

Scan.

**ปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร
นครศรีธรรมราช**

นางสาวชิตพร ชูช่วย

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
พ.ศ. 2551

**Factors Affecting the Demand for Housing Loans in Nakhon Si Thammarat
Municipal Area**

Miss Chidporn Chuchuay

**An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Economics**


School of Economics


Sukhothai Thammathirat Open University

2008

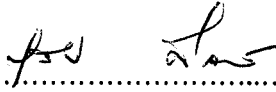
หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร
นครศรีธรรมราช
ชื่อและนามสกุล นางสาวจิตพร ชูช่วย
แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์สมบัติ พันทวีศิษฏ์

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระได้ให้ความเห็นชอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ
ฉบับนี้แล้ว


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์สมบัติ พันทวีศิษฏ์)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.มณูญ โต้ะยามา)

คณะกรรมการบัณฑิตศึกษา ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ อนุมัติให้การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช


.....
(รองศาสตราจารย์สุนีย์ ศิลพิพัฒน์)
ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
วันที่ 7 เดือน มกราคม พ.ศ. 2552

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร
นครศรีธรรมราช

ผู้ศึกษา นางสาวชิตพร ชูช่วย ปริญญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฎ์ ปีการศึกษา 2551

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อ 1) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช 2) ศึกษาปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช โดยการศึกษาครั้งนี้ใช้กลุ่มตัวอย่างเป็นประชากรที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปี ที่ใช้บริการธนาคารพาณิชย์ในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช จำนวน 4 อาชีพ คือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว และอาชีพอื่นๆ จำนวน 240 ตัวอย่าง ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ การเก็บข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามในช่วงเดือนกรกฎาคม 2551- สิงหาคม 2551 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และแบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ

ผลการศึกษาพบว่า 1) กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 3.45 คน โดยมีรายได้รวมของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน 40,210.084 บาท รายจ่ายของครอบครัวเฉลี่ย 24,574.4681 บาท ซึ่งระดับรายได้ที่ได้รับอยู่ในระดับที่มีศักยภาพที่จะชำระคืนสินเชื่อได้ ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ และรายได้รวมของครอบครัว โดยปัจจัยด้านราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 แต่ในทางปฏิบัติปัจจัยที่สำคัญที่สุดเป็นรายได้รวมต่อเดือน โดยเฉพาะรายได้ถาวร เพราะแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ 2) ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย อัตราดอกเบี้ยสูงเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูง และวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไปตามลำดับ โดยปัญหารายได้ต่อเดือนน้อยเป็นปัญหามากที่สุดเนื่องจากรายได้เป็นตัวบ่งชี้ศักยภาพในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยเฉพาะรายได้สุทธิของผู้กู้

คำสำคัญ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความเอื้อเฟื้อและความอนุเคราะห์ช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รองศาสตราจารย์สมบัติ พันทวีศิษฏ์ อาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระและได้กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการเสริมสร้างการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากที่สุด ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง และขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร. มนูญ โต้ะยามา ที่ได้ให้ความกรุณาเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระในครั้งนี้พร้อมทั้งได้กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการเสริมสร้างการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราชทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาการทางด้านเศรษฐศาสตร์ให้กับผู้ศึกษาอย่างดียิ่ง นอกจากนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณเพื่อนพนักงานธนาคารกรุงไทยฯ และผู้ตอบแบบสอบถามทุกคนที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามทำให้ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์และได้ผลการศึกษาที่เป็นประโยชน์

ในท้ายที่สุดนี้ ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณที่ได้รับจากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้แก่ บิดา มารดา และเพื่อนๆ ที่คอยให้กำลังใจและความช่วยเหลือมาตลอด รวมทั้งผู้มีพระคุณต่อการศึกษาระดับนี้ทุกท่าน

ความผิดพลาดอันพึงมีในการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ชิตพร ชูช่วย

พฤศจิกายน 2551

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ช
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	6
ขอบเขตของการวิจัย	6
ข้อจำกัดในการวิจัย	7
นิยามศัพท์เฉพาะ	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	9
อุปสงค์ของที่ดิน	9
อุปทานของที่ดิน	9
ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้	12
ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า	14
แนวคิดเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต	15
ทฤษฎีเศรษฐมิติว่าด้วยการวิเคราะห์แบบลดถอยพหุคูณ	17
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	21
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	27
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	27
เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา	27
การเก็บรวบรวมข้อมูล	28
การวิเคราะห์ข้อมูล	28
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	32
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	32

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	58
สรุปการวิจัย	58
อภิปรายผล	60
ข้อเสนอแนะ	61
บรรณานุกรม	62
ภาคผนวก	66
ก ตารางเงินฝากและสินเชื่อ	66
ข แบบสอบถาม	69
ค ตารางข้อมูลสำหรับการประมวลผล	75
ง ผลจาก โปรแกรม SPSS	81
ประวัติผู้ศึกษา	90

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	ราคาขายพาราจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2542-2550 4
ตารางที่ 1.2	พื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช พ.ศ.2542-2550 5
ตารางที่ 1.3	เงินให้สินเชื่อ จำแนกตามประเภทธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย 5
ตารางที่ 4.1	ข้อมูลส่วนบุคคล 32
ตารางที่ 4.2	ข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช 36
ตารางที่ 4.3	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย 42
ตารางที่ 4.4	ค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 43
ตารางที่ 4.5	ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการความสัมพันธ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนใน เขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช(Coefficients) และการทดสอบความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม 46
ตารางที่ 4.6	ความเหมาะสมของสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช 55

บทที่ 1

บทนำ

1.ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญในธุรกิจการให้สินเชื่อ และเป็นกลไกสำคัญในการมีส่วนร่วมพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย โดยระดมเงินออมและโดยนำเงินที่กู้ยืมจากแหล่งต่างๆทั้งภายในและภายนอกประเทศมาเป็นเงินทุน แล้วกระจายออกไปในรูปของสินเชื่อ สู่ภาคเศรษฐกิจต่างๆซึ่งในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ได้มีการให้สินเชื่อเพิ่มมากขึ้น และมีหลายประเภท โดยจัดแบ่งประเภทสินเชื่อตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินของลูกค้า ดังนั้น การพิจารณาการให้สินเชื่อจึงมีความซับซ้อนมากขึ้น การที่จะพิจารณาโดยอาศัยความคุ้นเคย หรือคุณสมบัติอย่างกว้างๆย่อมไม่เพียงพอ ธนาคารจึงจำเป็นต้องใช้วิธีวิเคราะห์สินเชื่อตามหลักการสมัยใหม่เข้ามาช่วย เช่น การพิจารณาคูณค่าทางเครดิต (Credit Worthiness) การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Statement Analysis) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากหนี้ที่ไม่ก่อเกิดรายได้ หรือ NPL (Non-Performing Loan) ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของธนาคารที่จะทำให้เกิดหนี้สูญ และส่งผลต่อรายได้ในที่สุด

เศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ.2540 ที่ประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งเกิดจากปัญหาโครงสร้างที่สะสมมาจากผลของเศรษฐกิจในอดีตที่เติบโตแบบฟองสบู่ จากเงินทุนระยะสั้นที่กู้จากต่างประเทศของภาคเอกชน ที่ไหลเข้ามาจำนวนมาก และนำเงินทุนไปลงทุนในกิจกรรมที่มีความเสี่ยงและให้ผลตอบแทนสูงในระยะสั้น เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการเก็งกำไรในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นการใช้ทรัพยากรทางการเงินอย่างขาดประสิทธิภาพ จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัว และดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุล ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจไทย เกิดการเก็งกำไรในค่าเงินบาทขึ้นอย่างต่อเนื่อง และเกิดเงินลงทุนไหลออกตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2540 ผลต่อเนื่องมาจากวิกฤตดังกล่าว ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์เป็นอย่างมาก

ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งประสบปัญหาในด้านการดำเนินงาน และคุณภาพสินทรัพย์เสื่อมลงจากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซบเซา มีปัญหาหนี้ด้อยคุณภาพมากขึ้นรวมทั้ง การที่ค่าเงินบาทมีความผันผวนและอ่อนตัวกว่าที่ควรมาก ประชาชนและนักลงทุนต่างประเทศขาดความมั่นใจในระบบสถาบันการเงิน จึงได้ถอนเงินฝากประกอบกับนักลงทุนต่างประเทศเรียกชำระหนี้คืน นอกจากนั้นธนาคารพาณิชย์ยังต้องปรับปรุงการดำเนินงานให้สอดคล้องกับระเบียบ และหลักเกณฑ์

ที่ทางการกำหนดขึ้น เช่น การปรับปรุงหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ การกันสำรองสำหรับสินทรัพย์ ค้อยคุณภาพ เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของสินเชื่อ เงินฝาก ผลกำไร ตลอดจนความมั่นคงของระบบธนาคารพาณิชย์ และจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยทำให้ทางการ ประกาศใช้มาตรการเบ็ดเสร็จ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 ให้ควบรวมกิจการธนาคารและบริษัท เงินทุนหลักทรัพย์บางแห่งทำให้สถาบันการเงินเหล่านี้ไม่อาจปล่อยสินเชื่อได้ นอกจากนี้สถาบัน การเงินที่ยังคงเปิดดำเนินการอยู่ก็ชะลอการให้สินเชื่อเงินบาทลดลงเป็นลำดับตั้งแต่ต้นปี พ.ศ.2541 ซึ่งผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 ที่มีผลต่อสถาบันการเงินได้เริ่มคลี่คลายในครึ่งหลัง ของปี พ.ศ.2542 โดยธนาคารพาณิชย์ไทยทำการเพิ่มทุน และกันสำรองหนี้ค้อยคุณภาพเป็นจำนวนมาก และในปี พ.ศ.2542 การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ได้เริ่มขยายตัวมากขึ้น

ในปัจจุบันเมื่อพิจารณาเครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ภาคผนวก ก ตารางที่ 1) จะเห็น ได้ว่าสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ.2549 จำนวน 113,507.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ทำให้อัตราการขยายตัวการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างชะลอตัว โดยสาเหตุมาจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลาด มีการปรับกลยุทธ์การพัฒนา โครงการและปรับ สินค้าใหม่ โดยลดขนาดและราคาที่อยู่อาศัยลง รวมถึงธนาคารพาณิชย์ได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ยืม ทำให้ปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณลดลงไปด้วย ประกอบกับสถาบันการเงิน มีภาระในการป้องกันความเสี่ยงจากสินทรัพย์ตามเกณฑ์ International Accounting Standard 39 จึง ทำให้การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทำได้น้อยกว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก นอกจากนี้ สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อใหม่จึงทำให้ยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไม่สามารถเพิ่มขึ้น ได้มากนัก ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องสูงและมีความต้องการที่จะปล่อยสินเชื่อเพื่อ แสวงหากำไร ธนาคารพาณิชย์จึงได้มีการปรับนโยบายต่างๆเพื่อที่จะสามารถแข่งขันและขยายฐาน สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้น

การให้สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคของธนาคารพาณิชย์เป็นกิจกรรมหนึ่งที่มีส่วน สำคัญในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ช่วยเหลือการดำรงชีพของประชาชนที่มี รายได้และเงินออมไม่เพียงพอต่อการใช้จ่าย ในขณะที่ขณะหนึ่ง มีโอกาสอยู่ดีกินดี และมีโอกาส ทางสังคมแก่ประชาชน เช่น เงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย เงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา เงินให้กู้เพื่อการ เดินทางและการท่องเที่ยว และเงินให้กู้เพื่อสงเคราะห์ข้าราชการ เป็นต้น

องค์ประกอบที่สำคัญในการดำรงชีวิต ได้แก่ อาหาร ที่อยู่อาศัย เครื่องนุ่งห่ม และยา รักษาโรค ดังนั้น ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญในการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกเหนือจาก

ยารักษาโรค เครื่องนุ่งห่ม และอาหาร และต้องเพียงพอต่อการพักอาศัยด้วย จึงจะถือว่าเป็นปกติสุข ตามมาตรฐานที่ควรเป็นในสังคม ที่อยู่อาศัยนอกจากจะใช้เป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้ว ยังทำให้ผู้ครอบครองเกิดความรู้สึกภาคภูมิใจและแสดงถึงฐานะในสังคมด้วย ประเทศไทยซึ่งเป็นประเทศกำลังพัฒนามีการเพิ่มประชากรอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในเมืองหลวง นอกจากนี้ยังมีการอพยพเข้าสู่เมืองหลวงของประชากรจากชนบทอีกจำนวนมาก และมีแนวโน้มมากขึ้นเรื่อยๆ ถึงแม้ว่าจะมีนโยบายสกัดกั้นการอพยพเข้าสู่เมืองหลวงก็ตาม แต่ก็ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควรจะเห็นได้ว่า ธุรกิจสำคัญต่างๆ รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหลวงและปริมณฑล ประชากรจึงกระจุกตัวอยู่อย่างหนาแน่น เหตุผลเพื่อจะได้มีที่อยู่อาศัยใกล้เคียงกับที่ทำงาน นอกจากนี้ความต้องการที่จะยกระดับความเป็นอยู่ของตนเองให้สูงขึ้นเมื่อมีรายได้เพิ่มขึ้น ก็เป็นเหตุผลสำคัญอีกประการหนึ่ง ขณะเดียวกันการที่ประชากรอพยพย้ายถิ่นเข้ามาจำนวนมากนำไปสู่ปัญหาต่อเนื่องมากมาย เช่น ปัญหาส้วม ปัญหาอาชญากร โดยเฉพาะอย่างยิ่งถ้าในช่วงที่ชนบทประสบปัญหาฝนแล้งทำการเกษตรไม่ได้ ผลก็คือจะมีผู้อพยพเข้าสู่เมืองหลวงมากขึ้น เมื่อประชากรในเมืองหลวงเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองหลวงก็เพิ่มตามเช่นเดียวกันกับในต่างจังหวัด เมื่อประชากรเพิ่มขึ้นความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นด้วยแต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสูง ประชาชนที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีฐานะยากจนและปานกลาง ถ้าจะให้สะสมเงินจนเพียงพอที่จะซื้อบ้านที่อยู่อาศัยได้ก็จะต้องใช้เวลานานหลายปี ทำให้สินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสิ่งที่ช่วยให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนมีความเป็นไปได้มากขึ้น

จังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นจังหวัดหนึ่งที่มีประชากรมากที่สุดของภาคใต้ โดยมีประชากรทั้งหมด 1,506,997 คนและมีพื้นที่มากเป็นอันดับหนึ่งของภาคใต้ ตั้งอยู่ภาคใต้ของประเทศไทย ห่างจากกรุงเทพฯ 780 กม. มีเนื้อที่ประมาณ 9,942.502 ตร.กม. หรือประมาณ 6,214,064 ไร่ และประชากรส่วนใหญ่ในจังหวัดนครศรีธรรมราชมีอาชีพทำสวนยางพาราเป็นหลัก ยางพาราถือเป็นพืชเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดนครศรีธรรมราช โดยราคายางพาราเฉลี่ยมีราคาสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2542-2550 (ตารางที่ 1.1) ทำให้รายได้ประชากรอยู่ในเกณฑ์ดีขึ้น ทำให้เศรษฐกิจโดยภาพของจังหวัดนครศรีธรรมราชขยายตัวเพิ่มขึ้นด้วย

ตารางที่ 1.1 ราคาขายพาราจังหวัดนครศรีธรรมราช พ.ศ.2542-2550

ปี พ.ศ.	ราคาขายแผ่นดิบคุณภาพ 3(บาท/กก.)	เปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)
2542	17.47	
2543	20.93	19.81
2544	21.11	0.86
2545	27.52	30.4
2546	38.37	39.4
2547	45.10	17.5
2548	53.09	17.7
2549	76.49	44.08
2550(ส.ค.)	91.95	20.21

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจจังหวัดนครศรีธรรมราช สำนักงานคลังจังหวัดนครศรีธรรมราช

จากภาวะเศรษฐกิจของจังหวัดนครศรีธรรมราช จะเห็นว่าสัดส่วนของการให้สินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ.2545-พ.ศ.2550 และลดลงในปี พ.ศ.2551 และผลิตภัณฑ์มวลรวมรายจังหวัดเฉลี่ยต่อหัว (Gross Provincial Product;GPP per capital) ของจังหวัดนครศรีธรรมราชมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องดัง (ภาคผนวก ก ตารางที่ 2) ซึ่งเป็นโอกาสที่ธนาคารพาณิชย์สามารถขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้และเมื่อพิจารณาพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลตั้งแต่ปี พ.ศ.2542-2550 (ตารางที่ 1.2) พบว่า ปริมาณพื้นที่ที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542-2547 และลดลงในปีพ.ศ.2548 และปี พ.ศ.2550 เล็กน้อย อัตราส่วนดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าประชาชนมีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ธนาคารพาณิชย์จึงเป็นสถาบันการเงินหนึ่งที่มีบทบาทที่สำคัญยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากเป็นทั้งแหล่งเงินทุนและแหล่งระดมเงินออม เทียบกับสถาบันการเงินประเภทอื่นๆ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็เป็นสินเชื่ออีกประเภทหนึ่งที่ธนาคารนิยมปล่อยกู้ให้กับลูกค้า ในขณะที่วงเงินสถาบันการเงินต่างแข่งขันกันอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น เนื่องจากเห็นว่า เป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ ประกอบกับสถาบันการเงินต่างก็เผชิญกับปัญหาสภาพคล่องทางเศรษฐกิจการเงินสูง จึงจำเป็นต้องหารายได้เพิ่ม

ตารางที่ 1.2 แสดงพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล พ.ศ.2542-2550

ปี พ.ศ.	จำนวนรวม(ตารางเมตร)	การเปลี่ยนแปลง(ร้อยละ)
2542	37,755	
2543	57,533	52.39
2544	86,597	50.51
2545	150,509	73.80
2546	162,241	7.79
2547	179,309	10.52
2548	168,793	-5.90
2549	187,721	11.21
2550	187,483	-0.23

ที่มา: <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/RegionEcon/hybr/Souther.htm>

ธนาคารกรุงไทยซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์หนึ่งที่มุ่งเน้นในธุรกิจการให้สินเชื่อสู่ภาคเศรษฐกิจตามวัตถุประสงค์ในการใช้เงินเงินของลูกค้า เมื่อพิจารณาเงินให้สินเชื่อ จำแนกตามวัตถุประสงค์ (ตารางที่ 1.3)

ตารางที่ 1.3 เงินให้สินเชื่อ จำแนกตามประเภทธุรกิจ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

เงินให้สินเชื่อจำแนกประเภทธุรกิจ	พ.ศ.2549 (%)	พ.ศ.2550 (%)
การเกษตรและเหมืองแร่	4.7	3.2
อุตสาหกรรมการผลิตและการพาณิชย์	36.1	34.6
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง	15.5	15.3
การสาธารณสุขปิโตรคและการบริการ	18.6	17.4
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	12.0	13.2
อื่นๆ	13.1	16.3

ที่มา : รายงานประจำปี 2550 บมจ.ธนาคารกรุงไทย

จะเห็นได้ว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังมีสัดส่วนต่ำเมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น และยังคงต่ำกว่าเป้าหมายมาก จะเห็นว่าภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญในการสร้างอัตราการเติบโตของประเทศ จากที่กล่าวมาจึงทำให้ผู้ศึกษาสนใจที่จะทำการศึกษาว่ามีปัจจัยอะไรบ้างที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผลที่ได้จากการวิจัยจะนำไปเป็นข้อมูลในการวางแผนของผู้ประกอบการค้าด้านการเคหะเพื่อประโยชน์ในการวางแผนในอนาคตได้อย่างถูกต้อง และเป็นแนวทางสำหรับธนาคารพาณิชย์สามารถจัดสรรสินเชื่อในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ที่ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำได้ดำเนินการดำเนินนโยบายให้สอดคล้องกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้

2.วัตถุประสงค์ของการวิจัย มีดังนี้

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช
2. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช
- 3.

3. ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช ของธนาคารพาณิชย์ต่างๆในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ซึ่ง ได้แก่ บมจ. ธนาคารกรุงไทย บมจ.ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด(มหาชน) ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด(มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด(มหาชน) ธนาคารทีสโก้ จำกัด(มหาชน) และ ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย) จำกัด(มหาชน) โดยได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยไว้ดังนี้

การศึกษานี้สำรวจโดยใช้แบบสอบถาม(Questionnaire) เพื่อสอบถามข้อมูลจากกลุ่มประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปี โดยการสุ่มตัวอย่างจาก 4 อาชีพ คือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว และอาชีพอื่นๆ จำนวน 240 ตัวอย่าง ในช่วงเวลาเดือนกรกฎาคม ถึง เดือนสิงหาคม 2551

ข้อมูลที่ใช้ในการทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรตาม ซึ่ง ได้แก่ วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (L_H) และตัวแปรอิสระ ได้แก่ รายได้รวมของครอบครัว (Y) อัตราดอกเบี้ย (r) สถานภาพ (S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ (C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินชำระต่อเดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T_1) ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) เป็นข้อมูลที่ได้รวบรวมจากข้อมูลผู้ขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้านานาชาติกรุงไทยสาขาในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราชที่มีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 สาขา ได้แก่ สาขานครศรีธรรมราช สาขาตลาดหัวอิฐ สาขาท่าวัง จำนวน 106 ราย

4. ข้อจำกัดในการวิจัย

1. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อการศึกษาครั้งนี้ใช้การสุ่มตัวอย่างโดยวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ ทำให้กลุ่มตัวอย่างที่ได้ไม่สามารถใช้แทนกลุ่มประชากรทั้งหมดได้

2. เนื่องจากระยะเวลาในการศึกษาสั้นทำให้การเก็บข้อมูลจึงเลือกเฉพาะผู้บริโภคในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

5. นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจและเป็นแนวทางในการวัดตัวแปรที่ศึกษา จึงขอนิยามศัพท์ที่สำคัญ ดังนี้

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

สินเชื่อ ตามพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522 ได้ให้คำนิยามการให้สินเชื่อ ในมาตรา 4 ว่า “การให้สินเชื่อ หมายความว่า ถึงการให้กู้ยืมเงิน ชื้อ ชื้อลด รับช่วงซื้อลด ตัวเงิน เป็นเจ้าหนี้ เนื่องจากได้จ่ายหรือสั่งให้จ่ายเงินตามคำสั่งของผู้เคยค้าหรือเป็นเจ้าหนี้จ่ายเงินตาม เล็ดเตอร์ออฟเครดิต”

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง เงินที่สถาบันการเงินให้กู้ยืมแก่ ผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จัดหาหรือจัดสร้างบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุด หรือ แฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์และตึกแถว และ ผู้บริโภคเพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของ

ตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองรวมทั้งเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง

กระบวนการสินเชื่อ หมายถึง ขั้นตอนการขอกู้ยืมเงิน ขั้นตอนการพิจารณาให้กู้ยืม การทำสัญญา การจดจำนองหลักประกันที่สำนักงานที่ดิน

หลักประกัน หมายถึง ที่ดินหรือที่อยู่อาศัยที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินให้ผู้ขอกู้นำมาค้ำประกันการกู้เงิน เพื่อลดความเสี่ยงการปล่อยกู้ของธนาคารหรือสถาบันการเงิน

วงเงินกู้ หมายถึง จำนวนเงินที่ลูกค้าได้รับจากธนาคารที่ขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่มีที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้แก่ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ บมจ. ธนาคารกรุงไทย บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา บมจ. ธนาคารกสิกรไทย บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย บมจ. ธนาคารทหารไทย บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ บมจ. ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด บมจ. ธนาคารธนชาติ บมจ. ธนาคารทีสโก้ บมจ.ธนาคารเกียรตินาคิน และ บมจ. ธนาคารยูโอบี

อัตราดอกเบี้ยคงที่ หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดจากลูกค้าตามที่กำหนดไม่เปลี่ยนแปลงจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาที่ทำสัญญา

อัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดจากลูกค้าโดยเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้ตามประกาศของธนาคาร

อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี (Minimum Loan Rate: MLR) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำที่ธนาคารคิดจากลูกค้าประเภทเงินกู้แบบมีกำหนดเวลา

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบและเข้าใจถึงสถานการณ์ความต้องการใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

2. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช เพื่อเป็นแนวทางให้กับสถาบันการเงินในการปรับกลยุทธ์ของตลาดเพื่อขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและบริหารจัดการด้านการเงินและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ

3. เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านต่างๆระหว่างสถาบันการเงินด้วยกันให้มากขึ้น โดยเฉพาะการให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

บทที่ 2

ทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช เป็นการศึกษาด้านอุปสงค์ (Demand) ผู้ศึกษาจึงอาศัยทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน คือ อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for Land) อุปทานของที่ดิน (Supply of Land) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า (Anticipated Income Theory) และแนวคิดเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Criteria of Credit Worthiness) โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for Land)

อุปสงค์ของที่ดิน แบ่งออกได้เป็น

1). อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (Physical Demand for Land) ความหมายถึง ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้าน อุปสงค์ทางกายภาพไม่ได้พิจารณาในแง่เศรษฐกิจ ด้วยเป็นความต้องการที่กล่าวขึ้นมาลอยๆ เนื่องจากความกระหายที่จะได้ที่ดิน (Desire) ความต้องการที่ดินชนิดนี้ไม่เป็นผลจริงๆขึ้นมา (ไม่ใช่ Effective Demand) เมื่อมีราคาเข้ามาเกี่ยวข้อง

2). อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic Demand for Land) ได้แก่ ความต้องการที่ดินเมื่อพิจารณาราคาของผลผลิตหรือราคาเช่าของที่ดินประกอบเข้าไปด้วย คือ ถ้าราคาของผลผลิตสูง (ราคาของที่ดินต่ำ) อุปสงค์ทางเศรษฐกิจที่ดินก็จะสูง

ในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต ฉะนั้นอุปสงค์ของที่ดินหรืออุปสงค์ของปัจจัยการผลิตจะเป็นอุปสงค์ต่อเนื่อง หมายความว่า ความต้องการที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับราคาผลผลิตนอกเหนือจากราคาที่ดิน

การใช้ที่ดินมีหลายประเภทแต่ที่ดินที่ใช้สำหรับที่พักอาศัยมีความสำคัญในแง่มูลค่ามากกว่าปริมาณเนื้อที่ กล่าวคือ จะใช้ที่ดินไม่มากนักก็เป็นส่วนน้อยของที่ดินทั้งหมดแต่ถ้ามีราคาสูง (ไกรสร คือ ประโคน 2542, 16-21)

2.2 อุปทานของที่ดิน (Supply of Land)

อุปทานของที่ดินในทางเศรษฐศาสตร์สนใจอุปทานทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic Supply of Land) ซึ่งมีขนาดเพิ่มลดได้ขึ้นอยู่กับราคาของสินค้าต่างๆ (Price) และความต้องการใช้ที่ดิน (Demand) ที่ว่าของที่ดินสามารถเพิ่มลดได้นั้นไม่ได้หมายถึง อุปทานของที่ดินทั้งหมดของโลกไม่ได้หมายถึง อุปทานที่ดินของประเทศไทยหรืออุปทานที่ดินของจังหวัดใดจังหวัดหนึ่ง ซึ่งเพิ่มลดไม่ได้ (เป็นอุปทานทางกายภาพของที่ดิน) อุปทานที่ดินที่เพิ่มลดได้นั้นเป็นอุปทานของที่ดินทางเศรษฐกิจซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาสินค้า (ไกรสร คือประโคน 2542, 15-16)

ปัจจัยความสำคัญของที่ตั้งคงที่ของที่ดิน (Importance of Fixed Location Factor)

ลักษณะคงที่ของที่ดินมีผลต่อการใช้ที่ดินดังนี้

1. ที่ดินที่ตั้งอยู่ในที่ต่างกัน มีมูลค่าต่างกันตามสถานที่ตั้ง เช่น ที่ใกล้ตลาด ใกล้ชุมชนมีมูลค่าสูงที่ห่างไกลออกไปมีมูลค่าต่ำ

2. ที่ดินในที่ต่างกันนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่างกัน ที่ดินที่อยู่ใกล้ที่ชุมชนจะถูกนำไปใช้สร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ทำให้มีมูลค่าสูง

3. ลักษณะคงที่ของที่ดิน ทำให้เกิดกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ราคาที่ดินจะสูงหรือต่ำอยู่กับผลตอบแทนที่เกิดจากที่ดินและขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง

ที่ดินมีความสำคัญทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นเนื่องจากมีทำเลที่ดีที่เกิดจากธรรมชาติเองหรือที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น มีถนนตัดผ่าน หรือมีโรงงานหรือมีถนนมาจัดสรรที่ดิน มีตลาด มีแหล่งชุมชนเกิดขึ้น ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาดหรือแหล่งชุมชนมีราคาสูง เนื่องจากมีคนต้องการมาก มีการแข่งขันกันเป็นเจ้าของ ทำให้ราคาของที่ดินซึ่งมีทำเลดีสูงขึ้นเรื่อยๆเป็นเงาตามตัว

กรณีอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกันกับอุปสงค์สินค้าหรือบริการอื่นๆคือจะต้องการและมีอำนาจซื้อดังนี้

1. มีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ต่างๆ เช่น เพื่อสร้างบ้าน หรือซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นลูกค้าย่อมมีความต้องการสินเชื่อ

2. ต้องมีความสามารถที่จะเป็นลูกค้าสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ได้เป็นความต้องการที่มีความสามารถที่จะชำระเงินกู้และมีความเต็มใจในการขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารให้สิทธิกับลูกค้าที่มีคุณสมบัติตามกำหนดสามารถใช้สิทธิได้

2.3 ปัจจัยสำคัญที่กำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยสำคัญที่กำหนดอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับการศึกษาในครั้งนี้ อาจแบ่งออกเป็น

1) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

-รายได้เฉลี่ยของครอบครัว หมายถึง รายได้เฉลี่ยของสมาชิกในครอบครัวที่ได้รับ ซึ่งอาจใช้เป็นตัวแทนในการผ่อนชำระหนี้

-อัตราดอกเบี้ย หมายถึง ต้นทุนของเงินกู้ ซึ่งผู้กู้ได้นำเงินทุนไปใช้จ่ายในโครงการต่างๆ

-ราคาสังหาริมทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่ง ถ้าราคาสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ผู้กู้จะมีความต้องการวงเงินสินเชื่อที่สูงขึ้น เพื่อให้มีวงเงินกู้เพียงพอที่จะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นนั้น

ในทำนองเดียวกัน หากผู้กู้คาดการณ์ว่าราคาสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นทุกขณะ ผู้กู้ก็อาจลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไรราคาในอนาคต ดังนั้นเมื่อราคาสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น จะทำให้อุปสงค์สินเชื่อสูงขึ้นด้วย

แต่ในทางกลับกัน หากราคาสังหาริมทรัพย์ต่ำลง ผู้กู้ก็จะมีความต้องการวงเงินสินเชื่อต่ำลงด้วย หรือหากราคาสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มลดลง จะมีผลทำให้การเก็งกำไรลดลง และอุปสงค์สินเชื่อลดลงด้วย

2) ปัจจัยทางด้านสังคมและประชากร

-สถานภาพ หมายถึง สถานภาพโสด, สมรส, หรือหม้าย มีส่วนสำคัญในการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อ หากพิจารณาสถานภาพแล้ว สถานภาพสมรสเป็นปัจจัยที่สำคัญ เนื่องจากสถาบันครอบครัวในปัจจุบันจะเป็นครอบครัวเดี่ยวทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่ม ทำให้ได้วงเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้นด้วย

-ระดับการศึกษา จะมีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อ ทั้งนี้เนื่องจากระดับการศึกษามีผลต่อการตัดสินใจ โดยเฉพาะในเรื่องของเหตุผล ถ้าระดับการศึกษาสูง กล่าวคือตั้งแต่ระดับปริญญาขึ้นไป จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ดังนั้นจึงทำให้ความต้องการอุปสงค์สินเชื่อสูงเพิ่มขึ้น

-อาชีพ หมายถึง หากผู้กู้มีอาชีพมั่นคง มีรายได้ประจำจะมีความมั่นใจในการผ่อนชำระเงินกู้มากกว่าผู้ที่มีอาชีพไม่มั่นคง

-อายุ อายุของผู้กู้ อายุที่มากขึ้นจะมีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อมากขึ้นเนื่องจากเมื่ออายุมากขึ้นความมั่นคงในอาชีพการงานมากขึ้น ความต้องการเป็นปึกแผ่นในชีวิตมากขึ้น

แต่ในทางกลับกัน อายุน้อยหรือยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นช่วงที่มีความต้องการสินเชื่อน้อย อาจเนื่องจากอยู่ในช่วงเริ่มต้นชีวิตการทำงาน และส่วนใหญ่อาจจะอยู่ในวัยเรียน หนังสือ ยังไม่มีรายได้ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อวงเงินสินเชื่อ

-เพศ เป็นปัจจัยๆหนึ่งที่มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อ โดยเฉพาะผู้ชายจะใช้บริการสินเชื่อมากกว่าเพศหญิง ทั้งนี้เนื่องจากเพศชายเป็นผู้นำครอบครัว ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ

3) ปัจจัยทางด้านเวลา

-ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ เป็นปัจจัยที่ผู้กู้จะพิจารณาถึงระยะเวลาในการผ่อนชำระ ซึ่งส่วนใหญ่จะผ่อนชำระไม่เกินอายุการทำงาน แต่ถ้าระยะเวลาในการผ่อนชำระมากขึ้น อุปสงค์สินเชื่อก็จะมีความมากขึ้น

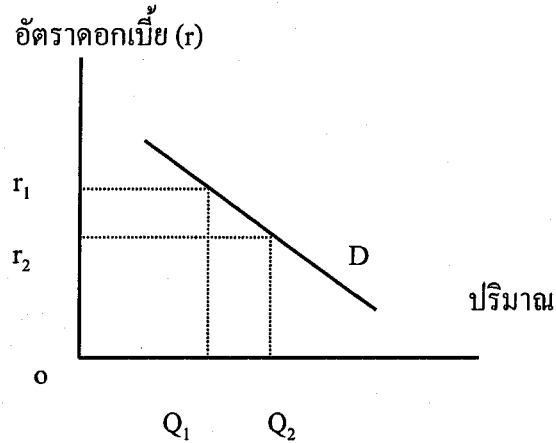
-ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ เป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งโดยหากใช้ระยะเวลาน้อยในการพิจารณา อุปสงค์สินเชื่อก็จะมีความมากขึ้น (นิตยสารดอกเบี้ยธนาคารกรุงไทย 2550, 55-84)

2.4 ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Fund Theory)

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

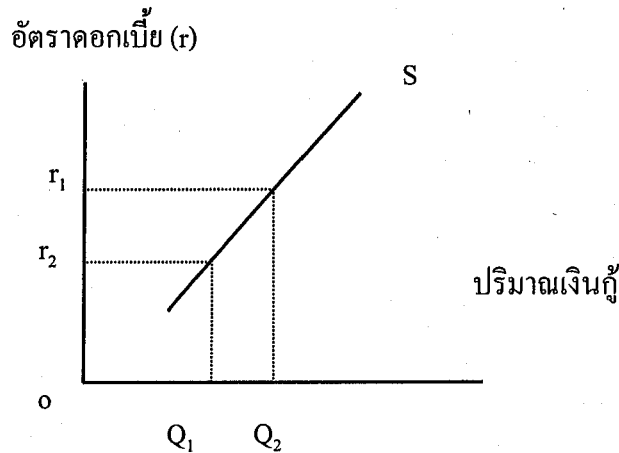
ในด้านอุปสงค์ต่อเงินกู้ที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุน และการถือเงินไว้เฉยๆซึ่งการถือเงินชนิดนี้อาจจะมีค่าเป็นลบ โดยทั่วไปแล้วผู้ขอกู้มักจะพอใจในอัตราดอกเบี้ยต่ำเมื่อกำหนดให้เกณฑ์

แสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงจำนวนที่ขอกู้ ดังนั้นเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้จะลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา แสดงว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการกู้จะมีน้อยและเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง ความต้องการกู้เงินจะมีมากขึ้น ซึ่งสามารถแสดงเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ได้ในภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 แสดงลักษณะของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้

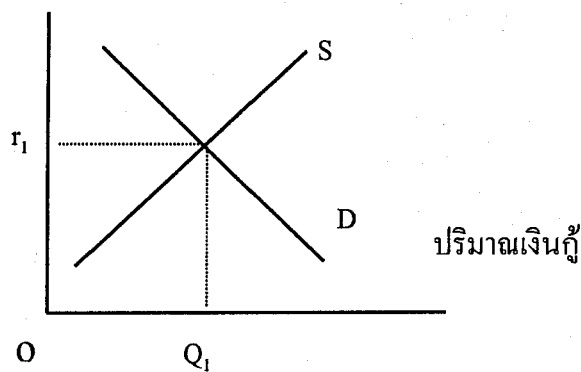
ส่วนทางด้านอุปทานของเงินกู้ นั้น หมายถึง เงินให้กู้ทั้งหมดในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งแก่ ผู้บริโภค รัฐบาล และองค์กรธุรกิจ ปกติถ้าอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดกับลูกค้าในอัตราต่ำธนาคารจะนำเงินออกมาให้กู้น้อย แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะนำเงินออกมาให้กู้มากขึ้นเส้นอุปทานของเงินให้กู้อาจมีลักษณะลาดจากล่างซ้ายขึ้นไปข้างบนขวา คล้ายกับเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ ดังภาพที่ 2.2 โดยกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงอุปทานของเงินให้กู้



ภาพที่ 2.2 ลักษณะของเส้นอุปทานของเงินให้กู้

อุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ โดยจะเกิดขึ้น ณ จุดตัดกันของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้และอุปทานของเงินให้กู้ และอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมที่เกิดจากการให้กู้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่ง ณ จุดนี้จะแสดงถึงปริมาณอุปสงค์เท่ากับปริมาณอุปทาน ดังแสดงในภาพที่ 2.3

อัตราดอกเบี้ย (r)



ภาพที่ 2.3 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของการให้กู้

2.3 ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า (Anticipated Income Theory)

ในราวปี พ.ศ.2483 เกิดมีทฤษฎีใหม่ขึ้นเรียกว่าทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้าขึ้นในสหรัฐอเมริกา เป็นที่เข้าใจกันว่าเป็นทฤษฎีคู่แข่งของทฤษฎีการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Loan Theory) แต่ไม่สงสัยในความถูกต้องของทฤษฎีการเคลื่อนย้ายเปลี่ยนแปลงการถือครองสินทรัพย์ (Shiftability Theory) เกี่ยวกับการเคลื่อนย้ายการถือครองทรัพย์สินของเงินทุนสำรองป้องกันชั้นที่สองเป็นแหล่งที่มาของสภาพคล่องแต่อย่างใด ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้าสนใจในปัญหาการให้กู้เช่นเดียวกับ ทฤษฎีการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์เช่นเดียวกันแต่มีข้อสรุปที่แตกต่างกัน โดยสนับสนุนธนาคารให้กู้ในระยะยาว ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้าปฏิเสธไม่มีการให้กู้ลักษณะใดที่สามารถชำระหนี้ในตัวของมันเองได้ (self liquidating) ดังนั้น ถ้ารายได้ที่คาดคะเนจะได้ในอนาคตเป็นแหล่งรายได้ที่จะสามารถชำระหนี้เงินกู้ที่แท้จริงแล้ว จึงไม่มีเหตุผลที่จะให้กู้ตามหลักทฤษฎีการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์เท่านั้น ดังนั้น ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้าจึงเป็นที่ยอมรับของผู้บริหารธนาคารทำให้มีการขยายการให้กู้ออกไปกว้างขวางยิ่งขึ้น โดยเฉพาะ

