

**การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน**

**นางศิริราณี สลิตย์**

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2551

**A Study of Factors Affecting Housing Loans of Government Savings Bank**

**Mrs. Siranee Sathit**

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

**the Degree of Master of Economics**

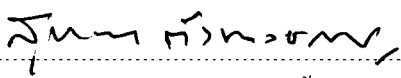
**School of Economics**

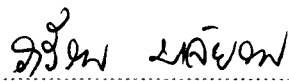
**Sukhothai Thammathirat Open University**

**2008**

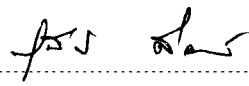
หัวข้อการศึกษาคั่นคว่ำอิสระ การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ  
ธนาคารออมสิน  
ชื่อและนามสกุล นางศิริภาณี สถิตย์  
แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์  
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช  
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.สุชาดา ตั้งทางธรรม

คณะกรรมการสอบการศึกษาคั่นคว่ำอิสระได้ให้ความเห็นชอบการศึกษาคั่นคว่ำอิสระ  
ฉบับนี้แล้ว

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.สุชาดา ตั้งทางธรรม)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ระวีวรรณ มาลัยวรรณ)

คณะกรรมการบัณฑิตศึกษา ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ อนุมัติให้รับการศึกษา  
คั่นคว่ำอิสระฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต  
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

  
.....  
(รองศาสตราจารย์สุนีย์ ศิลพิพัฒน์)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์  
วันที่ 6 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2552

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

ผู้ศึกษา นางศิริณี สถิตย์ ปริญา เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. สุชาดา ตั้งทางธรรม ปีการศึกษา 2551

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาสภาพทั่วไปและแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (2) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยอาศัยการสร้างแบบจำลองในรูปแบบการถดถอยที่ใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลารายไตรมาส ระหว่างปี 2544-2551

ผลการศึกษาพบว่าสภาพทั่วไปและแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2544 ถึง ปี 2549 แต่ในปี 2550 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงจนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2551 จึงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหาสินเชื่อที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ให้แก่ผู้ที่มีความเสี่ยงสูง จนเกิดเป็นหนี้ที่ด้อยคุณภาพและถูกปฏิเสธการให้กู้จากสถาบันการเงินหลัก (Subprime Loans) รวมทั้งปัญหาวิกฤตการเงินของโลก แม้ไม่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อตลาดที่อยู่อาศัยของไทยแต่ส่งผลกระทบทางอ้อมอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ตลาดหุ้นตกต่ำ การส่งออกและการท่องเที่ยวชะลอตัวลง กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง ส่งผลให้การปล่อยสินเชื่อมีแนวโน้มลดลง ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย และส่งผลต่อเนื่องไปถึงปี 2552 มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้และหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการมีแนวโน้มชะลอการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยออกไป ทำให้ปี 2552 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอาจมีแนวโน้มลดลง

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน คือ ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน ผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินและสถานการณ์ทางเศรษฐกิจกรณีดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ส่วนอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดคือ ผลผลิตมวลรวมภายในประเทศ รองลงมาได้แก่ ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน สถานการณ์ทางเศรษฐกิจตามการปรับตัวของดัชนีราคาผู้บริโภคและอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยมีความยืดหยุ่นเท่ากับ 2.31 1.11 -0.38 -0.08 0.07 ตามลำดับ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 สำหรับการปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินไม่เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

คำสำคัญ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารออมสิน

## กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความเอื้อเฟื้อและความอนุเคราะห์ช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร.สุชาดา ตั้งทางธรรม และ รองศาสตราจารย์ระวีวรรณ มาลัยวรรณ อาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระที่ได้กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการเสริมสร้างการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากที่สุด นับตั้งแต่เริ่มต้นจนสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ รวมทั้งขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ปรีชญ์ ปราบปรปักษ์ อาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ซึ่งเป็นที่อาจารย์ที่ปรึกษา ศูนย์วิทยพัฒนามสธ. (นครสวรรค์) ที่ได้ให้คำปรึกษาในการเรียนชุดวิชาต่างๆ จนครบตามหลักสูตรของการศึกษา

ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณคณาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราชทุกท่าน ที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาการทางด้านเศรษฐศาสตร์แก่ผู้ศึกษาเป็นอย่างดี รวมทั้งเจ้าหน้าที่ของมหาวิทยาลัย ที่ให้ความช่วยเหลือเป็นอย่างดี พี่น้องเศรษฐศาสตร์ที่ให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจเสมอมา

ผู้ศึกษาขอขอบคุณธนาคารออมสินที่ได้มอบทุนการศึกษาระดับปริญญาโทภายในประเทศ ประจำปี 2550 ในสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ อีกทั้งผู้ศึกษายังได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากเพื่อนพนักงานธนาคารออมสิน ในการขอใช้บริการข้อมูลจากฝ่ายกลยุทธ์องค์กร จึงขอขอบพระคุณไว้ ณ ที่นี้

นอกจากนี้ ผู้ศึกษายังได้รับการสนับสนุนกำลังใจเป็นอย่างดีจากครอบครัว บิดา มารดา พี่น้องและเพื่อนๆ ที่คอยเป็นกำลังใจ และให้ความช่วยเหลือมาโดยตลอด รวมทั้งผู้มีพระคุณต่อการศึกษามาบัดนี้ทุกท่าน

ประโยชน์ที่ได้รับจากการศึกษานี้ ผู้ศึกษาขอมอบให้ผู้สนใจศึกษาทั้งปวง และความผิดพลาดอันพึงมีในการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ ผู้ศึกษาขออ้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ศิริภาณี สติติย์

กรกฎาคม 2552

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
กิตติกรรมประกาศ .....	จ
สารบัญตาราง .....	ซ
สารบัญภาพ .....	ณ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์การวิจัย .....	5
สมมติฐานการวิจัย .....	5
ขอบเขตของการวิจัย .....	7
นิยามศัพท์เฉพาะ .....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	7
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง .....	8
แนวคิดทางทฤษฎี .....	8
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง .....	13
บทที่ 3 วิธีดำเนินการศึกษา .....	20
แบบจำลองและข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา .....	21
บทที่ 4 สภาพทั่วไปและแนวโน้มนิสเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน .....	25
รายละเอียดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน .....	25
สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน .....	27
แนวโน้มนิสเชื่อในอนาคต .....	29

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	30
บทที่ 6 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	33
สรุป.....	33
อภิปรายผล.....	34
ข้อเสนอแนะ .....	35
บรรณานุกรม .....	37
ภาคผนวก .....	40
วิวัฒนาการของธนาคารออมสิน.....	42
ตารางข้อมูลสำหรับการประมวล.....	46
การประมวลผลข้อมูล.....	50
ประวัติผู้ศึกษา.....	53

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา .....	22
ตารางที่ 4.1 แสดงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินในปี พ.ศ.2542-2551 ....	28



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1 เส้นอุปสงค์ของเงินกู้.....	8
ภาพที่ 2.2 เส้นอุปทานของเงินกู้.....	9
ภาพที่ 2.3 คุณภาพของการกู้เงิน.....	10
ภาพที่ 4.1 แสดงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินในปี พ.ศ.2542-2551.....	28

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ระบบสถาบันการเงินมีความสำคัญอย่างมากในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะระบบธนาคาร เพราะเป็นสื่อกลางที่ทำหน้าที่ระดมเงินออมในรูปเงินฝากจากหน่วยเศรษฐกิจที่เกินดุลต่างๆ ในระบบเศรษฐกิจ และนำเงินฝากนั้นไปกระจายสู่หน่วยลงทุนที่ขาดดุลในรูปของสินเชื่อ เพื่อใช้ในการลงทุนและผลิตสินค้าหรือบริการต่างๆ

การให้สินเชื่อของธนาคารเป็นกิจกรรมที่มีส่วนสำคัญในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ เป็นการช่วยเหลือการดำรงชีพของประชาชนที่มีรายได้และเงินออมไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในขณะใดขณะหนึ่ง เป็นการเพิ่มโอกาสทางสังคมให้แก่ประชาชน จึงมีผลต่อความเจริญทางสังคมและเศรษฐกิจของประเทศโดยตรง

ธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐ ที่ดำเนินงานมาเป็นเวลายาวนานถึง 96 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2456 มีการให้บริการด้านเงินฝาก สินเชื่อ และธุรกรรมการเงินต่างๆ และเป็นกลไกสำคัญในการมีส่วนร่วมพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยระดมเงินออมแล้วกระจายสู่สังคมในรูปแบบของสินเชื่อไปยังภาคเศรษฐกิจต่างๆ ปัจจุบันธนาคารออมสินได้คิดค้นพัฒนารูปแบบการให้บริการฝากเงินในหลากหลายรูปแบบที่ดึงดูดใจ ตอบสนองความต้องการลูกค้าได้อย่างกว้างขวางหลากหลายในทุกกลุ่มอายุและอาชีพ

#### เงินฝากของธนาคารออมสินประกอบด้วย

1. เงินฝากออมสิน (Savings Deposits) ธนาคารได้ให้บริการรับฝากเงินทั้งในรูปแบบของเงินฝากที่จ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดฝาก ประกอบด้วย เงินฝากประจำ 3 เดือน ประจำ 6 เดือน ประจำ 12 เดือน และเงินฝากประจำรายเดือนยกเว้นภาษีระยะเวลา 24 เดือน รวมทั้งการให้บริการรับฝากเงินที่จ่ายคืนเมื่อทวงถามที่ผู้ฝากสามารถถอนเงินได้ทุกเวลาทำการของธนาคาร ได้แก่ เงินฝากเพื่อเรียก เงินฝากที่สามารถถอนได้เดือนละครั้ง คือ เงินฝากเพื่อเรียกพิเศษ

2. เงินฝากสลากออมสินพิเศษ (Premium Savings Certificates) เป็นเงินฝากที่สนับสนุนให้ประชาชนรู้จักการออมทรัพย์เพื่อสะสมไว้ใช้จ่ายและสร้างความมั่นคงในอนาคต ผู้ฝากมีสิทธิถูกรางวัลสูงสุดถึง 10 ล้านบาท จำนวน 2 รางวัล และรางวัลอื่นๆ อีกจำนวนมาก โดยมีสิทธิถูกรางวัลทั้งหมด 35 ครั้งภายในระยะเวลา 3 ปี

3. เงินฝากสงเคราะห์ชีวิต (Life Insurance Deposits) เป็นเงินฝากสะสมทรัพย์ระยะยาว ซึ่งนอกจากผู้ฝากจะได้รับความคุ้มครองด้านสวัสดิภาพของชีวิตแล้ว ยังเป็นการเสริมสร้างหลักประกันที่มีความมั่นคงในอนาคตและความอบอุ่นใจให้กับผู้ฝาก

4. การให้บริการทางการเงินตามหลักศาสนาอิสลาม เป็นเงินฝากที่ตอบสนองความต้องการของผู้ที่ต้องการจะออมเงินหรือแสวงหารายได้จากการลงทุน โดยถูกต้องตามหลักศาสนาอิสลาม ได้แก่ เงินฝากวาเคาะฮ์เพื่อรักษาเงินออมของผู้ฝาก เงินฝากเพื่อทำฮัจญ์และอุมเราะห์เพื่อส่งเสริมชาวไทยมุสลิมให้ทำออมทรัพย์และปฏิบัติศาสนกิจ เงินฝากมูฎอโรบะฮ์เป็นเงินฝากเพื่อการลงทุนและเพื่อการแสวงหาผลประโยชน์ทางรายได้

#### **เงินลงทุนของธนาคารออมสิน ประกอบด้วย**

1. เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินลงทุนเพื่อการค้าเป็นตราสารหนี้หรือตราสารทุนในความต้องการของตลาดแสดงด้วยราคายุติธรรม เงินลงทุนเผื่อขายเป็นตราสารหนี้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนดแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

