละ)

3) แบบจำลอง นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

$DLOAN_3 = f(Y_3, M_3, P_3, R_3)$

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถเขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$$DLOAN_3 = a_0 + a_1 Y_3 + a_2 M_3 + a_3 P_3 + a_4 R_3$$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_2$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \ldots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_3 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

M_3 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (คน)

P_3 = ราคาที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

R_3 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (ร้อยละ)

ความหมายของตัวแปร

โดยที่

(1) DLOAN อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นตัวแปรตามในสมการอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 13 หัวข้อ “ท่านกู้เงินจากธนาคารเป็นจำนวนเท่าใด (บาท)”

(2) Y รายได้ของครอบครัวต่อเดือน เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เนื่องจากรายได้เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้คืน ผู้ที่มีรายได้สูงจึงสามารถที่จะกู้เงินได้จำนวนที่มากกว่า ดังนั้นรายได้ของครอบครัวต่อเดือนจึงมีค่าเป็นบวก เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 8 หัวข้อ “รายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว (บาท)” รายได้ดังกล่าวเป็นการรวมรายได้ทั้งหมดของทุกคนในครอบครัวที่พักอยู่อาศัยในบ้านเดียวกัน

(3) M จำนวนสมาชิกในครอบครัว เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย หากสมาชิกในครอบครัวมีจำนวนมากเท่าไหร่ ก็จะส่งผลให้ที่อยู่อาศัยคับแคบ จึงมีแนวโน้มที่จะซื้อที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อให้เพียงพอต่อจำนวนสมาชิกในครอบครัว ดังนั้นจำนวนสมาชิกในครอบครัวจึงมีค่าเป็นบวก จำนวนสมาชิกดังกล่าวนับรวมสมาชิกทั้งหมดที่พักอาศัยอยู่ในบ้าน โดยอาจเป็นญาติ หรือไม่ใช่ญาติกัน แต่พักอาศัยในบ้านที่ซื้อและขอกู้เงินจากธนาคาร เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 9 หัวข้อ “จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่าน)”

(4) P ราคาที่อยู่อาศัย เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เนื่องจากหากราคาที่อยู่อาศัยยิ่งสูงขึ้นมาก ผู้กู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยก็จะมีความต้องการกู้เงินมากขึ้นเพื่อให้เพียงพอต่อราคาที่อยู่อาศัยนั้น ดังนั้นราคาที่อยู่อาศัยจึงมีค่าเป็นบวก ราคาที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นราคาที่อยู่อาศัยสุทธิ กรณีได้รับส่วนลดให้หักส่วนลดออกก่อน และได้นับรวมเงินมัดจำและเงินดาวน์ แต่ไม่รวมค่าประเมิน ค่าจดจำนอง ค่าทำนิติกรรมกับธนาคารและค่าใช้จ่ายอื่นใดให้ได้มาซึ่งบ้านที่ซื้อ เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 12 หัวข้อ “ท่านซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคาเท่าใด (บาท)”

(5) R อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นตัวแปรอิสระ มีความสัมพันธ์ในทิศทางผกผันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงจะส่งผลให้ต้นทุนของผู้กู้เพิ่มสูงขึ้น และทำให้ความสามารถในการชำระหนี้คืนลดลง ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จึงมีค่าเป็นลบ อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะของ บมจ.ธนาคารกรุงไทยเพียงแห่งเดียว โดยปกติจะอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR แต่มีบางกรณีที่ธนาคารจัดรายการส่งเสริมการขาย โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี MRR (Minimum Retail Rate) เป็นข้อมูลในการตอบแบบสอบถามข้อ 17 หัวข้อ “ในการกู้ยืมเงินท่านเสียดอกเบี้ยอยู่ที่อัตราร้อยละเท่าไร(ต่อปี)”

บทที่ 4
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งได้ผลการวิเคราะห์ ดังนี้

1. สถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ

เพศ	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ชาย	141	56.60	53	59.60	194	57.40
หญิง	108	43.40	36	40.40	144	42.60
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามเพศ พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่เป็นเพศชายมีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 57.40 รองลงมาคือเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 42.60

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่เป็นเพศชายมีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 56.60 รองลงมาคือเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 43.40

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่เป็นเพศชายมีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 59.60 รองลงมาคือเพศหญิงคิดเป็นร้อยละ 40.40

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ

อายุ (ปี)	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
20-25	1	0.40	0	0	1	0.30
26-30	21	8.70	6	6.70	27	8.00
31-35	39	15.70	16	18.00	55	16.30
36-40	51	20.50	22	24.70	73	21.60
41-45	41	16.50	16	18.00	57	16.90
46-50	40	16.10	15	16.90	55	16.30
มากกว่า 50	56	22.50	14	15.70	70	20.70
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอายุ พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีอายุ 36-40 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 21.60 รองลงมาคืออายุมากกว่า 50 ปี อายุ 41-45 ปี อายุ 31-35 ปี อายุ 46-50 ปี อายุ 26-30 ปี และ อายุ 20-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.70, 16.90, 16.30, 16.30, 8.00 และ 0.30 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีอายุมากกว่า 50 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 22.50 รองลงมาคืออายุ 36-40 ปี อายุ 41-45 ปี อายุ 46-50 ปี อายุ 31-35 ปี อายุ 26-30 ปี และ อายุ 20-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.50, 16.50, 16.10, 15.70, 8.70 และ 0.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีอายุ 36-40 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 24.70 รองลงมาคืออายุ 41-45 ปี อายุ 31-35 ปี อายุ 46-50 ปี อายุมากกว่า 50 ปี และ อายุ 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.00, 18.00, 16.90, 15.70 และ 6.70 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวุฒิการศึกษา

วุฒิการศึกษา	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ต่ำกว่าอนุปริญญา	57	22.90	32	36.00	89	26.30
อนุปริญญา	37	14.90	14	15.70	51	15.10
ปริญญาตรี	133	53.40	36	40.40	169	50.00
ปริญญาโท	21	8.40	7	7.90	28	8.30
สูงกว่าปริญญาโท	1	0.40	0	0	1	0.30
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามวุฒิการศึกษา พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีวุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 50.00 รองลงมาคือวุฒิการศึกษาในระดับ ต่ำกว่าอนุปริญญา อนุปริญญา ปริญญาโท และสูงกว่าปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 26.30, 15.10, 8.30 และ 0.30 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีวุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 53.40 รองลงมาคือวุฒิการศึกษาในระดับต่ำกว่าอนุปริญญา อนุปริญญา ปริญญาโท และสูงกว่าปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 22.90, 14.90, 8.40 และ 0.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีวุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 40.40 รองลงมาคือวุฒิการศึกษาในระดับต่ำกว่าอนุปริญญา อนุปริญญา และปริญญาโท คิดเป็นร้อยละ 36.00, 15.70 และ 7.90 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพสมรส

สถานภาพ	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
สมรส	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
โสด	90	36.10	36	40.40	126	37.30
สมรส	145	58.20	52	58.40	197	58.30
หม้าย/หย่าร้าง	14	5.60	1	1.10	15	4.40
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามสถานภาพสมรส พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีสถานภาพสมรสมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 58.30 รองลงมาคือสถานภาพโสด และหม้าย/หย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 37.30 และ 4.40 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีสถานภาพสมรสมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 58.20 รองลงมาคือสถานภาพโสด และหม้าย/หย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 36.10 และ 5.60 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีสถานภาพสมรสมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 58.40 รองลงมาคือสถานภาพโสด และหม้าย/หย่าร้าง คิดเป็นร้อยละ 40.40 และ 1.10 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ

อาชีพหลัก	ในเขตอำเภอเมือง นครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมือง นครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัด นครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
รับราชการ / พนักงานของรัฐ / ลูกจ้างประจำของรัฐ	58	23.30	15	16.90	73	21.60
พนักงานรัฐวิสาหกิจ / ลูกจ้างประจำรัฐวิสาหกิจ	31	12.40	10	11.20	41	12.10
พนักงานบริษัทเอกชน	64	25.70	16	18.00	80	23.70
เจ้าของกิจการ / ประกอบธุรกิจส่วนตัว	95	38.20	47	52.80	142	42.00
เกษตรกรรม	1	0.40	1	1.10	2	0.60
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.5 ตารางจำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามอาชีพ พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่ประกอบอาชีพ เจ้าของกิจการ/ประกอบธุรกิจส่วนตัวมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 42.00 รองลงมาคือ กลุ่มที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รับราชการ/พนักงานของรัฐ/ลูกจ้างประจำของรัฐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ/ลูกจ้างประจำรัฐวิสาหกิจ และเกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ 23.70, 21.60, 12.10 และ 0.60 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่ประกอบอาชีพ เจ้าของกิจการ/ประกอบธุรกิจส่วนตัวมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 38.20 รองลงมาคือ กลุ่มที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน รับราชการ/พนักงานของรัฐ/ลูกจ้างประจำของรัฐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ/ลูกจ้างประจำรัฐวิสาหกิจ และเกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ 25.70, 23.30, 12.40 และ 0.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่ประกอบอาชีพ เจ้าของกิจการ/ประกอบธุรกิจส่วนตัวมีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 52.80 รองลงมาคือ กลุ่มที่ประกอบอาชีพพนักงาน

บริษัทเอกชน รับราชการ/พนักงานของรัฐ/ลูกจ้างประจำของรัฐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ/ลูกจ้างประจำรัฐวิสาหกิจ และเกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ 18.00, 16.90, 11.20 และ 1.10 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาในการทำงาน (ปี)

ระยะเวลาในการทำงาน (ปี)	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-4	18	7.20	6	6.70	24	7.10
5-8	41	16.50	18	20.20	59	17.50
9-12	41	16.50	18	20.20	59	17.50
13-16	35	14.10	15	16.90	50	14.80
17-20	36	14.50	11	12.40	47	13.90
มากกว่า 20	78	31.30	21	23.60	99	29.30
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามระยะเวลาในการทำงาน (ปี) พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีระยะเวลาในการทำงาน มากกว่า 20 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 29.30 รองลงมาคือกลุ่มที่มีระยะเวลาในการทำงาน 5-8 ปี 9-12 ปี 13-16 ปี 17-20 ปี และ 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 17.50, 17.50, 14.80, 13.90 และ 7.10 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีระยะเวลาในการทำงาน มากกว่า 20 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 31.30 รองลงมาคือกลุ่มที่มีระยะเวลาในการทำงาน 5-8 ปี 9-12 ปี 17-20 ปี 13-16 ปี และ 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 16.50, 16.50, 14.50, 14.10 และ 7.20 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีระยะเวลาในการทำงาน มากกว่า 20 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 23.60 รองลงมาคือกลุ่มที่มีระยะเวลาในการทำงาน 5-8 ปี 9-12 ปี 13-16 ปี 17-20 ปี และ 1-4 ปี คิดเป็นร้อยละ 20.20, 20.20, 16.90, 12.40 และ 6.70 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเฉพาะของผู้ตอบแบบสอบถาม

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนเฉพาะของท่าน (บาท)	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-10,000	7	2.80	3	3.40	10	3.00
10,001-20,000	63	25.30	28	31.50	91	26.90
20,001-30,000	68	27.30	12	13.50	80	23.70
30,001-40,000	39	15.70	11	12.40	50	14.80
40,001-50,000	33	13.30	17	19.10	50	14.80
มากกว่า 50,000	39	15.70	18	20.20	57	16.90
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเฉพาะของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-20,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 26.90 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท มากกว่า 50,000 บาท 30,001-40,000 บาท 40,001-50,000 บาท และ 1-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.70, 16.90, 14.80, 14.80 และ 3.00 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 27.30 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-20,000 บาท มากกว่า 50,000 บาท 30,001-40,000 บาท 40,001-50,000 บาท และ 1-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.30, 15.70, 15.70, 13.30 และ 2.80 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-20,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 31.50 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนมากกว่า 50,000 บาท 40,001-50,000 บาท 20,001-30,000 บาท 30,001-40,000 บาท และ 1-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.20, 19.10, 13.50, 12.40 และ 3.40 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว (บาท)

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนทั้งครอบครัว (บาท)	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-10,000	0	0	0	0	0	0
10,001-20,000	13	5.20	5	5.60	18	5.30
20,001-30,000	42	16.90	18	20.20	60	17.80
30,001-40,000	57	22.90	22	24.70	79	23.40
40,001-50,000	51	20.50	17	19.10	68	20.10
มากกว่า 50,000	86	34.50	27	30.30	113	33.40
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.8 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว (บาท) พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว มากกว่า 50,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 33.40 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว 30,001-40,000 บาท 40,001-50,000 บาท 20,001-30,000 บาท และ 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.40, 20.10, 17.80 และ 5.30 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว มากกว่า 50,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 34.50 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว 30,001-40,000 บาท 40,001-50,000 บาท 20,001-30,000 บาท และ 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.90, 20.50, 16.90 และ 5.20 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนของครอบครัว มากกว่า 50,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 30.30 รองลงมาคือกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ของครอบครัว 30,001-40,000 บาท 20,001-30,000 บาท 40,001-50,000 บาท และ 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 24.70, 20.20, 19.10 และ 5.60 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัว

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (คน)	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	11	4.40	3	3.40	14	4.10
2	57	22.90	13	14.60	70	20.70
3	53	21.30	19	21.30	72	21.30
4	42	16.90	24	27.00	66	19.50
5	51	20.50	13	14.60	64	18.90
มากกว่า 5	35	14.10	17	19.10	52	15.40
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.9 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามจำนวนสมาชิกในครอบครัวพบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 3 คน มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 21.30 รองลงมาคือกลุ่มที่มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 2 คน 4 คน 5 คน มากกว่า 5 คน และ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 20.70, 19.50, 18.90, 15.40 และ 4.10 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 2 คน มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 22.90 รองลงมาคือกลุ่มที่มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 3 คน 5 คน 4 คน มากกว่า 5 คน และ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 21.30, 20.50, 16.90, 14.10 และ 4.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 4 คน มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 27.00 รองลงมาคือกลุ่มที่มีสมาชิกในครอบครัวจำนวน 3 คน มากกว่า 5 คน 2 คน 5 คน และ 1 คน คิดเป็นร้อยละ 21.30, 19.10, 14.60, 14.60 และ 3.40 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย

ลักษณะการอยู่อาศัย	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ของตนเอง	85	34.10	32	36.00	117	34.60
เช่า	26	10.40	10	12.20	36	10.70
ครอบครัว	137	55.00	47	52.80	184	54.40
อื่น ๆ	1	0.40	0	0	1	0.30
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.10 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม จำแนกตามลักษณะการอยู่อาศัย พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่มีลักษณะการอยู่อาศัยกับครอบครัว มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 54.40 รองลงมาคือกลุ่มที่มีลักษณะการอยู่อาศัย ของตนเอง เช่า และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 34.60, 10.70 และ 0.30 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีลักษณะการอยู่อาศัยกับครอบครัว มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 55.00 รองลงมาคือกลุ่มที่มีลักษณะการอยู่อาศัย ของตนเอง เช่า และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 34.10, 10.40 และ 0.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่มีลักษณะการอยู่อาศัยกับครอบครัว มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 52.80 รองลงมาคือกลุ่มที่มีลักษณะการอยู่อาศัย ของตนเอง และ เช่า คิดเป็นร้อยละ 36.00 และ 12.2 ตามลำดับ

2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยที่ซื้อหรือปลูกสร้าง

ประเภทที่อยู่อาศัย ซื้อหรือปลูกสร้าง	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	98	39.40	29	32.60	127	37.60
ทาวน์เฮ้าส์	101	40.60	40	44.90	141	41.70
อาคารพาณิชย์	39	15.70	19	21.30	58	17.20
บ้านชุด (คอนโดมิเนียม)	6	2.40	0	0	6	1.80
อื่น ๆ	5	2.00	1	1.10	6	1.80
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยที่ซื้อหรือปลูกสร้าง พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮ้าส์ มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 41.70 รองลงมาคือกลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ บ้านชุด(คอนโดมิเนียม) และอื่น ๆ คิดเป็นร้อยละ 37.60,17.20, 1.80 และ 1.80 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยประเภท ทาวน์เฮ้าส์ มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 40.60 รองลงมาคือกลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ บ้านชุด(คอนโดมิเนียม) และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 39.40,15.70, 2.40 และ 2.00 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ประเภท ทาวน์เฮ้าส์ มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 44.90 รองลงมาคือกลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 32.60, 21.30 และ 1.10 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อหรือปลูกสร้าง

ราคาที่อยู่อาศัยซื้อหรือปลูกสร้าง	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-500,000	6	2.40	3	3.40	9	2.70
500,001-1,000,000	69	27.70	31	34.80	100	29.60
1,000,001-1,500,000	43	17.30	14	15.70	57	16.90
1,500,001-2,000,000	41	16.50	24	27.00	65	19.20
2,000,001-2,500,000	42	16.90	5	5.60	47	13.90
2,500,001-3,000,000	11	4.40	3	3.40	14	4.10
มากกว่า 3,000,000	37	14.90	9	10.10	46	13.60
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อหรือปลูกสร้างพบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคา 500,001-1,000,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 29.60 รองลงมาคือกลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคา 1,500,001-2,000,000 บาท 1,000,001-1,500,000 บาท 2,000,001-2,500,000 บาท มากกว่า 3,000,000 บาท 2,500,001-3,000,000 บาท และ 1-500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 19.20, 16.90 13.90, 13.60, 4.10 และ 2.70 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคา 500,001-1,000,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 27.70 รองลงมาคือกลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคา 1,000,001-1,500,000 บาท 2,000,001-2,500,000 บาท 1,500,001-2,000,000 บาท มากกว่า 3,000,000 บาท 2,500,001-3,000,000 บาท และ 1-500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.30 16.90, 16.50, 14.90, 4.40 และ 2.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่ซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคา 500,001-1,000,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 34.80 รองลงมาคือกลุ่มที่ซื้อหรือ

ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคา 1,500,001-2,000,000 บาท 1,000,001-1,500,000 บาท มากกว่า 3,000,000 บาท 2,000,001-2,500,000 บาท 2,500,001-3,000,000 บาท และ 1-500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.00, 16.90, 15.70, 10.10, 5.60, 3.40 และ 3.40 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของวงเงินกู้จากธนาคาร

วงเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัย	ในเขตอำเภอเมือง นครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมือง นครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-500,000	25	10.00	21	23.60	46	13.60
500,001-1,000,000	90	36.10	20	22.50	110	32.50
1,000,001-1,500,000	46	18.50	31	34.80	77	22.80
1,500,001-2,000,000	40	16.10	5	5.60	45	13.30
2,000,001-2,500,000	17	6.80	3	3.40	20	5.90
2,500,001-3,000,000	3	1.20	4	4.50	7	2.10
มากกว่า 3,000,000	28	11.20	5	5.60	33	9.80
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของวงเงินกู้จากธนาคาร พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มที่กู้เงินจากธนาคารจำนวน 500,001-1,000,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 32.50 รองลงมาคือกลุ่มที่กู้เงินจำนวน 1,000,001-1,500,000 บาท 1-500,000 บาท 1,500,001-2,000,000 บาท มากกว่า 3,000,000 บาท 2,000,001-2,500,000 บาท และ 2,500,001-3,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 22.80, 13.60, 13.30 9.80, 5.90 และ 2.10 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่กู้เงินจากธนาคารจำนวน 500,001-1,000,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 36.10 รองลงมาคือกลุ่มที่กู้เงินจำนวน 1,000,001-1,500,000 บาท 1,500,001-2,000,000 บาท มากกว่า 3,000,000 บาท 1-500,000 บาท

2,000,001-2,500,000 บาท และ 2,500,001-3,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.50, 16.10, 11.20 10.00, 6.80 และ 1.20 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มที่กู้เงินจากธนาคารจำนวน 1,000,001-1,500,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 34.80 รองลงมาคือกลุ่มที่กู้เงินจำนวน 1-500,000 บาท 500,001-1,000,000 บาท 1,500,001-2,000,000 บาท มากกว่า 3,000,000 บาท 2,500,001-3,000,000 บาท และ 2,000,001-2,500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.60, 22.50, 5.60 5.60, 4.50 และ 3.40 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของระยะเวลาในการชำระหนี้คืนตามสัญญากู้เงิน

ระยะเวลาในการชำระหนี้ (ปี)	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-5	0	0	1	1.10	1	0.30
6-10	14	5.60	4	4.50	18	5.30
11-15	45	18.10	16	18.00	61	18.00
16-20	60	24.10	23	25.80	83	24.60
21-25	37	14.90	16	18.00	53	15.70
มากกว่า 25	93	37.30	29	32.60	122	36.10
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของระยะเวลาในการชำระหนี้คืนตามสัญญากู้เงิน พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ มีระยะเวลาในการชำระหนี้คืนตามสัญญากู้เงินมากกว่า 25 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 36.10 รองลงมาเป็นระยะเวลา 16-20 ปี 11-15 ปี 21-25 ปี 6-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.60, 18.00, 15.70, 5.30 ตามลำดับ โดยระยะเวลาการชำระหนี้ 1-5 ปี มีสัดส่วนต่ำสุด คิดเป็นร้อยละ 0.30

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ มีระยะเวลาในการชำระหนี้คืนตามสัญญากู้เงินมากกว่า 25 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 37.30 รองลงมาเป็นระยะเวลา 16-20 ปี 11-15 ปี 21-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 24.10, 18.10, 14.90 ตามลำดับ โดยระยะเวลาการชำระหนี้ 6-10 ปี มีสัดส่วนต่ำสุด คิดเป็นร้อยละ 5.60

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ มีระยะเวลาในการชำระหนี้คืนตามสัญญากู้เงิน มากกว่า 25 ปี มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 32.60 รองลงมาเป็นระยะเวลา 16-20 ปี 11-15 ปี 21-25 ปี 6-10 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.80, 18.00, 18.00, 4.50 ตามลำดับ โดยระยะเวลาการชำระหนี้ 1-5 ปี มีสัดส่วนต่ำสุด คิดเป็นร้อยละ 1.10

ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของจำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน

จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1-5,000	75	30.10	33	37.10	108	32.00
5,001-10,000	96	38.60	32	36.00	128	27.90
10,001-15,000	29	11.60	11	12.40	40	11.80
15,001-20,000	15	6.00	5	5.60	20	5.90
20,001-25,000	18	7.20	4	4.50	22	6.50
25,001-30,000	4	1.60	3	3.40	7	2.10
มากกว่า 30,000	12	4.80	1	1.10	13	3.80
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของจำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ จำนวนการผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนเงิน 5,001-10,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 27.90 รองลงมาคือจำนวนการผ่อนชำระหนี้จำนวนเงิน 1-5,000 บาท 10,001-15,000 บาท 20,001-25,000 บาท 15,001-20,000 บาท มากกว่า 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 32.00, 11.80, 6.50, 5.90, 3.80 ตามลำดับ โดยจำนวนการผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนเงิน 25,001-30,000 บาท มีสัดส่วนต่ำสุด คิดเป็นร้อยละ 2.10

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ จำนวนการผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนเงิน 5,001-10,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 38.60 รองลงมาคือจำนวนการผ่อนชำระหนี้จำนวนเงิน 1-5,000 บาท 10,001-15,000 บาท 20,001-25,000 บาท 15,001-20,000 บาท มากกว่า 30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 30.10, 11.60, 7.20, 6.00, 4.80 ตามลำดับ โดยจำนวนการผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนเงิน 25,001-30,000 บาท มีสัดส่วนต่ำสุด คิดเป็นร้อยละ 1.60

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ จำนวนการผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนเงิน 1-5,000 บาท มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 37.10 รองลงมาคือจำนวนการผ่อนชำระหนี้จำนวนเงิน 5,001-10,000 บาท 10,001-15,000 บาท 15,001-20,000 บาท 20,001-25,000 บาท 25,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.00, 12.40, 5.60, 4.50, 3.40 ตามลำดับ โดยจำนวนการผ่อนชำระต่อเดือนจำนวนเงินมากกว่า 30,000 บาท มีสัดส่วนต่ำสุด คิดเป็นร้อยละ 1.10

ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละของจำนวนผู้กู้ร่วม

จำนวนผู้กู้ร่วม	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
(คน)	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	98	39.40	34	38.20	132	39.10
2	2	0.80	6	6.70	8	2.40
3	0	0	0	0	0	0
มากกว่า 3	0	0	0	0	0	0
ไม่มีผู้กู้ร่วม	149	59.80	49	55.10	198	58.60
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละของจำนวนผู้กู้ร่วม พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ กลุ่มไม่มีผู้กู้ร่วม มีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 58.60 รองลงมาคือกลุ่มจำนวนผู้กู้ร่วม 1 คน และ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 39.10 และ 2.40 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มไม่มีผู้กู้ร่วม มีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 59.80 รองลงมาคือกลุ่มจำนวนผู้กู้ร่วม 1 คน และ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 38.20 และ 0.80 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ กลุ่มไม่มีผู้กู้ร่วม มีสัดส่วนสูงสุด คิดเป็นร้อยละ 55.10 รองลงมาคือกลุ่มจำนวนผู้กู้ร่วม 1 คน และ 2 คน คิดเป็นร้อยละ 38.20 และ 6.70 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละของอัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปี

อัตราดอกเบี้ยที่	ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์		รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์	
ชำระต่อปี	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1.00-4.00	43	17.30	5	5.60	48	14.20
4.01-5.00	10	4.00	3	3.40	13	3.80
5.01-6.00	121	48.60	17	19.10	138	40.80
6.01-7.00	69	27.70	64	71.90	133	39.30
7.01-8.00	6	2.40	0	0	6	1.80
มากกว่า 8.00	0	0	0	0	0	0
รวม	249	100.00	89	100.00	338	100.00

ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละของอัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปี พบว่า

กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ มีอัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปีร้อยละ 5.01-6.00 มีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 40.80 รองลงมาคืออัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปีร้อยละ 6.01-7.00 1.00-4.00, 4.01-5.00 และ 7.01-8.00 คิดเป็นร้อยละ 39.30, 14.20, 3.80 และ 1.80 ตามลำดับ

กลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ มีอัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปีร้อยละ 5.01-6.00 มีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 48.60 รองลงมาคืออัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปีร้อยละ 6.01-7.00 1.00-4.00 , 4.01-5.00 และ 7.01-8.00 คิดเป็นร้อยละ 27.70, 17.30, 4.00 และ 2.40 ตามลำดับ

สำหรับกลุ่มตัวอย่างนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ มีอัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปีร้อยละ 6.01-7.00 มีสัดส่วนสูงสุดคิดเป็นร้อยละ 71.19 รองลงมาคืออัตราดอกเบี้ยที่ชำระต่อปีร้อยละ 5.01-6.00, 1.00-4.00, 4.01-5.00 และ 7.01-8.00 คิดเป็นร้อยละ 19.10, 5.60 และ 3.40 ตามลำดับ

3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ วิเคราะห์โดยใช้ค่าคะแนนเฉลี่ย ($\overline{X}$) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) ระดับ และลำดับ โดยมีผลการวิเคราะห์ดังนี้

ตารางที่ 4.18 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	$\overline{X}_1$	S.D.$_1$	ระดับ
1	การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย, ค่าธรรมเนียม)	3.97	0.822	สูง
2	การให้บริการของพนักงาน	3.69	0.906	สูง
3	ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ	3.61	0.812	ปานกลาง
4	วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ	3.51	0.690	ปานกลาง
5	ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ	3.41	0.814	ปานกลาง
6	จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน	3.29	0.737	ปานกลาง
7	ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	3.21	0.831	ปานกลาง
8	ชื่อเสียงของธนาคาร	3.14	0.891	ปานกลาง
9	การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม.,อินเตอร์เน็ต)	2.39	1.096	ปานกลาง
10	การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์	2.25	0.929	ต่ำ
	รวม	3.25	0.853	ปานกลาง

ตารางที่ 4.18 พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ อยู่ในระดับปานกลาง ($\overline{X}$ = 3.25) โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจอยู่ในระดับสูงจำนวน 2 ปัจจัย ระดับปานกลางจำนวน 7 ปัจจัย และระดับต่ำจำนวน 1 ปัจจัย และเมื่อพิจารณาเป็นรายปัจจัยโดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับสูงได้แก่ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม) ($\overline{X}$ = 3.97) รองลงมาคือ การให้บริการของพนักงาน ($\overline{X}$ = 3.69)

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลางได้แก่ ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.61) รองลงมาคือวงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ ($\overline{X}$ = 3.51) ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.41) จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ($\overline{X}$ = 3.29) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.21) ชื่อเสียงของธนาคาร ($\overline{X}$ = 3.14) และการให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต) ($\overline{X}$ = 2.39)

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำได้แก่ การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์ ($\overline{X}$ = 2.25)

ตารางที่ 4.19 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	$\overline{X}_2$	S.D.$_2$	ระดับ
1	การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย, ค่าธรรมเนียม)	4.03	0.822	สูง
2	การให้บริการของพนักงาน	3.75	0.918	สูง
3	ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ	3.61	0.850	ปานกลาง
4	วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ	3.46	0.684	ปานกลาง
5	ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ	3.41	0.828	ปานกลาง
6	จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน	3.33	0.758	ปานกลาง
7	ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	3.24	0.817	ปานกลาง
8	ชื่อเสียงของธนาคาร	3.10	0.917	ปานกลาง
9	การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม.,อินเตอร์เน็ต)	2.39	1.142	ปานกลาง
10	การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์	2.31	0.904	ต่ำ
	รวม	3.26	0.864	ปานกลาง

ตารางที่ 4.19 พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ อยู่ในระดับปานกลาง ($\overline{X}$ = 3.26) โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจอยู่ในระดับสูงจำนวน 2 ปัจจัย ระดับปานกลางจำนวน 7 ปัจจัย และระดับต่ำจำนวน 1 ปัจจัย และเมื่อพิจารณาเป็นรายปัจจัยโดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับสูงได้แก่ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม) ($\overline{X}$ = 4.03) รองลงมาคือ การให้บริการของพนักงาน ($\overline{X}$ = 3.75)

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลางได้แก่ ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.61) รองลงมาคือวงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ ($\overline{X}$ = 3.46) ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.41) จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ($\overline{X}$ = 3.33) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.24) ชื่อเสียงของธนาคาร ($\overline{X}$ = 3.10) และการให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต) ($\overline{X}$ = 2.39)

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำได้แก่ การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์ ($\overline{X}$ = 2.31)

ตารางที่ 4.20 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมือง นครสวรรค์

ลำดับ	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจ ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	$\overline{X}_3$	S.D.$_3$	ระดับ
1	การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม)	3.80	0.800	สูง
2	วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ	3.66	0.690	ปานกลาง
3	ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ	3.62	0.699	ปานกลาง
4	การให้บริการของพนักงาน	3.52	0.854	ปานกลาง
5	ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ	3.40	0.779	ปานกลาง
6	ชื่อเสียงของธนาคาร	3.24	0.812	ปานกลาง
7	จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน	3.18	0.667	ปานกลาง
8	ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	3.13	0.869	ปานกลาง
9	การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต)	2.38	0.959	ปานกลาง
10	การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์	2.08	0.980	ต่ำ
	รวม	3.20	0.811	ปานกลาง

ตารางที่ 4.20 พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ อยู่ในระดับปานกลาง ($\overline{X}$ = 3.20) โดยปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจอยู่ในระดับสูงจำนวน 1 ปัจจัย ระดับปานกลางจำนวน 8 ปัจจัย และระดับต่ำจำนวน 1 ปัจจัย และเมื่อพิจารณาเป็นรายปัจจัยโดยเรียงลำดับค่าเฉลี่ยจากมากไปหาน้อย ดังนี้

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับสูงได้แก่ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม) ($\overline{X}$ = 3.80)

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับปานกลางได้แก่ วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ ($\overline{X}$ = 3.66) รองลงมาคือระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.62) การให้บริการของพนักงาน ($\overline{X}$ = 3.52) ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.40) ชื่อเสียงของธนาคาร ($\overline{X}$ = 3.24) จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ($\overline{X}$ = 3.18) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ ($\overline{X}$ = 3.13) และการให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม.อินเตอร์เน็ต) ($\overline{X}$ = 2.38)

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำได้แก่ การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์ ($\overline{X}$ = 2.08)

ตารางที่ 4.21 สรุปเปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งจังหวัดในเขตอำเภอเมือง และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์		ในเขตอำเภอเมืองฯ		นอกเขตอำเภอเมืองฯ	
	$\overline{X}_1$	ลำดับ	$\overline{X}_2$	ลำดับ	$\overline{X}_3$	ลำดับ
การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม)	3.97	1	4.03	1	3.80	1
การให้บริการของพนักงาน	3.69	2	3.75	2	3.52	4
ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ	3.61	3	3.61	3	3.62	3
วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ	3.51	4	3.46	4	3.66	2
ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ	3.41	5	3.41	5	3.40	5
จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน	3.29	6	3.33	6	3.18	7
ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	3.21	7	3.24	7	3.13	8
ชื่อเสียงของธนาคาร	3.14	8	3.10	8	3.24	6
การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต)	2.39	9	2.39	9	2.38	9
การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์	2.25	10	2.31	10	2.08	10
รวม	3.25		3.26		3.20	

ตารางที่ 4.21 เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ผลรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ ทั้ง 3 กรณี มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.25 3.26 และ 3.20 ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดคือ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม) ส่วนปัจจัยด้านอื่น ๆ รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์และในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์มีลำดับที่เหมือนกันคือ การให้บริการของพนักงาน ระยะระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ ชื่อเสียงของธนาคาร การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต) ส่วนนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ จะให้ความสำคัญกับวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ การให้บริการของพนักงาน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ ชื่อเสียงของธนาคาร จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต) และลำดับสุดท้ายที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการทั้ง 3 กรณี คือ การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์

4. ผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ โดยใช้วิธีทางเศรษฐมิติด้วยการสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามคือ อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย กับตัวแปรอิสระต่างๆ ได้แก่ รายได้ของครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ตามวัตถุประสงค์การศึกษาและสมมติฐานการวิจัยที่ตั้งไว้ในการศึกษานี้ ซึ่งนำตัวแปรดังกล่าวมาเขียนให้อยู่ในรูปของฟังก์ชันทางคณิตศาสตร์ จะได้สมการอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ โดยแบ่งออกเป็น 3 แบบจำลอง ดังนี้

4.1 แบบจำลอง รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

$DLOAN_1 = f (Y_1, M_1, P_1, R_1)$

ความสัมพันธ์ดังกล่าว เขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$DLOAN_1 = a_0 + a_1 Y_1 + a_2 M_1 + a_3 P_1 + a_4 R_1$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_1$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \ldots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_1 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

M_1 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (คน)

P_1 = ราคาที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (บาท)

R_1 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ (ร้อยละ)

ผลการศึกษาในรูปแบบของการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น โดยรวบรวมข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถาม ได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้

$DLOAN_1 = 475146.592 + 4.329\ Y_1 + 46842.754\ M_1 + 0.344\ P_1 - 40090.962\ R_1$

t-Statistic	(7.957)	(3.310)	(14.286)	(-3.096)
Significance	(0.000)*	(0.001)*	(0.000)*	(0.002)*

ตารางที่ 4.22 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

Regression Statistics	
Multiple R	0.845
R Square	0.713
Adjusted R Square	0.710
F-test	0.000
Durbin-Watson	1.894

* ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01

** ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.22 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ค่า R Square เท่ากับ 0.713 หรือร้อยละ 71.3 แสดงว่าตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์หาความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 71.3 ที่เหลือเป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่นๆ ที่มิได้ระบุไว้ในสมการ (รายละเอียดผลการวิเคราะห์ในภาคผนวก ข)

สำหรับการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ของตัวคลาดเลื่อน (Autocorrelation) พบว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 1.894 ในผลการวิเคราะห์อยู่ระหว่าง d_U ถึง 4-d_U จากตารางค่าวิกฤต Durbin-Watson ($1.810 < d = 1.894 < 2.106$) แสดงว่าสมการไม่มีสหสัมพันธ์ต่อเนื่อง หรือ

กล่าวได้ว่าแบบจำลองดังกล่าวไม่เกิดปัญหา Autocorrelation ส่วนการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกัน (Multicollinearity) เมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ Variance Inflation Factor (VIF) ซึ่งไม่สูงกว่า 10.00 และค่า Tolerence ไม่น้อยกว่า 0.001 แสดงว่าไม่มีปัญหา Multicollinearity หรือกล่าวได้ว่าตัวแปรอิสระไม่มีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างกันเองในระดับที่สูงที่จะทำให้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษามีปัญหา

จากการพิจารณาผลการศึกษาเป็นรายตัวแปรพบว่า

1) ค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือนรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ เท่ากับ 4.329 แสดงให้เห็นว่าเมื่อรายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือนเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4.329 บาท

2) ค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนสมาชิกในครอบครัวรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ เท่ากับ 46,842.754แสดงให้เห็นว่าเมื่อจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น 1 คน มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 46,842.754 บาท

3) ค่าสัมประสิทธิ์ของราคาที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ เท่ากับ 0.344 แสดงให้เห็นว่าเมื่อราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.344 บาท

4) ค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ เท่ากับ -40,090.962 แสดงให้เห็นว่า เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงลดลง 40,090.962 บาท

4.2 แบบจำลอง ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

$DLOAN_2 = f (Y_2, M_2, P_2, R_2)$

ความสัมพันธ์ดังกล่าว เขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$DLOAN_2 = a_0 + a_1 Y_2 + a_2 M_2 + a_3 P_2 + a_4 R_2$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_2$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \ldots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_2 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

M_2 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (คน)

P_2 = ราคาที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

R_2 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (ร้อยละ)

ผลการศึกษาในรูปแบบของการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น โดยรวบรวมข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถาม ได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้

$DLOAN_2 = 487159.141 + 4.632\ Y_2 + 41048.520\ M_2 + .327\ P_2 - 35043.465\ R_2$

t-Statistic	(6.949)	(2.406)	(11.430)	(-2.254)
Significance	(0.000)*	(0.017)**	(0.000)*	(0.025)**

ตารางที่ 4.23 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

Regression Statistics	
Multiple R	0.844
R Square	0.712
Adjusted R Square	0.708
F-test	0.000
Durbin-Watson	1.903

* ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01

** ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.23 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ค่า R Square เท่ากับ 0.712 หรือร้อยละ 71.2 แสดงว่าตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์หาความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ

71.2 ที่เหลือเป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่นๆ ที่มิได้ระบุไว้ในสมการ (รายละเอียดผลการวิเคราะห์ในภาคผนวก ข)

สำหรับการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ของตัวคลาดเลื่อน (Autocorrelation) พบว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 1.903 ในผลการวิเคราะห์อยู่ระหว่าง d_U ถึง 4-d_U จากตารางค่าวิกฤต Durbin-Watson ($1.810 < d = 1.903 < 2.106$) แสดงว่าสมการไม่มีสหสัมพันธ์ต่อเนื่อง หรือกล่าวได้ว่าแบบจำลองดังกล่าวไม่เกิดปัญหา Autocorrelation ส่วนการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกัน (Multicollinearity) เมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ Variance Inflation Factor (VIF) ซึ่งไม่สูงกว่า 10.00 และค่า Tolerence ไม่น้อยกว่า 0.001 แสดงว่าไม่มีปัญหา Multicollinearity หรือกล่าวได้ว่าตัวแปรอิสระไม่มีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างกันเองในระดับที่สูงที่จะทำให้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษามีปัญหา

จากการพิจารณาผลการศึกษาเป็นรายตัวแปรพบว่า

1) ค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือนในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 4.632 แสดงให้เห็นว่าเมื่อรายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือนเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4.632 บาท

2) ค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนสมาชิกในครอบครัวในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 41,048.520 แสดงให้เห็นว่าเมื่อจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น 1 คน มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 41,048.520 บาท

3) ค่าสัมประสิทธิ์ของราคาที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 0.327 แสดงให้เห็นว่า เมื่อราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.327 บาท

4) ค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ -35,043.465 แสดงให้เห็นว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงลดลง 35,043.465 บาท

4.3 แบบจำลอง นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

$DLOAN_3 = f (Y_3, M_3, P_3, R_3)$

ความสัมพันธ์ดังกล่าว เขียนให้อยู่ในรูปสมการทางคณิตศาสตร์ได้ ดังนี้

$DLOAN_3 = a_0 + a_1 Y_3 + a_2 M_3 + a_3 P_3 + a_4 R_3$

โดยกำหนดให้

$DLOAN_3$ = อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 \ldots a_4$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

Y_3 = รายได้ของครอบครัวต่อเดือนนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

M_3 = จำนวนสมาชิกในครอบครัวนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (คน)

P_3 = ราคาที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (บาท)

R_3 = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ (ร้อยละ)

ผลการศึกษาในรูปแบบของการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น โดยรวบรวมข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถาม ได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้

$DLOAN_3 = 426859.407 + 3.633\ Y_3 + 57745.975\ M_3 + .404\ P_3 - 50814.455\ R_3$

t-Statistic	(3.950)	(2.347)	(8.723)	(-2.101)
Significance	(0.000)*	(0.021)**	(0.000)*	(0.039)**

ตารางที่ 4.24 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

Regression Statistics	
Multiple R	0.854
R Square	0.729
Adjusted R Square	0.716
F-test	0.000
Durbin-Watson	1.794

* ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01

** ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.24 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ค่า R Square เท่ากับ 0.729 หรือร้อยละ 72.9 แสดงว่าตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์หาความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 72.9 ที่เหลือเป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่น ๆ ที่มิได้ระบุไว้ในสมการ (รายละเอียดผลการวิเคราะห์ในภาคผนวก ข)

สำหรับการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ของตัวคลาดเลื่อน (Autocorrelation) พบว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 1.794 ในผลการวิเคราะห์อยู่ระหว่าง d_U ถึง 4-d_U จากตารางค่าวิกฤต Durbin-Watson ($1.751 < d = 1.794 < 2.249$) แสดงว่าสมการไม่มีสหสัมพันธ์ต่อเนื่อง หรือกล่าวได้ว่าแบบจำลองดังกล่าวไม่เกิดปัญหา Autocorrelation ส่วนการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกัน (Multicollinearity) เมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ Variance Inflation Factor (VIF) ซึ่งไม่สูงกว่า 10.00 และค่า Tolerence ไม่น้อยกว่า 0.001 แสดงว่าไม่มีปัญหา Multicollinearity หรือกล่าวได้ว่าตัวแปรอิสระไม่มีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างกันเองในระดับที่สูงที่จะทำให้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษามีปัญหา

จากการพิจารณาผลการศึกษาเป็นรายตัวแปรพบว่า

1) ค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือนนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 3.633 แสดงให้เห็นว่าเมื่อรายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือนเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 3.633 บาท

2) ค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนสมาชิกในครอบครัวนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 57,745.975 แสดงให้เห็นว่าเมื่อจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น 1 คน มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 57,745.975 บาท

3) ค่าสัมประสิทธิ์ของราคาที่อยู่อาศัยนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 0.404 แสดงให้เห็นว่าเมื่อราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.404 บาท

4) ค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ -50,814.455 แสดงให้เห็นว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงลดลง 50,814.455 บาท

5. ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ผลการศึกษาในรูปแบบของการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น โดยรวบรวมข้อมูลจากการเก็บแบบสอบถาม ได้ผลการวิเคราะห์ดังนี้

ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

$DLOAN_2 = 487159.141 + 4.632\ Y_2 + 41048.520\ M_2 + .327\ P_2 - 35043.465\ R_2$

t-Statistic	(6.949)	(2.406)	(11.430)	(-2.254)
Significance	(0.000)*	(0.017)**	(0.000)*	(0.025)**

นอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

$DLOAN_3 = 426859.407 + 3.633\ Y_3 + 57745.975\ M_3 + .404\ P_3 - 50814.455\ R_3$

t-Statistic	(3.950)	(2.347)	(8.723)	(-2.101)
Significance	(0.000)*	(0.021)**	(0.000)*	(0.039)**

ตารางที่ 4.25 ค่าสถิติอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เปรียบเทียบในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

Regression Statistics	ในเขตอำเภอเมืองฯ	นอกเขตอำเภอเมืองฯ
Multiple R	0.844	0.854
R Square	0.712	0.729
Adjusted R Square	0.708	0.716
F-test	0.000	0.000
Durbin-Watson	1.903	1.794

* ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01

** ค่าสถิติ t ของตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

ตารางที่ 4.25 การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ได้ค่า R Square เท่ากับ0.712 และ 0.729 หรือร้อยละ 71.2 และ 72.9 ตามลำดับ แสดงว่าตัวแปรที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์หาความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีอิทธิพลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 71.2 และ72.9 ตามลำดับ ที่เหลือเป็นอิทธิพลของปัจจัยอื่น ๆ ที่มิได้ระบุไว้ในสมการ (รายละเอียดผลการวิเคราะห์ในภาคผนวก ข)

สำหรับการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ของตัวคลาดเลื่อน (Autocorrelation) พบว่าค่า Durbin-Watson ในเขตอำเภอเมืองมีค่าเท่ากับ 1.903 ในผลการวิเคราะห์อยู่ระหว่าง d_U ถึง 4-d_U จากตาราง ค่าวิกฤต Durbin-Watson ($1.810 < d = 1.903 < 2.106$) และนอกเขตอำเภอเมืองมีค่าเท่ากับ 1.794 ในผลการวิเคราะห์อยู่ระหว่าง d_U ถึง 4-d_U จากตารางค่าวิกฤต Durbin-Watson ($1.751 < d = 1.794 < 2.249$) แสดงว่าทั้ง 2 สมการ ไม่มีสหสัมพันธ์ต่อเนื่อง หรือกล่าวได้ว่าแบบจำลองดังกล่าวไม่เกิดปัญหา Autocorrelation ส่วนการทดสอบเกี่ยวกับปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระด้วยกัน (Multicollinearity) เมื่อพิจารณาจากค่าสถิติ Variance Inflation Factor (VIF) ซึ่งไม่สูงกว่า 10.00 และค่า Tolerence ไม่น้อยกว่า 0.001 แสดงว่าไม่มีปัญหา Multicollinearity หรือกล่าวได้ว่าตัวแปรอิสระไม่มีปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างกันเองในระดับที่สูง ที่จะทำให้แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษามีปัญหา

จากการพิจารณาผลการศึกษาเป็นรายตัวแปรพบว่า

1) ค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือนในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 4.632 และ 3.633 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าเมื่อรายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือนเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 4.632 บาท และ 3.633 บาท ตามลำดับ

2) ค่าสัมประสิทธิ์ของจำนวนสมาชิกในครอบครัวในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 41,048.520 และ 57,745.975 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าเมื่อจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น 1 คน มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 41,048.520 บาท และ 57,745.975 บาท ตามลำดับ

3) ค่าสัมประสิทธิ์ของราคาที่อยู่อาศัยในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ 0.327 และ 0.404 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าเมื่อราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 บาท มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.327 บาท และ 0.404 บาท ตามลำดับ

4) ค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เท่ากับ -35,043.465 และ -50,814.455 ตามลำดับ แสดงให้เห็นว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เปลี่ยนแปลงลดลง 35,043.465 บาท และ 50,814.455 บาท ตามลำดับ

บทที่ 5
สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

1. สรุปผลการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งมีข้อสรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะดังต่อไปนี้

1.1 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.1.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

1.1.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

1.1.3 เพื่อศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

1.2 สรุปผลการวิจัย

1.2.1 สถานภาพทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง ประชากรรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ส่วนมากเป็นเพศชาย อายุ 36 - 40 ปี วุฒิการศึกษาในระดับปริญญาตรี และมีสถานภาพสมรส ส่วนมากเป็นเจ้าของกิจการ/ประกอบธุรกิจส่วนตัว และมีระยะเวลาทำงานมากกว่า 20 ปี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนเฉพาะตัว 10,001 - 20,000 บาท โดยในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์จะมีรายได้เฉลี่ยสูงกว่า และรายได้เฉลี่ยของครอบครัวส่วนมากมีรายได้มากกว่า 50,000 บาท จำนวนสมาชิกในครอบครัวส่วนมากพักอยู่อาศัยกัน 2 - 4 คน โดยในเขตอำเภอเมืองจะมีจำนวนสมาชิกน้อยกว่า และการอยู่อาศัยก่อนที่จะขอสินเชื่อกับธนาคารส่วนมากจะอยู่อาศัยกับครอบครัว

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ประชากรส่วนมากซื้อที่อยู่อาศัยแบบทาวเฮ้าส์ ราคา 500,001 - 1,000,000 บาท และในขณะเดียวกันก็ใช้เงินกู้จากธนาคารเพื่อชำระค่าที่อยู่อาศัย จำนวน 500,001 - 1,000,000 บาท และมีระยะเวลาในการชำระหนี้ตามสัญญากู้เงินมากกว่า 25 ปี โดยผ่อนชำระธนาคารเดือนละ 5,001 - 10,000 บาท โดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารส่วนมากไม่มีผู้กู้ร่วม และส่วนมากเสียอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ธนาคารในอัตราร้อยละ 5.01- 6.00 ซึ่งในเขตอำเภอเมืองส่วนมากจะเสียดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่า เพราะเข้าถึงข้อมูลได้ง่ายและสะดวก อีกมีสาขาของธนาคารจำนวนมากให้เลือกใช้บริการ และการจัดโปรโมชั่นแข่งขันกันเองระหว่างธนาคาร

1.2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากวัตถุประสงค์การวิจัยเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อได้ดังนี้

ตารางที่ 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	รวมทั้งจังหวัด		ในเขตอำเภอเมืองฯ		นอกเขตอำเภอเมืองฯ	
	$\overline{X}_1$	ลำดับ	$\overline{X}_2$	ลำดับ	$\overline{X}_3$	ลำดับ
การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม)	3.97	1	4.03	1	3.80	1
การให้บริการของพนักงาน	3.69	2	3.75	2	3.52	4
ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ	3.61	3	3.61	3	3.62	3
วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ	3.51	4	3.46	4	3.66	2

ตารางที่ 5.1 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์และในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม) มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.97 และ 4.03 รองลงมาคือ

การให้บริการของพนักงาน มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.69 และ 3.75 และระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.61 และ 3.61 ส่วนกรณีนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคือ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม) มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.80 รองลงมาคือวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.66 และระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 3.62

1.2.4 ปัจจัยกำหนดอุปสงค์ของประชาชนที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากวัตถุประสงค์การวิจัยเพื่อศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ โดยแบ่งแบบจำลองเป็น 3 สมการ ซึ่งสรุปผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ กับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ตารางที่ 5.2 สรุปความสัมพันธ์ของตัวแปร กับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตัวแปร	การเปลี่ยนแปลงของตัวแปร (เพิ่มขึ้น)	ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย		
		รวมทั้งจังหวัดฯ (บาท)	ในเขตอำเภอเมืองฯ (บาท)	นอกเขตอำเภอเมืองฯ (บาท)
รายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน	1 บาท	⇧ 4.329*	⇧ 4.632*	⇧ 3.633*
จำนวนสมาชิกในครอบครัว	1 คน	⇧ 46,842.754*	⇧ 41,048.520**	⇧ 57,745.975**
ราคาที่อยู่อาศัย	1 บาท	⇧ 0.344*	⇧ 0.327*	⇧ 0.404*
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ร้อยละ 1	⇩ 40,090.962*	⇩ 35,043.465**	⇩ 50,814.455**

* ตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01

** ตัวแปรมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของบมจ.ธนาคารกรุงไทย กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว จำนวนสมาชิกในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ กรณีในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว และราคาที่อยู่อาศัย และที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครอบครัว และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทั้งนี้ทั้ง 3 กรณี ทุกปัจจัยยกเว้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยคือ เมื่อรายได้ของครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว และราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง โดยกรณีรายได้ของครอบครัวต่อเดือนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ เพิ่มขึ้น 4.329 บาท 4.632 บาท และ 3.633 บาท ตามลำดับ กรณีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่มขึ้น 1 คน จะมีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 46,842.754 บาท 41,048.520 บาท และ 57,745.975 บาท ตามลำดับ กรณีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 บาท จะมีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.344 บาท 0.327 บาท และ 0.404 บาท ตามลำดับ กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 40,090.962 บาท 35,043.465 บาท และ 50,814.455 บาท ตามลำดับ

1.2.5 วิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยกำหนดอุปสงค์ในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

จากวัตถุประสงค์การวิจัยเพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ พบว่าปัจจัยที่มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ รายได้เฉลี่ยของครอบครัวและราคาที่อยู่อาศัย และที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครอบครัวและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทั้งนี้ทั้ง 2 กรณีมีความสัมพันธ์ของตัวแปรไปในทิศทางเดียวกันคือ เมื่อรายได้ของครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว และราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง

2. การอภิปรายผล

จากผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดคือ การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ยค่าธรรมเนียม) ส่วนปัจจัยด้านอื่น ๆ รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์และในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์มีลำดับที่เหมือนกันคือ การให้บริการของพนักงาน ระยะระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ ชื่อเสียงของธนาคาร การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต) ส่วนนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ จะให้ความสำคัญกับวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ การให้บริการของพนักงาน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ ชื่อเสียงของธนาคาร จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม. อินเตอร์เน็ต) และลำดับสุดท้ายที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการทั้ง 3 กรณี คือ การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์ วันหยุดนักขัตฤกษ์ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ศิริรัตน์ เย็นสุข (2550) ที่ศึกษาเรื่องการแข่งขันในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งงานวิจัยพบว่าการแข่งขันทั้งด้านที่ใช้ราคาและการแข่งขันที่ไม่ใช้ราคา มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อกับธนาคารแต่ละแห่ง

จากผลการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ตั้งสมมติฐานในการวิจัยไว้ 4 ข้อ และแบ่งออกเป็น 3 สมการ คือ สมการรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ สมการเฉพาะในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และสมการเฉพาะนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

รายได้ทั้งครอบครัวต่อเดือน (Y) กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ นั่นคือถ้ารายได้ของครัวครัวเพิ่ม 1 บาท จะส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 4.329 บาท 4.632 บาท และ 3.633 บาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ ที่ธนาคารจะพิจารณาการให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่จะได้รับจากการให้กู้ยืม ดังนั้นธนาคารจึงจำเป็นที่จะต้องพิจารณาถึงความสามารถของผู้ขอกู้แต่ละราย ผู้กู้ที่มีรายได้มากกว่าย่อมมีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ที่สูงกว่า ธนาคารจึง