อย่างยิ่งธนาคารเริ่มการให้กู้ยืมระยะยาวแก่ธุรกิจ ดังเช่น การให้กู้เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ในลักษณะ
จำนอง ตลอดจนการให้กู้เพื่อการบริโภค เป็นต้น (วเรศ อุปปาดิก 2544, 123-124)

2.4 แนวคิดเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Criteria of Credit Worthiness)

นโยบายการลงทุนของธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปจะยึดถือนโยบาย Defensive Policy หรือ Very Conservative Investment Policy คือ นโยบายป้องกันหรือเข้มงวดการลงทุน โดยมี
จุดมุ่งหมายที่สำคัญคือ ลดความเสี่ยงภัยให้น้อยลง (Minimizing Risk) ซึ่งหมายถึงการลดการ
ขาดทุนอันอาจจะมีแก่เงินลงทุนให้น้อยที่สุด ทั้งในด้านการขาดทุนจากความเสียหายทางการเงิน
(Financial Risk) และการขาดทุนอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในสิ่งทีคาดไม่ถึงอื่นๆ

นโยบาย Defensive Policy ทางด้านการให้สินเชื่อ ซึ่งเป็นการลงทุนหาผลประโยชน์
ก้อนใหญ่ของธนาคารพาณิชย์ ก็คือ การพิจารณาให้สินเชื่ออย่างรอบคอบเพื่อรักษาไว้ซึ่งความ
ต้องการทางด้านเสถียรภาพของเงินทุน (Need for Stability of Principal) และความต้องการที่
เกี่ยวกับเสถียรภาพของรายได้ (Need for Stability of Investment Income) ดังนั้นการพิจารณา
สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จึงใช้หลักการพิจารณาที่คำนึงถึงการเสี่ยงภัยและเกณฑ์การพิจารณา
คุณค่าทางเครดิต(Risk And Criteria of Credit Worthiness) ซึ่งเกณฑ์สำหรับใช้เป็นเครื่องมือวัดค่า
ลูกค้ำที่ขอสินเชื่อมีความน่าเชื่อถือมีมากน้อยเพียงใด อยู่ 2 ระบบด้วยกัน คือ 6C's และ 3P's โดยมี
รายละเอียดดังนี้

การจัดความน่าเชื่อถือของลูกค้ำโดยหลัก 6C's ประกอบด้วย

1) Character เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านคุณภาพจิตใจและพฤติกรรมของลูกหนี้
ซึ่งแสดงถึงความตั้งใจในอันที่จะชำระหนี้

2) Capacity เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านความสามารถหรือสมรรถภาพในการหา
รายได้ให้เพียงพอที่จะชำระหนี้ ซึ่งสามารถในการหารายได้ หมายความว่าผู้ขอกู้จะสามารถนำ
รายได้จากการประกอบธุรกิจแต่ละครั้งมาชำระเงินคืนเงินกู้ได้โดยถูกต้องตามที่สัญญากับธนาคาร

ไว้ซึ่งธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งถือว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และหวังว่าจะต้องได้กำไรที่ธุรกิจนั้นประกอบการค้าหาได้ ไม่หวังที่จะให้ผู้กู้ต้องขายทรัพย์สินที่ได้จำนองไว้กับธนาคาร

3) Capital เป็นทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อ และ/หรือเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นซึ่งประเมินชดเชยในกรณีที่ Character และ Capacity ไม่ค่อยดีนัก

4) Collateral ได้แก่ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อนำมาค้ำประกันหนี้สินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต ธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปก่อนที่จะอนุมัติเงินกู้แต่ละราย มักจะมีนโยบายให้ผู้ขอกู้วางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันไว้กับธนาคาร เพื่อป้องกันการเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้ ซึ่งได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงเรือน และสิ่งปลูกสร้าง หุ่นกู้บริษัทที่มีฐานะมั่นคง และพันธบัตรรัฐบาล เป็นต้น

5) Condition เนื่องจากสาเหตุที่ว่า สภาพเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการหมุนเวียนของวัฏจักรทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบกระเทือนถึงการเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคนิค การบริโภค ผลิตภัณฑ์และวิธีการจำหน่ายสินค้า รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลที่จะเลิกควบคุมการส่งเสริมอุตสาหกรรม การเพิ่มอัตราภาษี และกฎข้อบังคับอื่นๆ เป็นต้น ซึ่งในที่สุดจะกระทบกระเทือนถึงความสามารถในการชำระหนี้ได้ ดังนั้นเพื่อป้องกันการเสี่ยงในด้านการปล่อยสินเชื่อซึ่งต้องเผชิญกับวัฏจักรขึ้นลงของการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจเจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารจึงควรจะต้องเป็นนักพยากรณ์เศรษฐกิจอีกด้านหนึ่ง

6) Country เนื่องจากทางด้านการค้าระหว่างประเทศ มีความสำคัญที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ และในการค้าระหว่างประเทศนี้ มีความเสี่ยงอยู่หลายประการ อาทิ ภาวะทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจและสังคม นโยบายการค้าของประเทศนั้นๆ ดังนั้นเจ้าหน้าที่สินเชื่อจะต้องค้นคว้ารายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับประเทศที่ผู้ขอสินเชื่อทำการค้าอยู่เป็นประจำมาประกอบการประเมินด้วยการจัดความน่าเชื่อถือของลูกค้าโดยหลัก 3P's ประกอบด้วย

1) Payment เป็นจุดแรกในการพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ว่าลูกค้าสินเชื่อมีแผนการชำระหนี้อย่างไร และมีความเป็นไปได้เพียงใด ในการให้สินเชื่อบุคคลทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อเพื่อการบริโภค ในแบบ Installment Loan คือ ระบบการผ่อนชำระ ธนาคารจะพิจารณา

จากรายได้คงเหลือของผู้ขอสินเชื่อ ในแต่ละเดือน ซึ่งส่วนใหญ่จะถือเกณฑ์ 30% ของรายได้ ซึ่งถ้าต่ำกว่านี้ธนาคารจะปฏิเสธการให้กู้

2) Purpose เป็นจุดที่สองในการพิจารณาสินเชื่อและมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับ Payment โดย Purpose นี้มีวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อกับธนาคาร เช่น บุคคลทั่วไปอาจจะมีการประสงค์กู้เงินไปเพื่อต่อเติมที่อยู่อาศัย ซื้อบ้านที่อยู่อาศัยและที่ดิน ฯลฯ เป็นต้น

3) Protection เป็นจุดสุดท้ายที่ธนาคารจะพิจารณาว่า สมควรจะอนุมัติหรือปฏิเสธการให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสำคัญ โดยการนำเอา Payment และ Purpose มาเป็นหลักในการพิจารณาพร้อมด้วยปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อาทิ วัฏจักรของธุรกิจ ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะทางสังคม สาเหตุอื่นๆ ที่อาจจะมีผลกระทบกระเทือนต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจ คุณสมบัติส่วนตัวของผู้ขอสินเชื่อและ/หรือผู้บริหารฐานะทางเครดิต และหลักประกันซึ่งจะเป็นตัวผ่อนคลายความเสี่ยง เป็นต้น

2.5 ทฤษฎีเศรษฐมิติว่าด้วยการวิเคราะห์แบบจำลองถดถอยพหุคูณ

แบบจำลองถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Model) เป็นแบบจำลองที่มีตัวแปรตาม Y เป็นฟังก์ชันที่ขึ้นกับค่าของตัวแปรอิสระหลายตัว X_1, X_2, X_3 และค่าความคลาดเคลื่อนทางสถิติ (Error Term หรือ e)

$$Y_i = \beta_1 + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + \dots + \beta_k X_{ki} + e_i$$

การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ เป็นเครื่องมือให้เห็นว่า ตัวแปรตัวหนึ่งมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอื่นอย่างไร หรือเป็นการคำนวณหาค่าประมาณการของตัวแปรตาม ณ ระดับมูลค่าต่างๆ ของตัวแปรอิสระที่กำหนดมาให้ โดยในแบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อนต้องกำหนดตัวแปรตามก่อน จากนั้นจึงกำหนดรูปแบบทางคณิตศาสตร์ของสมการเพื่อเชื่อมมูลค่าคาดคะเนของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระนั้น ๆ เช่น ถ้าสมมุติให้แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อนมีค่าตัวแปร 2 ตัว จะสามารถกำหนดแบบจำลองได้ดังนี้

$$Y_i = \beta_1 + \beta_2 X_{2i} + \beta_3 X_{3i} + e_i$$

โดยที่ β_2, β_3 คือ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย และค่า e_i ความคลาดเคลื่อนระหว่าง Y_i กับ $E(Y_i)$ ในการคำนวณหาค่า β_2 และ β_3 ที่สามารถทำได้โดยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุด (Method of Least Squares) ซึ่งทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยที่หาได้นั้นเกิดค่าผลบวกข้อผิดพลาดกำลังสอง (Error Sum of Squares) น้อยที่สุดดังนี้

$$ESS = \sum \hat{e}_i^2 = \sum (Y_i - \hat{Y}_i)^2 \quad \text{ซึ่ง} \quad \hat{Y}_i = \hat{\beta}_1 + \hat{\beta}_2 X_{2i} + \hat{\beta}_3 X_{3i} + e_i$$

ในการหาค่า β_1, β_2 และ β_3 ซึ่งทำให้เกิด ESS ต่ำที่สุด ทำได้ดังนี้

$$\hat{\beta}_1 = \bar{Y} - \hat{\beta}_2 \bar{X}_2 - \hat{\beta}_3 \bar{X}_3 \quad \text{ซึ่ง} \quad \bar{X}_2 = X_{2i}/N \quad \text{และ} \quad \bar{X}_3 = X_{3i}/N$$

$$\hat{\beta}_2 = \frac{(\sum X_{2i} Y_i) (\sum X_{3i}^2) - (\sum X_{3i} Y_i) (\sum X_{2i} X_{3i})}{(\sum X_{2i}^2) (\sum X_{3i}^2) - (\sum X_{2i} X_{3i})^2}$$

$$\hat{\beta}_3 = \frac{(\sum X_{3i} Y_i) (\sum X_{2i}^2) - (\sum X_{2i} Y_i) (\sum X_{2i} X_{3i})}{(\sum X_{2i}^2) (\sum X_{3i}^2) - (\sum X_{2i} X_{3i})^2}$$

ค่าสัมประสิทธิ์ β_2 จะอธิบายถึงขนาด และทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของ Y ที่มีอิทธิพลมาจากการเปลี่ยนแปลงของ X_1 1 หน่วย โดยที่ตัวแปรอื่น ๆ คือ X_3 ต้องคงที่ และ β_3 จะอธิบายถึงขนาดและทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของ Y ที่มีอิทธิพลมาจากการเปลี่ยนแปลงของ X_3 1 หน่วย โดยที่ตัวแปรอื่น ๆ คือ X_2 ต้องคงที่

ทั้งนี้มูลค่าของตัวแปรตามสามารถพยากรณ์ได้ โดยใช้สมการถดถอยที่กะประมาณค่าได้ และจากสมการถดถอยที่กะประมาณค่าไม่ได้ ซึ่งส่วนมากจะทำการคำนวณโดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรมมาตรฐาน ซึ่งจะคำนวณค่าข้อผิดพลาดมาตรฐานของค่าประมาณกำลังสองน้อยที่สุด β_2 และ β_3 (Standard Error of Estimate) โดยค่านี้จะใช้เป็นตัววัดจำนวนจุดที่กระจายอยู่รอบ ๆ เส้นการถดถอยของประชากร ถ้าค่า Std. Error มีค่ามาก แสดงว่ามีการกระจายอยู่รอบ ๆ เส้นมาก และหากมีค่าน้อย แสดงว่ามีการกระจุกตัวของประชากรอยู่รอบ ๆ เส้นถดถอย

การจะดูว่าสมการถดถอยนั้นเข้ากันได้ดีกับข้อมูลหรือไม่ สามารถดูได้จากค่าสัมประสิทธิ์เชิงซ้อนของการตัดสินใจ (R^2) ซึ่งมีค่าเท่ากับการผันแปรเชิงอธิบาย โดยการถดถอยเชิงซ้อน (Regression Sum of Squares: RSS) ต่อการผันแปรทั้งหมดในตัวแปรตาม (Total Sum of Squares: TSS) ซึ่งหาจาก

$$\sum (Y_i - \bar{Y})^2 = \sum (Y_i - \hat{Y}_i)^2 + \sum (\hat{Y}_i - \bar{Y})^2$$

ซึ่งก็คือ $TSS = RSS + ESS$

ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 0 มากเท่าใด แสดงว่าสมการนั้นไม่เหมาะสมกับข้อมูล แต่ถ้าหากว่าเข้าใกล้ 1 ผลจะเป็นไปในทางตรงข้าม

ทั้งนี้ค่า R^2 สามารถหาได้อีกวิธี คือ

$$R^2 = 1 - \frac{S^2}{Vsr(Y)} = \frac{N - K}{N - 1}$$

และค่า Adjusted R^2 สามารถหาได้จาก

$$R^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{N - 1}{N - K}$$

เนื่องจากค่า R^2 สามารถบอกได้ถึงความเหมาะสมของข้อมูลกับสมการถดถอย นั่นคือ R^2 เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่อธิบาย หรือไม่สามารถอธิบายถึงการผันแปรใน Y และไม่ได้มีการอธิบายจำนวนขององศาแห่งความอิสระ เมื่อไม่มีการแปรผันก็จะตัดความเหมาะสมของตัวแปรตามที่อยู่ในจำนวนที่เปลี่ยนแปลงได้ของตัวแปรอิสระในแบบจำลอง ซึ่งเรียกว่า Adjusted R^2 ซึ่งจะเห็นได้ว่าหาก $k = 1$ จะทำให้ R^2 เท่ากับ Adjusted R^2 ถ้า k มีค่ามากกว่า 1 จะทำให้ค่า R^2 มากกว่าหรือเท่ากับ Adjusted R^2 และ Adjusted R^2 สามารถเป็นไปทางลบได้ และค่า Adjusted R^2 เป็นค่าที่มีคุณสมบัติที่มีความสามารถวัดค่าความเหมาะสมได้ดีกว่าค่า R^2 เพราะเมื่อตัวแปรใหม่ถูกเพิ่มเข้าไปในแบบจำลองถดถอย ค่า R^2 จะเพิ่มขึ้นเสมอ ขณะที่ค่า Adjusted R^2 อาจเพิ่มหรือลดลงก็ได้

เมื่อทดสอบความเหมาะสมของสมการกับข้อมูล ก็มาพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระทุก ๆ ตัวในแบบจำลองเป็นการพิจารณาพร้อม ๆ กันทุก ๆ ตัวว่ามีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามหรือไม่ ซึ่งทดสอบโดยค่า F-statistic โดยมีสมมติฐานดังนี้

$$H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$$

$$H_a: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 \neq 0$$

ถ้าหากค่า F ที่คำนวณมีค่ามากกว่า F ที่เปิดตารางที่ $F_{k-1, n-k}$ นั่นคือ ปฏิเสธ Null Hypothesis นั้นแสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลองมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม แต่ถ้ามีค่าน้อยกว่า แสดงว่ายอมรับ Null Hypothesis นั่นคือ ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง มีความเป็นอิสระกับตัวแปรตาม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระทั้งหมดที่ทดสอบ โดยใช้ F -test แล้วยังสามารถแยกพิจารณาความสัมพันธ์ ของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระแต่ละตัวได้โดยทดสอบด้วยค่า T -statistic ซึ่งมีสมมติฐานดังนี้

$$H_0: \beta_j = 0$$

$$H_a: \beta_j \neq 0$$

โดยในการทดสอบถ้าหากค่า t ที่คำนวณมีค่ามากกว่าค่า t ที่เปิดตาราง หรือน้อยกว่าค่าลบของ t เปิดตาราง นั่นคือ ปฏิเสธ Null Hypothesis นั้นแสดงว่า ตัวแปรอิสระตัวนั้นมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม แต่ถ้ามีค่าตรงกันข้ามแสดงว่า ยอมรับ Null Hypothesis คือ ตัวแปรอิสระตัวนั้นมีความเป็นอิสระกับตัวแปรตาม

เมื่อทำการทดสอบแบบจำลองถดถอยเชิงซ้อนด้วยวิธีการทางสถิติข้างต้นแล้วหากมีความเหมาะสม ก็จะนำสมการที่สร้างขึ้นนั้นมาประมาณค่าของตัวแปรตามได้จากการใช้ข้อมูลของตัวแปรอื่น ๆ ที่ทราบค่า และสามารถทำการพยากรณ์ (Forecast) ค่าในอนาคตได้ด้วยการใช้โปรแกรมมาตรฐาน (บุษบง กันมล 2537)

2.วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่ามีอยู่เป็นจำนวนมากแต่ยังไม่พบงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัดนครศรีธรรมราช งานวิจัยที่ศึกษาพอสรุปได้ดังนี้

กรรณิกา พิชัยชาญณรงค์(2528) ศึกษา “ความต้องการสินเชื่อของประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด และโครงการเงินกู้เพื่อส่งเสริมอาชีพในชุมชนแออัด ศึกษาเฉพาะกรณีชุมชนอุทัยรัตน์” โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการออกสัมภาษณ์ สรุปได้ว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนจะทำการกู้เงินจากญาติพี่น้องมากที่สุด รองลงมาคือ กู้จากพ่อค้า และนิยมการกู้เงินนอกระบบสถาบันการเงินมากกว่าในระบบ เพราะสะดวกและรวดเร็ว วัตถุประสงค์ในการขอกู้เพื่อใช้จ่ายในบ้าน รองลงมาคือ เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย

อัญชลี ยศสุนทร (2530) ศึกษา “สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ในประเทศไทย” สรุปได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเพราะประชากรเพิ่มขึ้นด้วยหลายสาเหตุ เช่น ประชาชนมีการย้ายถิ่นเพิ่มขึ้น ทศนคติเปลี่ยนไปต้องการสร้างครอบครัวขนาดเล็กแทนครอบครัวขนาดใหญ่ การไม่กลับภูมิลำเนาเดิมของผู้ที่เข้ามาศึกษาในกรุงเทพฯ หน่วยงานที่มีหน้าที่ช่วยเหลือด้านนี้มีหน่วยงานของรัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ด้านเอกชน เช่น บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น การเคหะแห่งชาติ ได้ให้ความช่วยเหลือ แต่ผู้มีรายได้น้อยปานกลางรัฐบาลยังไม่ได้ให้การช่วยเหลือมากนัก จึงเสนอให้มีการจัดตั้งสถาบันเงินออม และเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ โดยระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไป และเงินสะสมของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยอยู่ในรูปเงินฝากออมทรัพย์อย่างเดียวและให้กู้สำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีข้อสมมุติว่า สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์จะให้กู้ร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่อยู่อาศัยที่คาดว่า จะขาดแคลนในแต่ละปี ซึ่งจะทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนลดลงทุกปี

นิตยา ตรีสุทธาชีพ(2532) ศึกษา “โครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสินเชื่อเคหะ กรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์” ระหว่างปี 2515-2530 โดยใช้สมมติฐานของ Accommodation