2. เงินลงทุนระยะยาวหรือหลักทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ เงินลงทุนเผื่อขายเป็นตราสารหนี้ซึ่งไม่ถือเป็นหลักทรัพย์เพื่อค้า และในขณะเดียวกันไม่ถือเป็นตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด ตราสารทุนในความต้องการของตลาดแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม สำหรับตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนโดยทั่วไปแสดงด้วยราคาทุน และตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดแสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

#### **สินเชื่อบริการธนาคารออมสินจำแนกตามประเภทธุรกิจ ประกอบด้วย**

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. สินเชื่อบุคคล
3. สินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่
4. สินเชื่อธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม
5. สินเชื่อเพื่อสังคมและชุมชน
6. สินเชื่อภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ

### บริการทางการเงินอื่นๆ ของธนาคารออมสิน ได้แก่

1. ธนาคารชุมชน
2. หน่วยให้บริการธนาคารออมสิน
3. ธนาคารโรงเรียน
4. สถาบันการเงินชุมชนและกองทุนหมู่บ้าน
5. เครื่อง ATM
6. บัตรออมสินวีซ่าเดบิต
7. การให้บริการผ่านระบบ Internet และ e-Banking
8. ธนาคารเรือ
9. รถเคลื่อนที่ของธนาคารออมสิน (Mobile Branch)

ในอดีตธนาคารออมสินเป็นแหล่งระดมเงินออมเพื่อนำเงินออกนั้นไปใช้เป็นแหล่งเงินกู้ที่สำคัญของรัฐบาล แต่นับตั้งแต่ ปี พ.ศ.2531 เป็นต้นมา ฐานะการคลังของประเทศไทยมีลักษณะเกินดุลงบประมาณ ประกอบกับรัฐบาลมีโอกาสกู้เงินจากต่างประเทศมากขึ้น โดยมีต้นทุนการกู้เงินต่ำกว่าการกู้จากธนาคารออมสิน เพราะอัตราดอกเบี้ยจากต่างประเทศต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในประเทศ มีการแปรรูปรัฐวิสาหกิจซึ่งสามารถช่วยลดภาระการใช้จ่ายเงินลงทุนในนามรัฐบาลไปได้มาก ทำให้รัฐบาลกู้เงินจากธนาคารออมสินน้อยลง ธนาคารออมสินจึงต้องใช้ความสามารถในการบริหารสภาพคล่องให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อมิให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการแบกรับต้นทุนดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารเพราะเงินทุนของธนาคารออมสินที่จะนำไปลงทุนมาจากเงินฝาก

เศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2540 ที่ประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากโครงสร้างที่สะสมมาจากผลของเศรษฐกิจในอดีตที่เติบโตแบบฟองสบู่ รวมทั้งเกิดจากการกู้เงินลงทุนระยะสั้นจากต่างประเทศของภาคเอกชนและนำเงินไปลงทุนในกิจกรรมที่มีความเสี่ยงและให้ผลตอบแทนสูงในระยะสั้นซึ่งเป็นการใช้ทรัพยากรทางการเงินอย่างขาดประสิทธิภาพ จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เศรษฐกิจชะลอตัวและดุลบัญชีเดินสะพัดขาดดุล ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจไทยทำให้เงินลงทุนไหลออกเป็นจำนวนมาก

ภายหลังวิกฤตการณ์ทางการเงิน ปี 2540 ประเทศไทยได้มีการเปลี่ยนรูปแบบในการดำเนินธุรกิจไปในหลายรูปแบบ ทั้งนี้เพื่อความอยู่รอดของธุรกิจให้สามารถดำเนินต่อไปได้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจการธนาคารของประเทศไทย เพราะธนาคารหลายแห่งประสบปัญหาในด้านการดำเนินงานและคุณภาพสินทรัพย์เสื่อมลงจากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซบเซา มีปัญหานี้คือคุณภาพมากขึ้น รวมทั้งการที่ค่าเงินบาทมีความผันผวนและอ่อนตัวมากกว่าที่ควร นักลงทุนขาดความมั่นใจในระบบสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ ธนาคารต่างๆ ยังต้องปรับปรุงการดำเนินงานให้สอดคล้องกับระเบียบและหลักเกณฑ์ที่ทางการได้กำหนดขึ้น เช่น การปรับปรุงหลักเกณฑ์การรับรู้รายได้ การกันสำรองสำหรับสินทรัพย์ค้ำประกัน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อการขายตัวของสินเชื่อ เงินฝาก ผลกำไร ตลอดจนความมั่นคงของธนาคาร รวมทั้งธนาคารออมสินด้วย

ในปี 2551 ประเทศต่างๆ ประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ โดยส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกาซึ่งส่งผลกระทบไปทั่วโลก สำหรับในประเทศไทยก็ได้รับผลกระทบด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจของสถาบันการเงินต่างๆ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ เช่น ธนาคารกรุงไทย รวมทั้งธนาคารออมสินซึ่งประสบปัญหาในด้านการดำเนินงานจากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมซบเซา มีปัญหาหนี้ค้ำประกันมากขึ้น ส่งผลกระทบมากต่อการขายตัวของสินเชื่อ เงินฝาก ผลกำไร ตลอดจนความมั่นคงของธนาคาร

นโยบายของรัฐบาลในปี 2552 มีมาตรการขยายวงเงินคอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในการหักลดหย่อนภาษีประจำปีสำหรับผู้ที่ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป เพื่อกระตุ้นให้ประชาชนซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เป็นการกระตุ้นอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ในขณะที่ด้านอุปทานของธุรกิจที่อยู่อาศัย รัฐบาลพยายามกระตุ้นให้สถาบันการเงินทำการปล่อยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มากที่สุด แต่สถาบันการเงินต่างๆ ที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ซบเซาและปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) เพิ่มสูงขึ้นมาก ทำให้สถาบันการเงินยังคงชะลอการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในปัจจุบันธนาคารออมสินได้มีการบริการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ดังนั้นการพิจารณาสินเชื่อจึงมีความซับซ้อนมากขึ้น ธนาคารจึงใช้หลักการวิเคราะห์สมัยใหม่เข้ามาช่วย เช่น การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Credit Worthiness) การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Statement Analysis) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ NPLs (Non-Performing Loans) ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของธนาคารที่จะทำให้เกิดหนี้สูญ และส่งผลกระทบต่อรายได้และความมั่นคงของธนาคารในที่สุด

การขายตัวของที่อยู่อาศัยจึงขึ้นอยู่กับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่างๆ ภายในประเทศ และเนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศ ที่มีความจำเป็นและต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งที่จำเป็นอันควมความสะดวกให้ประชาชนสามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น การศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสินเชื่อของธนาคารจึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจและมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อระบบเศรษฐกิจ

การศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ทำให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ ตลอดจนทราบปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปริมาณสินเชื่อของธนาคารออมสิน เพื่อจะได้นำไปใช้เป็นแนวทางการกำหนดนโยบายการให้สินเชื่อของธนาคาร การลดขั้นตอนต่างๆ และพยายามส่งเสริมให้ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยพัฒนามากยิ่งขึ้น ประชาชนมีโอกาสที่จะบริโภคสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยง่ายขึ้น สอดคล้องกับนโยบายรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจต่อไป

## 2. วัตถุประสงค์การวิจัย

- 2.1 ศึกษาสภาพทั่วไปและแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน
- 2.2 ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

## 3. สมมติฐานการวิจัย

ในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ได้มีการกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังต่อไปนี้

**สมมติฐานที่ 1** ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน คาดว่าจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน หรือ

$$\frac{\partial Y}{\partial X_1} > 0$$

กล่าวคือ ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินสูงขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ แสดงว่าธนาคารออมสินมีเงินทุนที่จะนำมาหาประโยชน์ได้มากขึ้น จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นด้วย และในทางตรงข้าม หากปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินลดลง ก็จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง

**สมมติฐานที่ 2** ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน หรือ

$$\frac{\partial Y}{\partial X_2} < 0$$

กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ความต้องการในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง และในทางตรงข้ามหากดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง ก็จะทำให้ความต้องการในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น

**สมมติฐานที่ 3** ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หรือ

$$\frac{\partial Y}{\partial X_3} > 0$$

กล่าวคือ เมื่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศเพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ เศรษฐกิจจะขยายตัว การลงทุนในระบบเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง จึงทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น และในทางตรงข้าม ถ้าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศลดลง ก็จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง

**สมมติฐานที่ 4** ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน หรือ

$$\frac{\partial Y}{\partial X_4} > 0$$

กล่าวคือ เมื่ออัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นด้วย เพราะธนาคารต้องการลดภาระในการสำรองหนี้สูญจึงเร่งการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และในทางตรงข้ามหากอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง ก็จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลงเพราะภาระในการกันสำรองหนี้สูญของธนาคารลดลง

#### 4. ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้เป็นการศึกษาปัจจัยในการกำหนดปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ว่ามีปัจจัยใดที่มีอิทธิพลหรือเป็นตัวกำหนด โดยใช้ข้อมูลรายไตรมาสตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2544 ถึงไตรมาสที่ 4 ปี 2551

#### 5. นิยามศัพท์เฉพาะ

5.1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ สินเชื่อเคหะ หมายถึง สินเชื่อประเภทเงินให้กู้เพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัย ซื่อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคาร ซื่อที่ดินและอาคารหรือห้องชุด ซื่อที่ดินและปลูกสร้างอาคารในที่ดินนั้น ซื่อที่ดินที่มีอาคารของตนหรือคู่สมรสปลูกสร้างอยู่แล้ว ปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมอาคารในที่ดินซึ่งเป็นของตนเองหรือคู่สมรส ใถ่ถอนจำนองที่ดิน ที่ดินและอาคารหรือห้องชุดของตนหรือคู่สมรส จากสถาบันการเงิน

5.2 ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย (ไม่รวมสาขาที่อยู่ในต่างประเทศ) สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่อยู่ในประเทศไทย และกิจการวิเทศธนกิจ

#### 6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

6.1 ทำให้ทราบและเข้าใจถึงสถานการณ์ การให้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

6.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยต่างๆ ที่กำหนดปริมาณการให้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

6.3 เป็นแนวทางในการศึกษาสำหรับสินเชื่อประเภทอื่นๆ ต่อไป



## บทที่ 2

### แนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

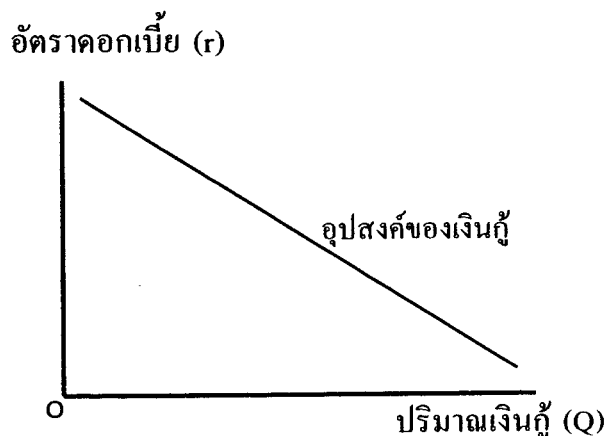
ในการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

#### 1. แนวคิดที่เกี่ยวข้อง

##### 1.1 ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้

ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ กล่าวถึง คุณภาพของอุปสงค์และอุปทานของการกู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นตัวกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ย และปริมาณเงินกู้ที่เหมาะสมในตลาด ทั้งนี้ ทฤษฎีอุปสงค์ของการกู้ยืมเงิน เป็นทฤษฎีที่พัฒนามาจากนักเศรษฐศาสตร์สำนักคลาสสิก โดยเป็นการพิจารณาถึงความ ต้องการของผู้บริโภคที่มีต่อปริมาณเงินกู้ โดยเป็นการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องมาใช้ประกอบการ วิเคราะห์ และได้ให้ความเห็นว่า อัตราดอกเบี้ยโดยแท้จริงแล้ว ไม่ได้จ่ายเพื่อการออมแต่จ่ายเพื่อ การให้กู้ยืม และจะเป็นการเพิ่มการลงทุนในระบบเศรษฐกิจ เป็นการสร้างรายได้ ดังนั้น อัตรา ดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปสงค์ของเงินกู้ (Demand for Loanable Fund) และอุปทานเงินกู้ (Supply of Loanable Fund)