พิจารณาปล่อยเงินกู้ให้สูงกว่า และสอดคล้องกับงานวิจัยของศิริกุล สวนศิริ (2544) ที่ศึกษาถึงปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งงานวิจัยดังกล่าวพบว่ารายได้ต่อคนต่อปีมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จำนวนสมาชิกในครอบครัว (M) กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ นั่นคือถ้าจำนวนสมาชิกในครอบครัวเพิ่ม 1 คน จะส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 46,842.754 บาท 41,048.520 บาท และ 57,745.975 บาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์ โดยปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของสินค้านอกจากราคาของสินค้าและบริการชนิดนั้นๆ แล้ว ยังมีปัจจัยด้านขนาดและโครงสร้างของประชากร โดยปกติถ้าจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นอุปสงค์ของสินค้าแทบทุกชนิดย่อมเพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะโครงสร้างประชากรด้วย ลักษณะโครงสร้างประชากรมีผลให้อุปสงค์ของสินค้าบางชนิดเพิ่มขึ้นและบางชนิดลดลง

ราคาที่อยู่อาศัย (P) กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ นั่นคือถ้าราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 บาท จะส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.344 บาท 0.327 บาท และ 0.404 บาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของชิดพร ชูช่วย (2551) ที่ศึกษาเรื่องปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช ซึ่งพบว่าราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (R) กรณีรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ นั่นคือถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 40,090.962 บาท 35,043.465 บาท และ 50,814.455 บาท ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก อุปสงค์ของเงินกู้มีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางตรงกันข้าม ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นปริมาณความต้องการกู้เงินจะลดลง เนื่องจากมีต้นทุนที่สูงขึ้น และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงปริมาณความต้องการกู้เงินจะเพิ่มขึ้น เนื่องจากมีต้นทุนในการกู้ยืมเงินที่ต่ำลง และสอดคล้องกับงานวิจัยของศิริกุล สวนศิริ (2544) ที่ศึกษาถึงปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งงานวิจัยดังกล่าวพบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมืองและนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ พบว่าปัจจัยที่มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ รายได้เฉลี่ยของครอบครัว และราคาที่อยู่อาศัย และที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ได้แก่ จำนวนสมาชิกในครอบครัวและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ทั้งนี้ทั้ง 2 กรณี มีความสัมพันธ์ของตัวแปรไปในทิศทางเดียวกันคือ เมื่อรายได้ของครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิกในครอบครัว และราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น จะส่งผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง อาจเป็นเพราะปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยพื้นฐานในการตัดสินใจกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นในเขตหรือนอกเขตอำเภอเมือง

3. ข้อเสนอแนะ

3.1 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ. ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ มีข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้ดังนี้

3.1.1 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ควรกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ลำดับความสำคัญที่แตกต่างกันระหว่างกลุ่มลูกค้าในเขตอำเภอเมือง และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ เพื่อให้ตรงต่อความต้องการของลูกค้าสูงสุด อีกทั้งเป็นการดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น โดยกลุ่มลูกค้าในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ควรให้ความสำคัญกับการจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม) การให้บริการของพนักงาน ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ และวงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ ตามลำดับ ส่วนกรณีนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ควรให้ความสำคัญกับการจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม) วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ และการให้บริการของพนักงาน ตามลำดับ

3.1.2 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ควรกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ โดยให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ของครอบครัวสูง กลุ่มลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยในราคาสูง และกลุ่มลูกค้าที่มี

จำนวนสมาชิกในครอบครัวจำนวนมาก ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่ารายได้ของครอบครัวยิ่งสูงก็มีแนวโน้มที่จะซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงตามไปด้วย และเมื่อราคาที่อยู่อาศัยสูงมากขึ้นเท่าไร ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยก็ต้องกู้เงินเพื่อใช้ในการชำระค่าที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น และจำนวนสมาชิกในครอบครัวยิ่งมากก็มีแนวโน้มที่ต้องขยับขยายหรือซื้อที่อยู่อาศัยให้มีขนาดพอเพียงกับจำนวนสมาชิกที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ต้องกู้เงินเพื่อใช้ในต่อเติมหรือซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

3.1.3 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ควรกำหนดนโยบายและกลยุทธ์เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างสูงต่อปริมาณการกู้เงิน แต่อย่างไรก็ตามธนาคารไม่สามารถจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้อย่างอิสระแท้จริง เพราะจะต้องเป็นไปตามกลไกของตลาดและกฎระเบียบของกฎหมาย

3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไป

3.2.1 เพื่อเป็นประโยชน์ในอนาคตแก่ผู้อ่านและผู้ที่สนใจในงานวิจัยชิ้นนี้ และนำไปสานต่อเจตนารมณ์หรือพัฒนางานวิจัยให้ดียิ่งขึ้น จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ยังพบข้อจำกัดอยู่บางประการคือ ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วยผู้ที่มีอาชีพรับราชการ พนักงานของรัฐ ลูกจ้างประจำของรัฐ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ลูกจ้างประจำรัฐวิสาหกิจ ซึ่งประชากรกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จะทำบันทึกข้อตกลงสินเชื่อกับหน่วยงานต้นสังกัด โดยให้มีเงินกู้ที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าราคาตลาดโดยทั่วไป เพื่อเป็นสวัสดิการให้กับพนักงานในหน่วยงาน แต่ในขณะเดียวกันก็ถูกจำกัดด้วยวงเงินกู้รวม อีกทั้งหน่วยงานต้นสังกัดเป็นผู้คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ในเบื้องต้น หลังจากนั้นจึงมีหนังสือรับรองให้กับผู้ขอกู้ เพื่อมาดำเนินการยื่นกู้กับธนาคารต่อไป ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไปควรเจาะกลุ่มลูกค้าแต่ละประเภท เช่น ประชากรที่หน่วยงานทำบันทึกข้อตกลงกับธนาคารเพื่อให้สินเชื่อเป็นสวัสดิการ และประชากรที่ยังไม่เคยมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ตลอดจนศึกษาเปรียบเทียบระหว่าง 2 กลุ่ม

3.2.2 ควรศึกษาลงไปในรายละเอียดในลักษณะของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยแยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนแฟลต ห้องชุด (คอนโดมิเนียม) และอาคารพาณิชย์ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะและความแตกต่างของอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยละเอียด

3.2.3 การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยด้านอุปสงค์ ซึ่งเป็นการพิจารณาทางด้านผู้ขอสินเชื่อ แต่กระบวนการให้สินเชื่อของธนาคารนอกจากจะขึ้นอยู่กับผู้ขอสินเชื่อแล้ว

ยังขึ้นอยู่กับผู้ให้สินเชื่อหรือธนาคารด้วย ดังนั้นในการศึกษาวิจัยครั้งต่อไปควรศึกษาถึงปัจจัยด้านอุปทานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร และควรศึกษาเปรียบเทียบกับพื้นที่อื่นๆ หรือศึกษาเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆ

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

จังหวัดนครสวรรค์ (2555) “การปกครอง” ค้นวันที่ 3 มกราคม 2554
จาก http://www.nakhonsawan.go.th

จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัยกุล (2541) “ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ”
ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ชิดพร ชูช่วย (2551) “ปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาล
นครศรีธรรมราช” ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2554) *รายงานประจำปี 2553* กรุงเทพฯ โรงพิมพ์ ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์

____.(2553) *รายงานประจำปี 2552* กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์

____.(2552) *รายงานประจำปี 2551* กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์

____.(2551) *รายงานประจำปี 2550* กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์

____.(2550) *รายงานประจำปี 2549* กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์

____.(2554) “เกี่ยวกับธนาคาร” ค้นวันที่ 30 มกราคม 2554 จาก http://www.ktb.co.th/th/
about_ktb/main.jsp

ธนาคารแห่งประเทศไทย (2554) “สถิติเศรษฐกิจและการเงิน” ค้นวันที่ 10 มิถุนายน 2554
จาก http://www.bot.or.th/Thai/Statistics/EconomicAndFinancial/EconomicIndices/
Pages/ menu.aspx

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) *รายงานประจำปี 2553* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายวิชาการ

_____.(2553) *รายงานประจำปี 2552* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายวิชาการ

_____.(2552) *รายงานประจำปี 2551* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายวิชาการ

_____.(2551) *รายงานประจำปี 2550* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายวิชาการ

_____.(2550) *รายงานประจำปี 2549* กรุงเทพมหานคร ฝ่ายวิชาการ

_____.(2554) “วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์” ค้นวันที่ 16 มิถุนายน 2554
จาก http://www.ghbhomecenter.com/journal/index.php

ธานินทร์ ศิลป์จารุ (2550) *การวิจัยและวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วย SPSS* พิมพ์ครั้งที่ 7
กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ วี. อินเตอร์ พริ้นท์

นภพร วิเศษสิงห์ (2546) “การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์” ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พีระเดช นวรัตน์ ณ อยุธยา (2546) “ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน” ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

มหาวิทยาลัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (2554) *เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร* ค้นวันที่ 2 มิถุนายน 2553 จากhttp://www.econ.neu.ac.th/www/chapter/lesson03/detail01.htm

____.(2554) “ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้” ค้นวันที่ 3 มิถุนายน 2553 จาก http://www.econ.neu.ac.th/www/chapter/lesson03/detail01.htm

____.(2554) “ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก” ค้นวันที่ 5 มิถุนายน 2553 จาก http://www.econ.neu.ac.th/www/chapter/lesson03/detail01.htm

____.(2554) “ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง” ค้นวันที่ 16 มิถุนายน 2553 จาก http://www.econ.neu.ac.th/www/chapter/lesson03/detail01.htm

____.(2554) “ทฤษฎีการแสวงกำไรสูงสุด” ค้นวันที่ 22 มิถุนายน 2553 จาก http://www.econ.neu.ac.th/www/chapter/lesson01/detail09.htm

วิทยาลัยอาชีวศึกษาฉะเชิงเทรา (2554) *วิชาหลักเศรษฐศาสตร์* ค้นวันที่ 5 กรกฎาคม 2554 จาก http://www.cvc-cha.ac.th/eco/p1.htm

ศิริกุล สวนศิริ (2544) “ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์” วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ศิริรัตน์ เย็นสุข (2550) “การแข่งขันในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษาบมจ.ธนาคารกรุงไทย” ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2554) “บริการข้อมูล” ค้นวันที่ 15 มิถุนายน 2554 จาก http://www.reic.or.th/InfoService/InfoMain.aspx

สมคิด ชัยโลหกุล (2546) “ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาบมจ.ธนาคารกรุงไทย ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

สมาคมสถาบันการศึกษาการธนาคารและการเงินไทย (2549) *คู่มือการเงินการธนาคารสำหรับนักการธนาคารไทย* พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์เอราวัณการพิมพ์

สำนักงานงานส่งเสริมวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (2554) “โครงสร้างเศรษฐกิจสังคมและวัฒนธรรม” ค้นวันที่ 9 สิงหาคม 2554 จาก http://122.155.9.68/identity/index. php/north/n-lower-2/nakhonsawan/63-economic-social-cultural

อนุวัต สงสม (2543) “แบบจำลองตัวทวีคูณสินเชื่อโดยใช้เงินสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์” วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

อมร จิระชัยประสิทธิ์ (2545) “ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์และอุปทานในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย” ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

Stiglitz, J.E., & Weiss, A. (1981). “Credit rationing in markets with imperfect information.” *American Economic Review, 71*, 393-410.

Tucker, D.P. (1968). “Credit rationing, interest rate lags and monetary policy speed.” *Quarterly Journal of Economics,* 82, 689-792.

Yamane, Taro (1973). *Statistics: An Introductory Analysis*. 3 rd ed. Tokyo: Harper International Edition.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

ชุดที่

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

แบบสอบถามชุดนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการศึกษาวิจัย เรื่อง "ปัจจัยกำหนดอุปสงค์การใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์" ซึ่งข้อมูลที่ได้รับจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการวิเคราะห์และประมวลผลการวิจัยเท่านั้น ไม่มีผลกระทบต่อท่านผู้ตอบแบบสอบถามแต่ประการใด จึงขอความอนุเคราะห์จากท่าน ในการตอบแบบสอบถามให้เป็นจริงตามความคิดเห็นของท่านให้มากที่สุด

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้จะสำเร็จลุล่วงได้ ก็ด้วยการได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน จึงขอขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ลงในช่อง ❑ หน้าตัวเลือกที่ต้องการ และกรุณากรอกรายละเอียดลงในช่องว่างที่กำหนด ถ้าเลือกตัวเลือกข้อนั้นๆ

ตอนที่ 1 สถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1. เพศ

   ❑1) ชาย ❑2) หญิง

2. อายุ .....(ปี)

   ❑1) 20 – 25 ❑2) 26 – 30 ❑3) 31 – 35

   ❑4) 36 – 40 ❑5) 41 – 45 ❑6) 46 – 50

   ❑7) มากกว่า 50

3. วุฒิการศึกษาสูงสุด

   ❑1) ต่ำกว่าอนุปริญญา

   ❑2) อนุปริญญา

   ❑3) ปริญญาตรี

   ❑4) ปริญญาโท

   ❑5) สูงกว่าปริญญาโท

4. สถานภาพสมรส

   ❑1) โสด ❑2) สมรส ❑3) หม้าย /หย่าร้าง

5. อาชีพหลัก

❑1) รับราชการ / พนักงานของรัฐ / ลูกจ้างประจำของรัฐ

❑2) พนักงานรัฐวิสาหกิจ / ลูกจ้างประจำรัฐวิสาหกิจ

❑3) พนักงานบริษัทเอกชน

❑4) เจ้าของกิจการ / ประกอบธุรกิจส่วนตัว

❑5) เกษตรกรรม

❑6) อื่นๆ (ระบุ) .....

6. ระยะเวลาในการทำงาน .....(ปี)

❑1) 1 – 4 ❑2) 5 – 8 ❑3) 9 – 12

❑4) 13 – 16 ❑5) 17 – 20 ❑6) มากกว่า 20

7. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน**ของท่าน** .....(บาท)

❑1) 1 – 10,000 ❑2) 10,001 – 20,000 ❑3) 20,001 – 30,000

❑4) 30,001 – 40,000 ❑5) 40,001 – 50,000 ❑6) มากกว่า 50,000

8. รายได้เฉลี่ยต่อเดือน**ของครอบครัว** ..... (บาท)

❑1) 1 – 10,000 ❑2) 10,001 – 20,000 ❑3) 20,001 – 30,000

❑4) 30,001 – 40,000 ❑5) 40,001 – 50,000 ❑6) มากกว่า 50,000

9. จำนวนสมาชิกในครอบครัว (รวมตัวท่าน)

❑1) 1 คน ❑2) 2 คน ❑3) 3 คน

❑4) 4 คน ❑5) 5 คน ❑6) มากกว่า 5 คน

10. ลักษณะการอยู่อาศัยของท่าน ก่อนที่จะขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร

❑1) ของตนเอง ❑2) เช่า ❑3) ครอบครัว

❑4) อื่นๆ (ระบุ) .....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

11. ประเภทที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อหรือปลูกสร้าง

❑1) บ้านเดี่ยว ❑2) ทาวน์เฮ้าส์ ❑3) อาคารพาณิชย์

❑4) บ้านชุด (คอนโดมิเนียม) ❑5) อื่นๆ (ระบุ).....

12. ท่านซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยราคาเท่าใด ..... (บาท)

❑1) 1 – 500,000 ❑2) 500,001 – 1,000,000 ❑3) 1,000,001 – 1,500,000

❑4) 1,500,001 – 2,000,000 ❑5) 2,000,001 – 2,500,000 ❑6) 2,500,001 – 3,000,000

❑7) มากกว่า 3,000,000

13. ท่านกู้เงินจากธนาคารเป็นจำนวนเท่าใด ..... (บาท)

❑1) 1 – 500,000 ❑2) 500,001 – 1,000,000 ❑3) 1,000,001 – 1,500,000

❑4) 1,500,001 – 2,000,000 ❑5) 2,000,001 – 2,500,000 ❑6) 2,500,001 – 3,000,000

❑7) มากกว่า 3,000,000

14. ระยะเวลาในการชำระหนี้คืนของท่านตามสัญญากู้เงิน ..... (ปี)

❑1) 1 – 5 ❑2) 6 – 10 ❑3) 11 – 15

❑4) 16 – 20 ❑5) 21 – 25 ❑6) มากกว่า 25

15. จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน .....(บาท)

❑1) 1 – 5,000 ❑2) 5,001 – 10,000 ❑3) 10,001 – 15,000

❑4) 15,001 – 20,000 ❑5) 20,001 – 25,000 ❑6) 25,001 – 30,000

❑7) มากกว่า 30,000

16. ในการกู้ยืมเงินของท่าน มีผู้กู้ร่วมกับท่านกี่คน (ไม่รวมตัวท่าน)

❑1) 1 คน ❑2) 2 คน ❑3) 3 คน

❑4) มากกว่า 3 คน ❑5) ไม่มีผู้กู้ร่วม

17. ในการกู้ยืมเงิน ท่านเสียดอกเบี้ยอยู่ที่อัตราร้อยละเท่าไร ..... (ต่อปี)

❑1) 1.00 – 4.00 ❑2) 4.01 – 5.00 ❑3) 5.01 – 6.00

❑4) 6.01 – 7.00 ❑5) 7.01 – 8.00 ❑6) มากกว่า 8.00

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

คำชี้แจง โปรดพิจารณาเลือกโดยทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความคิดเห็นของท่านมากที่สุด

ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีผลต่อการตัดสินใจของท่าน ในการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มากหรือน้อยเพียงใด	**ระดับความคิดเห็น**				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. ชื่อเสียงของธนาคาร					
2. การให้บริการของพนักงาน					
3. การให้บริการในวันหยุดเสาร์-อาทิตย์, วันหยุดนักขัตฤกษ์					
4. การให้บริการช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ (เช่น เอ.ที.เอ็ม.,อินเตอร์เน็ต)					
5. วงเงินกู้ที่ได้รับการอนุมัติ					
6. ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ					
7. จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน					
8. ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการขอสินเชื่อ					
9. ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ					
10. การจัดโปรโมชั่นต่างๆ (เช่น ลดอัตราดอกเบี้ย, ค่าธรรมเนียม)					

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถาม

ภาคผนวก ข

ผลการวิเคราะห์

ผลการการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
DLONE1	1029786.98	578058.114	338
Y1	45475.46	40297.570	338
M1	3.44	1.293	338
P1	1252239.64	950383.196	338
R1	5.8362	1.31319	338