Principle เป็นพื้นฐานในการสร้างแบบจำลองการให้กู้ยืมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อการเคหะมากเป็นอันดับหนึ่งขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐบาลที่ให้สินเชื่อเพื่อการเคหะโดยเฉพาะกลับมีสัดส่วนการให้สินเชื่อด้านนี้เป็นอันดับสอง สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจากหลายแห่ง เช่น เงินฝาก เงินกู้ยืมจากต่างประเทศและภายในประเทศ โดยเงินกู้ยืมเป็นการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ในการวิเคราะห์สินเชื่อให้กู้ยืมของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้มากจะสามารถกู้ได้มาก และพบว่า กลุ่มคนที่ได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารมากที่สุด คือผู้มีรายได้ปานกลาง

กนกกรณ์ จีรุงฤทธิ(2539) ศึกษา “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ใช้บริการของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์” เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อและผู้บริโภคสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นลูกค้ายุุ่มใด โดยใช้ข้อมูลจากการสำรวจโดยใช้แบบสอบถาม สัมภาษณ์รายบุคคล พบว่า ผู้บริโภคที่ตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัดและธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่เป็นคนที่มระดับการศึกษาปริญญาตรีและเป็นพนักงานบริษัท มีรายได้ประมาณ 10,001-20,000 บาทต่อเดือน อายุอยู่ในช่วง 20-30 ปีเป็นส่วนใหญ่ ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อมากที่สุด ด้านพฤติกรรมของผู้บริโภคในการเลือกใช้บริการสินเชื่อนั้นจะมีการตัดสินใจภายหลังจากที่มีการศึกษาและเปรียบเทียบข้อมูลแล้ว

สุชาติ ภัทธิรักษา(2539) ศึกษา “อิทธิพลทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร” โดยใช้ข้อมูลปี 2533-2536 เพื่อวิเคราะห์ถึงพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยตลอดจนสาเหตุและเหตุผลในการตัดสินใจซื้อ โดยใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพรรณนาจากข้อมูลทัศนคติและวิเคราะห์เชิงปริมาณด้วยการทดสอบค่าไควสแควร์จากข้อมูลปฐมภูมิ พบว่า สาเหตุและเหตุผลในการตัดสินใจซื้อจะเกี่ยวข้องกับรายได้และระดับการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อจะขึ้นอยู่กับอาชีพและระดับรายได้ ปัจจัยที่มีผลต่อกระบวนการซื้อ ได้แก่ สถานภาพสมรส อาชีพ รายได้ ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมภายหลังการซื้อ ได้แก่ การศึกษาและอาชีพ ในด้านพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นผลมาจาก

ความต้องการของผู้พักอาศัยเอง ส่วนปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อคือ ทำเลที่ตั้ง บริการต่างๆ และสิ่งอำนวยความสะดวก

บุญสม สุขจิตต์(2540) ศึกษา “ปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่” วัตถุประสงค์ของการวิจัยเพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ลูกค้ารายย่อย พร้อมทั้งศึกษาปัญหาในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ การศึกษารั้งนี้เป็นการศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก(รัศมี 30 กิโลเมตร) จำนวน 15 ธนาคาร รวม 72 สาขา และธนาคารอาคารสงเคราะห์อีก 1 ธนาคาร จำนวน 1 สาขา การศึกษาเป็นการวิจัยเชิงสำรวจจากประชากร 90 คน โดยแบ่งเป็น สัมภาษณ์ผู้บริหารระดับภาคและระดับเขต จำนวน 17 คน และตอบแบบสอบถามของผู้จัดการสาขาหรือหัวหน้าสินเชื่อ จำนวน 73 คน ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ธนาคารพาณิชย์นำมาพิจารณาเพื่ออนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้า ได้แก่ ข้อมูลส่วนบุคคล ข้อมูลทั่วไปของที่อยู่อาศัย ข้อเสนอของลูกค้าและการวิเคราะห์คุณค่าทางเครดิต โดยธนาคารจะให้ความสำคัญในการพิจารณาเท่าๆกัน ส่วนปัญหาที่พบจากการศึกษา ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับธนาคารประกอบด้วย การขาดแคลนเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ขั้นตอนในการปฏิบัติงานมีมากเกินไปและอำนาจการอนุมัติวงเงินของผู้จัดการสาขามีน้อย ปัญหาเกี่ยวกับตัวลูกค้าส่วนใหญ่เป็นการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบการเก็งกำไรและให้ข้อมูลเท็จ ส่วนปัญหาด้านการแข่งขันของธนาคารต่างๆจะเป็นเรื่องอัตราดอกเบี้ยที่แต่ละธนาคารนำมาเสนอลูกค้า ปัจจุบันบทบาทของธนาคารพาณิชย์เริ่มลดน้อยลง แม้ว่าจะให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าสถาบันการเงินอื่นๆสาเหตุเพราะรัฐบาล ได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นธนาคารที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะและอัตราดอกเบี้ยจะต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนทั่วไปมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์(2540) ศึกษา “การวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย” ซึ่งจะใช้การทดสอบทางเศรษฐมิติเพื่อหาแบบจำลองที่เหมาะสมในการวิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ทำการศึกษาโดยใช้ข้อมูลปี 2521-2539 ของธนาคารอาคารสงเคราะห์และนำแบบจำลองที่ได้มาประมาณการณ์แนวโน้มอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายทางการเงินรูปแบบต่างๆด้วยวิธี Scenario Study ในช่วงปี 2540-2542

เพื่อทดลองศึกษาหาแนวทางแก้ไขปัญหาความตกต่ำของภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ผลการศึกษาพบว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุดที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่พักอาศัย ส่วนปัจจัยราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงมา ปัจจัยที่มีความสำคัญในทางอ้อมได้แก่ ปริมาณเงินทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัยกุล(2541) ศึกษา“ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ” ซึ่งจะใช้ข้อมูลปฐมภูมิการสำรวจและทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปร 2 ชนิดด้วยวิธีไคสแควร์ ผลการศึกษาว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในการเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะด้านวงเงินกู้คืออาชีพ โดยอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจจะให้ความสัมพันธ์กับปัจจัยเงินกู้มากกว่าผู้ที่ประกอบอาชีพอิสระและมีกิจการส่วนตัว เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีรายได้แน่นอนและปริมาณเงินออมที่ต่ำ ในขณะที่ผู้มีอาชีพอิสระและกิจการส่วนตัวนั้นจะมีรายได้สูงแต่ไม่แน่นอน ส่วนปัจจัยอัตราดอกเบี้ยและระยะทางในการติดต่อขอสินเชื่อไม่มีความสัมพันธ์กับอายุของผู้บริโภค ในขณะที่วงเงินกู้และขั้นตอนในการพิจารณาการขอสินเชื่อจะมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้บริโภค โดยผู้ขอกู้ที่อายุน้อยจะมีความต้องการวงเงินกู้ที่น้อยกว่าผู้ที่มีอายุมาก

อารีย์ ยิ้มสะอาด(2542) ศึกษา“อุปสงค์ต่อเงินกู้ยืมสวัสดิการพนักงานเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)” เพื่อศึกษาถึงวิวัฒนาการของเงินกู้สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยและปัจจัยที่มีผลต่อการขอเงินกู้สวัสดิการของพนักงานเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิในการวิเคราะห์เชิงปริมาณและข้อมูลทุติยภูมิในการวิเคราะห์เชิงพรรณนา และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของตัวแปร 2 ชนิดด้วยวิธีไคสแควร์ ผลการศึกษาพบว่า ในส่วนของปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับเงินกู้สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารนั้น เพศ อายุ รายได้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการกู้ยืม ส่วนปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์จำนวนเงินกู้มีเพียงปัจจัยเดียวคือ ราคาก่อนพร้อมที่ดิน โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

มนต์ชัย ธีระวรกุล(2550) ศึกษา“กระบวนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร” เพื่อศึกษากระบวนการให้สินเชื่อรวมถึงศึกษาปัญหาอุปสรรคของ

กระบวนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ โดยวิเคราะห์จากข้อมูลเอกสารของธนาคารในส่วนของลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อชุมชนบางแนว ผลการศึกษาพบว่า การเช่ากรณีปลูกสร้างต้องมีบุคคลหรือตัวสัญญาใช้เงินค้ำประกัน หลักประกันจำนองเป็นสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนจำนองธนาคารและสัญญาเช่าที่ดินจดทะเบียนเช่านานปี ผู้กู้ส่วนใหญ่มีอายุมากกว่า 40 ปี สมรสแล้ว กู้รายละ 300,000.00 บาท ใช้ตัวสัญญาใช้เงินค้ำประกัน กู้นาน 20 ปี ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลกระทบกระบวนการให้สินเชื่อแบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านการกำหนดเงื่อนไขในการให้สินเชื่อของธนาคารและการค้ำประกันก่อนจำนองโดยบุคคลหรือตัวสัญญาใช้เงิน 10 % ทำให้มีการกู้ยืมนอกระบบ เป็นหนี้หลายทางและผู้รับเหมาทำงานล่าช้าเนื่องจากขาดเงินทุนทำให้การเบิกงวดดีเกินไป

สรุป

จากการศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรมดังกล่าวข้างต้นส่วนใหญ่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินว่าขึ้นอยู่กับปัจจัยอะไรที่มีอิทธิพลและเป็นตัวกำหนด โดยส่วนใหญ่จะพบว่าปัจจัยตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลและเป็นตัวกำหนดคือ รายได้ อัตราดอกเบี้ย ระดับการศึกษา ปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย อาชีพ และทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยมีทฤษฎีและวรรณกรรมที่ใช้ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น คือ อุปสงค์ที่ดินและอุปทานที่ดินและทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Fund Theory) พบว่าอุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดอัตราดอกเบี้ยและวรรณกรรมของ กรรณิกา พิรัชชาญณรงค์(2528) ศึกษา “ความต้องการสินเชื่อของประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนแออัด และโครงการเงินกู้เพื่อส่งเสริมอาชีพในชุมชนแออัด ศึกษาเฉพาะกรณีชุมชนอุทัยรัตน์” พบว่าแหล่งเงินกู้ส่วนใหญ่มาจากพี่น้อง , อัญชลี ยศสุนทร (2530) ศึกษา “สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ในประเทศไทย” พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเมื่อประชากรเพิ่มขึ้น โดยผู้มีรายได้น้อยได้รับการช่วยเหลือแต่ผู้มีรายได้ปานกลางไม่ได้รับการช่วยเหลือ, นิตยา ตรีสุทธาชีพ(2532) ศึกษา “โครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสินเชื่อเคหะ กรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์” พบว่า ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อเพื่อการเคหะมากที่สุดและรองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งช่วยเหลือกลุ่มที่มีรายได้ปานกลางโดยพิจารณาจากรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ, กนกภรณ์ จีรุงฤทธิ์(2539) ศึกษา “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคที่ใช้บริการของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์” พบว่า ปัจจัยดอกเบี้ยเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจ

เลือกใช้บริการสินเชื่อมากที่สุด, สุชาติ ลัทธรักษา(2539) ศึกษา “อิทธิพลทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลต่อพฤติกรรมของผู้ซื้ออาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร” พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจที่จะขึ้นอยู่กับอาชีพและระดับรายได้, อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์(2540) ศึกษา “การวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย” พบว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด ปัจจัยราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงมา, จันทรเพ็ญ เพชรมาลัยกุล(2541) ศึกษา “ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะ” พบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในการเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะค่านวงเงินกู้คือ อาชีพ, อารีย์ ยิ้มสะอาด(2542) ศึกษา “อุปสงค์ต่อเงินกู้ยืมสวัสดิการพนักงานเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)” พบว่า เพศ อายุ รายได้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการกู้ยืมเงินกู้สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์จำนวนเงินกู้มีเพียงปัจจัยเดียวคือราคาบ้านพร้อมที่ดิน โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัญหาเงื่อนไขในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ปัญหาในการให้ข้อมูลเท็จของลูกค้า และปัญหาในด้านอัตราดอกเบี้ยของธนาคารและวรรณกรรมของ มนต์ชัย ธีระวรกุล(2550) ศึกษา “กระบวนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร” พบว่า ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลกระทบต่อกระบวนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ ด้านการกำหนดเงื่อนไขในการให้สินเชื่อของธนาคารและการค้าประกันก่อนจำนอง โดยบุคคลหรือตัวสัญญาใช้เงิน 10 % ทำให้มีการกู้ยืมนอกระบบ เป็นหนี้หลายทางและผู้รับเหมาทำงานล่าช้าเนื่องจากขาดเงินทุนทำให้การเบี่ยงงวดถึงเกินไป, บุญสม สุขจิตต์(2540) ศึกษา “ปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่” พบว่า ปัญหาเกี่ยวกับการขาดแคลนเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ขั้นตอนในการปฏิบัติงานมีมากและอำนาจในการอนุมัติของผู้จัดการสาขามีน้อย ปัญหาเกี่ยวกับลูกค้าให้ข้อมูลเท็จ และปัญหาด้านอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารต่าง ๆ นำเสนอกับลูกค้าเนื่องมาจากการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ของรัฐบาล

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตเทศบาลจังหวัดนครนครศรีธรรมราช และศึกษาข้อคิดเห็นและปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น จึงได้กำหนดระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัยไว้ดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร ประชากรในการศึกษาค้างนี้ คือ ประชาชนที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปีที่มาใช้บริการธนาคารพาณิชย์ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

กลุ่มตัวอย่าง การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อใช้ในการศึกษาค้างนี้ ใช้การสุ่มเลือกกลุ่มตัวอย่าง (Samples Group) จากกลุ่มประชากรที่มีอายุระหว่าง 20 - 65 ปีที่มาใช้บริการธนาคารพาณิชย์ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช จำนวน 4 อาชีพ คือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว และอาชีพอื่นๆ เพื่อให้ได้ตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ไม่เป็นไปตามโอกาสทางสถิติ (Non-Probability Sampling) โดยวิธีการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) เก็บข้อมูลให้ครบตามความต้องการโดยไม่มีหลักเกณฑ์แน่นอน จำนวน 240 ราย

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลในการศึกษาค้างนี้ ได้แก่

1. แบบสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 สถานภาพทั่วไป สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิก รายได้ รายจ่าย ประวัติการใช้สินเชื่อ

ส่วนที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย ด้านหลักทรัพย์ค้ำประกัน ด้านระยะเวลาในการผ่อนชำระ ด้านจำนวนเงินผ่อนชำระ ด้านจำนวนเงินกู้ที่ได้รับ ด้านการให้บริการของพนักงาน

ส่วนที่ 3 ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย ปัญหาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป ปัญหาวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไป ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน การให้บริการของพนักงานธนาคารไม่เป็นที่น่าพอใจ การพิจารณาใช้เวลานานเกินไป ไม่มีหลักฐานรายได้ที่แน่นอนในการยื่นขอสินเชื่อ หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไป ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป

2. ใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากผู้ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารกรุงไทยสาขาในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 3 สาขา ได้แก่ สาขา นครศรีธรรมราช สาขาตลาดหัวอิฐ สาขาท่าวัง จำนวน 106 ราย

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลใช้วิธีการดังต่อไปนี้

ก่อนการสำรวจข้อมูลเพื่อให้ทราบปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) ได้ดำเนินการทดสอบแบบสอบถาม (pre-test) ในกลุ่มตัวอย่างจำนวน 10 ชุด โดยทดลองให้กลุ่มตัวอย่างเป้าหมายกรอกข้อมูล เพื่อวัดความเข้าใจในแบบสอบถามแต่ละข้อ และความสนใจของกลุ่มตัวอย่างในการกรอกแบบสอบถาม จากนั้นก็นำแบบสอบถามมาปรับปรุงเพื่อให้ได้แบบสอบถามที่สมบูรณ์ยิ่งขึ้น หลังจากนั้นก็ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลในกลุ่มตัวอย่างจากประชากรที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปีที่มาใช้บริการธนาคารพาณิชย์ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยการสุ่มแบบบังเอิญ (Accidental Sampling) แล้วคัดเลือกแบบสอบถามโดยเลือกจากกลุ่มตัวอย่าง 4 อาชีพ คือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว และอาชีพอื่นๆ รวม 240 ราย

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เพื่อให้ทราบถึงลักษณะเศรษฐกิจและสังคมของจังหวัดนครศรีธรรมราช สภาพทั่วไปของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยดำเนินการวิเคราะห์ลักษณะพื้นฐานของประชากรที่ทำการศึกษา เช่น อายุ เพศ สถานภาพ อาชีพ รายได้ รายจ่าย ระดับการศึกษา ข้อมูลการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2.การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) ดำเนินการนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม SPSS ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมโดยใช้แบบสอบถามมานำมาวิเคราะห์และแปลผลข้อมูลดังต่อไปนี้

1.1 วิเคราะห์ข้อมูลสถานภาพทั่วไปโดยใช้สถิติหาค่าความถี่ และร้อยละ

1.2 วิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้สถิติการหาค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานรายข้อ และในภาพรวม การแปลผลค่าเฉลี่ยที่ได้โดยใช้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของเบสท์ (Best, J. W., 1981, pp.179-187) ที่แบ่งเกณฑ์ตามระดับคะแนน 5 ระดับดังนี้

ค่าเฉลี่ย	ความหมาย
4.55-5.00	ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการมากที่สุด
3.55-4.54	ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการมาก
2.55-3.54	ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการปานกลาง
1.55-2.54	ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการน้อย
1.00-1.54	ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการน้อยที่สุด

และวิเคราะห์โดยค่าสถิติค่าความถี่ และค่าร้อยละ ในส่วนของ ด้านอัตราดอกเบี้ย ด้านเงินกู้ ด้านแหล่งเงินกู้ ด้านวัตถุประสงค์ในการขอกู้ ด้านวงเงินสินเชื่อที่ต้องการ ด้านระยะเวลาของขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ ด้านระยะเวลาในการชำระคืนเงินกู้ จำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือน

1.3 นำข้อมูลจากลูกค้าที่มาขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช จำนวน 3 สาขา ได้แก่ สาขานครศรีธรรมราช สาขาตลาดหัวอิฐ และสาขาท่าวัง จำนวน 113 ราย มาทำการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Linear Regression Model) และใช้โปรแกรม SPSS หาความสัมพันธ์ของตัวแปรที่ทำการศึกษาวว่าตัวแปรอิสระใดมีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช และมีผลมากน้อยเพียงใด โดยตัวแปรทุกตัวต้องเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ แต่ในกรณีที่ตัวแปรอิสระบางตัวเป็นตัวแปรเชิงคุณภาพ ได้แก่ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ เพศ ต้องแปลงให้เป็นตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) ซึ่งมีค่าเพียง 2 ค่า คือ 0 และ 1 เท่านั้นก่อนแล้วดำเนินการนำตัวแปรอิสระเข้าสู่สมการถดถอย แบบ Backward ซึ่งเป็นการคัดตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามเข้าสู่สมการถดถอยเสียก่อน จากนั้นจึงคัดตัวแปรอิสระที่ไม่มี

ความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการที่ละตัวโดยตัวแปรอิสระตัวแรกที่ถูกคัดออกจากสมการจะเป็นตัวแปรที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมากที่สุด และตัวแปรนั้นจะต้องผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ Probability (หรือนัยสำคัญ: ∞) เท่ากับ .10 และทำการคัดตัวแปรอิสระที่เหลือซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการที่ละตัวแปรไปเรื่อยๆ จนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรใดได้อีก