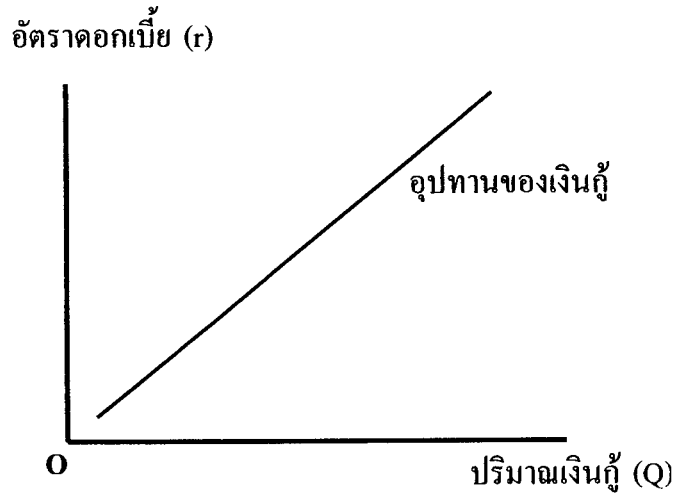
อุปสงค์ของเงินกู้ มีตัวแปรที่สำคัญ คือ อัตราดอกเบี้ยเพราะประชาชนผู้มีความต้องการ เงินกู้จะพอใจที่จะกู้ ก็ต่อเมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ และความพอใจจะลดลงเมื่ออัตราดอกเบี้ยมีการ ปรับตัวสูงขึ้น ดังนั้น เส้นอุปสงค์ของเงินกู้จึงลาดลงจากซ้ายไปขวา ดังแสดงที่ภาพ 2.1



ภาพที่ 2.1 เส้นอุปสงค์ของเงินกู้

จากภาพที่ 2.1 กำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย ( $r$ ) และแกนนอนแสดงปริมาณเงินกู้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยต่ำ ปริมาณความต้องการเงินกู้จะมีมาก แต่เมื่อ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูงมาก ปริมาณความต้องการเงินกู้ก็จะน้อยลง

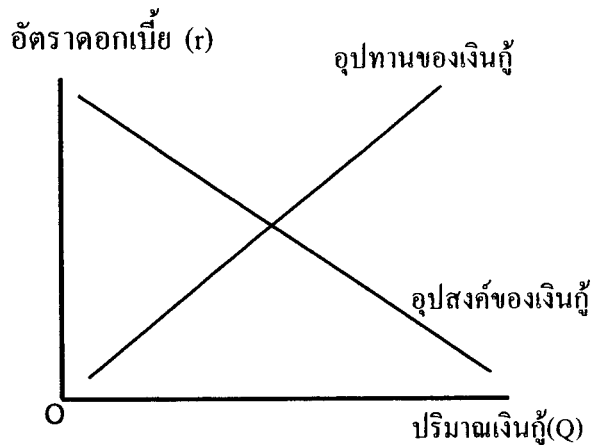
อุปทานของการกู้ยืมเงินจะเป็นการพิจารณาถึงปริมาณหรือจำนวนเงินให้กู้ทั้งหมด ในช่วงเวลาใดเวลาหนึ่งของผู้ปล่อยเงินกู้หรือสถาบันการเงินที่มีต่อผู้บริโภคหรือองค์กรธุรกิจเพื่อแสวงหากำไรจากการให้กู้ยืมเงิน โดยจะกล่าวได้ว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยสูง อุปทานของเงินให้กู้ยืมจะมีมาก แต่เมื่อใดที่อัตราดอกเบี้ยมีการปรับตัวลดลง อุปทานของเงินกู้จะมีแนวโน้มที่ลดลงเรื่อยๆ ดังนั้น เส้นอุปทานของเงินให้กู้ยืมจึงลาดชันจากซ้ายไปขวา ดังแสดงในภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 เส้นอุปทานของเงินกู้

จากภาพที่ 2.2 กำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย ( $r$ ) และแกนนอนแสดงปริมาณของเงินให้กู้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยต่ำ ปริมาณเงินที่จะให้กู้ของผู้ปล่อยกู้จะต่ำ แต่เมื่อ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูงมาก ปริมาณเงินที่จะให้กู้ของผู้ปล่อยกู้ก็จะสูงขึ้น

ดุลยภาพของอุปสงค์และอุปทานของการกู้ยืมเงิน (Equilibrium of Loanable Fund Theory) จากกฎของอุปสงค์และอุปทานที่เกิดขึ้น จะเป็นตัวกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ โดยเกิดขึ้น ณ จุดตัดของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้และเส้นอุปทานของเงินให้กู้ ซึ่งจะแสดงให้เห็นถึงปริมาณอุปสงค์ของเงินกู้ที่เท่ากับอุปทานของเงินให้กู้ ดังแสดงในภาพที่ 2.3 โดยแสดงให้เห็นว่า อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพในตลาดแต่ละแห่งมีความแตกต่างกันไป ขึ้นกับสภาพการแข่งขันหรือความต้องการของผู้บริโภค และผู้ให้กู้ยืม



ภาพที่ 2.3 คลายภาพของการกู้เงิน

## 1.2 แนวคิดการประเมินความเสี่ยงของการให้สินเชื่อและการพิจารณาคุณค่าทางเครดิต

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง สถานการณ์ที่ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริง คลาดเคลื่อน ไปจากผลลัพธ์ที่คาดคะเนหรือคาดหวัง (Expected Return) ถ้าผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงคลาดเคลื่อนไปจากผลลัพธ์ที่คาดหวังไว้สูง เรียกว่า มีความเสี่ยงสูง โดยแนวคิดนี้เกี่ยวข้องกับตลาดสินเชื่อซึ่งธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้รับความเสี่ยง

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ (Credit Risk) เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ในด้านสินเชื่อ เช่น ความเสี่ยงในด้านการกระจุกตัวของการให้สินเชื่อ (Concentration) ในแต่ละธุรกิจ ความเสี่ยงด้านการเคลื่อนย้ายชั้นหนี้ (Migration) ความเสี่ยงด้านหลักประกัน (Collateral) ความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาของธนาคารละเมิดสัญญา ไม่ชำระหนี้กับธนาคารตามที่ได้ตกลงไว้ (Default Risk) โดยความเสี่ยงด้านสินเชื่อที่สำคัญและมีผลต่อการดำเนินงานของธนาคารอย่างมาก ได้แก่ ความเสี่ยงที่เกิดจากมูลค่าของหลักประกันลดลง ส่งผลให้ธนาคารมียอดสินเชื่อมากกว่ามูลค่าหลักประกัน จึงต้องมีการเรียกหลักประกันเพื่อให้คุ้มกับยอดหนี้ อีกทั้งต้องมีการกันสำรองเพิ่มขึ้นจากการลดลงของมูลค่าหลักประกันด้วย ความเสี่ยงที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเสื่อมค่าของลูกหนี้ ยังผลให้ธนาคารต้องมีการตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สูญเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเสื่อมของลูกหนี้

ถึงแม้ว่าการพิจารณาความเสี่ยงในการให้สินเชื่อของธนาคารแต่ละแห่งจะมีวิธีปฏิบัติที่แตกต่างกันออกไป แต่ทุกธนาคารจะมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์หลักที่เหมือนกัน คือ ต้องการให้ผู้ที่ยืมสินเชื่อสามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ในการดำเนินงานและสามารถส่งผลประโยชน์ตอบแทน

เป็นคอกเบี้ยและคืนเงินต้นได้ตามระยะเวลาที่กำหนด โดยทั่วไปการประเมินความเสี่ยงของธนาคารจะมี 2 ประเภท ได้แก่ การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ดังนี้

1. การวิเคราะห์เชิงคุณภาพ เป็นการพิจารณาความเสี่ยงด้านสินเชื่อโดยใช้หลักนโยบาย C (C's Policy) ในการวิเคราะห์การให้สินเชื่อในแง่มุมต่างๆ ดังนี้

**คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ (Character)** หมายถึง การวิเคราะห์อุปนิสัยใจคอและพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อว่าจะมีความเต็มใจชำระหนี้มากน้อยเพียงใด โดยจะพิจารณาคุณสมบัติของผู้กู้ใน 2 ลักษณะด้วยกัน คือ

- คุณสมบัติและประวัติส่วนตัว เช่น อุปนิสัยทั่วไป ข้อมูลเกี่ยวกับครอบครัว อายุ วุฒิภาวะ การค้า สังคม ความซื่อสัตย์ และชื่อเสียง ฯลฯ
- คุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์ ความคิด ความอ่าน และความรับผิดชอบด้านนิติกรรม ฯลฯ

**ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity)** ได้แก่ ความสามารถในการหารายได้เพื่อมาชำระหนี้ โดยถ้าเป็นการขอสินเชื่อบุคคล ธนาคารจะพิจารณาจากคุณสมบัติของสินเชื่อเป็นหลัก แต่ถ้าเป็นนิติบุคคล ธนาคารจะพิจารณาจากงบการเงิน แผนการบริหารงาน แผนการชำระเงินคืน โครงการและวัตถุประสงค์ในการใช้เงินของผู้ขอสินเชื่อ ฯลฯ

**เงินทุน (Capital)** หมายถึง ส่วนของทรัพย์สินที่มีมากกว่าหนี้สิน เพื่อเป็นหลักประกันในกรณีที่คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ไม่ค้ำยัดนัก อย่างไรก็ตาม มีข้อควรระวังว่า ส่วนของทุนมีทั้งทรัพย์สินที่มีตัวตนและทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน จะสามารถตีมูลค่าได้เท่าใด และแยกสัดส่วนกันได้หรือไม่ ในกรณีที่ต้องมีการชำระบัญชี

**หลักประกัน (Collateral)** หมายถึง การค้ำประกันการกู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์ เช่น ที่ดิน อาคาร โรงเรือน สิทธิการเช่า และพันธบัตร ฯลฯ หรืออาจมีการค้ำประกัน โดยบุคคลที่น่าเชื่อถือ

**สภาพทางเศรษฐกิจ (Condition)** หมายถึง สถานการณ์โดยทั่วไปภายใต้การเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ ทั้งเทคโนโลยี สังคม กฎหมาย การเมือง ภาษี การตลาด และเทคโนโลยีการผลิต ฯลฯ

## 2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ

การประเมินความเสี่ยงของสินเชื่อเชิงปริมาณเป็นการวิเคราะห์ โดยอาศัยข้อมูลจากงบการเงินเป็นหลักซึ่งจะเป็นข้อมูลที่จะให้ธนาคารรู้ถึงฐานะทางการเงินของกิจการว่ามีศักยภาพเพียงพอในการชำระหนี้หรือไม่ โดยการวิเคราะห์เชิงปริมาณในที่นี้ สามารถแบ่งออกได้ 3 ส่วนที่สำคัญได้แก่

### 2.1 การวิเคราะห์หังบุคคล

งบดุล คือ งบที่แสดงถึงฐานะทางการเงินของธุรกิจในขณะที่ใดขณะหนึ่ง โดยอาจแบ่งงบดุลของธุรกิจออกเป็น 3 ส่วนใหญ่ คือ

1. สินทรัพย์ แสดงมูลค่าของสินทรัพย์ที่ธุรกิจมีอยู่ในขณะนั้น โดยแสดงเป็นตัวเลขตามที่ได้บันทึกไว้

2. หนี้สิน แสดงมูลค่าของหนี้สินที่ธุรกิจเป็นหนี้ หรือมีภาระที่จะต้องจ่ายให้กับผู้อื่น ส่วนของผู้ถือหุ้นคือ ส่วนแตกต่างระหว่างสินทรัพย์รวม (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของธุรกิจทั้งหมด) กับหนี้สินรวม ด้วยเหตุผลดังกล่าว งบดุลจะต้องเท่ากันทั้งสองด้านเสมอ คือ สินทรัพย์รวมจะต้องเท่ากับหนี้สินรวมบวกกับส่วนของผู้ถือหุ้น