Correlations

		DLONE1	Y1	M1	P1	R1
Pearson Correlation	DLONE1	1.000	.688	.398	.800	-.132
	Y1	.688	1.000	.254	.633	-.015
	M1	.398	.254	1.000	.373	-.061
	P1	.800	.633	.373	1.000	-.054
	R1	-.132	-.015	-.061	-.054	1.000
Sig. (1-tailed)	DLONE1	.	.000	.000	.000	.007
	Y1	.000	.	.000	.000	.395
	M1	.000	.000	.	.000	.131
	P1	.000	.000	.000	.	.163
	R1	.007	.395	.131	.163	.
N	DLONE1	338	338	338	338	338
	Y1	338	338	338	338	338
	M1	338	338	338	338	338
	P1	338	338	338	338	338
	R1	338	338	338	338	338

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.845[a]	.713	.710	311265.047	.713	207.321	4	333	.000	1.894

a. Predictors: (Constant), R1, Y1, M1, P1

b. Dependent Variable: DLONE1

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	475146.592	92385.599		5.143	.000	293413.638	656879.546					
	Y1	4.329	.544	.302	7.957	.000	3.259	5.400	.688	.400	.233	.598	1.672
	M1	46842.754	14151.220	.105	3.310	.001	19005.699	74679.809	.398	.178	.097	.859	1.165
	P1	.344	.024	.565	14.286	.000	.296	.391	.800	.616	.419	.550	1.819
	R1	-40090.962	12947.620	-.091	-3.096	.002	-65560.398	-14621.525	-.132	-.167	-.091	.994	1.006

a. Dependent Variable: DLONE1

Residuals Statistics[a]

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	417991.13	4352097.00	1029786.98	488277.825	338
Residual	-1945996.750	1703411.500	.000	309412.262	338
Std. Predicted Value	-1.253	6.804	.000	1.000	338
Std. Residual	-6.252	5.473	.000	.994	338

a. Dependent Variable: DLONE1

Coefficient Correlations[a]

Model			R1	Y1	M1	P1
1	Correlations	R1	1.000	-.026	.045	.042
		Y1	-.026	1.000	-.026	-.601
		M1	.045	-.026	1.000	-.281
		P1	.042	-.601	-.281	1.000
	Covariances	R1	167640856.9	-184.887	8237591.817	13.221
		Y1	-184.887	.296	-201.826	-.008
		M1	8237591.817	-201.826	200257028.9	-95.562
		P1	13.221	-.008	-95.562	.001

a. Dependent Variable: DLONE1

Collinearity Diagnostics[a]

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions				
				(Constant)	Y1	M1	P1	R1
1	1	4.326	1.000	.00	.01	.01	.01	.00
	2	.418	3.218	.01	.26	.01	.10	.02
	3	.149	5.385	.00	.69	.03	.69	.01
	4	.087	7.063	.01	.03	.81	.20	.11
	5	.021	14.422	.97	.00	.14	.00	.85

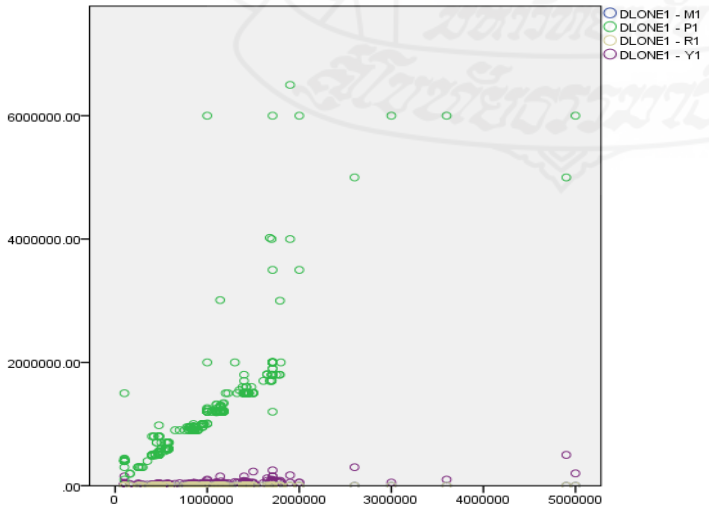
a. Dependent Variable: DLONE1

Casewise Diagnostics[a]

Case Number	Std. Residual	DLONE1	Predicted Value	Residual
32	-3.050	1140000	2089206.12	-949206.115
43	-3.003	100000	1034737.51	-934737.505
328	-6.252	1000000	2945996.74	-1945996.745
334	-5.138	1900000	3499144.87	-1599144.875
335	5.473	5000000	3296588.45	1703411.546
336	-6.115	1710000	3613491.74	-1903491.737

a. Dependent Variable: DLONE1

Charts



ผลการการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น ในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
DLONE2	1059228.92	607223.440	249
Y2	45646.55	42419.733	249
M2	3.46	1.310	249
P2	1280763.05	1019812.908	249
R2	5.720	1.3468	249

Correlations

		DLONE2	Y2	M2	P2	R2
Pearson Correlation	DLONE2	1.000	.714	.374	.802	-.095
	Y2	.714	1.000	.266	.672	.030
	M2	.374	.266	1.000	.359	-.033
	P2	.802	.672	.359	1.000	-.044
	R2	-.095	.030	-.033	-.044	1.000
Sig. (1-tailed)	DLONE2	.	.000	.000	.000	.067
	Y2	.000	.	.000	.000	.317
	M2	.000	.000	.	.000	.300
	P2	.000	.000	.000	.	.245
	R2	.067	.317	.300	.245	.
N	DLONE2	249	249	249	249	249
	Y2	249	249	249	249	249
	M2	249	249	249	249	249
	P2	249	249	249	249	249
	R2	249	249	249	249	249

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.844[a]	.712	.708	328309.224	.712	151.091	4	244	.000	1.903

a. Predictors: (Constant), R2, Y2, M2, P2

b. Dependent Variable: DLONE2

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	487159.141	108410.210		4.494	.000	273619.866	700698.416					
	Y2	4.632	.667	.324	6.949	.000	3.319	5.945	.714	.406	.239	.544	1.840
	M2	41048.520	17057.669	.089	2.406	.017	7449.449	74647.592	.374	.152	.083	.870	1.150
	P2	.327	.029	.549	11.430	.000	.271	.384	.802	.591	.392	.510	1.960
	R2	-35043.465	15548.818	-.078	-2.254	.025	-65670.500	-4416.429	-.095	-.143	-.077	.991	1.009

a. Dependent Variable: DLONE2

Residuals Statistics[a]

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	469054.75	4433852.00	1059228.92	512515.228	249
Residual	-1893015.875	1716683.125	.000	325650.806	249
Std. Predicted Value	-1.152	6.584	.000	1.000	249
Std. Residual	-5.766	5.229	.000	.992	249

a. Dependent Variable: DLONE2

Coefficient Correlations[a]

Model			R2	Y2	M2	P2
1	Correlations	R2	1.000	-.082	.022	.079
		Y2	-.082	1.000	-.038	-.643
		M2	.022	-.038	1.000	-.249
		P2	.079	-.643	-.249	1.000
	Covariances	R2	241765746.4	-847.635	5845243.477	35.045
		Y2	-847.635	.444	-433.221	-.012
		M2	5845243.477	-433.221	290964087.7	-121.623
		P2	35.045	-.012	-121.623	.001

a. Dependent Variable: DLONE2

Collinearity Diagnostics[a]

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions				
				(Constant)	Y2	M2	P2	R2
1	1	4.296	1.000	.00	.01	.01	.01	.00
	2	.451	3.085	.01	.22	.01	.10	.02
	3	.142	5.495	.00	.71	.04	.68	.02
	4	.088	6.995	.02	.05	.81	.20	.12
	5	.023	13.719	.97	.00	.14	.01	.84

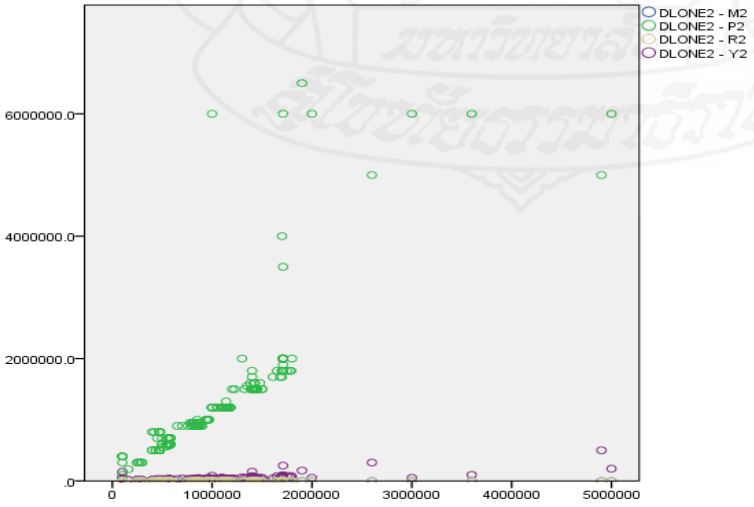
a. Dependent Variable: DLONE2

Casewise Diagnostics[a]

Case Number	Std. Residual	DLONE2	Predicted Value	Residual
239	-5.726	1000000	2879794.71	-1879794.711
245	-4.717	1900000	3448600.30	-1548600.299
246	5.229	5000000	3283316.92	1716683.076
247	-5.766	1710000	3603015.90	-1893015.903

a. Dependent Variable: DLONE2

Charts



ผลการการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น นอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์

Descriptive Statistics

	Mean	Std. Deviation	N
DLONE3	947415.73	480844.494	89
Y3	45108.99	33737.886	89
M3	3.39	1.249	89
P3	1172438.20	720590.004	89
R3	6.1597	1.16130	89

Correlations

		DLONE3	Y3	M3	P3	R3
Pearson Correlation	DLONE3	1.000	.579	.488	.793	-.230
	Y3	.579	1.000	.206	.444	-.194
	M3	.488	.206	1.000	.443	-.143
	P3	.793	.444	.443	1.000	-.061
	R3	-.230	-.194	-.143	-.061	1.000
Sig. (1-tailed)	DLONE3	.	.000	.000	.000	.015
	Y3	.000	.	.026	.000	.034
	M3	.000	.026	.	.000	.090
	P3	.000	.000	.000	.	.286
	R3	.015	.034	.090	.286	.
N	DLONE3	89	89	89	89	89
	Y3	89	89	89	89	89
	M3	89	89	89	89	89
	P3	89	89	89	89	89
	R3	89	89	89	89	89

Model Summary[b]

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics					Durbin-Watson
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	.854[a]	.729	.716	256223.849	.729	56.481	4	84	.000	1.794

a. Predictors: (Constant), R3, P3, M3, Y3

b. Dependent Variable: DLONE3

Coefficients[a]

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B		Correlations			Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound	Zero-order	Partial	Part	Tolerance	VIF
1	(Constant)	426859.407	182783.685		2.335	.022	63374.004	790344.810					
	Y3	3.633	.920	.255	3.950	.000	1.804	5.462	.579	.396	.224	.775	1.291
	M3	57745.975	24607.556	.150	2.347	.021	8811.152	106680.798	.488	.248	.133	.790	1.266
	P3	.404	.046	.606	8.723	.000	.312	.496	.793	.689	.495	.670	1.493
	R3	-50814.455	24190.032	-.123	-2.101	.039	-98918.986	-2709.923	-.230	-.223	-.119	.945	1.058

a. Dependent Variable: DLONE3

Residuals Statistics[a]

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	305628.94	2197497.25	947415.73	410542.188	89
Residual	-954479.375	484467.656	.000	250332.858	89
Std. Predicted Value	-1.563	3.045	.000	1.000	89
Std. Residual	-3.725	1.891	.000	.977	89

a. Dependent Variable: DLONE3

Coefficient Correlations[a]

Model			R3	P3	M3	Y3
1	Correlations	R3	1.000	-.079	.130	.187
		P3	-.079	1.000	-.406	-.409
		M3	.130	-.406	1.000	.012
		Y3	.187	-.409	.012	1.000
	Covariances	R3	585157650.8	-88.567	77492920.87	4150.743
		P3	-88.567	.002	-463.187	-.017
		M3	77492920.87	-463.187	605531798.5	282.906
		Y3	4150.743	-.017	282.906	.846

a. Dependent Variable: DLONE3

Collinearity Diagnostics[a]

Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions				
				(Constant)	Y3	M3	P3	R3
1	1	4.441	1.000	.00	.01	.00	.01	.00
	2	.300	3.846	.01	.54	.01	.04	.02
	3	.166	5.178	.01	.38	.02	.68	.01
	4	.079	7.478	.01	.01	.82	.26	.07
	5	.013	18.141	.98	.06	.14	.01	.90

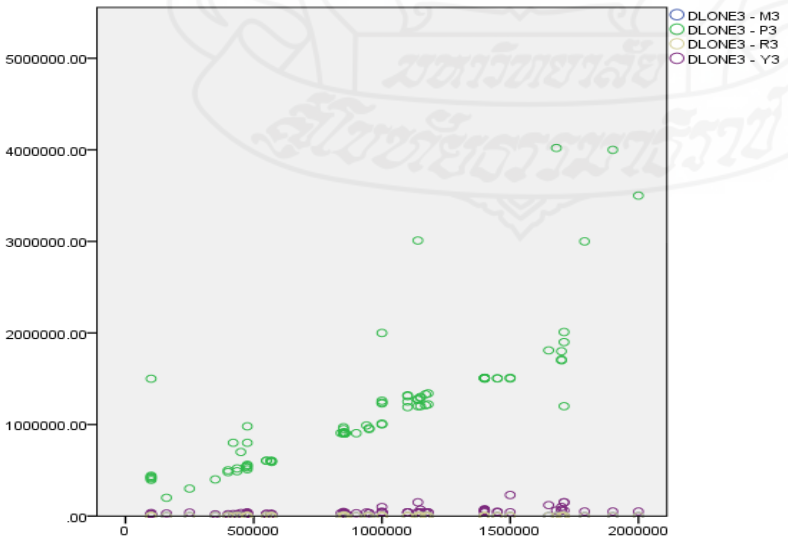
a. Dependent Variable: DLONE3

Casewise Diagnostics[a]

Case Number	Std. Residual	DLONE3	Predicted Value	Residual
32	-3.725	1140000	2094479.37	-954479.371
43	-3.593	100000	1020608.34	-920608.345

a. Dependent Variable: DLONE3

Charts



ผลการวิเคราะห์ เกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจในการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
รวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์

Descriptive Statistics

	N	Mean	Std. Deviation
C1	338	3.14	.891
C2	338	3.69	.906
C3	338	2.25	.929
C4	338	2.39	1.096
C5	338	3.51	.690
C6	338	3.61	.812
C7	338	3.29	.737
C8	338	3.41	.814
C9	338	3.21	.831
C10	338	3.97	.822
Valid N (listwise)	338		

ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

Descriptive Statistics

	N	Mean	Std. Deviation
C1	249	3.10	.917
C2	249	3.75	.918
C3	249	2.31	.904
C4	249	2.39	1.142
C5	249	3.46	.684
C6	249	3.61	.850
C7	249	3.33	.758
C8	249	3.41	.828
C9	249	3.24	.817
C10	249	4.03	.822
Valid N (listwise)	249		

นอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

Descriptive Statistics

	N	Mean	Std. Deviation
C1	89	3.24	.812
C2	89	3.52	.854
C3	89	2.08	.980
C4	89	2.38	.959
C5	89	3.66	.690
C6	89	3.62	.699
C7	89	3.18	.667
C8	89	3.40	.779
C9	89	3.13	.869
C10	89	3.80	.800
Valid N (listwise)	89		

ภาคผนวก ค

เขตการปกครองจังหวัดนครสวรรค์

ตารางที่ 1 เขตการปกครองจังหวัดนครสวรรค์ ณ กรกฎาคม 2553

อำเภอ	ตำบล	หมู่บ้าน	อบต.	เทศบาล	อบจ.
1. อำเภอเมืองนครสวรรค์	16	171	16	2	1
2. อำเภอโกรกพระ	9	65	7	3	0
3. อำเภอชุมแสง	11	126	11	2	0
4. อำเภอหนองบัว	9	107	9	1	0
5. อำเภอบรรพตพิสัย	13	118	12	2	0
6. อำเภอเก้าเลี้ยว	5	43	4	1	0
7. อำเภอตาคลี	10	127	10	2	0
8. อำเภอท่าตะโก	10	112	10	1	0
9. อำเภอพยุหะคีรี	11	125	9	2	0
10. อำเภอไพศาลี	8	101	8	1	0
11. อำเภอตากฟ้า	7	76	7	1	0
12. อำเภอลาดยาว	12	149	12	2	0
13. อำเภอแม่วงก์	4	66	4	0	0
14. อำเภอแม่เปิน	1	24	1	0	0
15. อำเภอชุมตาบง	2	23	2	0	0
รวม	128	1,433	122	20	1

ที่มา : จังหวัดนครสวรรค์ (2554) *การปกครอง*

ตารางที่ 2 จำนวนประชากร ณ วันที่ 15 มีนาคม 2553

อำเภอ	ชาย	หญิง	รวม
1. เมืองนครสวรรค์	116,062	124,493	240,555
2. โกรกพระ	17,624	18,403	36,027
3. ชุมแสง	32,293	34,217	66,506
4. หนองบัว	34,555	35,617	70,172
5. บรรพตพิสัย	42,912	44,564	87,476
6. เก้าเลี้ยว	17,169	17,764	34,933
7. ตาคลี	55,923	57,082	113,005
8. ท่าตะโก	33,015	34,627	67,642
9. ไพศาลี	35,500	36,068	71,568
10. พยุหะคีรี	30,170	32,150	62,320
11. ลาดยาว	44,356	45,861	90,217
12. ตากฟ้า	20,017	20,623	40,640
13. แม่วงก์	26,606	26,210	52,816
14. แม่เปิน	10,304	9,955	20,259
15. ชุมตาบง	9,382	9,350	18,732
รวม	525,884	546,984	1,072,868