สมการถดถอยเพื่ออธิบายการออม

$$L_H = f(Y, r, S, E_d, C, \text{Age}, \text{Sex}, M, P_H, T_1, T_2)$$

โดยที่ : L_H หมายถึง เงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

r หมายถึง ดอกเบี้ยเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย (ร้อยละต่อปี)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

S หมายถึง สถานภาพ

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

กำหนดให้ สมรส = 0 และ โสด หมายถึง หย่าร้าง = 1

E_d หมายถึง ระดับการศึกษา

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

กำหนดให้ ตั้งแต่ปริญญาตรีขึ้นไป = 0 และ ต่ำกว่าปริญญาตรี = 1

C หมายถึง อาชีพ

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

กำหนดให้ อาชีพที่มีรายได้ประจำ = 0 และอาชีพที่ไม่มีรายได้ประจำ = 1

Age หมายถึง อายุ (ปี)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

Sex หมายถึง เพศ

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

M หมายถึง จำนวนเงินในการชำระต่อเดือน (บาท)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

P_n หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ (บาท)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

T_1 หมายถึง ระยะเวลาในการชำระเงินคืน (ปี)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

T_2 หมายถึง ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (วัน)

ข้อมูลจากบมจ.ธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

1.4 วิเคราะห์ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ค่าสถิติการหาค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานรายข้อ และในภาพรวม การแปลผลค่าเฉลี่ยที่ได้โดยใช้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของเบสท์ (Best, J. W., 1981, pp.179-187) ที่แบ่งเกณฑ์ตามระดับคะแนน 5 ระดับดังนี้

ค่าเฉลี่ย	ความหมาย
4.55-5.00	ปัญหามากที่สุด
3.55-4.54	ปัญหามาก
2.55-3.54	ปัญหาปานกลาง
1.55-2.54	ปัญหาน้อย
1.00-1.54	ปัญหาน้อยที่สุด

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช มีดังนี้

ตอนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้รวมของครอบครัว รายจ่ายของครอบครัว และการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคาร/สถาบันการเงิน แสดงตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะทั่วไป	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1.เพศ	240	100
ชาย	116	48.3
หญิง	124	51.7
2.อายุ	240	100
ต่ำกว่า 25 ปี	15	6.2
26 – 35 ปี	94	39.2
36 – 45 ปี	91	37.9
46 – 55 ปี	28	11.7
56 – 65 ปี	12	5
3.สถานภาพ	240	100
โสด	78	32.5
สมรส	135	56.3
หย่าร้าง/หม้าย	27	11.3

ตารางที่ 4.1(ต่อ)

ลักษณะทั่วไป	จำนวน(คน)	ร้อยละ
4.ระดับการศึกษา	240	100
ต่ำกว่ามัธยม	38	15.9
มัธยมปลาย/ปวช.	43	17.9
อนุปริญญา/ปวศ.	59	24.6
ปริญญาตรี	81	33.8
ปริญญาโทขึ้นไป	19	7.9
5.อาชีพ	240	100
ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ	74	30.8
พนักงานบริษัทเอกชน	43	17.9
ประกอบธุรกิจส่วนตัว	57	23.8
อื่นๆ	66	27.5
6.จำนวนสมาชิกในครอบครัว	240	100
1คน	8	3.3
2 คน	47	19.6
3 คน	79	32.9
4 คน	64	26.7
5 คน	25	10.4
6 คน	11	4.6
7 คน	5	2.1
8 คน	1	.4
จำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย (คน)	3.45	
7.รายได้รวมเฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน (บาท)	40,210.0840	
8.รายจ่ายของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน(บาท)	24,574.4681	
9.ภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง	240	100
-มีภาระหนี้สิน	113	47.1
-ไม่มีภาระหนี้สิน	127	52.9

เพศ จากกลุ่มตัวอย่าง 240 คน พบว่า เป็นเพศชาย 116 คน และเพศหญิง 124 คน คิดเป็นร้อยละ 48.3 และ 51.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ

อายุ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่าส่วนใหญ่มีอายุอยู่ระหว่าง 26-35 ปี โดยมีจำนวน 94 คน คิดเป็นร้อยละ 39.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ อายุระหว่าง 36-45 ปี โดยมีจำนวน 91 คน คิดเป็นร้อยละ 37.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนอายุระหว่าง 46-55 ปี มี 28 คน คิดเป็นร้อยละ 11.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อายุต่ำกว่า 15 ปี คิดเป็นร้อยละ 6.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ อายุ 56-65 ปี จำนวน 12 คนคิดเป็นร้อยละ 5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ

สถานภาพ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส โดยมีจำนวน 135 คน คิดเป็นร้อยละ 56.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ สถานภาพโสด มีจำนวน 78 คน คิดเป็นร้อยละ 32.5 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนสถานภาพอื่นๆ เช่น หม้าย แยกกันอยู่หรือหย่าร้าง มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 11.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ระดับการศึกษา จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า ส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน 81 คน คิดเป็นร้อยละ 33.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ ระดับการศึกษาชั้นอนุปริญญาหรือปวส.จำนวน 59 คน คิดเป็นร้อยละ 24.6 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ระดับมัธยมปลายหรือปวช. จำนวน 43 คน คิดเป็นร้อยละ 17.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ระดับมัธยมต้นจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และระดับปริญญาโทขึ้นไป จำนวน 19 คน คิดเป็นร้อยละ 7.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

อาชีพ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ จำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 30.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว จำนวน 57 คิดเป็นร้อยละ 23.8 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ประกอบอาชีพอื่นๆ จำนวน 66 คนและประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 43 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 27.5 และ 17.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ

จำนวนสมาชิกของครอบครัว จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า ส่วนใหญ่ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนสมาชิก 3 คน โดยมีจำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 32.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ จำนวนสมาชิก 4 คน คิดเป็นร้อยละ 26.7 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และจำนวนสมาชิก 2 คน จำนวน 47 คน จำนวนสมาชิก 5 คน จำนวน 25 คน จำนวนสมาชิก 6 คน จำนวน 11 คน จำนวนสมาชิก 1 คนจำนวน 8 คน จำนวนสมาชิก 7 คนจำนวน 5 คน และจำนวนสมาชิก 8 คน

จำนวน 1 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 19.6 ร้อยละ 10.4 ร้อยละ 4.6 ร้อยละ 3.3 ร้อยละ 2.1 และร้อยละ 0.4 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ และจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 3.45 คน

รายได้รวมของครอบครัวจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างมีรายได้รวมเฉลี่ยต่อเดือน 40,210.0840 บาท

รายจ่ายของครอบครัว จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างมีรายจ่ายเฉลี่ยต่อเดือน 24,574.4681 บาท

ภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 240 คน พบว่า กลุ่มตัวอย่างจำนวน 113 คน กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยคิดเป็นร้อยละ 47.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และจำนวน 127 คน ไม่กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยคิดเป็นร้อยละ 52.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

เมื่อพิจารณาในภาพรวม พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 240 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิงมีสถานภาพสมรสและมีอายุระหว่าง 26-35 ปี โดยมีการศึกษาในระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ โดยมีจำนวนสมาชิกของครอบครัว จำนวน 3 คนและมีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 3.45 คน ซึ่งมีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงเนื่องจากอยู่ในช่วงที่กำลังสร้างฐานะ โดยระดับรายได้รวมของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน 40,210.0840 บาท รายจ่ายเฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน 24,574.4681 ซึ่งระดับรายได้ที่ได้รับอยู่ในระดับที่มีศักยภาพที่จะชำระคืนสินเชื่อได้และรายจ่ายต่อเดือนยังต่ำกว่าระดับรายได้ซึ่งปริมาณเงินที่เหลือจะแสดงถึงปริมาณเงินออม การขอสินเชื่อใหม่และศักยภาพในการชำระคืนสินเชื่อของกลุ่มตัวอย่าง กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่มีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดมีความต้องการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

การใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
<u>แหล่งสินเชื่อ</u>		
ธนาคารและสถาบันการเงินในระบบ	101	89.4
แหล่งการเงินนอกระบบ	3	2.7
อื่นๆ	9	8.0
รวม	113	100
<u>การใช้สินเชื่อ</u>		
ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่คินของตนเอง/คู่สมรส	21	18.6
ซื้อที่ดินพร้อมสร้างบ้าน	20	17.7
ซื้อโครงการบ้านจัดสรร	47	41.6
ปรับปรุง ต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	15	13.3
ได้ถอนเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น	10	8.8
รวม	113	100
<u>ลักษณะโครงการบ้านจัดสรร</u>		
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	18	38.2
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	11	23.4
ทาวน์เฮ้าส์/ห้องชุด	13	27.6
ห้องแถว/อาคารพาณิชย์	5	10.6
รวม	113	100
<u>อัตราดอกเบี้ย (ต่อปี)</u>		
คงที่ 1 ปี (MLR-3.50) ระยะเวลาที่เหลือลอยตัว (MLR-0.75)	25	22.1
คงที่ 2 ปี (MLR-4.25) ระยะเวลาที่เหลือลอยตัว(MLR-0.75)	16	14.2
คงที่ 3 ปี (MLR-4.75) ระยะเวลาที่เหลือลอยตัว(MLR-0.75)	32	28.3
ลอยตัว MLR-0.75	33	29.2
ไม่ระบุ	7	6.2
รวม	113	100

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

การใช้สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
<u>วงเงินที่ขอสินเชื่อ</u>		
0-100,000 บาท	5	4.4
100,001-500,000 บาท	13	11.5
500,001-1,000,000 บาท	36	31.9
1,000,001-1,500,000 บาท	25	22.1
1,500,001-2,000,000 บาท	16	14.2
มากกว่า 2,000,000 บาท	18	15.9
รวม	113	100
<u>ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ</u>		
ภายใน 3- 5วัน	10	8.8
ภายใน 5-7วัน	24	21.2
ภายใน 7-15วัน	48	42.5
ภายใน 15-30วัน	31	27.4
รวม	113	100
ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อเฉลี่ย(วัน)	13.42	
<u>ระยะเวลาในการชำระคืน</u>		
1-5 ปี	9	8.0
5.1-10 ปี	4	3.5
10.1-15 ปี	21	18.6
15.1-20 ปี	56	49.6
มากกว่า 20 ปีขึ้นไป	23	20.4
รวม	113	100

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

การใช้สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
<u>จำนวนเงินที่ชำระคืนต่อเดือน(บาท)</u>		
ต่ำกว่า 5,000 บาท	18	15.9
5,001- 10,000 บาท	45	39.8
10,001 -15,000 บาท	18	15.9
15,0001-20,000 บาท	15	13.3
มากกว่า 20,000 บาท	17	15.0
รวม	113	100

จากตารางที่ 4.2 จากกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 113 คน เมื่อพิจารณาแหล่งของสินเชื่อ พบว่า มีกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบ จำนวน 101 คน คิดเป็นร้อยละ 89.4 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนกลุ่มที่ขอสินเชื่อจากแหล่งอื่นนอกระบบและอื่นๆมีจำนวน 3 คนและ 9 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 2.7 และ 8 ตามลำดับ ส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างมีการขอสินเชื่อจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบอาจเนื่องมาจากมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสินเชื่ออื่นนอกระบบ และปัจจุบันเงื่อนไขในการขอสินเชื่อของสถาบันการเงินต่างๆ ได้ผ่อนคลายลง นอกจากนี้วงเงินสินเชื่อที่ให้อยู่ยังมีจำนวนมากและถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ถูกเอารัดเอาเปรียบเหมือนขอสินเชื่ออื่นนอกระบบ ทำให้ประชาชนรวมทั้งกลุ่มตัวอย่างหันมาใช้บริการธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบมากขึ้น

การใช้สินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 113 คน ร้อยละ 41.6 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ จำนวน 47 คน มีการใช้สินเชื่อในการซื้อโครงการบ้านจัดสรร รองลงมาคือ ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินที่ตนเอง/คู่สมรส มีจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อันดับที่ 3 คือ ซื้อที่ดินพร้อมสร้างบ้าน จำนวน 20 คน คิดเป็นร้อยละ 17.7 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนการขอสินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น ปรับปรุง ต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ได้ถอนจำนวนจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น โดยมีร้อยละ 13.3 และร้อยละ 8.8 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้สินจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตามลำดับ (ตารางที่ 4.2)

จะเห็นได้ว่า ส่วนใหญ่การใช้สินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มตัวอย่างใช้เพื่อการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยตรงตามวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ

ลักษณะโครงการบ้านจัดสรรที่กลุ่มตัวอย่างต้องการ จากตารางที่ 4.2 จากกลุ่มตัวอย่างที่ใช้สินเชื่อในการซื้อ โครงการบ้านจัดสรรจำนวน 47 คนหรือ ร้อยละ 41.6 ส่วนใหญ่ต้องการบ้านจัดสรรที่เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว จำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 38.2 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์/ห้องชุด จำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 27.6 อันดับที่ 3 คือ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 23.4 และสุดท้ายคือ ห้องแถว/อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 10.6

อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดจำนวน 113 คน โดยส่วนใหญ่ใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-0.75 ตลอดอายุสัญญา มีจำนวน 33 คน คิดเป็นร้อยละ 29.2 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาคือ ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี (MLR-4.75) ระยะเวลาที่เหลืออัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR-0.75) มีจำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 28.3 อันดับที่ 3 คือ ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี (MLR-3.50) และระยะเวลาที่เหลือใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR-0.75) โดยมีจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 21.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอันดับสุดท้ายคือ ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี (MLR-4.25) ส่วนระยะเวลาที่เหลือลอยตัว (MLR-0.75) มีจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 14.2 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนอีกจำนวน 7 คน หรือร้อยละ 6.2 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดไม่ระบุอัตราดอกเบี้ย

วงเงินที่ขอสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 113 คน ส่วนใหญ่มีการขอสินเชื่อในวงเงิน 500,001-1,000,000 บาท โดยมีจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 31.9 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด วงเงิน 1,000,001-1,500,000 บาท มีจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 22.1 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด วงเงินมากกว่า 2,000,000 บาท มีจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด วงเงิน 1,500,001-2,000,000 บาท มีจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 14.2 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด วงเงิน 100,001-500,000 บาท มีจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 11.5 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่ทั้งหมด และสุดท้ายวงเงิน 0-100,000 บาท มีจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 4.4 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่ทั้งหมด

ระยะเวลาในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 113 คน มีจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 42.5 ใช้เวลาในการพิจารณาสินเชื่อภายใน 7-15 วัน อันดับที่ 2 ใช้เวลาในการพิจารณาภายใน 15-30 วัน มีจำนวน 31 คน คิดเป็นร้อยละ 27.4 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด อันดับที่ 3 ใช้เวลาในการพิจารณาสินเชื่อภายใน 5-7 วัน มีจำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 21.2 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดและอันดับสุดท้ายใช้เวลาในการพิจารณาภายใน 3-5 วัน โดยมีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 8.8 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 113 คน ส่วนใหญ่ชำระคืนภายในระยะเวลา 15.1-20 ปี มีจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 49.6 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด รองลงมาคือ มากกว่า 20 ปีขึ้นไป มีจำนวน 23 คน คิดเป็นร้อยละ 20.4 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด อันดับที่ 3 ระยะเวลาในการชำระคืน 5.1-10 ปี มีจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 18.6 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่วนการชำระคืน 1-5 ปี มีจำนวน 9 คน และการชำระคืน 5.1-10 ปี มีจำนวน 4 คน โดยคิดเป็นร้อยละ 8.0 และ ร้อยละ 3.5 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดตามลำดับ

จำนวนเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ชำระคืนต่อเดือน จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด 113 คน ผู้ขอสินเชื่อจำนวน 45 คน หรือร้อยละ 39.8 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด มีการชำระคืนต่อเดือน 5,001- 10,000 บาท รองลงมาคือ 10,001 -15,000 บาทและต่ำกว่า 5,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 15.9 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด อันดับที่ 3 คือ มากกว่า 20,000 บาท มีจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 15.0 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่วนการชำระคืนต่อเดือน 15,001-20,000 บาท มีจำนวน 15 คน คิดเป็นร้อยละ 13.3 ของกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด จะเห็นได้ว่า จำนวนเงินที่กลุ่มตัวอย่างได้ชำระคืนต่อเดือนกับรายได้มีความสัมพันธ์กันเนื่องจากส่วนใหญ่

กลุ่มตัวอย่างมีรายได้รวมของครอบครัวเฉลี่ย 40,210.0840 บาท (ตาราง 4.1) ซึ่งผู้ขอสินเชื่อมีศักยภาพในการชำระคืนสินเชื่อในแต่ละเดือนได้

เมื่อพิจารณาภาพรวมของสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มตัวอย่างขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่า โดยส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างที่มีการขอสินเชื่อชนิดนี้ขอสินเชื่อจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าการขอสินเชื่อนอกระบบ อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคือ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-0.75 ตลอดอายุสัญญา และวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกลุ่มตัวอย่างใช้ในการซื้อโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว โดยจำนวนเงินที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการขอสินเชื่อในวงเงิน 500,001-1,000,000 บาท กลุ่มตัวอย่างมีการชำระคืนสินเชื่อต่อเดือน 5,001- 10,000 บาท ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีศักยภาพในการชำระคืนได้เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับที่สูงกว่า ส่วนการพิจารณาสินเชื่อส่วนใหญ่ทราบผลภายใน 7-15 วัน และเร็วสุด คือ ภายใน 3-5 วัน ส่วนระยะเวลาในการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มตัวอย่างอยู่ระหว่าง 15.1- 20 ปี หรือเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ต้องมีการผ่อนชำระทั้งหมดให้เสร็จสิ้นในอายุการทำงานของผู้ขอสินเชื่อหรือไม่เกิน 30 ปี

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนำเสนอตามตารางที่ 4.3 ตารางที่ 4.3 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	\bar{X}	S.D.	ลำดับ	แปลค่า
1. อัตราดอกเบี้ย	3.98	.751	1	มาก
2. ราคาอสังหาริมทรัพย์	3.80	.891	2	มาก
3. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ	3.15	.827	5	ปานกลาง
4. จำนวนเงินผ่อนชำระ(บาท/เดือน)	3.74	.933	3	มาก
5. จำนวนเงินกู้ที่ได้รับ	3.64	.932	4	มาก
6. การให้บริการของพนักงาน	2.88	.888	7	ปานกลาง
7. จำนวนสมาชิกของครอบครัว	1.93	.773	8	น้อย
8.ทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน	2.98	.877	6	ปานกลาง
9. อื่นๆ	-	-	-	-
รวม	3.26	.859		ปานกลาง

จากตารางที่ 4.3 เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 240 คนเป็นรายชื่อ พบว่าปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนนอยู่ในเกณฑ์ที่สำคัญมากจำนวน 4 ปัจจัย หรือ คิดเป็นร้อยละ 50 ($\bar{X} = 3.55-4.54$) อีก 3 ปัจจัยอยู่ในเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง ($\bar{X} = 2.55-3.54$) หรือคิดเป็นร้อยละ 37.5 ส่วนอีก 1 ปัจจัยอยู่ในเกณฑ์ที่มีความสำคัญน้อย ($\bar{X} = 1.55-2.54$) คิดเป็นร้อยละ 12.5 โดยค่าเฉลี่ยภาพรวมอยู่ในเกณฑ์เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง ($\bar{X} = 3.26$)

หากพิจารณาถึงความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อโดยพิจารณาค่าเฉลี่ยพบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญมากมี 4 ปัจจัยตามลำดับ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ($\bar{X} = 3.98$) ราคาอสังหาริมทรัพย์ ($\bar{X} = 3.80$) จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน ($\bar{X} = 3.74$) จำนวนเงินกู้ที่ได้รับ ($\bar{X} = 3.64$) ปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง 3 ปัจจัย ได้แก่ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ ($\bar{X} = 3.15$) ทำเลที่ตั้ง