### 2.2 การวิเคราะห์หังกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน คือ งบที่ธุรกิจทำขึ้นเพื่อแสดงผลการดำเนินงานของธุรกิจในช่วงเวลาหนึ่งซึ่งแตกต่างกับงบดุลที่จะแสดงฐานะทางการเงิน ณ จุดใดจุดหนึ่ง โดยการรวบรวมสินทรัพย์ทั้งหมดที่ธุรกิจมีอยู่แล้วหักด้วยหนี้สินทั้งหมดที่ธุรกิจมีอยู่เพื่อให้ทราบว่าส่วนของผู้ถือหุ้นมีอยู่เท่าไร

### 2.3 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่ธนาคารใช้กันอยู่ในการวิเคราะห์ความเสี่ยงต่างๆ จากงบการเงินดังต่อไปนี้

1. อัตราส่วนวัดสภาพคล่องของกิจการ (Liquidity Ratio) ได้แก่ อัตราส่วนที่แสดงให้เห็นถึงจำนวนเงินสดหรือทรัพย์สินที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดได้โดยง่ายที่กิจการมีอยู่ ได้แก่

$$\text{Current Ratio} = \text{ทรัพย์สินหมุนเวียน} / \text{หนี้สินหมุนเวียน}$$

$$\text{Quick Ratio} = \text{เงินสด} + \text{ลูกหนี้สุทธิ} / \text{หนี้สินหมุนเวียน}$$

$$\text{Collection Turnover} = \text{ขายเชื่อสุทธิ} / \text{ลูกหนี้การค้า}$$

$$\text{Inventory Disposal Turnover} = \text{ต้นทุนสินค้าที่ขาย} / \text{สินค้าคงเหลือปลายงวด}$$

$$\text{Payment Turnover} = \text{ซื้อ} / \text{เจ้าหนี้การค้า}$$

2. อัตราส่วนที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการทำกำไรของกิจการ (Profitability Ratio)

$$\text{Return on Investment} = [\text{กำไรสุทธิ} / (\text{ทุน} + \text{กำไรสะสม} + \text{ทุนสำรองต่างๆ})] \times 100$$

$$\text{Profit margins} = (\text{กำไรสุทธิ} / \text{ขาย}) \times 100$$

$$\text{Return on Total Asset} = (\text{กำไรสุทธิ} / \text{ทรัพย์สิน}) \times 100$$

$$\text{Sale to Asset Turnover} = \text{ขาย} / \text{สินทรัพย์รวม}$$

3. อัตราส่วนที่แสดงให้เห็นภาระหนี้สินของกิจการ (Leverage Ratio)

$$\text{Net Working Capital} = \text{สินทรัพย์หมุนเวียน} - \text{หนี้สินหมุนเวียน}$$

$$\text{Debt to Equity Ratio} = (\text{หนี้สินระยะสั้น} + \text{หนี้สินระยะยาว}) / (\text{ทุน} + \text{กำไรสะสม} + \text{ทุนสำรอง})$$

$$\text{Total Asset to Debt} = \text{ทรัพย์สินรวม} / \text{หนี้สินรวม}$$

4. อัตราส่วนที่แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้และอัตราดอกเบี้ยของกิจการ

$$\text{Interest Coverage Ratio} = (\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย} + \text{ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายจริง}) / \text{ดอกเบี้ยจ่าย}$$

$$\text{Debt Service Coverage Ratio} = (\text{กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย} + \text{ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้จ่ายจริง}) / (\text{ดอกเบี้ยจ่าย} + \text{เงินต้นที่ต้องชำระคืน})$$

## 2. วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาผลงานทางการวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่จะใช้เป็นแนวทางในการกำหนดตัวแปรปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถสรุปผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 นิตยา ตรีสุธาชีพ (2532) ศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อเพื่อการเคหะ : กรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยอาศัยข้อมูลทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิ รายปี ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2518-2530 วิธีการศึกษาใช้การวิเคราะห์แบบสมการถดถอยเชิงเส้นด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดการเงิน รองลงมา ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น และคาดว่าจะมีแนวโน้มสูงขึ้นในอนาคต สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจากหลายแหล่ง เช่น เงินกู้จากต่างประเทศ เงินกู้ใน

ประเทศ รวมทั้งเงินฝาก โดยเงินกู้จากต่างประเทศเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุดของธนาคาร ผลการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อเพื่อการเคหะของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ ระดับรายได้ของผู้กู้ เงินกู้ในประเทศ และเงินกู้จากต่างประเทศ โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน แต่แหล่งเงินกู้ที่สำคัญที่สุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ เงินกู้จากต่างประเทศ และในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อให้การกู้ยืมนั้น ธนาคารจะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้มากก็จะให้กู้มาก และพบว่าผู้ที่ได้รับการช่วยเหลือจากธนาคารมากที่สุด คือ ผู้มีรายได้ปานกลาง

**2.2 จรัสศรี ธิติเลิศเดชา (2534)** ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อประเภทต่างๆ โดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิติ สร้างสมการในรูปแบบการถดถอยเชิงซ้อน และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดทำการวิเคราะห์เพื่อหาความสัมพันธ์ของการให้สินเชื่อแต่ละประเภทกับตัวแปรต่างๆ โดยอาศัยข้อมูลทศนิยมแบบอนุกรมเวลาในช่วงระหว่างปี 2515-2532 และได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรก ศึกษาการให้สินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์ และส่วนที่สอง ศึกษาการให้สินเชื่อประเภทต่างๆ จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการกู้ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย แบ่งไว้จำนวน 12 ประเภท คือ สินเชื่อเพื่อการเกษตร สินเชื่อเพื่อการเหมืองแร่ สินเชื่อเพื่อการอุตสาหกรรม สินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง สินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สินเชื่อเพื่อการนำเข้า สินเชื่อเพื่อการส่งออก สินเชื่อเพื่อการค้าส่งและค้าปลีก สินเชื่อเพื่อธุรกิจธนาคาร สินเชื่อเพื่อการสาธารณูปโภค สินเชื่อเพื่อการบริการ และสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภค

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงเงินให้สินเชื่อ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินให้กู้ยืมจากต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งปัจจัยทั้งสามนี้ เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาเศรษฐกิจนั้นๆ ในปีที่ผ่านมา ซึ่งความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการให้สินเชื่อแต่ละประเภท ดังนี้ คือ การให้สินเชื่อทุกประเภท ยกเว้นสินเชื่อเพื่อธุรกิจธนาคารถูกกำหนดโดยปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน สินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกกำหนดโดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมา ในทิศทางตรงกันข้าม สินเชื่อเพื่อการนำเข้าและสินเชื่อเพื่อการสาธารณูปโภคถูกกำหนดโดยปริมาณเงินกู้จากต่างประเทศในทิศทางเดียวกัน สำหรับสินเชื่อเพื่อธุรกิจธนาคารถูกกำหนดโดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาธุรกิจธนาคารในปีที่ผ่านมาและถูกกำหนดโดยปริมาณเงินสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

**2.3 ยศวรรณ ทงประสิทธิ์ (2535)** ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อ กรณีการแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย วัตถุประสงค์ของการศึกษา คือ เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย รวมทั้งการดำเนินงานและลักษณะการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย โดยใช้ข้อมูลทศวรรษปฏิวัติระหว่างปี พ.ศ.2521 – 2534 ของธนาคารพาณิชย์ไทย 15 ธนาคาร แบ่งการศึกษาออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก มีการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาให้ทราบถึงโครงสร้างการดำเนินงาน ส่วนแบ่งตลาด และนโยบายสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนการวิเคราะห์เชิงปริมาณใช้แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อนเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาพบว่าปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืมและผลต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อในทิศทางเดียวกัน โดยปริมาณเงินฝากมีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าความยืดหยุ่นสรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยมากที่สุด ได้แก่ ปริมาณเงินฝาก รองลงมา ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืม และผลต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ตามลำดับ

**2.4 สมชาย มะลิ (2535)** ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินภายในประเทศ โดยอาศัยแนวทางทฤษฎีเรื่องเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory) ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ สาขาก่อสร้าง โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกัน และถ้าหากใช้ค่าความยืดหยุ่นของปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อปัจจัยต่างๆ เป็นตัววัดขนาดผลกระทบแล้ว ปรากฏว่าปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุดคือ ราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย รองลงมา ได้แก่ มูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ สาขาก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ โดยมีความยืดหยุ่นเท่ากับ -4.26 3.48 -1.62 และ 0.65 ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ราคาวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม กรณีใช้ค่าความยืดหยุ่นของปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่อปัจจัยต่างๆ เป็นตัววัดผลกระทบ ปรากฏว่า ปัจจัยที่



มีผลกระทบมากที่สุด ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ รองลงมาได้แก่ ราคาราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศ ซึ่งมีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ -1.68 -1.49 0.89 0.33 และ 0.14 ตามลำดับ

ปัจจัยที่มีสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน สำหรับกรณีที่ใช้ค่าความยืดหยุ่นของปริมาณสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อปัจจัยต่างๆ เป็นตัววัดผลกระทบปรากฏว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบมากที่สุด ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ รองลงมาคือ มูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขา ก่อสร้าง ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมภายในประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ มีความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.11 0.73 0.37 และ 0.17 ตามลำดับ

**2.5 กาญจนนา พิทักษ์ธีระธรรม (2537)** ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยสร้างสมการพหุคูณเชิงเส้น เพื่อประมาณสมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมซึ่งแสดงปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ตลอดจนพยากรณ์แนวโน้มที่อยู่อาศัย ช่วงปี พ.ศ. 2520-2534 ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัยในรูปดัชนี จำนวนประชากรในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย โดยราคาที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้ามกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัย ในส่วนการพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

**2.6 มนูญ ทองคำ (2540)** ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการขายขนาดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ช่วงระหว่างปี พ.ศ.2530-2539 รวม 10 ปี โดยได้แยกทำการศึกษากาพรวมของธนาคารพาณิชย์ 15 แห่ง แบ่งตามขนาดสินทรัพย์ออกเป็น 3 ขนาดใหญ่ คือ ขนาดใหญ่ ขนาดกลาง และขนาดเล็ก นอกจากนี้ ยังมีการศึกษาเพื่อเปรียบเทียบผลกระทบก่อนมีการใช้มาตรฐาน BIS และหลังการใช้ระบบ BIS ซึ่งได้กำหนดตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาทั้งหมด 7 ตัวแปร คือ ปริมาณเงินให้กู้ยืมทั้งในและต่างประเทศ ปริมาณเงินฝากของปีปัจจุบัน ปริมาณเงินฝากของปีที่ผ่านมา อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเน ปริมาณดอกเบี้ยค้างรับในปีที่ผ่านมา ผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยของเงินให้กู้และเงินฝาก และตัวแปร Dummy ซึ่งใช้ในกรณีที่นำระบบมาตรฐาน BIS มาพิจารณาประกอบ

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีบทบาทมากที่สุดต่อการขยายสินเชื่อภาพรวมของธนาคารพาณิชย์ไทย ทั้ง 15 ธนาคาร คือ ปริมาณเงินให้กู้ยืมในและต่างประเทศ ปริมาณเงินฝากปีปัจจุบัน และผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้และเงินฝาก นอกจากนี้ ยังสรุปได้อีกว่า มาตรฐาน BIS ไม่มีผลกระทบต่อการขยายขนาดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ทั้ง 15 แห่ง

ปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการขยายขนาดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ทั้ง 5 แห่ง ได้แก่ ปริมาณเงินให้กู้ในและต่างประเทศ ปริมาณเงินฝากในปีปัจจุบัน และปริมาณดอกเบี้ยค้างรับในปีที่ผ่านมา นอกจากนี้สรุปได้อีกว่า มาตรฐาน BIS ไม่มีผลกระทบต่อการขยายขนาดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง

การขยายสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก 7 ธนาคาร ปัจจัยที่มีบทบาทมากที่สุด คือ ปริมาณเงินให้กู้ในและต่างประเทศ ปริมาณเงินฝากในปีปัจจุบัน ปริมาณเงินฝากในปีที่ผ่านมา และผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้และเงินฝาก นอกจากนี้ ยังสรุปได้อีกว่า มาตรฐาน BIS ไม่มีผลกระทบต่อการขยายขนาดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก

2.7 วันสันต์ กานต์ปริญสุนทร (2541) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อกรณีการแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อศึกษาการดำเนินงานนโยบายการให้สินเชื่อและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อกรณีการแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย โดยอาศัยข้อมูลทศวรรษปฏิวัติระหว่าง พ.ศ.2521 – 2539 ที่เก็บรวบรวมจากหน่วยงานต่างๆ วารสารและสิ่งพิมพ์ การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา เป็นการวิเคราะห์โครงสร้างการดำเนินงานส่วนแบ่งตลาดและนโยบายสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนการวิเคราะห์เชิงปริมาณใช้แบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อนเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งให้สินเชื่อที่สำคัญและมีปริมาณเงินให้สินเชื่อมากที่สุด เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆ สำหรับสาเหตุที่ธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายเงินออมไปสู่การลงทุนในจำนวนที่หน่วยธุรกิจต้องการเนื่องจากธนาคารพาณิชย์ต้องประสบปัญหาที่ไม่สามารถหาเงินทุนได้เพียงพอ และจากการทดสอบปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อ พบว่า ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืม และผลต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อในทิศทางเดียวกัน โดยปริมาณเงินฝากมีผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มากที่สุด ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่มีความสามารถในการให้สินเชื่อแก่หน่วยธุรกิจต่างๆ มากกว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดกลางและขนาดเล็ก

**2.8 นภพร วิเศษสิงห์ (2545)** ศึกษาอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 – 2544 โดยกำหนดให้ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารสงเคราะห์ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรอิสระ จากนั้นนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) วิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) ในการประมาณรูปแบบสมการเพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ผลการศึกษาพบว่า จำนวนครัวเรือนในประเทศไทยและผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก และจากการทดลองพยากรณ์พบว่า อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในด้านบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น มีแนวโน้มที่จะใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลไกของรัฐในการรักษาคุณภาพของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

**2.9 เจริญ วงศ์ภรณ์ (2548)** ศึกษาสภาพโดยทั่วไปและแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และศึกษาปัจจัยที่กำหนดความต้องการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยอาศัยการสร้างแบบจำลองในรูปแบบสมการถดถอยเชิงซ้อน ที่ใช้ข้อมูลอนุกรมเวลารายไตรมาส ระหว่างปี 2542 -2546 ผลการศึกษาพบว่า สภาพโดยทั่วไปและแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย มีอัตราการขยายตัวที่ผันผวนขึ้นลงตลอดเวลา ในช่วงปี 2537-2546 ซึ่งเกิดจากผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หรือ จากนโยบายของรัฐบาล อีกทั้งลักษณะของสินเชื่อประเภทนี้ เป็นสินเชื่อที่มีลักษณะการกู้ยืมยาวนานกว่าสินเชื่อประเภทอื่น ประกอบกับผลตอบแทนที่ได้รับจากดอกเบี้ยไม่สูงมากนัก ธนาคารพาณิชย์จึงให้ความสนใจในการปล่อยกู้แก่ภาคธุรกิจอื่นมากกว่าการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยนั้น มีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากปัจจัยที่สำคัญหลายด้าน ได้แก่ การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้น และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย คือ ปริมาณเงินฝากรวมที่ธนาคารพาณิชย์นำไปหาประโยชน์ได้ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ส่วนปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศและส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากต่างประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกัน

**สรุป**

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อบริษัทการเงิน ได้แก่ ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืมทั้งในและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเน อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ข้อเสนอที่ได้จะเป็นประโยชน์ในการกำหนดแบบจำลองสำหรับการศึกษาต่อไป

## บทที่ 3

### วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้เป็นการศึกษาวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยการศึกษาวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา เป็นการศึกษาสภาพทั่วไปและแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน พร้อมทั้งวิเคราะห์การขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน รวมทั้งอธิบายสถานการณ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศ แนวนโยบายของรัฐบาลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ตลอดจนผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อการดำเนินงานด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอื่นๆ

ส่วนการวิเคราะห์เชิงปริมาณจะทำการศึกษาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ด้วยวิธีการวิเคราะห์เส้นถดถอยแบบพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square : OLS) เพื่ออธิบายถึงความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินกับตัวแปรต่างๆ ดังนี้

$$Y = f(X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6)$$

โดย

- Y = ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน
- X<sub>1</sub> = ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน
- X<sub>2</sub> = อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (r)
- X<sub>3</sub> = ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)
- X<sub>4</sub> = อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (NPLs)
- X<sub>5</sub> = ตัวแปรหุ่นแสดงการปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน
- X<sub>6</sub> = ตัวแปรหุ่นแสดงสถานการณ์ทางเศรษฐกิจตามการปรับตัวของดัชนีราคาผู้บริโภค

## แบบจำลองและข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษาปัจจัยในการกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินจะใช้แบบจำลอง ดังนี้

$$\log Y = \beta_0 + \beta_1 \log X_1 + \beta_2 \log X_2 + \beta_3 \log X_3 + \beta_4 \log X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \varepsilon$$

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นรายไตรมาส สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีการปรับค่าให้เป็นค่าที่แท้จริง โดยใช้ดัชนีราคาผู้บริโภครายไตรมาสและใช้ปี 2550 เป็นปีฐาน

ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน ( $X_1$ ) เป็นส่วนที่สะท้อนให้เห็นแหล่งที่มาของเงินทุนของธนาคารออมสิน เพราะเงินรับฝากจากลูกค้าเป็นเงินทุนของธนาคารออมสิน หากปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ธนาคารจะมีเงินทุนในการให้กู้สินเชื่อมากขึ้น ปริมาณสินเชื่อจึงเพิ่มขึ้น ในทางตรงกันข้ามหากปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินลดลง ธนาคารจะมีเงินทุนหรือสภาพคล่องในการให้กู้สินเชื่อลดลง ปริมาณสินเชื่อจึงลดลง

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ( $X_2$ ) เป็นปัจจัยที่จะเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมของธนาคารออมสิน ถ้าอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินสูงขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ แสดงถึงแนวโน้มว่าผู้กู้ยืมจะเลือกใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินน้อยลง และใช้บริการสินเชื่อของสถาบันอื่นแทน ในทางตรงกันข้ามถ้าอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ แสดงถึงแนวโน้มว่าผู้กู้ยืมจะเลือกใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น

ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ( $X_3$ ) แสดงถึงความเชื่อมั่นของธนาคารออมสินในนโยบายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากภาวะเศรษฐกิจในขณะนั้น หากภาวะเศรษฐกิจขยายตัว เชื่อมั่นว่าปริมาณเงินให้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินจะเพิ่มขึ้น

อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ( $X_4$ ) เป็นปัจจัยที่จะเป็นตัวกำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมของธนาคารออมสิน ในฐานะเจ้าหนี้ เมื่ออัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ในขณะที่ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ธนาคารต้องลดภาระในการสำรองหนี้สูญจึงเร่งการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ส่งผล

ทำให้ปริมาณในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นด้วย และในทางตรงข้าม หากอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง ก็จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง เพราะภาระในการกันสำรองหนี้สูญลดลง

การปรับเงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน กำหนดให้ Dummy เท่ากับ 0 ในไตรมาสที่ไม่มีการปรับเงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน และ Dummy เท่ากับ 1 ในไตรมาสที่มีการปรับเงื่อนไขการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

ในส่วนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ กำหนดให้ Dummy เท่ากับ 0 ในไตรมาสที่สถานการณ์ทางเศรษฐกิจเป็นปกติ คือ ดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น และ Dummy เท่ากับ 1 ในไตรมาสที่สถานการณ์ทางเศรษฐกิจไม่เป็นปกติ คือ ดัชนีราคาผู้บริโภคลดลง

สำหรับปริมาณเงินกู้ยืมทั้งในและต่างประเทศ ไม่นำมาเป็นตัวแปรในสมการเพราะธนาคารออมสินไม่มีเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ

## ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

### ตารางที่ 3.1 ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา

ปี	ไตรมาส	สินเชื่อ เพื่อที่อยู่ อาศัยของ ธนาคาร ออมสิน (ล้านบาท)	เงินฝาก รวมของ ธนาคาร ออมสิน (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย สินเชื่อ เพื่อที่อยู่ อาศัย (ร้อยละ)	ผลิตภัณฑ์ มวลรวม ภายใน ประเทศ (พันล้านบาท)	อัตราส่วน หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้ (ร้อยละ)	การปรับ เงื่อนไข การให้ สินเชื่อ	สถานการณ์ ทาง เศรษฐกิจ
2544	3	55,419	400,156	6.20	2,613.08	0.01	1	1
	4	55,550	413,179	5.98	2,627.01	0.01	1	1
2545	1	56,232	421,536	5.77	2,661.92	0.01	0	0
	2	58,091	429,893	5.77	2,696.84	0.35	1	0
	3	60,485	438,250	5.77	2,731.75	0.48	1	0
	4	62,379	446,608	5.34	2,766.67	0.51	0	0
2546	1	64,033	453,412	5.34	2,816.05	0.62	0	0
	2	66,503	460,217	4.91	2,865.44	0.74	0	0

ปี	ไตรมาส	สินเชื่อ เพื่อที่อยู่ อาศัยของ ธนาคาร ออมสิน (ล้านบาท)	เงินฝาก รวมของ ธนาคาร ออมสิน (ล้านบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย สินเชื่อ เพื่อที่อยู่ อาศัย (ร้อยละ)	ผลิตภัณฑ์ มวลรวม ภายใน ประเทศ (พันล้านบาท)	อัตราส่วน หนี้ที่ไม่ ก่อให้เกิด รายได้ (ร้อยละ)	การปรับ เงื่อนไข การให้ สินเชื่อ	สถานการณ์ ทาง เศรษฐกิจ
2546	3	70,485	467,021	4.70	2,914.82	0.93	1	1
	4	75,822	473,826	4.70	2,964.19	1.04	0	1
2547	1	79,262	483,028	4.70	3,011.20	1.25	0	0
	2	83,470	481,044	4.70	3,058.21	2.50	1	0
	3	86,617	485,258	4.70	3,105.21	3.74	1	0
	4	89,121	495,922	4.70	3,152.22	4.98	0	0
2548	1	90,512	496,568	4.70	3,188.53	5.14	1	0
	2	92,264	497,215	4.70	3,224.84	5.29	0	0
	3	93,609	497,861	4.91	3,261.15	5.44	0	0
	4	95,212	498,505	5.34	3,297.44	5.58	1	0
2549	1	96,391	505,126	5.34	3,340.51	5.83	1	0
	2	97,930	511,746	6.41	3,383.59	6.08	0	0
	3	98,905	518,367	6.41	3,426.67	6.32	1	0
	4	99,935	524,985	6.41	3,469.74	6.58	0	0
2550	1	99,797	531,334	5.66	3,512.48	6.53	1	1
	2	99,685	537,683	5.66	3,555.21	6.48	1	0
	3	99,397	544,032	5.66	3,597.95	6.43	0	0
	4	98,958	550,381	5.66	3,640.68	6.39	0	0
2551	1	97,895	562,909	5.66	3,664.15	6.40	0	0
	2	97,569	575,438	5.66	3,687.61	6.41	0	0
	3	97,382	587,966	5.66	3,711.07	6.42	1	1
	4	98,634	600,495	5.66	3,734.53	6.42	1	1