ที่มา : องค์การบริหารส่วนจังหวัดนครสวรรค์ (2554) *แผนยุทธศาสตร์การพัฒนา*

ภาคผนวก ง

การดำเนินธุรกิจของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

การดำเนินธุรกิจของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นหนึ่งในธนาคารพาณิชย์ชั้นนำและมีสินทรัพย์สูงสุดเป็นอันดับ 2 ของประเทศ จึงมีความสำคัญและมีบทบาทต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างมาก ดังนั้น ก่อนจะทำการศึกษาจึงได้อธิบายประวัติความเป็นมา และพัฒนาการที่สำคัญของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ให้ผู้ที่สนใจทำการศึกษาได้ทราบข้อมูลที่สำคัญ ดังนี้

1. ประวัติความเป็นมาของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

บมจ.ธนาคารกรุงไทย เริ่มเปิดดำเนินการครั้งแรก เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2509 โดยการควบรวมกิจการของธนาคารเกษตร จำกัด และธนาคารมณฑล จำกัด ซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ที่มีรัฐบาลเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งคู่เข้าเป็นธนาคารเดียวกันตามนโยบายของรัฐบาล และได้ใช้ชื่อใหม่ว่า "ธนาคารกรุงไทย จำกัด" ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า "Krung Thai Bank Limited" ใช้สัญลักษณ์ "นกวายุภักษ์" ซึ่งเป็นเครื่องหมายของกระทรวงการคลัง เป็นสัญลักษณ์ประจำของธนาคาร วัตถุประสงค์ของการรวมธนาคารทั้งสองให้เป็นธนาคารของรัฐคือ เพื่อให้มีฐานะทางการเงินที่มั่นคง สามารถคุ้มครองผู้ฝากเงิน และบริการลูกค้าได้กว้างขวางขึ้น ตลอดจนสามารถอำนวยประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศได้มากขึ้น

ในระยะแรกของการก่อตั้งบมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้ใช้สถานที่สำนักงานใหญ่ของธนาคารเกษตร จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเยาวราชเป็นที่ทำการสำนักงานใหญ่ และมีสาขารวม 81 แห่ง พนักงาน 1,247 คน สินทรัพย์รวม 4,582.10 ล้านบาท และทุนจดทะเบียน 105 ล้านบาท ผลการดำเนินงานของธนาคารได้ขยายตัวเติบโตขึ้นมาเป็นลำดับ ทำให้อาคารสำนักงานใหญ่เดิมคับแคบไม่สะดวกและไม่คล่องตัวในการปฏิบัติงาน ธนาคารจึงได้ย้ายที่ทำการสำนักงานใหญ่มาตั้งอยู่ ณ อาคารเลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2525 และได้ใช้เป็นที่ทำการสำนักงานใหญ่มาจนถึงปัจจุบัน ต่อมาเมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2530 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้รับโอนสินทรัพย์และหนี้สินของธนาคารสยาม จำกัด มาบริหารตามนโยบายของกระทรวงการคลัง เนื่องจากการดำเนินธุรกิจของธนาคารสยามมีปัญหาหลายด้านที่ไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลาอันสั้น ทำให้เป็นภาระที่รัฐจะต้องจัดการให้ความช่วยเหลือ และหลังจากการรวมกับธนาคารสยาม จำกัด แล้ว บมจ.ธนาคารกรุงไทย

กลายเป็นธนาคารพาณิชย์ของรัฐเพียงแห่งเดียว ที่มีสินทรัพย์มากเป็นอันดับสองของประเทศ ที่สามารถจะสนองตอบนโยบายการเงินการคลังของประเทศได้

2. ความก้าวหน้าในการดำเนินงาน

ความก้าวหน้าของบมจ.ธนาคารกรุงไทย นับตั้งแต่ปี 2509 ที่บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้เริ่มดำเนินกิจการ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ได้เติบโตขึ้นอย่างมั่นคงและรวดเร็ว มีการปรับปรุงและขยายองค์กรงานใหม่ ทั้งในสำนักงานใหญ่และสาขา ซึ่งทำให้ธนาคารสามารถให้บริการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น จนถึงปี 2531 บมจ.ธนาคารกรุงไทย จัดเป็นธนาคารพาณิชย์เพียงแห่งเดียว ที่มีสาขาอยู่ครบทั่วทุกจังหวัดของประเทศ และยังมีแผนงานจะขยายสาขาเพิ่มขึ้นอีก โดยเน้นการเปิดสาขาในเขตรอบนอกซึ่งความเจริญกำลังขยายตัวออกไป ทำให้ธนาคารสามารถให้บริการด้วยความรวดเร็วยิ่งขึ้น

บมจ.ธนาคารกรุงไทย ยังได้นำเทคโนโลยีทันสมัยมาใช้กับงานให้บริการแก่ลูกค้า และการปฏิบัติงานภายในธนาคาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการติดตั้งระบบออนไลน์และเครื่องเอทีเอ็ม ซึ่งบมจ.ธนาคารกรุงไทยนับเป็นธนาคารแรกที่สามารถติดตั้งได้ครบ 73 จังหวัดทั่วประเทศ และในปี 2532 ได้ติดตั้งเครื่องเอทีเอ็มเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่า 50 เครื่อง จากที่มีอยู่เดิม 171 เครื่อง ทำให้ธนาคารสามารถใช้อุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์ต่อการดำเนินงานของธนาคารได้อย่างรวดเร็วและกว้างขวาง ขณะเดียวกันธนาคารก็ได้ขยายขอบข่ายการให้บริการด้านนี้ออกไปอีก โดยเปิดให้มีบริการธนาคารออฟฟิศแบงค์กิ้ง เพื่อให้ข้อมูลทางการเงินที่ถูกต้องและทันกับเวลาในการตัดสินใจทางธุรกิจของลูกค้า

ความก้าวหน้าที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การนำหุ้นของธนาคารเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2532 นับเป็นรัฐวิสาหกิจแห่งแรกที่นำหุ้นเข้าซื้อ/ขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยได้เริ่มเปิดการซื้อ/ขายหุ้นของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 2 สิงหาคม 2532 เป็นต้นมา และได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2537 โดยใช้ชื่อ "ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)" (Krung Thai Bank Public Company Limited)

ช่วงปี 2535 – 2538 เรียกได้ว่าเป็นยุคพัฒนาสู่โลกาภิวัตน์ มีการปรับปรุงพัฒนาโครงสร้างขององค์กรที่เรียกว่า Reengineering ในทุกๆ ด้าน อย่างมีคุณภาพและมีประสิทธิภาพทั้งทางด้านเงินฝากและเงินให้สินเชื่อด้วยกลยุทธ์ด้านการตลาด นโยบาย Top 15 ทำให้ธนาคารสามารถเข้าถึงลูกค้ารายใหญ่ 15 รายของแต่ละจังหวัด นอกจากนี้ยังมีการใช้นโยบายการติดตามหนี้ การพัฒนาบุคลากร ตลอดจนการพัฒนาด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ การปรับเปลี่ยนระบบคอมพิวเตอร์ Online จากระบบ P-6000 เป็นระบบ P-9000 เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการให้บริการ จากผลของความก้าวหน้าและความเติบโตในทุกๆ ด้านเป็นผลให้ที่ประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2538 อนุมัติให้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นรัฐวิสาหกิจกลุ่มที่ 1 แห่งแรกของประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2538 ทำให้ธนาคารสามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขสภาพการจ้างที่เกี่ยวกับการเงินได้ ทำให้ธนาคารมีความคล่องตัวในการบริหารงานเพิ่มขึ้น

ในปี 2540 ได้เกิดวิกฤติเศรษฐกิจและส่งผลทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำขึ้นภายในประเทศ ซึ่งได้ส่งผลกระทบทำให้ธนาคารจำนวนมากต้องถูกสั่งปิดกิจการ ทางการได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาอย่างต่อเนื่องและเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังในขณะนั้น ได้ประกาศมาตรการฟื้นฟูระบบธนาคาร โดยให้ บมจ.ธนาคารกรุงไทยรับโอนสินทรัพย์และหนี้สินที่ดีของธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ และรับโอนสินทรัพย์ หนี้สิน สาขาและพนักงานของธนาคารมหานคร พร้อมทั้งให้บมจ.ธนาคารกรุงไทยเพิ่มทุนจดทะเบียนอีก 185,000 ล้านบาท รวมทุนจดทะเบียนเดิมเป็น 219,850 ล้านบาท เสนอขายหุ้นแบบเฉพาะเจาะจงให้กองทุนเพื่อการฟื้นฟูระบบธนาคาร เพื่อรองรับการควบโอนกิจการในครั้งนี้

ปี 2544-2546 ฐานะการเงินของธนาคารมีความแข็งแกร่งมากขึ้น ภายหลังการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพไปยัง บริษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด มีการปรับโครงสร้างขององค์กรครั้งใหญ่ เพื่อให้เอื้อต่อการสร้างและขยายขนาดของสินทรัพย์การสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง การลดต้นทุนการดำเนินงาน รวมทั้งการกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างฐานะของความเป็นธนาคารพาณิชย์ชั้นนำของประเทศ โดยเน้นระบบควบคุมการบริหารความเสี่ยงทุกด้านอย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารเป็นกลไกสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจไทยให้ฟื้นตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยธนาคารเป็นแกนนำในการปล่อยสินเชื่อเข้าสู่ระบบ มีการให้สินเชื่อแก่องค์กรภายใต้การดูแลของรัฐ โดยเฉพาะวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ควบคู่ไปกับการให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไป และการเปิดให้บริการกลุ่มลูกค้าพิเศษ คือธนาคารชุมชนและธนาคารอิสลาม

ปี 2548 ธนาคารก้าวสู่การเป็น The Convenience Bank “ธนาคารแสนสะดวก” มีผลิตภัณฑ์และบริการทางการเงินทุกประเภทและครบวงจร ผู้ใช้บริการสามารถใช้บริการของธนาคารได้จากทุกแห่งทุกช่องทางและทุกเวลาตลอด 24 ชั่วโมง โดยไม่มีวันหยุด ธนาคารได้มีปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์ช่องทางต่างๆ ในการบริการให้สดใส ทันสมัย เพื่อสอดคล้องกับความต้องการของคนรุ่นใหม่ และเพิ่มเครือข่ายรวมทั้งขยายช่องทางในการให้บริการกับลูกค้ากระจายไปตามแหล่งชุมชน นอกจากนี้ในปี 2548 ธนาคารได้ออกบริการและผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ อาทิ โครงการ KTB Exporter Club บริการโอนเงินด่วน KTB Speed Cash Transfer บริการเงินฝากระยะยาว 48 เดือน

ปี 2549 ธนาคารยังคงให้ความสำคัญกับการเพิ่มคุณค่าให้กับผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนภายใต้วิสัยทัศน์ที่มุ่งสู่การเป็น The Convenience Bank และเพื่อให้เกิดความสมบูรณ์และชัดเจน ธนาคารได้ปรับกลยุทธ์ให้สอดคล้องกับแผนแม่บททางการเงินและการบริหารจัดการตามแนวทาง Basel II ซึ่งประกอบด้วย 3 หลักการ คือ 1) การดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำ(Minimum Capital Requirement) 2) การกำกับดูแลโดยทางการ (Supervisory Review Process) 3) การใช้กลไกตลาดในการกำกับดูแล (Market Discipline) ซึ่งจะทำให้ธนาคารมีความแข็งแกร่งมากขึ้น และธนาคารยังมุ่งสู่การเป็น Processing Bank ซึ่งนำเสนอการชำระเงินควบคู่ไปกับผลิตภัณฑ์และบริการธุรกรรมทางการเงินที่หลากหลาย ครบวงจร ตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย ด้วยบริการที่สะดวก รวดเร็ว และทันสมัยในทุกที่ทุกเวลา

ปี 2550-2551 ธนาคารประสบความสำเร็จในการก้าวข้ามกรอบการเป็นเพียงนักการธนาคารไปสู่การเป็นนักการตลาดมืออาชีพ ด้วยการเปิดแนวรุกใหม่ทางการตลาด ภายใต้โครงการ “ไปช๊อป ไปแบงค์” โดยร่วมมือกับ บมจ.เคทีบี ลีสซิ่ง ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่มีคุณภาพมากกว่า 300 รายการ ในราคาพิเศษผ่านทางสาขาและพนักงานของธนาคารที่ได้รับการอบรมด้านการขายมาเป็นอย่างดี และร่วมเป็นพันธมิตรกับค่ายเพลง LOVEiS ซึ่งเป็นที่ยอมรับในทุกกลุ่มอายุในการทำ Music Marketing เปิดตัวบริการ KTB Leasing, KTB Online และ KTB Visa Debit

ทางด้านการพัฒนาคุณภาพบริการ ธนาคารให้ความสำคัญกับการสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องโดยธนาคารได้นำผลการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้ามาใช้ประกอบการปรับปรุงและวางแผนงาน เพื่อให้ Convenience Brand ของธนาคารคงอยู่ในใจของลูกค้าตลอดไป อีกทั้งในปี 2551 ธนาคารได้ประกาศรับประกันคุณภาพบริการของสาขาทั่วประเทศ

นอกจากนี้ธนาคารได้พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการต่าง ๆ เพื่อเพิ่มความสะดวกสบายที่สอดคล้องกับความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้า อีกทั้งขยายช่องทางการให้บริการเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2551 ธนาคารเปิดสาขาใหม่เพิ่มขึ้น ทำให้ ณ สิ้นปีธนาคารมีสาขามาถึง 832 แห่ง และมีเครื่องบริการอัตโนมัติรวมกันถึง 5,886 เครื่อง และยังขยายช่องทางการให้บริการในรูปแบบใหม่ ๆ ได้แก่ การเปิดสาขาที่ให้บริการตลอด 7 วัน การเปิดให้บริการสาขาเคลื่อนที่ หรือ KTB Mobile Bank

ปี 2552 ธนาคารมีบทบาทสำคัญทั้งในฐานะเป็นธนาคารพาณิชย์ชั้นนำของประเทศ และเป็นธนาคารของรัฐในการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นตัว ด้วยการอัดฉีดเงินให้สินเชื่อเข้าสู่ระบบเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ ขณะเดียวกันก็ออกผลิตภัณฑ์สินเชื่อใหม่เพื่อสนับสนุนมาตรการไทยเข้มแข็งของรัฐบาลอย่างเต็มที่ และในปี 2552 ธนาคารได้ขยายสาขาเพิ่มขึ้น 52 แห่ง ทำให้ ณ สิ้นปี 2552 ธนาคารมีสาขาในประเทศรวม 884 แห่ง เป็นสาขาที่ให้บริการตลอด 7 วัน 187 แห่ง และมีเครื่องบริการอัตโนมัติ จำนวน 6,398 เครื่อง รวมทั้งได้เพิ่มจุดบริการ “เคาน์เตอร์แสนสะดวก” ผ่านพันธมิตรของธนาคารเพิ่มขึ้น ได้แก่ ที่ทำการไปรษณีย์ กองทุนหมู่บ้าน และสหกรณ์การเกษตร รวม 16 จุด

ปี 2553 ธนาคารได้มีการพัฒนาศักยภาพในการแข่งขันให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งด้าน Product People Place Process และ Promotion ส่งผลให้ธนาคารได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี ทำให้ผลประกอบการดีขึ้นอย่างโดดเด่น โดยเฉพาะด้านสินเชื่อที่ครองส่วนแบ่งการตลาดเป็นอันดับ 1 ของระบบธนาคารพาณิชย์ ขณะเดียวกันก็สามารถรักษาส่วนแบ่งด้านสินทรัพย์และด้านเงินฝากในดันดับ 2 ไว้ได้ท่ามกลางภาวการณ์แข่งขันที่รุนแรง และในปี 2553 ธนาคารได้ขยายสาขาเพิ่มขึ้นอีก 78 แห่ง ทำให้มีสาขาในประเทศรวม 962 แห่ง และติดตั้งเครื่องบริการอัตโนมัติเพิ่มขึ้น 1,630 เครื่อง ทำให้มีจำนวนเครื่องบริการอัตโนมัติรวม 8,028 เครื่อง และเพิ่มความสะดวกสบายให้กับลูกค้าในพื้นที่ห่างไกลโดยการจัดรถบริการเคลื่อนที่จำนวน 83 คัน

3. โครงสร้างการบริหารงาน

โครงสร้างการบริหารงานประกอบด้วย 14 สายงาน โดยธนาคารได้จัดโครงสร้างองค์กรเพื่อรองรับภารกิจต่าง ๆ ที่จะทำให้ธนาคารเป็นธนาคาร ที่สร้างความสะดวกสบายและมุ่งสร้างความพึงพอใจแก่ลูกค้าทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยมีรายละเอียดของสายงานหลักแต่ละสายงานดังนี้

3.1 สายงานธุรกิจรายย่อยและเครือข่าย เป็นสายงานหลักในการให้บริการลูกค้าและสร้างรายได้ให้กับธนาคาร โดยทำหน้าที่ให้บริการทางการเงินทุกประเภทแก่ลูกค้าตามนโยบายและกลยุทธ์ของธนาคาร ทั้งการรับฝากเงิน ให้สินเชื่อทุกประเภท ให้บริการรับชำระค่าบริการและค่าสินค้าและบริการอื่น ๆ รวมทั้งการแนะนำและจำหน่ายผลิตภัณฑ์และบริการต่าง ๆ ของธนาคารและบริษัทในเครือ ผ่านทางสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศที่มีอยู่รวม 962 สาขา

3.2 สายงานธุรกิจขนาดกลาง ดูแลกลุ่มลูกค้าวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่มีวงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 10 – 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญของธุรกิจธนาคาร เพราะเป็นรากฐานทางเศรษฐกิจที่สำคัญและมีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำ สายงานธุรกิจขนาดกลางจึงเร่งขยายเครือข่ายสำนักงานธุรกิจ (BC) เพื่อให้สามารถบริการลูกค้าได้อย่างใกล้ชิดและทั่วถึง พร้อมทั้งพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และพัฒนาศักยภาพของพนักงานในสายงานอย่างเข้มข้นและต่อเนื่อง เพื่อมุ่งสู่การเป็นผู้นำในการให้บริการธุรกิจ SMEs

3.3 สายงานธุรกิจขนาดใหญ่ รับผิดชอบดูแลลูกค้าธุรกิจขนาดใหญ่ภาคเอกชนและรัฐวิสาหกิจ ที่มีวงเงินสินเชื่อมากกว่า 500 ล้านบาท ขึ้นไป ทั้งที่เป็นรายเดียวและเป็นกลุ่ม (Syndicated Loans) ครอบคลุมทุกธุรกิจหลักของประเทศ โดยการให้บริการและจัดหาสินเชื่อพร้อมแหล่งเงินกู้ที่เหมาะสมกับลักษณะและความต้องการของลูกค้า อาทิ สินเชื่อเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ถาวร สินเชื่อเพื่อเงินทุนหมุนเวียน สินเชื่อเพื่อการค้าระหว่างประเทศ รวมทั้งบริการด้านอื่น ๆ เช่น การออกหุ้นกู้การให้บริการด้าน Cash Management และการนำเสนอเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