ใกล้สถานที่ทำงาน ($\bar{X}=2.98$) การให้บริการของพนักงาน ($\bar{X}=2.88$) ส่วนปัจจัยที่มีความสำคัญน้อย 1 ปัจจัย ได้แก่ จำนวนสมาชิกของครอบครัว ($\bar{X}=1.93$)

ผลการวิเคราะห์ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่าง

ผลการวิเคราะห์ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างตามตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	\bar{X}	S.D	ลำดับ	แปลค่า
1.รายได้ต่อเดือนน้อย	4.15	.964	1	มาก
2.อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป	4.14	.716	2	มาก
3.วงเงินกู้ได้รับน้อยเกินไป	3.86	.667	4	มาก
4.ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยเกินไป	3.52	.647	6	ปานกลาง
5.จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป	4.13	.841	3	มาก
6.การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน	2.57	1.232	11	ปานกลาง
7.การให้บริการของพนักงานธนาคารไม่น่าพอใจ	3.30	.824	9	ปานกลาง
8.การพิจารณาใช้ระยะเวลานานเกินไป	3.33	.717	7	ปานกลาง
9.ไม่มีหลักฐานรายได้ที่แน่นอนในการยื่นขอสินเชื่อ	3.31	1.302	8	ปานกลาง
10.หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไป	3.70	.698	5	มาก
11.ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป	3.11	.779	10	ปานกลาง
12.อื่นๆ	-	-	-	-
รวม	3.55	.794		มาก

จากตารางที่ 4.4 เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัญหาในการขอสินเชื่อของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 240 คนเป็นรายข้อ พบว่า มีปัญหาที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนนอยู่ในเกณฑ์เป็นปัญหาที่มีความสำคัญมากจำนวน 5 ปัญหา คิดเป็นร้อยละ 45.45 ($\bar{x} = 3.55-4.54$) อีก 6 ปัจจัยอยู่ในเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง ($\bar{x} = 2.55-3.54$) หรือคิดเป็นร้อยละ 54.55 โดยมีค่าเฉลี่ยในภาพรวมอยู่ในเกณฑ์เป็นปัญหาที่สำคัญมาก ($\bar{x} = 3.55$)

หากพิจารณาจากค่าเฉลี่ย พบว่า ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ 5 ปัญหา ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย ($\bar{x} = 4.15$) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป ($\bar{x} = 4.14$) จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป ($\bar{x} = 4.13$) วงเงินกู้ได้รับน้อยเกินไป ($\bar{x} = 3.86$) หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไป ($\bar{x} = 3.70$) ปัญหาที่มีความสำคัญปานกลาง 6 ปัญหา ได้แก่ ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยเกินไป ($\bar{x} = 3.52$) การพิจารณาใช้ระยะเวลานานเกินไป ($\bar{x} = 3.33$) ไม่มีหลักฐานรายได้ที่แน่นอนในการยื่นขอสินเชื่อ ($\bar{x} = 3.31$) การให้บริการของพนักงานธนาคารไม่เป็นที่น่าพอใจ ($\bar{x} = 3.30$) ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป ($\bar{x} = 3.11$) การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน ($\bar{x} = 2.57$)

ตอนที่ 2 ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลจังหวัดนคร นครศรีธรรมราช

ผลการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของปัจจัยสำคัญที่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยใช้โปรแกรม SPSS วิเคราะห์ความเหมาะสมของสมการ และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ ได้แก่ รายได้รวมของครอบครัว(Y) อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์(r) สถานภาพ(S) ระดับการศึกษา(Ed) อาชีพ(C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินชำระต่อเดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T_1) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) กับตัวแปรตาม คือ วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช(L_H) ด้วยวิธีการนำตัวแปรอิสระเข้าสู่สมการถดถอยแบบ Backward ซึ่งเป็นการคัดตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามเข้าสู่สมการถดถอยเสียก่อน จากนั้นจึงคัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการทีละตัว โดยตัวแปรอิสระแรกที่จะถูกคัดออกจากสมการจะเป็นตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมากที่สุด และตัวแปรอิสระตัวนั้นต้องผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ Propbability (หรือนัยสำคัญ: α) เท่ากับ .10 และทำการคัดตัวแปรอิสระที่เหลือซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการทีละตัวไปเรื่อยๆจนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรใดได้อีกแล้วปรากฏดังนี้

ตารางที่ 4.5 ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (Coefficients) และการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม¹

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
<u>Model 1</u>					
(Constant)	342356.465	509151.092		.672	.503
รายได้	-.708	.556	-.077	-1.273	.206
อัตราดอกเบี้ย	-19255.024	21703.531	-.058	-.887	.377
สถานภาพ	-97110.580	119587.387	-.050	-.812	.419
ระดับการศึกษา	88740.043	112143.772	.047	.791	.431
อาชีพ	71809.606	119598.516	.037	.600	.550
อายุ	-4114.147	8471.515	-.034	-.486	.628
เพศ	21187.654	97002.150	.013	.218	.828
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	61.266	11.277	.339	5.433	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.755	.077	.684	9.795	.000
ระยะเวลาในการชำระคืน	15253.354	8646.306	.122	1.764	.081
ระยะเวลาในการพิจารณา สินเชื่อ	-2117.561	5212.643	-.025	-.406	.685

¹ ตัวแปรตาม คือ วงเงินสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ (L_H)

จาก Model 1 พบว่า ค่าสถิติ t ของเพศ (Sex) ที่คำนวณได้ (.218) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้น เพศ (Sex) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 2

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Model 2					
(Constant)	352134.821	504630.738		.698	.487
รายได้	-.693	.549	-.075	-1.262	.210
อัตราดอกเบี้ย	-18621.137	21400.555	-.056	-.870	.386
สถานภาพ	-96540.695	118958.177	-.049	-.812	.419
ระดับการศึกษา	88541.453	111576.618	.047	.794	.429
อาชีพ	71716.002	118996.808	.037	.603	.548
อายุ	-3958.344	8399.016	-.032	-.471	.639
จำนวนเงินชำระต่อเงิน	61.323	11.217	.340	5.467	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.753	.076	.682	9.879	.000
ระยะเวลาในการชำระคืน	15539.910	8503.255	.124	1.828	.071
สินเชื่อ					
ระยะเวลาในการพิจารณา	-2018.420	5166.751	-.024	-.391	.697
สินเชื่อ					

จาก Model 2 พบว่า ค่าสถิติ t ของระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) ที่คำนวณได้ (-.391) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 3

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
<u>Model 3</u>					
(Constant)	301438.231	485501.771		.621	.536
รายได้	-.693	.546	-.075	-1.268	.208
อัตราดอกเบี้ย	-17218.554	21003.916	-.052	-.820	.414
สถานภาพ	-88092.339	116458.478	-.045	-.756	.451
ระดับการศึกษา	86489.583	110959.938	.046	.779	.438
อาชีพ	66253.809	117649.795	.034	.563	.575
อายุ	-3447.825	8260.028	-.028	-.417	.677
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	61.420	11.165	.340	5.501	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.750	.075	.679	9.947	.000
ระยะเวลาในการชำระคืน สินเชื่อ	15692.862	8456.664	.126	1.856	.067

จาก Model 3 พบว่า ค่าสถิติ t ของอายุ (Age) ที่คำนวณได้ (-.028) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นอายุ (Age) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 4

ตาราง 4.5(ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Model 4					
(Constant)	129045.327	254133.838		.508	.613
รายได้	-.703	.544	-.076	-1.293	.199
อัตราเบี้ยดอกเบี้ย	-16083.340	20738.256	-.048	-.776	.440
สถานภาพ	-78984.324	113908.064	-.040	-.693	.490
ระดับการศึกษา	89601.110	110237.016	.048	.813	.418
อาชีพ	65864.384	117144.261	.034	.562	.575
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	61.067	11.085	.338	5.509	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.743	.073	.673	10.140	.000
ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	14061.300	7467.125	.113	1.883	.063

จาก Model 4 พบว่า ค่าสถิติ t ของอาชีพ (C) ที่คำนวณได้ (.562) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นอาชีพ (C) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 5

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
<u>Model 5</u>					
(Constant)	169917.507	242663.941		.700	.485
รายได้	-.745	.537	-.081	-1.389	.168
อัตราดอกเบี้ย	-16228.695	20664.164	-.049	-.785	.434
สถานภาพ	-79334.552	113508.228	-.041	-.699	.486
ระดับการศึกษา	96308.679	109206.544	.051	.882	.380
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	61.406	11.030	.340	5.567	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.736	.072	.666	10.233	.000
ระยะเวลาในการชำระคืน สินเชื่อ	13214.722	7288.179	.106	1.813	.073

จาก Model 5 พบว่า ค่าสถิติ t ของสถานภาพ (S) ที่คำนวณได้ (-.699) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นสถานภาพ (S) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 6 ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
<u>Model 6</u>					
(Constant)	96370.227	218095.879		.442	.660
รายได้	-.715	.533	-.078	-1.341	.183
อัตราดอกเบี้ย	-16647.261	20602.056	-.050	-.808	.421
การศึกษา	103000.734	108504.613	.055	.949	.345
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	60.337	10.895	.334	5.538	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.739	.072	.670	10.337	.000
ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	12837.256	7249.342	.103	1.791	.080

จาก Model 6 พบว่า ค่าสถิติ t ของอัตราดอกเบี้ย (r) ที่คำนวณได้ (-.808) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นอัตราดอกเบี้ย (r) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 7 ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
<u>Model 7</u>					
(Constant)	-6299.521	176953.120		-.036	.972
รายได้	-.720	.533	-.078	-1.353	.179
การศึกษา	119787.977	106312.156	.064	1.127	.263
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	59.049	10.759	.327	5.488	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.759	.067	.688	11.335	.000
ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	12552.574	7228.199	.101	1.737	.086

จาก Model 7 พบว่า ค่าสถิติ t ของการศึกษา (E_d) ที่คำนวณได้ (-.808) มีค่าน้อยที่สุดและน้อยกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นการศึกษา (E_d) จึงไม่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด และไม่ผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ระดับนัยสำคัญ .10 จึงถูกคัดออกจากสมการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรากฏดังตารางที่ 4.5 (ต่อ) Model 8 ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
Model 8					
(Constant)	91997.781	154159.025		1.597	.052
รายได้	-.689	.533	-.075	-1.295	.198
จำนวนเงินชำระต่อเดือน	59.372	10.770	.329	5.513	.000
ราคาอสังหาริมทรัพย์	.756	.067	.685	11.287	.000
ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ	12672.471	7237.055	.101	1.751	.083

จาก Model 8 พบว่า ค่าสถิติ t ของรายได้ (Y)(-1.295) จำนวนเงินชำระต่อเดือน (5.513) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (11.287) และระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (1.751) ที่คำนวณได้ มีค่ามากกว่าค่าสถิติ t จากตาราง (1.282) ที่ระดับนัยสำคัญ .10 ดังนั้นตัวแปรอิสระนี้จึงมีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ระดับนัยสำคัญ .10

โดยแสดงให้เห็นว่า ปัจจัยราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) มากที่สุด รองลงมาได้แก่ จำนวนเงินชำระต่อเดือน (M) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T) และรายได้รวมของครอบครัว (Y) ส่วนอัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ (r) สถานภาพ (S) ระดับการศึกษา (E_d) อาชีพ (C) อายุ (Age) เพศ (Sex) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) ไม่มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) ณ ระดับนัยสำคัญ .10

จากตัวแปรอิสระใน Model 8 สามารถเขียนในรูปสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ไม่ได้ทำการปรับหน่วยการวัดของตัวแปรอิสระเพื่อใช้ในการพยากรณ์ แสดงในสมการ (1)² ดังนี้

$$L_H = 91997.781 - 0.689Y + 59.372(M) + 0.756P_H + 12672.471T_1 \quad \text{---- (1)}$$

(-1.597)* (-1.295)* (5.513) ** (11.287) ** (-1.751) *

จากสมการที่ (1) แสดงให้เห็นว่าความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ดังนี้

เมื่อรายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว(Y) เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้าม 0.689 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

เมื่อจำนวนเงินในการชำระต่อเดือนเปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆคงที่จะมีผลทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 59.372 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

เมื่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อ หรือไถ่ถอนจำนองเปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆคงที่ จะส่งผลทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียว .756 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ

เมื่อระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไป 1 ปี โดยที่ตัวแปรอื่นๆคงที่จะมีผลทำให้อุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 12,672.471 บาท อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

¹ ตัวเลขในวงเล็บ คือ ค่า t-value ของสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่างๆ

** มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

* มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90

ตารางที่ 4.6 ความเหมาะสมของสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อสักริมทรัพย์ของประชาชน
ในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช²

สถิติ	โมเดล 1	โมเดล 2	โมเดล 3
R	.828	.828	.828
R ²	.686	.685	.685
Adjusted R ²	.649	.652	.655
Std.Error of the Estimate	436531.16093	434337.73153	432416.54148
df1	11	10	9
df2	94	95	96
F	18.638	20.704	23.193
Sig.F	.000	.000	.000
สถิติ	โมเดล 4	โมเดล 5	โมเดล 6
R	.827	.827	.826
R ²	.684	.683	.682
Adjusted R ²	.658	.661	.663
Std.Error of the Estimate	430572.01034	429067.04701	427957.2018
df1	8	7	6
df2	97	98	99
F	26.294	30.216	35.353
Sig.F	.000	.000	.000

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

สถิติ	โมเดล 7	โมเดล 8
R	0.824	0.822
R ²	0.680	0.676
Adjusted R ²	0.664	0.663
Std.Error of the Estimate	427213.89369	427783.65725
df1	5	4
df2	100	101
F	42.440	52.592
Sig.F	.000	.000

จากค่าสัมประสิทธิ์เชิงซ้อนของการตัดสินใจที่ปรับค่าแล้ว(Adjusted R²) สามารถบอกได้ถึง ความเหมาะสมของข้อมูลกับสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขต เทศบาลนครนครศรีธรรมราชที่ระดับ 0.663 กล่าวคือ สามารถอธิบายการผันแปรของสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) ได้จากตัวแปรอิสระ รายได้รวมของ ครอบครัว(Y) อัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์(r) สถานภาพ(S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ(C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินชำระต่อเดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ราคา อสังหาริมทรัพย์ (T_1) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) รวมคิดเป็นร้อยละ 66.3 ส่วนอีก ร้อยละ 33.7 เป็นอิทธิพลจากตัวแปรอื่นๆ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว

²จำนวนข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์ n=106

ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระของสมการความสัมพันธ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช พิจารณาความเชื่อถือได้จากการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติ F-statistic ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จากผลการศึกษา ปัจจัยราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) มากที่สุด รองลงมาได้แก่ จำนวนเงินชำระต่อเดือน(M) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T_1) และรายได้รวมของครอบครัว(Y) ตามลำดับ ส่วนอัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์(r) สถานภาพ(S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ(C) อายุ (Age) เพศ (Sex) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) ไม่มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) ณ ระดับ Propbability (หรือนัยสำคัญ: α) เท่ากับ .10

ในทางปฏิบัติของการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราชให้แก่ลูกค่านั้น ปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุดควรเป็นรายได้รวมต่อเดือน โดยเฉพาะในส่วนที่เป็นรายได้ถาวร เพราะแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของประชาชนนอกเหนือจากนั้นแล้ว อัตราดอกเบี้ยก็มีส่วนส่งผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเช่นกัน เพราะในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยต่ำมาก ทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะส่งผลต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชนการขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถือเป็นการลงทุนด้านการถือครองหลักทรัพย์ชนิดหนึ่ง เป็นการคาดหวังผลกำไรในอนาคต และการกู้ยืมถือเป็นการประหยัดในส่วน of ค่าเช่าบ้านทางหนึ่งด้วย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายและข้อเสนอแนะ

5.1.สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยออกแบบสอบถามจำนวนกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 240 คน แล้วนำมาประมวล สามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 240 คน พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 51.7 โดยมีอายุระหว่าง 26-35 ปี ซึ่งถือว่าอยู่ในวัยทำงาน มีสถานภาพสมรส มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 3.45 คน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพที่มีรายได้แน่นอนเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ/ข้าราชการ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้รวมของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน 40,210.0840 บาท รายจ่ายของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน 24,574.4681 บาท การมีรายได้ต่อเดือนสูงกว่ารายจ่ายแสดงถึงศักยภาพในการออมหรือการชำระคืนสินเชื่อ และกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 52.9 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่ไม่มีการขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบ อันเนื่องมาจากปัญหาต่างๆ ในการขอสินเชื่อจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

จากกลุ่มตัวอย่างที่มีภาระหนี้จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 113 คน คิดเป็นร้อยละ 47.1 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า โดยส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างที่มีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขอสินเชื่อจากธนาคารหรือสถาบันการเงินในระบบซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าการขอสินเชื่อนอกระบบ อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างได้รับคือ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-0.75 ตลอดอายุสัญญา โดยวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกลุ่มตัวอย่างคือใช้ในการซื้อโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว โดยจำนวนเงินที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีการขอสินเชื่อในวงเงิน 500,001-1,000,000 บาท การชำระคืนสินเชื่อต่อเดือน 5,001- 10,000 บาท ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีศักยภาพในการชำระคืนได้เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับที่สูงกว่า ส่วนการพิจารณาสินเชื่อส่วนใหญ่ทราบผลภายใน 7-15 วัน และเร็วสุด คือ ภายใน 3-5 วัน โดยมีระยะเวลาในการพิจารณาเฉลี่ย 13.42 วัน ส่วนระยะเวลาในการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ของกลุ่มตัวอย่างอยู่ระหว่าง 15.1- 20 ปี หรือเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่
ต้องมีการผ่อนชำระทั้งหมดให้เสร็จสิ้นในอายุการทำงานของผู้ขอสินเชื่อหรือไม่เกิน 30 ปี

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

3.1 จากกลุ่มตัวอย่างของผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด อัตราดอกเบี้ย รองลงมาคือ ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน จำนวนเงินกู้ที่ได้รับ
ระยะเวลาในการผ่อนชำระ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน การให้บริการของพนักงาน
และจำนวนสมาชิกของครอบครัว ทั้งนี้เนื่องมาจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีวงเงินสูงและระยะเวลาใน
การผ่อนชำระนานซึ่งอัตราดอกเบี้ยที่สูงจะเป็นภาระของผู้ขอสินเชื่อ สอดคล้องกับผลการศึกษาลักษณะ
ลักษณะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกค้าต้องการ พบว่า ต้องการสินเชื่อที่มีดอกเบี้ยต่ำมากที่สุด ดังนั้นผู้ขอ
สินเชื่อจึงให้ความสำคัญต่อยุทธศาสตร์นี้เป็นอันดับ 1 ส่วนลักษณะอื่นๆของสินเชื่อ เช่น ราคา
อสังหาริมทรัพย์ วงเงินกู้ที่ได้รับ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน ทำเล
ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับสถานที่ทำงาน การให้บริการของพนักงาน และจำนวนสมาชิกของครอบครัว
นั้นมีผลต่อการพิจารณาสินเชื่อ้น้อยกว่า อัตราดอกเบี้ยเนื่องมาจากปัจจัยเหล่านี้เป็นปัจจัยภายในของ
ผู้ขอสินเชื่อเอง ส่วนอัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยซึ่งถูกกำหนดโดยธนาคารหรือสถาบันการเงิน

3.2 จากข้อมูลของลูกค้าที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารกรุงไทยในเขตเทศบาลนคร
นครนครศรีธรรมราช

ปัจจัยราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ
ประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) มากที่สุด รองลงมาได้แก่ จำนวนเงินชำระต่อ
เดือน(M) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T_1) และรายได้รวมของครอบครัว(Y) ตามลำดับ ส่วน
อัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์(r) สถานภาพ(S) ระดับการศึกษา(E_d) อาชีพ(C)
อายุ (Age) เพศ (Sex) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T_2) ไม่มีความสัมพันธ์กับวงเงิน
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช (L_H) ณ ระดับ นัยสำคัญ
.10

สามารถอธิบายการผันแปรของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนคร
นครศรีธรรมราช (L_H) ได้จากตัวแปรอิสระ รายได้รวมของครอบครัว(Y) อัตราดอกเบี้ยต่อปีของ
สินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์(r) สถานภาพ(s) อาชีพ(C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินชำระต่อ
เดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T_1) และระยะเวลาในการ

พิจารณาสินเชื่อ (T_2) รวมคิดเป็นร้อยละ 66.3 ส่วนอีก ร้อยละ 33.7 เป็นอิทธิพลจากตัวแปรอื่นๆ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว

ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระของสมการความสัมพันธ์เพื่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช พิจารณาความเชื่อถือได้จากการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติ F-statistic ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ส่วนที่ 4 ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีปัญหา รายได้ต่อเดือนน้อยมากที่สุด เนื่องจากรายได้เป็นตัวบ่งชี้ศักยภาพในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยเฉพาะรายได้ที่แท้จริงของผู้กู้ จากทฤษฎีอุปสงค์ที่ว่ารายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของสินเชื่อในทางบวก ในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นจะทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตดีขึ้นด้วย ดังนั้นประชาชนที่มีรายได้น้อยจึงไม่สามารถที่ขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินได้เนื่องมาจากราคาอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงทำให้ผู้ที่มีรายได้น้อยไม่มีศักยภาพพอในการชำระหนี้ รองลงมาคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป วงเงินกู้ได้รับน้อยเกินไป หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไป ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยเกินไป ส่วนปัญหาการพิจารณาใช้ระยะเวลานาน ไม่มีหลักฐานรายได้ที่แน่นอนในการยื่นขอสินเชื่อ การให้บริการของพนักงานธนาคารไม่เป็นที่น่าพอใจ ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน เป็นปัญหาที่มีความสำคัญปานกลาง

5.2 อภิปรายผล

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช

1. รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว (Y) เพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง 0.689 บาท ในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งไม่สอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์ที่ว่ารายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์สินเชื่อในด้านบวก ในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นจะทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตดีขึ้นด้วย มีผลทำให้ความต้องการสินเชื่อใหม่เพิ่มขึ้นได้ แต่การที่รายได้ของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราชมีความสัมพันธ์กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่

อาศัยในด้านลบ ส่วนหนึ่งอาจจะมาจาก เมื่อรายได้สูงขึ้นการออมก็สูงขึ้นด้วยเช่นกัน ดังนั้นลูกค้าอาจนำเงินออมบางส่วนมาสมทบกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อซื้อหรือไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อลดลงได้

2. จำนวนเงินในการชำระต่อเดือนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะมีผลทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 59.372 บาท ในทิศทางเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับใช้เป็นเครื่องมือวัดค่าความน่าเชื่อถือของลูกค้าโดยหลัก 6C's ส่วนหนึ่งจำนวนเงินในการชำระต่อเดือนมาจากรายได้รวมของครอบครัวที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นประชาชนจะมีความสามารถในการชำระคืนสินเชื่อมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้

3. ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้อ หรือไถ่ถอนจำนวนเพิ่มขึ้น 1 บาท จะมีผลทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.756 บาท ในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์สินเชื่อที่ว่า ถ้าระดับราคาสินค้าในระบบเศรษฐกิจสูงขึ้น จะส่งผลให้ความต้องการของสินเชื่อเพิ่มขึ้น

4. ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อเพิ่มขึ้น 1 ปี ทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 12, 672.471 บาท ในทิศทางเดียว ส่วนหนึ่งอาจจะมาจากการขยายระยะเวลาชำระคืนสินเชื่อออกไป จะทำให้จำนวนเงินที่ต้องชำระต่องวดลดลง ทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีความสามารถในการหารายได้เพียงพอในการชำระหนี้ ดังนั้นลูกค้าจะมีความสามารถในการชำระคืนมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นได้

5.3 ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1.1 จากผลการศึกษาที่พบว่ากลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอายุ 26-35ปี มีสถานภาพสมรส ส่วนใหญ่จบปริญญาตรี และมีอาชีพข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ ดังนั้นจึงเสนอให้ผู้บริหารของธนาคารหรือสถาบันการเงินในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช กำหนดนโยบายในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับกลุ่ม เป้าหมายสำคัญดังกล่าว และควรที่จะกำหนดกลยุทธ์การตลาดเพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายกลุ่มนี้ให้ได้มากที่สุด

1.2 ปัจจัยรายได้รวมต่อเดือน ที่นำมาคำนวณความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ไม่ใช่รายได้ที่แท้จริง เนื่องจากยังมีอิทธิพลของอัตราเงินเฟ้อรวมอยู่ด้วย

1.3 ในส่วนของปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ รายได้รวมต่อเดือน ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินชำระต่อเดือน ระดับการศึกษา

หากพิจารณาจากทางด้านสถาบันการเงินแล้ว ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญที่สุดควรเป็น รายได้ต่อเดือน ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ และในส่วนของรายได้นั้นควรเป็นรายได้ประจำในส่วนที่เป็นรายได้ถาวร

นอกเหนือจากนั้นแล้ว อัตราดอกเบี้ย ก็มีส่งผลกระทบต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่นกัน เพราะถ้าอยู่ในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยต่ำมาก จะส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ การกู้เพื่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ถือเป็นการลงทุนด้านการถือครองหลักทรัพย์ชนิดหนึ่ง เป็นการคาดหวังผลกำไรในอนาคต

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. เพื่อเป็นประโยชน์ในอนาคตแก่ผู้อ่านและสนใจงานวิจัยชิ้นนี้และนำไปสานต่อเจตนารมณ์ หรือพัฒนางานชิ้นนี้ให้ดียิ่งขึ้น ในการศึกษาวิจัยยังพบข้อจำกัดอยู่บ้าง คือ ในการคำนวณความสัมพันธ์ของปัจจัยรายได้รวมต่อเดือนกับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ควรใช้ข้อมูลรายได้ที่แท้จริง ในการคำนวณ โดยนำอัตราเงินเฟ้อมาปรับข้อมูล

2. เสนอแนะให้ขยายขอบเขตการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครนครศรีธรรมราช ทุกอำเภอในเขตจังหวัดนครศรีธรรมราชและจังหวัดใกล้เคียง เพื่อเปรียบเทียบปัจจัยที่แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่

บรรณานุกรม

- กรรณิกา พิรัชชาญณรงค์ ความต้องการสินเชื่อของประชาชนที่อาศัยในชุมชนแออัดและ
โครงการเงินกู้เพื่อส่งเสริมอาชีพในชุมชนแออัด วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตร
บัณฑิต(เศรษฐศาสตร์) วิทยาลัย มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ; 2538.
- กนกภรณ์ จีรุ่งฤทธิ์ ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่
อยู่อาศัยของผู้บริโภค กรณีศึกษา: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กับ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ภาคนิพนธ์ กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร
ศาสตร์; 2539.
- ไกรสร คือประโคน เศรษฐศาสตร์ที่ดิน พิมพ์ครั้งที่ 5 กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย
รามคำแหง 2542.
- จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัยกุล. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อพฤติกรรมการเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะ ของ
สถาบันการเงิน. ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต(เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ) สาขา
เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์; 2541
- จรินทร์ เทศวานิช การเงินการธนาคาร พิมพ์ครั้งที่ 4 กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ ไอ เอส ฟรินดิง
เฮ้าส์ 2545.
- ณรงค์ศักดิ์ ธนวิบูลย์ชัย.การวิเคราะห์เชิงปริมาณสำหรับนักเศรษฐศาสตร์[ประมวลสาระชุดวิชา
หน่วยที่ 10]. นนทบุรี; โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 2529.
- นิตยา ตรีสุธาชีพ. การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อการเคหะ
กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ [วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
(เศรษฐศาสตร์)]. กรุงเทพฯ; บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์; 2532

บุญสม สุขจิตต์. ปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ใน
เขตอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก [วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตร์
มหาบัณฑิต]. เชียงใหม่; บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเชียงใหม่; 2540

มนต์ชัย ธีระวรกุล. กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับ
สิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวง เขตภาษีเจริญ
กรุงเทพมหานคร [วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตร์มหาบัณฑิต]. กรุงเทพฯ;
บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย; 2550

วเรศ อุปาดิก. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร โครงการส่งเสริมการสร้างตำราสำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2544.

สุชาติ ลัทธรักษา. อิทธิพลทางสังคมและเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อพฤติกรรมของผู้ซื้อ
อาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร ในช่วงปี 2533-
2536 [วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์]. กรุงเทพฯ;
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต; 2539.

อัญชลี ยศสุนทร. สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ในประเทศไทย [วิทยานิพนธ์
ปริญญาเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต]. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย; 2530.

อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์. การวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่
อาศัย [วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต]. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย; 2540.

อารีย์ ยิ้มสะอาด . อุปสงค์ต่อเงินกู้ยืมสวัสดิการพนักงานเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกร
ไทย จำกัด (มหาชน) [วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขา
เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ]. กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์; 2542

ทิมวิเคราะห์สนเทศธุรกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทย เข้าถึงวันที่ 7 ตุลาคม 2551 จาก

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

ทิมวิเคราะห์เสถียรภาพเศรษฐกิจการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย เข้าถึงเมื่อ
วันที่ 10 สิงหาคม 2551 จาก <http://www.or.th>

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หัวข้อสถิติเครื่องชี้เศรษฐกิจ
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด เข้าถึงเมื่อวันที่ 16 เมษายน 2551 จาก <http://www.nsb.go.th>

ธนาคารแห่งประเทศไทย , กระทรวงการคลัง, สถิติการธนาคาร เข้าถึง เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2551
จาก <http://www.bot.or.th/Thai/Statics/RegonaleEconFinance/Southern/Pages/index.aspx>

ธนาคารกรุงไทย ธุรกิจและธนาคารหัวข้อบริการข้อมูล ข้อมูลเศรษฐกิจ เข้าถึงเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม
2551 จาก [https://ktbinternet. Microsoft inters Expolrer.](https://ktbinternet.microsoft.inters.Expolrer)

จังหวัดนครศรีธรรมราช เข้าถึง เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2551 จาก

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

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นางสาวชิตพร ชูช่วย
วัน เดือน ปี	11 ธันวาคม 2516
สถานที่เกิด	อำเภอท่าศาลา จังหวัดนครศรีธรรมราช
ประวัติการศึกษา	ศษ.บ.มหาวิทยาลัยรามคำแหง พ.ศ.2538
สถานที่ทำงาน	บมจ.ธนาคารกรุงไทย สาขาตลาดหัวอิฐ อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช
ตำแหน่ง	เจ้าหน้าที่อาวุโสบริการลูกค้า

ภาคผนวก ก

ตารางภาคผนวกที่ 1 เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ตารางภาคผนวกที่ 2 เงินฝากเงินและสินเชื่อภาคธุรกิจต่างๆในจังหวัดนครศรีธรรมราช

ตารางภาคผนวกที่ 1
 ธนาคารแห่งประเทศไทย
 EC_EI_009 : เครื่องมือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 (หน่วย : ตามระบุ)
 ปรับปรุงล่าสุด : 01 ต.ค. 2551 10:50
 วันที่เรียกข้อมูล : 07 ต.ค. 2551 10:57

	2550 r	2549	2548	2547	2546	2545	2544	2543	2542
1 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ล้านบาท) 1/	11,121.38	11,102.78	11,752.60	11,184.39	8,739.94	5,314.92	3,783.97	3,437.71	3,579.63
2 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2/	11,117.61	11,096.47	11,749.87	11,168.05	8,707.22	5,305.04	3,781.98	3,435.51	3,578.90
3 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 3/	3.77	6.31	0.00	16.34	32.72	9.88	1.99	2.20	0.73
4 มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ (ล้านบาท) 4/	595,482.77	615,036.48	614,836.78	721,795.44	762,579.28	364,022.88	208,960.72	193,760.07	186,221.95
5 ภาคกลาง	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6 ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8 ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9 ภาคใต้	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11 เพื่อที่อยู่อาศัย	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8,400.00	12,013.00
12 เพื่อการพาณิชย์กรรม	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,660.00	8,562.00
13 ที่ดินเปล่า	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	790.00	742.00
14 อื่น ๆ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,900.00	2,624.00
15 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ (หน่วย) 5/	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	50.00	85.00
16 กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	13,847.00	19,503.00	16,804.00	25,177.00	20,781.00	10,683.00	12,061.00	6,141.00	7,998.00
17 จังหวัดอื่น ๆ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,259.00	4,015.00
18 พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)	17,359.57	19,748.12	19,633.27	22,698.29	18,538.81	13,890.93	8,958.99	7,610.69	6,631.68
19 การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	21,904.00	23,212.00	13,239.00	10,387.00	9,824.00	6,295.00	7,846.00	6,821.00	9,786.00
20 กรุงเทพมหานคร	14,816.00	12,776.00	9,939.00	8,063.00	7,185.00	5,511.00	4,121.00	5,395.00	7,639.00
21 จังหวัดอื่น ๆ	7,088.00	10,436.00	3,300.00	2,324.00	2,639.00	784.00	3,725.00	1,426.00	2,147.00
22 ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล (หน่วย)	74,221.00	78,116.00	67,829.00	62,796.00	50,594.00	34,035.00	34,023.00	32,028.00	33,382.00
23 บ้านจัดสรร	32,741.00	32,201.00	35,935.00	40,752.00	30,088.00	14,371.00	9,691.00	8,331.00	4,469.00
24 แฟลตและอาคารชุด 6/	16,229.00	16,966.00	6,653.00	2,185.00	1,908.00	1,971.00	4,693.00	5,633.00	13,416.00
25 ปहुสร้างเอง	25,251.00	28,949.00	25,241.00	19,859.00	18,598.00	17,693.00	19,639.00	18,064.00	15,497.00
26 สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท) 7/	1,112,454.59	998,946.96	925,603.63	822,526.49	736,584.84	655,463.00	600,049.00	710,420.00	904,844.00
27 สินเชื่อผู้ประกอบการ	341,430.23	313,768.59	301,226.13	278,071.48	264,112.21	254,906.00	244,427.00	349,533.00	519,402.00
28 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล	771,024.36	685,178.37	624,377.50	544,455.01	472,472.63	400,557.00	355,622.00	360,887.00	385,442.00

ที่มา:

1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2. สำนักงานเขตในกทม. และเทศบาลในต่างจังหวัด
3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
4. ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางภาคผนวก ที่ 2 เงินฝากเงินและสินเชื่อกฎการต่างกันในจังหวัดนครศรีธรรมราช

เครื่องชี้	พ.ศ.38	พ.ศ.39	พ.ศ.40	พ.ศ.41	พ.ศ.42	พ.ศ.43	พ.ศ.44	พ.ศ.45	พ.ศ.46	พ.ศ.47	พ.ศ.48	พ.ศ.49	พ.ศ.50	พ.ศ.51
ธนาคารพาณิชย์														
จำนวน (สำหังงาน)	49	52	55	54	54	54	54	51	50	52	57	61	68	68
เงินฝาก (ล้านบาท)	21,203.70	23,348.80	25,285.10	26,493.80	27,149.10	29,476.10	29,928.80	29,958.40	31,099.00	33,996.00	36,629.00	38,539.00	41,959.00	43,447.00
กระแสรายวัน	366.20	426.00	337.80	338.40	373.70	488.90	491.10	573.50	725.00	1,521.00	1,682.00	1,517.00	2,617.00	2,448.00
ออมทรัพย์	6,240.70	6,460.70	5,611.30	5,856.90	7,284.20	9,337.90	10,388.50	11,724.20	14,272.00	16,683.00	18,512.00	17,386.00	19,315.00	19,127.00
ประจำ	14,594.30	16,458.50	19,333.80	20,294.70	19,490.00	19,647.70	19,048.70	17,659.20	16,102.00	15,792.00	16,435.00	19,636.00	20,027.00	21,872.00
ตัวสัญญาเงิน						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
อื่นๆ	2.50	3.60	2.20	3.80	1.20	1.60	0.50	1.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
เงินให้สินเชื่อ (ล้านบาท)	21,215.40	25,647.40	25,965.80	22,847.40	21,977.20	17,962.40	15,997.50	16,709.80	18,544.00	19,855.00	23,893.00	30,125.00	35,661.00	36,680.00
เงินเบิกเกินบัญชี	9,450.60	11,419.10	12,494.60	10,688.40	9,334.80	6,621.40	5,954.50	6,278.40	6,313.00	5,953.00	5,873.00	6,211.00	6,652.00	6,587.00
เงินให้กู้	10,460.80	12,422.00	11,760.60	10,553.70	11,193.30	10,319.60	9,104.00	9,280.80	9,794.00	11,117.00	14,121.00	19,365.00	23,890.00	25,371.00
ตัวเงิน	1,304.00	1,806.30	1,710.60	1,605.30	1,449.10	1,021.40	939.00	1,150.60	2,437.00	2,785.00	3,882.00	4,534.00	5,112.00	4,714.00
อื่นๆ											17.00	14.00	7.00	8.00
เงินให้สินเชื่อ/เงินฝาก (%)	100.05	109.84	102.69	86.24	80.95	60.94	53.45	55.78	59.63	58.40	65.22	78.16	84.99	84.42
ผลิตภัณฑ์มวลรวมรายจังหวัดเฉลี่ยต่อหัว (Gross Provincial Product ; GPP per capita) จำแนกรายจังหวัด**														
จังหวัดนครศรีธรรมราช			36,562	39,196	39,615	72,263	74,743	77,869	78,645	83,632	93,680	96,674		

ธนาคารแห่งประเทศไทย www.bot.or.th

1/ปีติกิจการเนื่องจากความร่วมมือธนาคารทหารไทย เมื่อ 1 ก.ย.2547

**ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาคผนวก ข

แบบสอบถาม

ชุดที่			
--------	--	--	--

แบบสอบถาม

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้เป็นเอกสารประกอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ ระดับปริญญาโท สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช โดยข้อมูลที่ได้รับจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาเท่านั้น จะไม่มีผลกระทบต่อผู้ตอบแบบสอบถามแต่ประการใด จึงขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อตามความเป็นจริงของท่านมากที่สุด

การศึกษาครั้งนี้จะสำเร็จได้ด้วยความร่วมมือจากท่าน ผู้วิจัย จึงขอขอบคุณพระคุณทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ สละเวลาในการตอบแบบสอบถาม และแสดงความคิดเห็น อันเป็นประโยชน์ต่อการศึกษาครั้งนี้

นางสาวชิตพร ชูช่วย

นักศึกษาปริญญาโทสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคล

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ลงใน หน้าข้อความที่เป็นความจริงเกี่ยวกับท่าน

1. เพศ

ชาย หญิง

2. อายุปี

3. สถานภาพ

โสด สมรส หย่าร้าง/หม้าย

4. ระดับการศึกษาสูงสุด

ประถมศึกษา มัธยมต้น มัธยมปลาย/ปวช.
 อนุปริญญา/ปวส. ปริญญาตรี ปริญญาโทขึ้นไป

14. ลักษณะของโครงการบ้านจัดสรรที่ท่านต้องการ

- บ้านเดี่ยวชั้นเดียว
- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
- ทาวน์เฮาส์ / ห้องชุด
- ห้องแถว / อาคารพาณิชย์