ที่มา : จากการคำนวณโดยใช้ปี 2550 เป็นปีฐาน

การปรับเงื่อนไขการให้สินเชื่อ

ค่า 0 ไม่มีการปรับเงื่อนไข

ค่า 1 มีการปรับเงื่อนไข

สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ

ค่า 0 ดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น

ค่า 1 ดัชนีราคาผู้บริโภคลดลง



**แหล่งข้อมูล**

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน เงินฝากรวมของธนาคารออมสิน อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารออมสิน เก็บรวบรวมจากฝ่ายกลยุทธ์องค์กร ธนาคารออมสิน
2. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน การปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน เก็บรวบรวมจากระเบียบคำสั่งและประกาศของธนาคารออมสิน ฝ่ายกฎหมาย ธนาคารออมสิน
3. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดัชนีราคาผู้บริโภค เก็บรวบรวมจากรายงานเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย ทีมสถิติการเงิน ฝ่ายบริหารข้อมูล ธนาคารแห่งประเทศไทย

## บทที่ 4

# สภาพทั่วไปและแนวโน้มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีรายละเอียดของสินเชื่อ สถานการณ์สินเชื่อในปัจจุบันและแนวโน้มของสินเชื่อในอนาคต ดังนี้

### 1. รายละเอียดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน หรือเรียกว่าสินเชื่อเคหะ มี 2 กรณี คือ

#### 1. สินเชื่อเคหะกรณีผู้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย มีรายละเอียดดังนี้

##### 1.1 คุณสมบัติผู้กู้

- เป็นผู้ฝากเงินประเภทใดประเภทหนึ่งของธนาคาร
- อายุครบ 20 ปีบริบูรณ์ และเมื่อรวมอายุผู้กู้กับระยะเวลาชำระเงินกู้ต้องไม่เกิน 65 ปี
- มีอาชีพและรายได้แน่นอน

##### 1.2 วัตถุประสงค์การกู้

- ซื้อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคาร
- ซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด
- ซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคารในที่ดินนั้น
- ซื้อที่ดินที่มีอาคารของตนหรือคู่สมรสปลูกสร้างอยู่แล้ว
- ปลูกสร้างหรือต่อเติม ซ่อมแซมอาคารในที่ดินของตนเองหรือคู่สมรส
- ได้ถอนงานจองที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุดของตนเองหรือคู่สมรสจากสถาบัน

การเงินอื่นหรือธนาคารออมสิน

##### 1.3 จำนวนเงินให้กู้

- ไม่เกินรายละเอียด 5 ล้านบาท
- ไม่เกิน 85% ของราคาประเมินราคาหลักทรัพย์ ยกเว้นห้องชุดไม่เกิน 70% ของราคาประเมินหลักทรัพย์
- ไม่เกิน 80 % ของราคาขายเมื่อเริ่มโครงการจัดสรรและไม่เกิน 70% ของราคาขายในกรณีที่ซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ทั้งนี้โครงการจัดสรรดังกล่าวต้องเป็นโครงการจัดสรรที่ธนาคารพิจารณาให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อรายย่อย

- กู้เพื่อปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมอาคาร กู้ได้ไม่เกิน 100% ของราคาประเมินของอาคารที่ปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซม แต่ไม่เกิน 85% ของราคาประเมินที่ดินและอาคาร

#### 1.4 การจ่ายเงินกู้

- ไม่เกิน 30 ปี ระยะเวลาที่ชำระเงินกู้ต้องไม่เกินอายุ 65 ปี
- กรณีกู้เงินเพื่อซื้อที่ดินหรือที่ดินและอาคารหรือห้องชุดหรือได้ถอนจำนองให้จ่ายเงินกู้ทั้งหมดในงวดเดียว

- กรณีกู้เงินเพื่อปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมอาคารให้จ่ายเงินกู้ได้ไม่เกิน 5 งวด

#### 1.5 หลักประกัน

- ที่ดิน ที่ดินและอาคาร ห้องชุดซึ่งเป็นของผู้กู้หรือคู่สมรสตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนที่มีความเจริญ มีไฟฟ้า ประปา ทางสาธารณะ รถเข้าออกได้

- สิทธิการเช่าที่ดินและหรืออาคาร
- หลักทรัพย์อื่นตามที่ธนาคารประกาศกำหนด
- กรณีหลักทรัพย์ตามข้างต้นมีมูลค่าต่ำให้ใช้สมุดฝากเงินออมสินหรือสลากออมสินพิเศษของผู้กู้หรือบุคคลอื่นเพิ่มเติมก็ได้

- ยกเว้นสลากออมสินพิเศษชนิดระบุให้ใช้เงินแก่ผู้ถือหรือของผู้เยาว์ ไม่สามารถค้ำประกัน

#### 1.6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

- การกู้เพิ่มเติมเพื่อปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมอาคารในระหว่างที่สัญญาเดิมยังไม่ครบกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาเดิม ส่วนเงินให้กู้เพิ่มเติมคิดจากเงินกู้คงเหลือในสัญญาเดิมรวมกับเงินให้กู้เพิ่มเติม

- การให้กู้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ใช้อัตราดอกเบี้ยตามในสัญญาที่ 2 โดยไม่นำจำนวนเงินกู้ในสัญญาเดิมมาพิจารณา

#### 2. สินเชื่อเคหะกรรมกู้เพิ่มเติมเพื่อวัตถุประสงค์อื่น มีรายละเอียดดังนี้

##### 2.1 คุณสมบัติผู้กู้

- เป็นผู้กู้สินเชื่อเคหะของธนาคารมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี และสัญญาเดิมยังไม่ครบกำหนด โดยในวันที่ยื่นคำขอกู้ ต้องไม่มีหนี้ค้างชำระ

- มีประวัติส่งชำระหนี้ดีโดยภายใน 1 ปีก่อนวันยื่นคำขอกู้ ผู้กู้ต้องผิมนัดไม่ชำระหนี้ไม่เกิน 2 ครั้ง

##### 2.2 วัตถุประสงค์การกู้

- เพื่อซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกภายในบ้าน

- เพื่อการศึกษา ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการศึกษา ค่าอุปกรณ์การศึกษา ค่าคอมพิวเตอร์ใช้ในการศึกษา
- เพื่อการอุปโภคบริโภค ได้แก่ ค่ายานพาหนะที่จำเป็นในการเดินทาง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมยานพาหนะ ค่ารักษาพยาบาล
- เพื่อประกอบการค้า ยกเว้นธุรกิจที่มีความเสี่ยงและไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือธุรกิจเก็งกำไร

### 2.3 จำนวนเงินให้กู้

- ยอดเงินให้กู้เพิ่มเติมรวมกับยอดเงินกู้คงเหลือตามสัญญาเดิมต้องไม่เกินร้อยละ 5 ล้านบาท และไม่เกิน 85% ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารหรือไม่เกิน 70% ของราคาประเมินห้องชุดที่เป็นหลักประกันเงินกู้ตามสัญญาเดิม

### 2.4 การจ่ายเงินกู้

- จ่ายเงินกู้งวดเดียว

### 2.5 หลักประกัน

- ที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุดที่เป็นหลักประกันเงินกู้ตามสัญญาเงินเดิมนั้นไม่จำเป็นต้องประเมินราคาหลักทรัพย์ใหม่ ทั้งนี้ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการสินเชื่อ

### 2.6 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

- กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยพิจารณาจากจำนวนเงินกู้คงเหลือตามสัญญาเดิมรวมกับจำนวนเงินให้กู้เพิ่มเติม

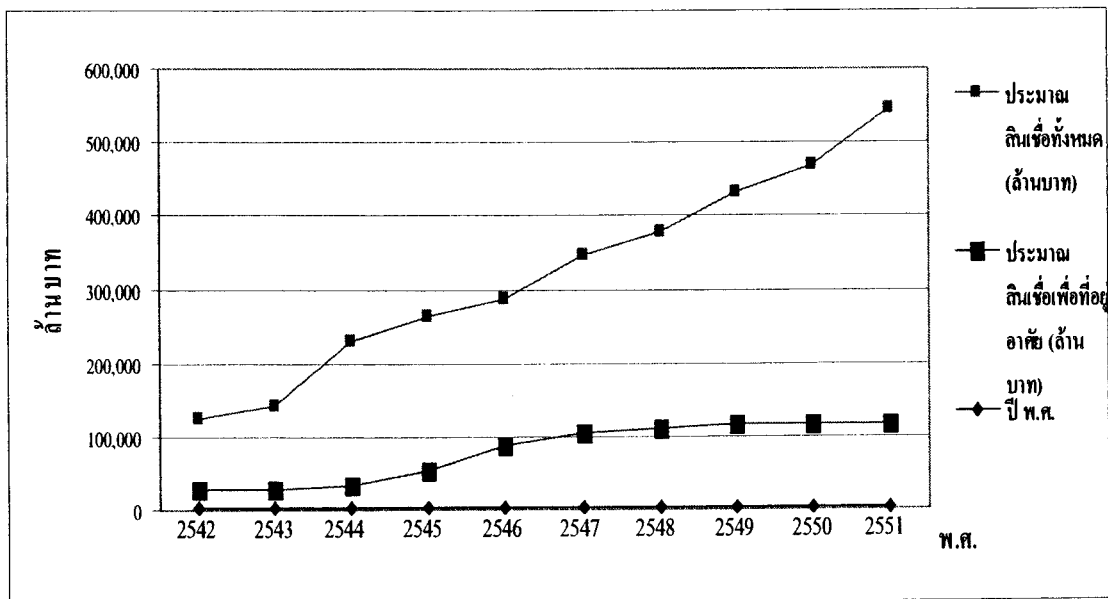
## 2. สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

สำหรับการศึกษาแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินพบว่า มีอัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2544 ถึง ปี 2549 แต่ในปี 2550 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงจนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2551 จึงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หรือจากนโยบายด้านต่างๆ ของรัฐบาลค่อนข้างมาก และเป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลาการกู้ยาวนานกว่าสินเชื่อประเภทอื่น ผลตอบแทนที่ได้ไม่สูงมากนัก ธนาคารจึงตั้งเป้าหมายการปล่อยสินเชื่อไม่สูงมากนัก อีกทั้ง ธนาคารออมสินมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อตามนโยบายรัฐบาลเพิ่มมากขึ้น อาทิ สินเชื่อธนาคารประชาชน สินเชื่อเพื่อธุรกิจห้องแถว ซึ่งได้รับผลตอบแทนสูงกว่าและระยะเวลาในการชำระคืนสั้นกว่า มีความเสี่ยงต่ำกว่า

ตารางที่ 4.1 แสดงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ในปี พ.ศ. 2542-2551

ปี พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อทั้งหมด (ล้านบาท) (1)	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท) (2)	(2)/(1) (ร้อยละ)
2542	125,927	29,496	23.42
2543	142,664	28,127	19.72
2544	228,970	35,040	15.30
2545	264,209	52,698	19.95
2546	286,036	87,725	30.67
2547	346,317	104,271	30.11
2548	377,463	111,398	29.51
2549	431,946	116,924	27.07
2550	469,639	115,781	24.65
2551	545,351	115,402	21.16

ภาพที่ 4.1 แสดงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ในปี พ.ศ. 2542-2551



ที่มา: ธนาคารออมสิน ฝ่ายกลยุทธ์และแผนงาน

จากตาราง 4.1 เมื่อเปรียบเทียบสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินกับปริมาณสินเชื่อทั้งหมดของธนาคารออมสิน คิดเป็นร้อยละ 23.42 ในปี 2542 และมีแนวโน้มลดลงจนถึงปี 2545 แต่ในปี 2546 สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อสินเชื่อทั้งหมดของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นสูงมากเท่ากับร้อยละ 30.67 หลังจากนั้นตั้งแต่ปี 2547 สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง เท่ากับร้อยละ 21.16 ในปี 2551

### 3. แนวโน้มของสินเชื่อในอนาคต

จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดให้สถาบันการเงินในประเทศไทยดำรงเงินกองทุนตามมาตรฐานของ Bank for International Settlement (BIS) ซึ่งมาตรฐานดังกล่าวมีผลให้ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อลดลงเหลือเพียงร้อยละ 50 จากเดิมที่มีความเสี่ยงถึงร้อยละ 100 และมาตรการนี้จะเป็นสิ่งที่สนับสนุนให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปลายปี 2551 มีแนวโน้มดีขึ้น และคาดว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น