3.4 สายงานธุรกิจภาครัฐ รับผิดชอบดูแลลูกค้าหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจซึ่งเป็นบานลูกค้ารายใหญ่และมีความเสี่ยงต่ำของธนาคาร โดยการให้บริการทั้งการรับฝากเงิน การให้สินเชื่อ และการอำนวยความสะดวกโดยการเป็นตัวกลางรับชำระเงินค่าสินค้าและบริการต่าง ๆ ของ

ภาครัฐจากประชาชนและคู่สัญญา ซึ่งธนาคารมีนโยบายมุ่งขยายสินเชื่อภาครัฐให้มากขึ้นเพื่อลดความเสี่ยงจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว จึงได้นำเสนอสินเชื่อเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ข้าราชการและลูกจ้างในภาครัฐ ที่มีบัญชีเงินเดือนผ่านบมจ.ธนาคารกรุงไทย อาทิ สินเชื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเอนกประสงค์ เพื่อนำไปชำระหนี้เดิมและเพื่อการอุปโภคบริโภค ซึ่งปรากฏว่าได้รับการตอบรับอย่างเกินความคาดหมาย ส่งผลให้ธนาคารมีปริมาณสินเชื่อที่ให้กับข้าราชการและลูกจ้างประจำสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

3.5 สายงานบริหารการเงิน ทำหน้าที่จัดทำแผนยุทธศาสตร์ของธนาคาร และดูแลโครงสร้างทางการเงินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม พร้อมสร้างผลกำไรจากการบริหารการลงทุนและสภาพคล่องส่วนเกินของธนาคาร ดูแลบริการของธนาคารที่เกี่ยวข้องกับอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยน ตลอดจนบริการวางแผนการเงินส่วนบุคคล นอกจากนี้ยังเป็นศูนย์กลางข้อมูลทางการเงิน ข้อมูลลูกค้า และข้อมูลเพื่อการบริหารของธนาคาร เพื่อสนับสนุนการบริหารจัดการ และนำเผยแพร่ต่อนักลงทุน บริษัทจัดอันดับความเสี่ยง และประชาชนทั่วไป

3.6 สายงานกลั่นกรองสินเชื่อ เป็นหน่วยงานที่ดำเนินงานอย่างเป็นอิสระจากหน่วยงานอำนวยสินเชื่อ โดยทำหน้าที่ Check and Balance ในระบบงานสินเชื่อ ได้แก่ การกลั่นกรองการประเมินความเสี่ยง และการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการพิจารณาสินเชื่อ เพื่อให้การอำนวยสินเชื่อของธนาคารมีคุณภาพ สอดคล้องกับนโยบายและระเบียบของธนาคาร และธนาคารแห่งประเทศไทย

3.7 สายงานปรับโครงสร้างหนี้และบริหารทรัพย์สิน ทำหน้าที่บริหารจัดการสินเชื่อด้อยคุณภาพของลูกหนี้ธุรกิจขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยการแก้ไขหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) ให้กลับเป็นหนี้ปกติ (PLs) เพื่อลดค่าใช้จ่ายในการกันสำรองหนี้ของธนาคาร และเพื่อให้ลูกหนี้สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามปกติ รวมทั้งรับผิดชอบงานด้านการสร้างรายได้ให้กับธนาคารจากการจำหน่ายทรัพย์สินด้อยคุณภาพ(NPA) พร้อมทั้งบริหารค่าใช้จ่ายและบริหารความเสี่ยง โดยการบริหารจัดการทรัพย์ NPA ให้อยู่ในสภาพพร้อมขาย เพื่อลดภาระการถือครองทรัพย์สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

3.8 สายงานธุรกรรมอิเล็กทรอนิกส์และบริการจัดการทางการเงิน ทำหน้าที่ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์บัตร และบริการทางอิเล็กทรอนิกส์ และบริการจัดการทางการเงิน (Cash Management) นอกจากนี้ยังทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์โอกาสทางการตลาด เทคโนโลยี และกลุ่มลูกค้า เพื่อกำหนดราคาที่เหมาะสม และพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ทันสมัย เพื่อเพิ่มความสะดวกให้แก่ลูกค้า

ซึ่งจะส่งผลต่อการขยายโอกาสทางธุรกิจ เพิ่มส่วนแบ่งการตลาด และสร้างความสามารถในการแข่งขัน (Competitiveness Edge)ให้แก่ธนาคาร

3.9 สายงานปฏิบัติการ ทำหน้าที่สนับสนุนหน่วยงานที่สร้างรายได้และเป็นกลไกลหลักในการขับเคลื่อนธุรกิจของธนาคาร โดยรับผิดชอบดูแลและเป็นศูนย์กลางปฏิบัติการด้านสนับสนุนงานสาขา งานปฏิบัติการธุรกิจระหว่างประเทศ งานปฏิบัติการสินเชื่อ งานด้านอาคารสถานที่ งานรักษาความปลอดภัย งานจัดซื้อจัดจ้าง รวมไปถึงการบริการ จัดการและสนับสนุนการพัฒนาระบบงานหลักต่างๆ ของธนาคาร

3.10 สายงานทรัพยากรบุคคลและบรรษัทภิบาล มีหน้าที่ในการบริหารทรัพยากรบุคคล และดูแลเรื่องการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรของธนาคาร เพื่อสนับสนุนให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของธนาคาร โดยมีภารกิจที่สำคัญคือ การสรรหา บริหารจัดการ วางแผนและพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความสามารถในงานที่รับผิดชอบ พร้อมรับการแข่งขัน ส่งเสริมให้พนักงานตระหนักและยึดถือปฏิบัติตามหลักบรรษัทภิบาล ดูแลและส่งเสริมความมีวินัย และจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน มีขวัญและกำลังใจในการทำงาน มีสุขภาพร่างกายและจิตใจที่แข็งแรง มีสวัสดิการที่ดี มีเกียรติและศักดิ์ศรี และมีความรักความภาคภูมิใจในองค์กร

3.11 สายงานยุทธศาตร์ธนาคาร มีหน้าที่วางแผนกลยุทธ์การตลาดของธนาคารอย่างครบวงจร ทั้งการบูรณาการกลยุทธ์การตลาดด้วยการเปรียบเทียบ (Benchmarking) บริการหลักของธนาคารกับธนาคารคู่เทียบ การแสงหาโอกาสทางธุรกิจ การสร้างนวัตกรรมด้านผลิตภัณฑ์และบริการ การจัดทำสื่อการตลาด เครื่องมือการขาย การจัดกิจกรรมการตลาด และการบริหารงานลูกค้าสัมพันธ์ (Customer Relationship Management: CRM) เพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการขายผลิตภัณฑ์และบริการของธนาคาร และยังดูแลการบริหารภาพลักษณ์โดยรวมของธนาคารและกลุ่มธุรกิจทางการเงิน การประชาสัมพันธ์ข่าวสารของธนาคารทั้งภายในและภายนอก

3.12 สายงานกำกับและบริหารงานกฎหมาย ทำหน้าที่ด้านกำกับการปฏิบัติงานของธนาคารให้ถูกต้องตามกฎระเบียบ กฎหมายที่บังคับใช้ในการประกอบธุรกิจของธนาคาร และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสถาบันที่กำกับดูแล ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ บริหารงานด้าน

กฎหมาย การดำเนินคดี การบังคับคดี การเร่งรัดการชำระหนี้และการแก้ต่างคดีต่างๆ ให้กับธนาคาร พนักงาน รวมทั้งดำเนินคดีกับผู้กระทำการทุจริต เพื่อให้ธนาคารได้รับชำระหนี้และค่าเสียหายคืน

3.13 สายงานบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ แผนงาน และแผนปฏิบัติการ ในการบริหารความเสี่ยงของธนาคาร ทั้งความเสี่ยงองค์กรโดยรวม ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด และความเสี่ยงด้านปฏิบัติการให้สอดคล้องกับกรอบข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแล ติดตาม ค้นหา เฝ้าระวัง ป้องกันและแก้ไขปัญหาการทุจริต และการทำธุรกรรมที่ผิดปกติ เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดความสูญเสีย หรือที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงานของธนาคาร

3.14 สายงานตรวจสอบภายใน มีหน้าที่ในการให้คำแนะนำ ปรึกษา และตรวจสอบด้วยความเป็นอิสระเที่ยงธรรม เพื่อเพิ่มมูลค่าและปรับปรุงการดำเนินงานของธนาคารให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ โดยมีขอบเขตการปฏิบัติงานในการสอบทานกระบวนการปฏิบัติงาน และประเมินความเพียงพอของนโยบาย ระเบียบวิธีปฏิบัติงานในการบริหารความเสี่ยง การควบคุมภายในและการกำกับดูแล เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการปฏิบัติจะบรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล และประหยัด รวมทั้งมีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

4. ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีแนวโน้มผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น จากข้อมูลแสดงผลประกอบการในระยะ 5 ปีที่ผ่านมาดังรายละเอียดในตารางที่ 1 และ 2 มีดังนี้

ตารางที่ 1 ผลการดำเนินงานย้อนหลัง 5 ปี

รายการ	งบการเงินรวม (ล้านบาท)				
	2553	2552	2551	2550	2549
ผลการดำเนินงาน					
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล	63,071	57,983	65,449	66,177	67,292
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	16,223	15,447	19,633	22,139	21,405
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ	46,848	42,536	45,816	44,038	45,887
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	6,124	6,243	10,906	19,575	16,502
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลสุทธิ หลังหักหนี้สูญ และหนี้สงสัยจะสูญ	40,724	36,293	34,910	24,463	29,385
รายได้ที่มิใช่ดอกเบี้ย	15,681	13,785	11,158	11,033	10,699
ค่าใช้จ่ายที่มิใช่ดอกเบี้ย	35,957	32,463	30,331	28,020	25,966
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	20,448	17,615	15,737	7,476	14,118
ภาษีเงินได้	5,535	5,426	3,465	1,069	39
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	**14,913**	**12,189**	**12,272**	**6,407**	**14,078**
ฐานะการเงิน					
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	210,965	252,875	93,023	76,008	86,129
หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน	-	-	-	600	21,200
เงินลงทุนสุทธิ	201,596	136,374	111,511	110,124	113,578
เงินให้สินเชื่อ	1,247,841	1,071,880	1,042,498	954,571	922,679
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ และค่าเผื่อการปรับมูลค่าจากการปรับโครงสร้างหนี้	45,125	40,451	35,585	36,968	39,523
เงินให้สินเชื่อและดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	1,206,670	1,035,151	1,011,749	922,760	888,641
ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	45,610	42,148	37,580	34,718	34,110
รวมสินทรัพย์	1,762,476	1,543,830	1,330,376	1,212,722	1,204,828
เงินฝาก	1,248,051	1,207,613	1,063,216	1,000,671	966,437
รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	142,739	71,416	36,447	39,601	48,534
เงินกู้ยืม	181,317	120,688	100,226	50,382	77,344
รวมหนี้สิน	**1,636,689**	**1,431,303**	**1,226,748**	**1,117,062**	**1,112,100**
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**125,787**	**112,527**	**103,628**	**95,660**	**92,729**

ตารางที่ 2 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญย้อนหลัง 5 ปี

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	งบการเงินรวม (ล้านบาท)				
ประสิทธิภาพการดำเนินงาน	**2553**	**2552**	**2551**	**2550**	**2549**
Net Interest Margin (%)	2.83	2.96	3.60	3.64	3.88
ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	0.90	0.85	0.97	0.53	1.19
ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (%)	12.52	11.28	12.32	6.80	16.06
Cost to Income Ratio (%)	58.94	58.65	53.73	51.49	45.22
กำไรสุทธิต่อจำนวนพนักงาน (ล้านบาท)	0.78	0.64	0.72	0.38	0.89
สถานะทางการเงิน					
สินเชื่อต่อเงินฝาก (%)	99.98	88.76	98.05	95.39	95.47
หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	13.01	12.72	11.84	11.68	11.99
ส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสินทรัพย์ (%)	7.14	7.29	7.79	7.89	7.70
ความเพียงพอของเงินกองทุน					
Bis Tier 1 Capital Ratio (%)	9.90	10.05	9.70	11.41	10.88
Bis Total Capital Ratio (%)	15.52	15.92	13.08	15.16	14.03
คุณภาพสินทรัพย์					
สินทรัพย์ทำรายได้ต่อสินทรัพย์รวม (%)	93.87	94.21	93.68	94.14	94.51
หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินเชื่อ (%)	5.28	6.49	7.63	9.53	9.22
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อสินเชื่อ (%)	3.57	3.73	3.38	3.85	4.27
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญต่อหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (%)	58.89	47.44	41.55	38.43	44.06
รายการอื่น ๆ					
หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (ล้านบาท)	76,342	84,920	85,448	96,164	89,692
มูลค่าหุ้นทางบัญชีต่อหุ้น (บาท)	11.25	10.06	9.26	8.55	8.29
ราคาตลาดต่อกำไรต่อหุ้น (เท่า)	13.67	9.33	4.10	17.64	9.22
ราคาตลาดต่อราคาตามบัญชี (เท่า)	1.58	1.01	0.42	1.18	1.46
จำนวนพนักงาน (คน)	18,032	17,477	16,689	16,110	15,445
จำนวนสาขาในประเทศ (สาขา)	962	884	832	762	695

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) *รายงานประจำปี*

5. ธุรกิจในส่วนที่เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สายงานเครือข่ายเป็นสายงานหลักที่รับผิดชอบดูแลในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสาขาของธนาคารเป็นผู้รับเรื่องและกลั่นกรองลูกค้าในเบื้องต้น และส่งเรื่องต่อไปยังคณะกรรมการพิจารณาว่าจะอนุมัติหรือไม่

5.1 ประเภทสินเชื่อที่อยู่อาศัย

บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีหลายประเภท ซึ่งแต่ละประเภทจะมีหลักเกณฑ์ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และคุณสมบัติของผู้กู้ที่แตกต่างกันไป โดยเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่าง ๆ จะมีการปรับเปลี่ยนตามสภาวะเศรษฐกิจ และสภาวะการแข่งขันของธนาคาร ซึ่งพอสรุปสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไปได้ดังนี้

สินเชื่อกรุงไทยบ้านแสนสะดวก

วัตถุประสงค์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ/ต่อปี)	ราคาซื้อขายไม่ถึง 10 ลบ.	
		ลูกค้าทั่วไป	Project Finance
1. เพื่อซื้อที่ดินพร้อมบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุด อาคารพาณิชย์ 2. เพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้าน 3. เพื่อปลูกสร้างบ้าน 4. เพื่อปรับปรุง ต่อเติม ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	ปีที่ 1 = 3.25 ต่อไป = MLR-0.25	ร้อยละ 90 ยกเว้นอาคารชุดได้ไม่เกิน ร้อยละ 80 ของราคาประเมินหรือซื้อขายที่ต่ำกว่า	ร้อยละ 95 ยกเว้นอาคารชุดได้ไม่เกินร้อยละ 90 ของราคาประเมินหรือซื้อขายที่ต่ำกว่า
5. เพื่อซื้อที่ดินสำหรับจะสร้างที่อยู่อาศัยในอนาคต	ปีที่ 1-2 = MRR+1.00 ต่อไป = MRR+1.50	ร้อยละ 80	-

5.2 ขั้นตอนการพิจารณาให้สินเชื่อ

ในการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปกับ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีขั้นตอนดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

5.2.1 การตรวจสอบเอกสาร

เป็นการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วน ของเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการกู้เงิน

1) เอกสารส่วนตัว

(1) สำเนาบัตรประชาชน/บัตรข้าราชการ

(2) สำเนาทะเบียนบ้าน

(3) สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี)

(4) สำเนาทะเบียนสมรส/ใบอย่า หรือใบมรณะบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

2) เอกสารแสดงรายได้

กรณีผู้กู้มีอาชีพประจำ เช่น ข้าราชการ / พนักงานรัฐวิสาหกิจ / พนักงานบริษัท

(1) ใบรับรองเงินเดือน / สลิปเงินเดือน

(2) สำเนาบัญชีเงินฝากธนาคารย้อนหลัง 6 เดือน

กรณีผู้กู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว

(1) สำเนาทะเบียนการค้า/หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

(2) สำเนาทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม/ใบเสียภาษีเงินได้

(3) สำเนาบัญชีเงินฝากธนาคารย้อนหลัง 6 เดือน

3) เอกสารเกี่ยวกับหลักประกัน

(1) โฉนดที่ดิน / หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

(2) สำเนาหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย/สัญญามัดจำ/ใบเสร็จเงินดาวน์

(3) สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้าง/คำขออนุญาตแบบแปลน (กรณีปลูกสร้าง)

(4) หลักฐานการเป็นเจ้าของอาคาร/สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน หรือใบขอเลขที่บ้าน (กรณีไถ่ถอนจำนองและชำระหนี้)

(5) แผนที่แสดงที่ตั้งหลักประกันโดยสังเขป

5.2.2 การสัมภาษณ์

เป็นการตรวจสอบคุณสมบัติและเงื่อนไขของผู้กู้ให้ตรงกับกฎระเบียบข้อบังคับในการจำนองสินเชื่อ เช่น ลักษณะของสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะของอาชีพ เป็นต้น และเพื่อพิจารณาคุณลักษณะของผู้กู้ เช่น กิริยาท่าทาง การพูดคุย เป็นต้น

5.2.3 การตรวจสอบประวัติทางการเงิน

วัตถุประสงค์ในการตรวจสอบประวัติทางการเงิน ของลูกค้าที่มีอยู่กับธนาคารต่าง ๆ ว่ามีคุณภาพสินเชื่ออยู่ในระดับใด โดยจะทำการตรวจเครดิตบรูโล โดยต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ขอกู้