15. ระดับอัตราดอกเบี้ยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมในการเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

- แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ ระยะเวลา 1 ปีแรก ร้อยละ 3.50 ต่อปี ระยะเวลาที่เหลืออัตราดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ MLR-0.75 ต่อปี
- แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ ระยะเวลา 2 ปีแรก ร้อยละ 4.25 ต่อปี ระยะเวลาที่เหลืออัตราดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ MLR-0.75 ต่อปี
- แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ ระยะเวลา 3 ปีแรก ร้อยละ 4.75 ต่อปี ระยะเวลาที่เหลืออัตราดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ MLR-0.75 ต่อปี
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-0.75 ต่อปี

16. วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการ

- ไม่เกิน 100,000 บาท
- 100,001-500,000 บาท
- 500,001-1,000,000 บาท
- 1,000,001- 1,500,000 บาท
- 1,500,001- 2,000,000 บาท
- มากกว่า 2,000,000 บาท

17. ระยะเวลาที่สถาบันการเงิน/ให้กู้ ใช้ในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ยืมของท่าน (วัน)

- ภายใน 3-5 วัน
- ภายใน 5-7 วัน
- ภายใน 7-15 วัน
- ภายใน 15-30 วัน

18. ระยะเวลาในการชำระคืนเงินกู้

- 1-5 ปี
- 5.1-10 ปี
- 10.1-15 ปี
- 15.1-20 ปี
- มากกว่า 20 ปีขึ้นไป

19. จำนวนเงินในการชำระต่องวด / เดือน

- ต่ำกว่า 5,000 บาท
- 5,001- 10,000 บาท
- 10,001- 15,000 บาท
- 15,001 – 20,000 บาท
- มากกว่า 20,000 บาท

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

คำชี้แจง ในการพิจารณาขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารท่านคิดว่าปัจจัยต่างๆนี้มีความสำคัญ
 มากน้อยเพียงไร กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความเห็นของท่าน

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ระดับความคิดเห็น				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. อัตราดอกเบี้ย					
2. ราคาอสังหาริมทรัพย์					
3. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ					
4. จำนวนเงินผ่อนชำระ(บาท/เดือน)					
5. จำนวนเงินกู้ที่ได้รับ					
6. การให้บริการของพนักงานธนาคาร					
7. จำนวนสมาชิกของครอบครัว					
8. มีทำเลที่ตั้งใกล้ที่สถานที่ทำงาน					
9. อื่นๆ โปรดระบุ					

ส่วนที่ 4 ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

คำชี้แจง ในการพิจารณาขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารท่านคิดว่าปัญหาต่างๆนี้มีเป็นปัญหา
 มากน้อยเพียงไร กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความเห็นของท่าน

ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. รายได้ต่อเดือนน้อย					
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป					
3. วงเงินกู้ได้รับน้อยเกินไป					
4. ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยเกินไป					
5. จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป					
6. การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน					
7. การให้บริการของพนักงานธนาคารไม่เป็นที่น่าพอใจ					
8. การพิจารณาใช้ระยะเวลานานเกินไป					
9. ไม่มีหลักฐานรายได้ที่แน่นอนในการยื่นขอสินเชื่อ					
10. หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไป					
11. ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป					
12. อื่นๆ (โปรดระบุ).....					

ข้อเสนอแนะอื่นๆเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการ

.....

ขอขอบคุณทุกท่านที่กรุณาตอบแบบสอบถาม

นางสาวชนิดพร ชูช่วย

ภาคผนวก ค

**ข้อมูลที่ใช้ประมวลผลสมการความสัมพันธ์ของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการ
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช**

**ตารางภาคผนวกที่ 4 ข้อมูลที่ใช้ประมวลผลสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อกู้ยืมอาศัย
ของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครศรีธรรมราช**

ที่	Y	r	S	Ed	C	Age	Sex	M	P _H	T ₁	T ₂	L _H
1	25000	7	1	1	1	40	1	5000	600000	15	7	600000
2	30000	7	0	1	0	38	1	3700	600000	18	7	600000
3	15000	6.5	1	1	1	33	1	3500	400000	20	5	400000
4	55000	6.5	1	1	0	30	1	5000	500000	25	7	640000
5	40000	6.5	1	1	0	51	1	2900	200000	5	5	200000
6	18000	7	1	1	1	43	1	32400	350000	15	5	3900000
7	45000	6.5	1	1	1	39	1	4000	360000	12	5	360000
8	45000	7	1	1	1	44	1	2600	300000	15	5	300000
9	17000	7	1	0	1	28	0	7000	1100000	25	14	1100000
10	20000	7	1	1	1	33	1	3300	350000	15	8	350000
11	55000	7	1	0	0	44	1	5000	2400000	15	5	240000
12	23000	7	0	1	1	49	1	3100	250000	10	5	250000
13	25000	7	1	1	0	43	1	7800	800000	15	9	800000
14	15000	7	1	1	1	39	1	4600	550000	20	7	550000
15	15000	7	1	0	1	43	0	12600	1400000	15	12	1400000
16	9800	7.5	1	1	1	38	1	11300	1200000	20	12	1400000
17	25000	7	1	1	1	52	1	9300	540000	6	6	540000
18	100000	7	1	1	1	30	1	6000	800000	20	7	800000
19	17000	7	1	0	0	41	0	4300	500000	17	6	520000
20	35000	7	1	0	1	38	1	4100	500000	20	7	544000
21	21000	7	1	1	1	40	1	6000	750000	18	7	746000
22	30000	6	1	1	1	40	1	4500	567000	18	7	567000
23	70000	2.75	0	0	1	38	1	3200	450000	20	6	410000

ตารางภาคผนวกที่ 4(ต่อ)

ที่	Y	r	S	Ed	C	Age	Sex	M	P _H	T ₁	T ₂	L _H
24	50000	4.25	1	1	0	39	0	7000	900000	19	9	900000
25	35000	7	1	1	1	45	1	4600	500000	15	7	537000
26	55000	7	0	0	1	45	0	4900	500000	15	6	557000
27	31000	3.5	1	1	0	35	1	9000	1000000	15	15	1100000
28	300000	3	1	1	1	47	1	13000	1600000	28	15	1280000
29	35000	4.25	1	1	1	39	1	9500	1100000	15	30	1100000
30	25700	3	0	1	1	47	1	15000	1800000	15	7	1800000
31	650000	5	1	1	1	35	1	9000	1000000	15	15	800000
32	7000	5	1	1	1	26	0	2000	180000	30	7	144000
33	14000	5.5	1	0	1	42	1	4900	500000	10	15	550000
34	13000	4.5	1	1	1	40	1	4600	320000	6	15	2500000
35	19000	5	0	1	1	39	1	2000	300000	15	30	300000
36	11730	3	1	1	0	45	1	3800	550000	15	15	550000
37	31182	3.5	1	1	1	35	0	7000	1000000	15	15	1100000
38	30000	3	0	1	1	47	1	8000	1600000	30	15	1200000
39	35000	5	1	1	1	39	1	9100	1100000	20	30	1100000
40	25000	2	1	1	1	47	0	14800	1800000	20	7	1800000
41	70000	5	1	1	1	40	1	9600	1000000	15	15	800000
42	6500	5.5	1	1	1	26	1	13600	180000	30	7	144000
43	14000	4	1	1	1	42	0	5800	500000	10	6	550000
44	14000	4.5	1	1	1	40	1	5700	320000	6	15	256000
45	18000	5	1	1	1	39	1	2900	300000	15	30	300000
46	11700	3	1	0	1	45	1	4400	550000	15	15	550000
47	33000	2.75	1	1	1	40	0	4200	650000	20	15	650000
48	65000	1.5	0	1	0	44	1	3350	3500000	10	30	3850000

ตารางภาคผนวกที่ 4(ต่อ)

ที่	Y	r	S	Ed	C	Age	Sex	M	P _H	T ₁	T ₂	L _H
49	70000	4	1	1	1	36	0	7453	1000000	20	7	1000000
50	19300	4	1	1	1	36	1	4650	400000	10	15	400000
51	10000	3	1	0	1	29	0	5600	700000	15	15	700000
52	60000	5.5	1	1	1	42	1	5800	1000000	25	30	1000000
53	20724	5	1	1	1	31	0	7400	990000	25	15	990000
54	29000	3	1	1	1	34	1	10600	1600000	20	15	1600000
55	20520	3	1	1	1	42	0	2700	400000	20	15	400000
56	26000	4	1	0	1	41	1	4000	600000	25	7	600000
57	34000	3.5	1	1	1	38	1	11300	1600000	20	30	1760000
58	15000	5	1	0	1	45	1	3900	400000	15	15	440000
59	30000	3.5	0	1	1	42	0	4100	580000	20	15	464000
60	28000	2	1	1	1	40	1	5300	900000	20	15	900000
61	12500	2.5	1	1	1	35	0	3560	570000	20	15	570000
62	45000	3	1	0	0	50	0	6650	1000000	20	7	1000000
63	29000	1.5	1	1	1	53	1	6800	1000000	15	15	1100000
64	17000	1.5	0	1	1	35	0	2400	600000	30	30	600000
65	15000	7	1	0	1	34	1	8530	1000000	30	7	1000000
66	22630	4	1	1	1	44	1	4500	500000	15	15	400000
67	100000	1	1	1	0	31	1	10800	500000	4	15	400000
68	21000	3.75	0	1	1	35	0	4900	760000	25	60	836000
69	10000	15	1	0	1	32	1	11600	700000	20	30	700000
70	27000	2	1	1	1	39	1	5800	1000000	20	15	1000000
71	15000	12	1	1	1	31	0	10800	770000	20	15	770000
72	29500	5.5	0	1	1	40	1	3700	425000	20	15	425000
73	14100	3	1	1	1	35	0	10500	2000000	30	30	200000

ตารางภาคผนวกที่ 4(ต่อ)

ที่	Y	r	S	Ed	C	Age	Sex	M	P _H	T ₁	T ₂	L _H
74	31000	3	1	1	1	35	1	3900	590000	20	7	590000
75	23000	4	1	1	1	34	1	8950	1200000	20	7	1320000
76	50000	1	1	0	0	35	1	10000	2500000	20	15	2500000
77	25000	2	0	1	1	35	0	8900	2000000	30	30	2000000
78	44079	5.5	1	1	1	47	0	10600	500000	5	7	500000
79	20946	4	0	1	1	40	1	4500	500000	15	15	500000
80	30000	2.75	1	1	1	43	1	7700	1200000	20	15	1200000
81	60000	3.5	0	1	1	47	1	13400	1900000	20	15	1900000
82	30000	3.5	1	1	1	38	0	6800	800000	15	15	800000
83	30000	3.5	1	1	1	37	1	5600	650000	15	15	650000
84	32000	3.5	1	1	1	40	0	7050	1000000	20	15	1000000
85	29000	3	0	1	1	37	0	8650	1300000	20	7	1300000
86	20000	3	1	0	1	33	1	5600	840000	20	15	840000
87	68000	4	1	1	1	48	0	3300	4400000	20	7	4400000
88	7490	4	1	1	1	30	0	2200	350000	30	7	385000
89	450000	5	0	1	0	50	1	8700	900000	15	15	990000
90	40000	4.75	1	1	1	46	1	6700	850000	20	15	850000
91	180000	5	1	0	0	44	1	13530	1400000	15	15	1400000
92	15000	5	1	1	0	35	1	5800	600000	15	15	660000
93	76063	1	1	1	1	48	0	11500	2300000	20	15	2300000
94	30000	3	1	1	0	42	0	6300	1200000	30	7	1200000
95	33000	2	1	1	1	46	1	9900	1700000	20	30	1360000
96	24000	1.25	1	1	1	32	0	7800	1500000	20	15	1650000
97	23000	3	1	1	1	32	1	5400	800000	20	30	800000
98	30000	4	1	1	1	37	1	2700	300000	15	15	300000

ตารางภาคผนวกที่ 4(ต่อ)

ที่	Y	r	S	Ed	C	Age	Sex	M	P _H	T ₁	T ₂	L _H
99	22000	2	1	1	1	39	1	5500	900000	26	30	900000
100	30000	3.5	1	0	1	45	1	4300	600000	20	30	600000
101	13000	5	0	1	1	41	1	4600	550000	20	15	275000
102	28000	2.5	1	1	1	52	1	9500	1000000	10	7	1100000
103	19500	2	1	1	1	45	0	2500	350000	15	15	350000
104	16500	1.75	1	0	1	46	1	10300	1600000	19	7	1600000
105	17500	4	1	1	1	33	1	6000	940000	27	15	1034000
106	45000	3	1	1	0	47	0	13600	1700000	15	15	1700000

โดยที่ :

L_H หมายถึง วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (บาท)

Y หมายถึง รายได้รวมต่อเดือน (บาท)

r หมายถึง อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)

S หมายถึง สถานภาพ

กำหนดให้ สมรส=1 และ โสด หม้าย หย่าร้าง=0

E_d หมายถึง ระดับการศึกษา

กำหนดให้ ปริญญาตรีขึ้นไป=1 และ ต่ำกว่าปริญญาตรี =0

C หมายถึง อาชีพ

กำหนดให้ มีรายได้ประจำ = 1 และ ไม่มีรายได้ประจำ = 0

Age หมายถึง อายุ (ปี)

Sex หมายถึง เพศ

กำหนดให้ เพศชาย = 1 และ เพศหญิง = 0

M หมายถึง จำนวนเงินชำระต่อเดือน (บาท)

P_H หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์(บาท)T₁ หมายถึง ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (ปี)T₂ หมายถึง ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (วัน)

ภาคผนวก ง

ผลการทดสอบความสัมพันธ์ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้
แบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณและใช้โปรแกรม SPSS ในการประมวลผล

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T2, Y, Ed, Sex, M, Age, C, S, r, T1, PH(a)		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.828 ^a	.686	.649	436531.16093

a Predictors: (Constant), T2, Y, Ed, Sex, M, Age, C, S, r, T1, PH

ANOVA(b)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	11	3.55E+012	18.638	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	94	1.906E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T2, Y, Ed, Sex, M, Age, C, S, r, T1, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	342356.465	509151.092		.672	.503
	Y	-.708	.556	-.077	-1.273	.206
	r	-19255.024	21703.531	-.058	-.887	.377
	S	-97110.580	119587.387	-.050	-.812	.419
	Ed	88740.043	112143.772	.047	.791	.431
	C	71809.606	119598.516	.037	.600	.550
	Age	-4114.147	8471.515	-.034	-.486	.628
	Sex	21187.654	97002.150	.013	.218	.828
	M	61.266	11.277	.339	5.433	.000
	PH	.755	.077	.684	9.795	.000
	T1	-15253.354	8646.306	-.122	-1.764	.081
	T2	-2117.561	5212.643	-.025	-.406	.685

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed(b)

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T2, Y, Ed, M, Age, C, S, r, T1, PH(a)		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.828(a)	.685	.652	434337.73153

a Predictors: (Constant), T2, Y, Ed, M, Age, C, S, r, T1, PH

ANOVA(b)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	10	3.906E+012	20.704	.000(a)
	Residual	1.8E+013	95	1.886E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T2, Y, Ed, M, Age, C, S, r, T1, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	352134.821	504630.738		.698	.487
	Y	-.693	.549	-.075	-1.262	.210
	r	-18621.137	21400.555	-.056	-.870	.386
	S	-96540.695	118958.177	-.049	-.812	.419
	Ed	88541.453	111576.618	.047	.794	.429
	C	71716.002	118996.808	.037	.603	.548
	Age	-3958.344	8399.016	-.032	-.471	.639
	M	61.323	11.217	.340	5.467	.000
	PH	.753	.076	.682	9.879	.000
	T1	-15539.910	8503.255	-.124	-1.828	.071
	T2	-2018.420	5166.751	-.024	-.391	.697

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T1, M, Ed, Y, S, r, C, Age, PH ^a		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.828 ^a	.685	.655	432416.54148

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, S, r, C, Age, PH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	9	4.337E+012	23.193	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	96	1.870E+012		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, S, r, C, Age, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	301438.231	485501.771		.621	.536
	Y	-.693	.546	-.075	-1.268	.208
	r	-17218.554	21003.916	-.052	-.820	.414
	S	-88092.339	116458.478	-.045	-.756	.451
	Ed	86489.583	110959.938	.046	.779	.438
	C	66253.809	117649.795	.034	.563	.575
	Age	-3447.825	8260.028	-.028	-.417	.677
	M	61.420	11.165	.340	5.501	.000
	PH	.750	.075	.679	9.947	.000
	T1	-15692.862	8456.664	-.126	-1.856	.067

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T1, M, Ed, Y, S, r, C, PH ^a		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.827 ^a	.684	.658	430572.01034

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, S, r, C, PH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	8	4.875E+012	26.294	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	97	1.854E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, S, r, C, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta	B	Std. Error
1	(Constant)	129045.327	254133.838		.508	.613
	Y	-.703	.544	-.076	-1.293	.199
	r	16083.340	20738.256	-.048	-.776	.440
	S	78984.324	113908.064	-.040	-.693	.490
	Ed	89601.110	110237.016	.048	.813	.418
	C	65864.384	117144.261	.034	.562	.575
	M	61.067	11.085	.338	5.509	.000
	PH	.743	.073	.673	10.140	.000
	T1	14061.300	7467.125	-.113	-1.883	.063

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T1, M, Ed, Y, S, r, PH ^a		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.827 ^a	.683	.661	429067.04701

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, S, r, PH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	7	5.563E+012	30.216	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	98	1.841E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, S, r, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	169917.507	242663.941		.700	.485
	Y	-.745	.537	-.081	-1.389	.168
	r	-16228.695	20664.164	-.049	-.785	.434
	S	-79334.552	113508.228	-.041	-.699	.486
	Ed	96308.679	109206.544	.051	.882	.380
	M	61.406	11.030	.340	5.567	.000
	PH	.736	.072	.666	10.233	.000
	T1	-13214.722	7288.179	-.106	-1.813	.073

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T1, M, Ed, Y, r, PH ^a		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.826 ^a	.682	.663	427957.20180

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, r, PH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	6	6.475E+012	35.353	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	99	1.831E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, r, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	96370.227	218095.879		.442	.660
	Y	-.715	.533	-.078	-1.341	.183
	r	-	20602.056	-.050	-.808	.421
	Ed	16647.261 103000.734	108504.613	.055	.949	.345
	M	60.337	10.895	.334	5.538	.000
	PH	.739	.072	.670	10.337	.000
	T1	-	7249.342	-.103	-1.771	.080

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T1, M, Ed, Y, PH ^a		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.824 ^a	.680	.664	427213.89369

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, PH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	5	7.746E+012	42.440	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	100	1.825E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T1, M, Ed, Y, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-6299.521	176953.120		-.036	.972
	Y	-.720	.533	-.078	-1.353	.179
	Ed	119787.977	106312.156	.064	1.127	.263
	M	59.049	10.759	.327	5.488	.000
	PH	.759	.067	.688	11.335	.000
	T1	-12552.574	7228.199	-.101	-1.737	.086

a Dependent Variable: LH

Variables Entered/Removed^b

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T1, M, Y, PH ^a		Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: LH

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.822 ^a	.676	.663	427783.65725

a Predictors: (Constant), T1, M, Y, PH

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.9E+013	4	9.624E+012	52.592	.000 ^a
	Residual	1.8E+013	101	1.830E+011		
	Total	5.7E+013	105			

a Predictors: (Constant), T1, M, Y, PH

b Dependent Variable: LH

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	91997.781	154159.025		.597	.552
	Y	-.689	.533	-.075	-1.295	.198
	M	59.372	10.770	.329	5.513	.000
	PH	.756	.067	.685	11.287	.000
	T1	-12672.471	7237.055	-.101	-1.751	.083

a Dependent Variable: LH