นโยบายของรัฐบาลในปี 2552 มีมาตรการขยายวงเงินคอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในการหักลดหย่อนภาษีประจำปี สำหรับผู้ที่กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป เพื่อกระตุ้นให้ประชาชนซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เป็นการกระตุ้นอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย ในขณะที่ด้านอุปทานของธุรกิจที่อยู่อาศัย รัฐบาลพยายามกระตุ้นให้สถาบันการเงินทำการปล่อยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มากที่สุด แต่สถาบันการเงินต่างๆ ที่ได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจที่ซบเซาและปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) เพิ่มขึ้นมาก ทำให้สถาบันการเงินยังคงชะลอการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในส่วนของธนาคารออมสินมิได้ชะลอการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และยังมึนโยบายในการกระตุ้นปริมาณการยื่นกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ในปี 2552 ธนาคารออมสินมีเป้าหมายสินเชื่อเพิ่มสุทธิ 32,000 ล้านบาท ทั้งนี้จากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในช่วงไตรมาสแรก ธนาคารให้กู้สินเชื่อไปแล้ว 10,000 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าธนาคารออมสินมิได้ชะลอการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยของธนาคารอยู่ในระดับที่ต่ำมาก โดย MLR = 6.10% ต่อปี ทั้งนี้เพื่อลดต้นทุนให้แก่ผู้ประกอบการ และเป็นการกระตุ้นการลงทุนภาคเอกชน แต่จากปัญหาที่สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ที่มีความเสี่ยงสูงและปัญหาวิกฤติการเงินโลก แม้ไม่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยของไทย แต่ส่งผลกระทบทางอ้อมอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจของประเทศถดถอย ตลาดหุ้นตกต่ำ การส่งออกและการท่องเที่ยวชะลอตัวลง กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง ส่งผลให้การปล่อยสินเชื่อมีแนวโน้มลดลง ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลต่อเนื่องไปถึงปี 2552 มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้และ NPLs เพิ่มขึ้น ผู้ประกอบการมีแนวโน้มชะลอการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยออกไป ทำให้ปี 2552 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอาจมีแนวโน้มลดลง

## บทที่ 5

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สมการถดถอยแบบ OLS ปรากฏผลดังนี้

$$\log Y = 9.71 + 1.11 \log X_1 - 0.38 \log X_2 + 2.31 \log X_3 + 0.07 \log X_4 + 0.01 X_5 - 0.08 X_6$$

t-stat (5.66) (2.05) (-4.33) (3.56) (2.34) (0.58) (-5.45)

Unadjusted R <sup>2</sup>	= 0.986841
Adjusted R <sup>2</sup>	= 0.983408
Durbin-Watson statistic	= 1.31
LM Test for auto correlation	= 0.11

ผลการศึกษาตามแบบจำลองข้างต้น จะเห็นได้ว่า

1. ค่า R<sup>2</sup> เท่ากับ 0.98 แสดงว่า การเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรอิสระต่างๆ ในแบบจำลองร้อยละ 98 และเกิดจากปัจจัยอื่นๆ อีกเพียงร้อยละ 2 จึงนับว่าเป็นสมการที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินได้ดี

2. ค่าของ Durbin-Watson เป็นค่าที่ทดสอบปัญหาตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน โดยตามแบบจำลอง ค่า Explanatory variables เท่ากับ 6 และจำนวน observations เท่ากับ 30 ตั้งสมมติฐานหลักว่า ตัวคลาดเคลื่อนไม่มีความสัมพันธ์กัน และสมมติฐานรอง ตัวคลาดเคลื่อนมีความสัมพันธ์กัน พบว่า จากการประมาณค่าตามแบบจำลอง ได้ค่า Durbin-Watson เท่ากับ 1.31 ซึ่งตกอยู่ในพื้นที่ระหว่าง 1.07 และ 1.83 แสดงว่าค่าที่ได้ยังไม่สามารถตัดสินได้ว่าตัวคลาดเคลื่อนอาจจะมีความสัมพันธ์กันหรือไม่มีความสัมพันธ์กันก็ได้ แต่จากการทดสอบด้วย LM test for autocorrelation ได้เท่ากับ 0.11 ซึ่งมีค่ามากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.05 สรุปได้ว่าตัวคลาดเคลื่อนไม่มีความสัมพันธ์กัน

3. ค่า t-statistic ที่คำนวณได้ปรากฏว่า ตัวแปรอิสระที่มีระดับนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 คือ ปริมาณเงินฝากรวม (มีค่า t-statistic เท่ากับ 2.05) อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ

เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (มีค่า t-statistic เท่ากับ -4.33) ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (มีค่า t-statistic เท่ากับ 3.56) อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (มีค่า t-statistic เท่ากับ 2.34) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ (มีค่า t-statistic เท่ากับ -5.45) ส่วนการปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศและอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน แต่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา นอกจากนี้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจกรณีที่ดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น แต่การปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ไม่เป็นปัจจัยในการกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1. ปริมาณเงินฝากรวม

ปริมาณเงินฝากรวมเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 1.11 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หมายความว่า เมื่อปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.11 เมื่อปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินสูงขึ้น ธนาคารออมสินมีเงินทุนที่จะนำมาหาประโยชน์ได้มากขึ้น จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นด้วย ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน จึงมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

### 2. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ -0.38 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หมายความว่า เมื่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลงร้อยละ 0.38 เมื่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง เพราะผู้บริโภคมากู้เงินน้อยลงเนื่องจากต้นทุนการกู้เงินหรือดอกเบี้ยสูงขึ้น และในทางตรงข้ามหากดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง ก็จะทำให้ต้นทุนการกู้เงินลดลง ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ปริมาณการให้สินเชื่อเพิ่มมากขึ้น



### 3. ผลกระทบที่มวลรวมภายในประเทศ

ผลกระทบที่มวลรวมภายในประเทศเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 2.31 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หมายความว่า เมื่อภาวะเศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.31 เมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศขยายตัว ประชาชนมีรายได้และกำลังซื้อมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและการเก็งกำไรเพิ่มมากขึ้น จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น

### 4. อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.07 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หมายความว่า เมื่ออัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.07 เพราะธนาคารต้องการลดภาระในการสำรองหนี้สูญจึงเร่งการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และในทางตรงข้ามหากอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลงร้อยละ 1 ก็จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลงร้อยละ 0.07 เพราะภาระในการกันสำรองหนี้สูญลดลง

### 5. สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ

สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีค่าความยืดหยุ่นเท่ากับ -0.08 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 หมายความว่า เมื่อกำหนดตัวแปรเป็นค่า 1 แทนสถานการณ์ทางเศรษฐกิจกรณีที่ดัชนีราคาผู้บริโภคลดลงร้อยละ 1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินจะลดลงร้อยละ 0.08

### 6. การปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

การปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินไม่เป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

## บทที่ 6

### สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

#### 6.1 สรุป

ส่วนที่ 1 การศึกษาแนวโน้มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินในครั้งนี้ พบว่า อัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2544 ถึง ปี 2549 แต่ในปี 2550 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มลดลงจนถึงไตรมาสที่ 4 ของปี 2551 จึงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ทั้งนี้เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศมากที่สุด อีกทั้งธนาคารมีนโยบายการปล่อยสินเชื่อตามนโยบายรัฐบาลเพิ่มมากขึ้น อาทิ สินเชื่อธนาคารประชาชน สินเชื่อเพื่อธุรกิจห้องแถว ซึ่งได้รับผลตอบแทนสูงกว่าและระยะเวลาในการชำระคืนสั้นกว่า มีความเสี่ยงต่ำกว่า

จากปัญหาสินเชื่อที่สถาบันการเงินปล่อยกู้ให้แก่ผู้ที่มีความเสี่ยงสูง จนเกิดเป็นหนี้ที่ด้อยคุณภาพและถูกปฏิเสธการให้กู้จากสถาบันการเงินหลัก (Subprime Loans) รวมทั้งปัญหาวิกฤติการเงินโลก แม้ไม่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อตลาดที่อยู่อาศัยของไทยแต่ส่งผลกระทบทางอ้อมอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ ตลาดหุ้นตกต่ำ การส่งออกและการท่องเที่ยวชะลอตัวลง กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนลดลง ทำให้การปล่อยสินเชื่อมีแนวโน้มลดลง ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลต่อเนื่องไปถึงปี 2552 ที่มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ของลูกหนี้และหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) เพิ่มขึ้นโดยผู้ประกอบการมีแนวโน้มชะลอการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ทำให้ปี 2552 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอาจมีแนวโน้มลดลง

ส่วนที่ 2 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน คือ

1) ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน โดยเมื่อปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินสูงขึ้น ธนาคารออมสินมีเงินทุนที่จะนำมาหาประโยชน์ได้มากขึ้น จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นด้วย ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสิน จึงเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน

2) ผลกระทบมวลรวมภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น แสดงว่าเมื่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศขยายตัว ประชาชนมีรายได้และกำลังซื้อมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งเพื่อการอยู่อาศัยและการ

แก่งกำไรเพิ่มมากขึ้น จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ผลกระทบมวลรวมภายในประเทศ จึงเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินที่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน

3) อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน ทั้งนี้ถ้าอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ธนาคารต้องเพิ่มภาระในการสำรองหนี้สูญจึงเร่งการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น และในทางตรงข้ามหากอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง ภาระในการกันสำรองหนี้สูญลดลง ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินก็จะลดลง

4) อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยเมื่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง เมื่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลง ก็จะทำให้ต้นทุนการกู้เงินลดลงความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ปริมาณการให้สินเชื่อเพิ่มมากขึ้น

5) สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ เป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน เมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจกรณีที่ดัชนีราคาผู้บริโภคลดลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินจะลดลง หากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินจะเพิ่มขึ้น

## 6.2 การอภิปรายผล

ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารออมสินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยเมื่อปริมาณเงินฝากรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.11 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา

เมื่อภาวะเศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.31 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดย

เมื่ออัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.07 ซึ่งผลการวิเคราะห์แตกต่างจากรายงานการศึกษาในหลายฉบับ ซึ่งพบว่า อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากในปัจจุบันมีหลักเกณฑ์ให้ธนาคารออมสินต้องทำการกันสำรองสำหรับหนี้ด้วยคุณภาพถึงร้อยละ 100 ของหนี้ด้วยคุณภาพทั้งหมด ธนาคารออมสินจึงต้องการลดภาระในการสำรองหนี้ด้วยคุณภาพ โดยการเร่งระดมการปล่อยสินเชื่อให้มากขึ้น ดังนั้นหากอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา

ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน คือ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยเมื่ออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินลดลงร้อยละ 0.38 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานของการศึกษา นอกจากนี้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจกรณีที่ดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ในขณะที่การปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินไม่เป็นปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน

### 6.3 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะของการศึกษานี้ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ คือ เชี้นำผลการวิจัยที่ได้ไปใช้ และข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

#### 1. ข้อเสนอแนะเชิงนำผลการวิจัยที่ได้ไปใช้

1.1 ธนาคารออมสินควรระดมเงินฝากให้มีการขยายตัวมากขึ้น เพราะเงินฝากเป็นส่วนที่จะทำให้ธนาคารออมสินมีสภาพคล่องสูง การมีสภาพคล่องสูงจะทำให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น ทั้งนี้ควรเน้นเงินฝากที่มีต้นทุนต่ำเพื่อลดค่าใช้จ่ายของธนาคารในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ จะทำให้ธนาคารมีเงินฝากเพิ่มมากขึ้นโดยภาระค่าใช้จ่ายเรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินฝากไม่สูงมากเกินไป ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาในภายหลังได้

1.2 ธนาคารออมสินควรกำหนดนโยบายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจ กล่าวคือ ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจธนาคารอาจมีการกำหนดเงื่อนไขการกู้ยืมให้มีความหลากหลายน่าสนใจ ให้อยู่ในอัตราที่สามารถเป็นทางเลือกและเหมาะสมกับความต้องการ

ของลูกค้ายิ่งขึ้น รวมทั้งทำการวิจัยเพื่อแสวงหาสินเชื่อดำเนินใหม่ที่สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจและความต้องการของลูกค้า