5.2.4 การตรวจสอบรายได้

มีวัตถุประสงค์เพื่อพิสูจน์รายละเอียดตามคำขอกู้และเพื่อพิจารณารายละเอียดที่จะช่วยให้การวิเคราะห์และตัดสินใจให้กู้ได้ถูกต้อง โดยวิเคราะห์เครดิตลูกค้าจากใบรับรองเงินเดือน สลิปเงินเดือน บัญชีเงินฝาก ที่มาของรายได้ เป็นต้น

5.2.5 การตรวจสอบหลักประกัน

การตรวจสอบสภาพความเป็นจริงทั่ว ๆ ไปของหลักประกัน เช่น ลักษณะประเภทและสภาพที่ตั้ง ตลอดจนการตรวจสอบเอกสารทางทะเบียนราชการ หรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ของหลักประกัน

ส่วนการประเมินหลักประกัน เป็นกระบวนการสืบหาข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินและกำหนดค่าออกมา ณ วันที่ทำการประเมิน โดยใช้คณะกรรมการประเมินจากภายในธนาคาร หรือผู้ประเมินภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ โดยมีรายละเอียดในการพิจารณาดังนี้

1) ที่ดิน ที่จะนำมาเป็นหลักประกันจะต้องมีหนังสือสำคัญ แสดงกรรมสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เป็นต้น โดยมีสาระสำคัญที่ต้องตรวจสอบ คือ

(1) ผู้ถือกรรมสิทธิ์

(2) ภาระผูกพันต่าง ๆ เช่น ติดสัญญาเช่า ตกเป็นภารยทรัพย์ ติดจำนอง ขายฝาก หรือ มีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน เป็นต้น

(3) ที่ดินที่จะใช้เป็นหลักทรัพย์ประกันนั้นติดทางสาธารณะประโยชน์ แม่น้ำ หรือลำคลองหรือไม่

2) การตรวจสภาพความเป็นจริง สิ่งสำคัญที่ต้องตรวจสอบ ได้แก่

(1) สถานที่ตั้งของที่ดิน จะต้องดูว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในที่ตั้งถูกต้องตรงกับเอกสารที่ธนาคารได้รับ สิ่งที่ควรสังเกตในการตรวจสอบสถานที่ตั้งของที่ดินได้แก่

หลักเขตที่ดิน ซึ่งโดยทั่วไปมี 3 ชนิด คือ หลักปูน หมุดทองเหลือง และหลักไม้แก่น โดยหลักปูนและหมุดทองเหลือง จะมีหมายตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เมื่อตรวจทราบหลักเขตแล้วควรสังเกตถึงชนิดของหลักเขต หมายเลขหลักเขต สภาพความใหม่เก่าของหลักเขต สภาพดินรอบหลักเขตว่ามีการร่องรอยการขุดเคลื่อนย้ายหรือไม่ อีกทั้งขนาด รูปร่าง และทิศทางของที่ดินตรงตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือไม่

(2) สาธารณูปโภค มีไฟฟ้า น้ำประปา หรือแหล่งน้ำใช้ในที่ดินหรือไม่ อีกทั้งเส้นทางการคมนาคม มีผิวการจราจรอย่างไร มีขนาดทางกว้างเท่าไหร่ สภาพดีหรือไม่ และสามารถสัญจรได้ทุกฤดูกาลหรือไม่ เป็นทางสาธารณะหรือส่วนบุคคล หากที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินซึ่งไม่มีทางเข้าออก หรือมีแต่เป็นทางส่วนบุคคลซึ่งเจ้าของไม่ยินยอมให้ผู้อื่นใช้ ก็ไม่ควรรับเป็นหลักประกัน

(3) สภาพที่ดินและการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ต้องดูว่าสภาพที่ดินเป็นอย่างไร เช่น หน้ากว้างติดเส้นทางคมนาคมมาหรือน้อยเพียงใด รูปร่างและขนาดเหมาะแก่การใช้ประโยชน์หรือไม่ ได้รับการพัฒนาและใช้ประโยชน์แล้วทั้งแปลงหรือบางส่วน ตลอดจนระดับของผิวดินเมื่อเทียบกับถนน และการใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น เป็นพื้นที่ทางการเกษตร ที่พักอาศัย ทำการค้า หรือประกอบอุตสาหกรรม ฯ

(4) สิ่งปลูกสร้าง มีลักษณะเป็นตึกพักอาศัย ครึ่งตึกครึ่งไม้ บ้านไม้ โรงงาน โกดังสินค้า ฯลฯ จำนวนชั้นและขนาดพื้นที่ใช้สอย วัสดุที่ใช้เป็นอย่างไร เริ่มตั้งแต่โครงสร้างทั่วไป เช่น โครงหลังคา วัสดุมุงหลังคา ผนัง ประตู หน้าต่าง เครื่องสุขภัณฑ์ ตลอดจนฝีมือการ่อสร้าง อายุการใช้งานและการบำรุงรักษา

5.2.6 การประเมินราคาหลักประกัน

ในการกำหนดมูลค่าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นกระทำได้หลายวิธี เช่น วิธีหาต้นทุน (Cost Approach) วิธีหารายได้ และวิธีหาข้อมูลราคาขายในตลาด แต่วิธีที่สะดวก รวดเร็ว และเหมาะสมกับการประเมินราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง คือ วิธีหาข้อมูลราคาขายในตลาด เพราะมูลค่าของหลักประกันนั้น จะต้องคำนึงถึงว่าเมื่อลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารก็จะสามารถจำหน่ายหลักประกันได้ตามมูลค่าที่ประเมินไว้ภายใต้สภาวะปกติและภายในเวลาอันสมควร โดยราคาตลาด

อาจได้จาการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายในปัจจุบัน สิ่งที่ต้องพิจารณาในการประเมินราคาที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่

1) สาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา

2) แนวโน้มความเจริญของที่ดิน เช่น การเจริญเติบโตของชุมชน

3) อุปสงค์และอุปทานที่ดิน ที่ดินในบริเวณนั้นมีความต้องการซื้อหรือขายมากหรือน้อยเพียงใด

4) ลักษณะที่ตั้งของที่ดิน

(1) ลักษณะภูมิศาสตร์ของที่ดิน เช่น เป็นเนินหรือที่ลุ่ม น้ำท่วม บริเวณใกล้เคียงมีมลพิษหรือไม่

(2) การคมนาคมตัดผ่านที่ดินหรือไม่

(3) ที่ดินมีการถมหรือมีการพัฒนาแล้วหรือยัง

(4) รูปร่างของที่ดิน เช่น ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส จะมีราคาสูงกว่าที่ดินรูปสามเหลี่ยม

(5) ข้อจำกัดของการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เช่น ที่ดินติดภาระจำยอม มีสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน

5.2.7 การพิจารณาเสนออนุมัติวงเงิน

จะเป็นการพิจารณาว่าผู้กู้มีรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้วจะมีความสามารถเพียงพอในการชำระหนี้ที่ขอกู้นี้หรือไม่ และยังพิจารณาด้านอื่นอีก เช่น หลักประกันความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระหนี้คืน โดยทั่วไปแล้วธนาคารจะใช้หลักในการพิจารณาความสามารถของผู้กู้ โดยทั่วไปธนาคารจะใช้หลักการพิจารณาสินเชื่อโดยวิธี 4P'S ได้แก่ People (ประวัติของ ผู้กู้) Purpose (วัตถุประสงค์ของการกู้ยืม) Payment (ความสามารถในการหารายได้ของผู้กู้เพื่อนำมาชำระหนี้) Protection (การป้องกันความเสี่ยงของธนาคาร) หรือหลักการ 5C'S ได้แก่ Character (ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะผู้กู้) Capacity (ความสามารถของผู้กู้) Capital (เงินทุน) Condition (สิ่งที่จะมีผลทำให้ฐานะของลูกหนี้เปลี่ยนแปลงไป) Collateral (หลักประกัน)

5.2.8 การทำประกันภัยทรัพย์สินและทำประกันชีวิต

เป็นการคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อป้องกันความเสี่ยงกรณีเกิดเพลิงไหม้ หรือเหตุอื่น ๆ ที่ทำให้ทรัพย์หลักประกันเสื่อมค่าลงไป และในช่วงระยะหลัง ๆ ธนาคารหันมาให้ความสำคัญ

แก่การให้ลูกค้าทำประกันชีวิต แต่ทั้งนี้เป็นไปด้วยความสมัครใจ เพื่อป้องกันกรณีผู้กู้ซึ่งเป็นผู้หารายได้หลักของครอบครัวได้เสียชีวิตลง ทำให้ขาดรายได้และทายาทไม่สามารถชำระหนี้ต่อได้ ถ้าได้ทำประกันชีวิตไว้บริษัทประกันก็จะจ่ายค่าสินไหมชำระหนี้ที่เหลือให้แก่ธนาคาร ทำให้ทายาทไม่ได้รับความเดือนร้อน และธนาคารก็ได้รับชำระหนี้

5.2.9 การทำนิติกรรม

1) นิติกรรมที่เกี่ยวกับผู้กู้ ธนาคารจะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น ฉะนั้นผู้กู้ที่จะทำนิติกรรมกับธนาคารได้จะต้องบุคคลธรรมดาและมีความสามารถในการทำนิติกรรมตามที่กฎหมายกำหนด

2) นิติกรรมที่เกี่ยวกับหลักประกัน ผู้กู้หรือผู้ค้ำประกันจะต้องทำสัญญาจำนองกับธนาคารตามขั้นตอนของกฎหมาย ณ สำนักงานที่ดิน โดยผู้กู้เป็นผู้รับภาระค่าจำนอง

5.2.10 การจดจำนอง และรับเงินกู้

เมื่อจดจำนองหลักทรัพย์ประกัน ณ สำนักงานที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ธนาคารก็จะดำเนินการจ่ายเงินกู้ให้กับผู้กู้ โดยอาจจ่ายให้เป็นแคชเชียร์เช็ค หรือโอนเงินเข้าบัญชีของผู้กู้

6. ผลการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย

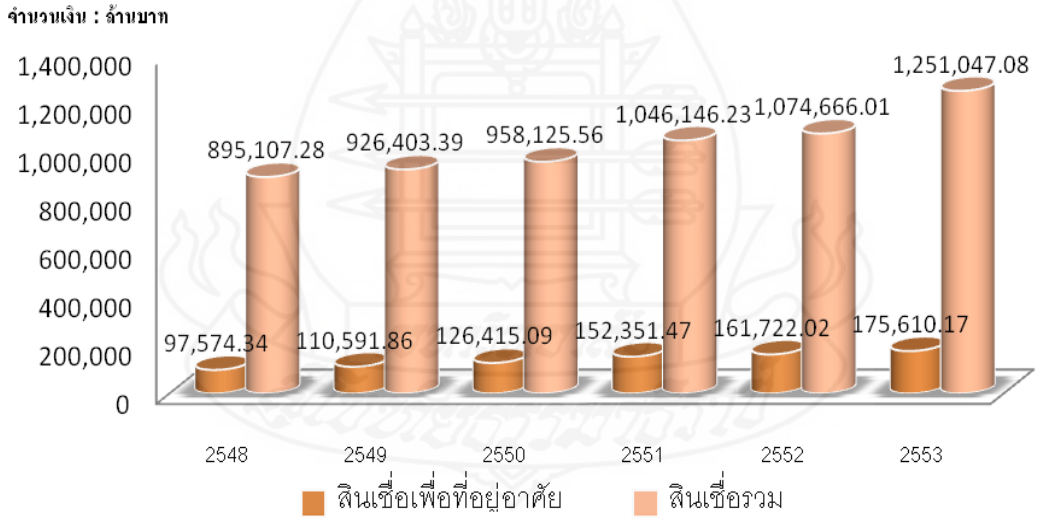
จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาธนาคารได้ให้ความสำคัญและเร่งปล่อยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงทำให้ปริมาณปล่อยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2553 ธนาคารมีปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือ 175,610.17 ล้านบาท ซึ่งเป็นปริมาณที่สูงสุดของธนาคารตั้งแต่เปิดดำเนินการมา (รายละเอียดในตารางที่ 3 และภาพที่ 1)

ตารางที่ 3 เปรียบเทียบปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสินเชื่อรวมย้อนหลัง 6 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

ปี	สินเชื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่อรวม
2548	97,574.34	895,107.28
2549	110,591.86	926,403.39
2550	126,415.09	958,125.56
2551	152,351.47	1,046,146.23
2552	161,722.02	1,074,666.01
2553	175,610.17	1,251,047.08

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) *รายงานประจำปี*



ภาพที่ 1 เปรียบเทียบปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสินเชื่อรวมย้อนหลัง 6 ปี

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) *รายงานประจำปี*

จากการที่ธนาคารให้ความสำคัญและดำเนินกลยุทธ์เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารมีทิศทางที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ ในขณะที่สินเชื่อประเภทอื่นมีทิศทางที่เพิ่มขึ้นและลดลงสลับกันไปตามภาวะเศรษฐกิจและนโยบายของธนาคารในแต่ละช่วงเวลา (รายละเอียดในตารางที่ 4)

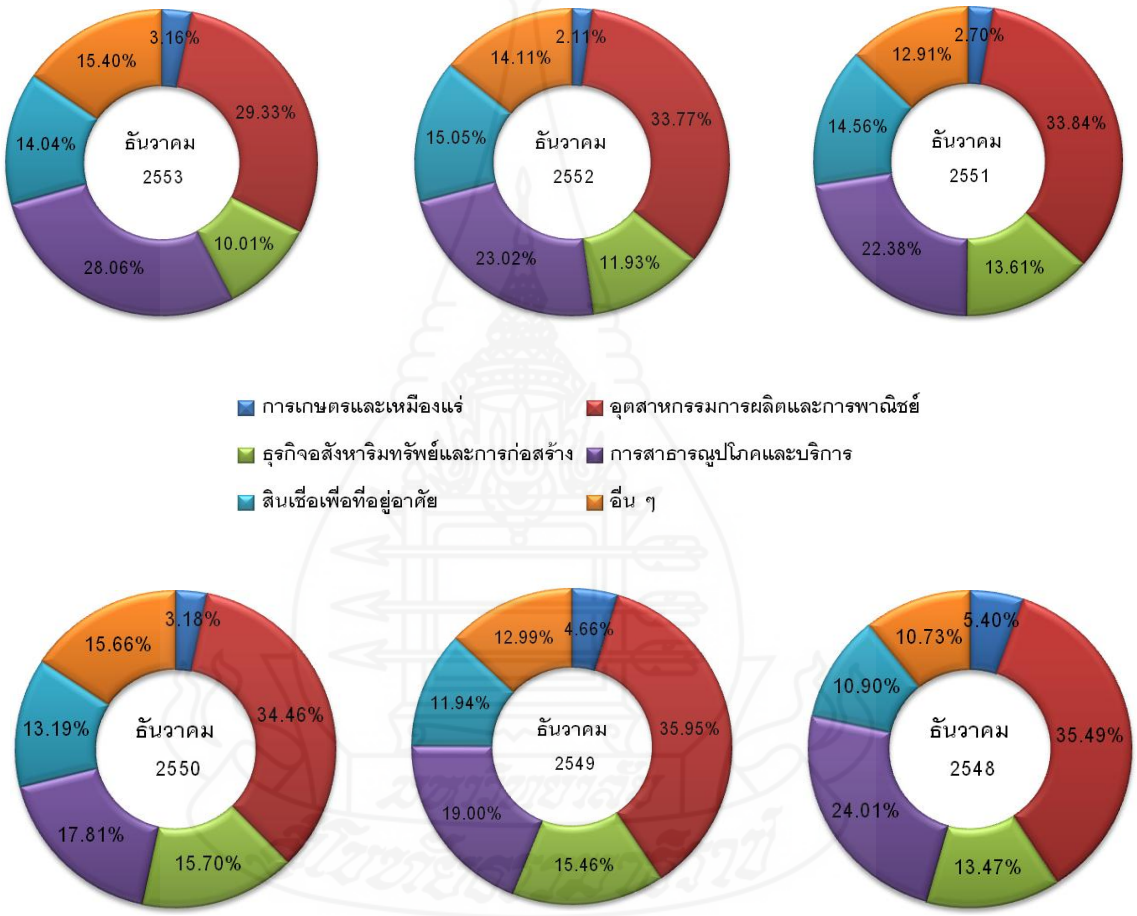
ตารางที่ 4 เปรียบเทียบสินเชื่อแต่ละประเภทย้อนหลัง 6 ปี

(หน่วย : ล้านบาท)

ประเภท /ปี	การเกษตร และ เหมืองแร่	อุตสาหกรรม การผลิตและ การพาณิชย์	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้าง	สาธารณูปโภค และบริการ	สินเชื่อเพื่อ ที่อยู่อาศัย	อื่น ๆ	รวม
2548	48,316.51	317,701.78	120,533.26	214,916.32	97,574.34	96,065.07	895,107.28
2549	43,143.38	333,070.96	143,262.53	176,023.72	110,591.86	120,310.94	926,403.39
2550	30,435.76	330,214.08	150,379.97	170,616.21	126,415.09	150,064.45	958,125.56
2551	28,242.93	353,981.08	142,412.59	234,098.96	152,351.47	135,059.20	1,046,146.23
2552	22,705.19	362,872.35	128,240.45	247,440.26	161,722.02	151,685.74	1,074,666.01
2553	39,552.94	366,890.27	125,276.60	351,067.91	175,610.17	192,649.19	1,251,047.08

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) *รายงานประจำปี*

จากแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องของสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นผลให้สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่นๆ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 10.90 ในปี 2548เป็นร้อยละ 11.94 13.19 14.56 15.05 และร้อยละ 14.04 ในปี 2553 (รายละเอียดในภาพที่ 2)



ภาพที่ 2 สัดส่วนสินเชื่อย้อนหลัง 6 ปี

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) *รายงานประจำปี*

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	นายนพดล วิเศษสุด	
วัน เดือน ปีเกิด	11 กันยายน 2516	
สถานที่เกิด	อำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี	
ประวัติการศึกษา	บัญชีบัณฑิต	มหาวิทยาลัยศรีปทุม พ.ศ. 2538
	เศรษฐศาสตรบัณฑิต	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช พ.ศ. 2544
	นิติศาสตรบัณฑิต	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช พ.ศ. 2547
	บริหารธุรกิจบัณฑิต	มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช พ.ศ. 2549
สถานที่ทำงาน	บมจ.ธนาคารกรุงไทย สำนักงานธุรกิจฉะเชิงเทรา อาคารสาขาฉะเชิงเทรา อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา	
ตำแหน่ง	ผู้จัดการสำนักงานธุรกิจ-ขนาดย่อม	