1.3 ธนาคารควรให้ความสำคัญกับการขยายบริการด้านสินเชื่อให้มากขึ้น จัดหาอุปกรณ์สนับสนุนการพัฒนา เสริมทักษะให้พนักงานที่ปฏิบัติงาน มีความรู้ความสามารถทางด้านสินเชื่อ ใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยเข้ามาช่วยในกระบวนการคัดกรองลูกหนี้สินเชื่อ ตรวจสอบลูกหนี้ได้อย่างรวดเร็ว ลดความซ้ำซ้อนในการอนุมัติเงินกู้

1.4 ธนาคารควรปรับระบบการบริหารจัดการองค์กรให้มีความรวดเร็วมากยิ่งขึ้น เพราะการปรับตัวที่ค่อนข้างช้า อาจทำให้ธนาคารสูญเสียรายได้ในส่วนของดอกเบี้ยเงินกู้ที่ควรจะได้รับในระยะยาว ทั้งนี้ กระบวนการบริหารจัดการองค์กรของธนาคารสามารถทำได้โดยการปรับปรุงวิธีปฏิบัติ ระเบียบคำสั่ง กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกิจของธนาคาร ให้มีความยืดหยุ่น สามารถปรับตัวได้ตามสภาวะแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป

## 2. ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาครั้งต่อไป

2.1 การศึกษาในครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อเพียงหนึ่งประเภทของธนาคารออมสินเท่านั้น ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไปควรแยกทำการศึกษาสินเชื่อประเภทอื่นๆ ของธนาคารเพิ่มเติม นอกจากนั้น ยังควรมีการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารของรัฐอื่นๆ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เพื่อเป็นแนวทางในการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การบริหารงานด้านสินเชื่อของธนาคารให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

2.2 ควรมีการพิจารณาตัวแปรอื่นๆ เพิ่มเติมตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป หรือหาตัวแปรที่มีความเหมาะสมมากขึ้น เพื่อให้สมการมีความสมบูรณ์เพิ่มขึ้น

**บรรณานุกรม**

### บรรณานุกรม

กาญจนา พิทักษ์ธีระธรรม “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล”  
วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2537

จรัสศรี ธิดิเลศเดชา “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย”  
วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2534

เจริญ วงศ์กรรัตน์ “การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย” การศึกษาค้นคว้าอิสระ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 2548

ธนาคารออมสิน รายงานประจำปี (พ.ศ.2547-2550) กรุงเทพมหานคร

..... รายงานสินเชื่อจากระบบ KOGNOS ฝ่ายกลยุทธ์องค์กร 2552

....., <http://gsnet.gsb>, <http://www.gsb.or.th>, บริการสินเชื่อ (เข้าถึง 1 กุมภาพันธ์ 2552)

ธนาคารแห่งประเทศไทย, สถิติการเงินการธนาคาร <http://www.bot.go.th> (เข้าถึง 5 กุมภาพันธ์ 2552)

นภพร วิเศษสิงห์ “การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์”  
วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 2545

นิตยา ตริสุธาชีพ “การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อการเคหะ : กรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์” วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2532

มณูญ ทองคำ “ปัจจัยที่มีผลต่อการขยายขนาดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ระหว่างปี 2530-2539” วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2540

ยศวรรณ ทองประสิทธิ์ “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อ กรณีแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย”  
วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2535

วสันต์ กานต์ปรีสุนทร “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อ กรณีแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย”  
วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2541

สมชาย มะลิ “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของสถาบัน  
การเงินในประเทศไทย” วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต เศรษฐศาสตร์  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ 2535



ภาคผนวก

**ภาคผนวก ก**  
**วิวัฒนาการของธนาคารออมสิน**

## วิวัฒนาการของธนาคารออมสิน

### การก่อตั้ง

การเก็บรักษาทรัพย์สินเงินทองมีมาแต่สมัยโบราณ ผู้คนมักเก็บรักษาสมบัติฝังไว้ในดิน บ้างก็เก็บไว้บนเรือน ซึ่งไม่ปลอดภัยจากโจรผู้ร้ายนัก หรือบางคนก็จะนำไปใช้จ่ายสุรุ่ยสุร่าย พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 6 ได้ทรงริเริ่มนำกิจการด้านการออมสิน มาใช้ครั้งแรกในปีพุทธศักราช 2456 โดยได้ทดลองตั้งธนาคารรับฝากเงินขึ้น เรียกว่า “แบงก์ฟอเทีย” ณ พระตำหนักสวนจิตรลดา สำหรับให้มหาดเล็กและข้าราชการบริพารของพระองค์ได้เรียนรู้วิธีการดำเนินงานของธนาคาร และการส่งเสริมนิสัยรักการออม และได้โปรดให้ตราพระราชบัญญัติคลังออมสิน ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2456 โดยพระราชทานนามครั้งแรกว่า “คลังออมสิน” สังกัดกรมพระคลังมหาสมบัติ โดยสำนักงานคลังออมสินแห่งแรก ได้เปิดที่กรมพระคลังมหาสมบัติ ที่ส่วนราชการเป็นแผนก เรียกว่า “แผนกคลังออมสิน” และทรงพระราชทานทุนประเดิมจ่ายจากเงินคงพระคลังจำนวนหนึ่งแสน เพื่อเป็นทุนหาผลประโยชน์ สำรองไว้จ่ายดอกเบี้ยแก่ผู้ที่นำเงินฝาก

ต่อมาในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 7 ได้มีพระราชดำริที่จะเปลี่ยนแปลงวิธีการดำเนินงานให้ประชาชนได้รับความสะดวกยิ่งขึ้น จึงได้มีการโอนงานคลังออมสิน ให้ไปอยู่ในความรับผิดชอบของกรมไปรษณีย์โทรเลข ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2472 ถึงสิ้นเดือนมีนาคม พ.ศ. 2490 รวมเวลา 18 ปี กิจการออมสินระยะนี้เจริญมาก ซึ่งสมควรจะเรียกว่า “ยุคแห่งความเจริญก้าวหน้าของคลังออมสินแห่งประเทศไทย”

ครั้นเมื่อสงครามโลกครั้งที่ 2 ยุติลง รัฐบาลในสมัยหลวงประดิษฐ์มนูธรรม (นายปรีดี พนมยงค์) เป็นนายกรัฐมนตรี ได้สนับสนุนให้คลังออมสินเปลี่ยนฐานะเป็น “ธนาคารออมสิน” เพื่อทำหน้าที่การธนาคารและเป็นสถาบันการออมทรัพย์ที่สมบูรณ์แบบ เช่นเดียวกับนานาประเทศ โดยตราพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. 2489 มีวัตถุประสงค์ “เพื่อส่งเสริมสวัสดิภาพแห่งสังคมในทางทรัพย์” และให้รับโอนทรัพย์สินกิจการคลังออมสินจากกรมไปรษณีย์โทรเลข มาดำเนินการต่อไป ธนาคารออมสินเริ่มดำเนินงานเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2490 เป็นต้นมา มีฐานะเป็นนิติบุคคล บริหารงานโดยอิสระภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

จากพระราชปณิธานที่ทรงมุ่งหวังให้ธนาคารออมสิน เป็นสถาบันหลักในการส่งเสริมสวัสดิภาพแห่งสังคมในทางทรัพย์สิน ด้วยบทบาทภารกิจเริ่มต้น คือ มุ่งส่งเสริมการออมทรัพย์ในหมู่ปวงชนชาวไทย จวบจนปัจจุบัน ธนาคารออมสินเป็นแหล่งเงินออมให้แก่ภาครัฐในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ รวมไปถึงการเป็นแหล่งเงินทุนแห่งภาคธุรกิจเอกชนด้วย

## วัตถุประสงค์ของธนาคารออมสิน

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งตามพระราชบัญญัติคลังออมสิน พ.ศ.2456 และพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ.2489 กำหนดให้มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการรักษาเงินที่ประชาชนนำมาฝาก และรับภาระจัดให้เงินนั้นเกิดผลแก่ผู้ฝากตามสมควร และ “เพื่อส่งเสริมสวัสดิภาพแห่งสังคมในทางทรัพย์สิน” ซึ่งรวมทั้ง

1. เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนรู้จักประหยัด และมีการออมทรัพย์กับธนาคารออมสินมากขึ้น
2. เพื่อให้บริการรับฝากเงินโดยทั่วไป และให้ประชาชนมีที่เก็บรักษาทรัพย์สินให้ปลอดภัยมั่นคงอย่างทั่วถึง โดยมีประโยชน์ตอบแทนอันจะเป็นการคงไว้ซึ่งความเชื่อถือของสังคม ในฐานะที่เป็นธนาคารของรัฐ
3. เพื่อระดมเงินมาให้รัฐบาลใช้ในการพัฒนาประเทศ
4. เพื่ออำนวยความสะดวก และให้บริการทางการเงินแก่ประชาชน นิติบุคคล และหน่วยงานของรัฐ อันจะเป็นการจูงใจให้นำเงินมาฝากไว้กับธนาคารออมสิน
5. เพื่อนำเงินมาลงทุนหาผลประโยชน์ ให้มีรายได้มากพอที่จะนำมาใช้จ่าย สามารถพัฒนาปรับปรุงกิจการ ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจให้กว้างขวางยิ่งขึ้น รวมทั้งจัดสวัสดิการที่เหมาะสมให้เพียงพอแก่พนักงาน

จากประวัติความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของธนาคารออมสิน พอจะกล่าวสรุปได้ว่า ธนาคารออมสินเป็นธนาคารเฉพาะกิจ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีนิสัยรักการออมทรัพย์ และเพื่อให้บริการทางการเงินแก่ประชาชนทั่วไป รวมทั้งหน่วยงานทั้งภาครัฐและภาคเอกชน

## ขอบเขตของการประกอบธุรกิจ

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ได้กำหนดขอบเขตหรืออำนาจให้ธนาคารกระทำ ดังปรากฏตามพระราชบัญญัติการจัดตั้งธนาคารออมสิน พ.ศ. 2489 มาตรา 7 ดังนี้

1. การรับฝากเงิน
2. ออกพันธบัตรออมสินและสลากออมสิน
3. รับฝากเงินออมสินเพื่อสงเคราะห์ชีวิตและครอบครัว
4. ทำการรับจ่ายและโอนเงิน
5. ซื้อหรือขายพันธบัตรรัฐบาลไทย
6. ลงทุนเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ซึ่งรัฐมนตรีอนุญาต
7. การออมสินอื่นๆ ตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้

## ทิศทางกำเนินงานของธนาคารออมสิน

ในปี 2550 ธนาคารได้จัดทำแผนวิสาหกิจฉบับที่ 8 พ.ศ. 2551-2555 การดำเนินงานของธนาคารออมสิน เพื่อใช้เป็นแผนแม่บทในการดำเนินงานของธนาคาร โดยมีวิสัยทัศน์ที่จะมุ่งสู่การเป็นสถาบันการเงินที่มั่นคงเพื่อการออม การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะเศรษฐกิจฐานราก โดยนโยบายและแนวทางการดำเนินงานปี 2551 ประกอบด้วย 4 นโยบายหลักได้แก่

1. นโยบายการเพิ่มประสิทธิภาพและขีดความสามารถในการแข่งขัน โดยการพัฒนาระบบเทคโนโลยี ทั้งระบบการบริการลูกค้า ข้อมูล และระบบการบริหารงานภายใน และบริหารอัตราค่าจ้าง รวมถึงพัฒนาระบบประเมินผล และพัฒนาสมรรถนะบุคลากร ตาม Competencies Based พร้อมทั้งปรับปรุงกระบวนการธุรกิจหลัก และกระบวนการงานภายในให้มีมาตรฐาน รวดเร็ว และคล่องตัวขึ้น พัฒนาระบบ Balances Scorecard (BSC) ให้เชื่อมโยงกับระบบ Economic Value Management (EVM) เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม นอกจากนี้ ยังจัดให้มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี และระบบการบริหารความเสี่ยงที่เป็นมาตรฐานสากล ตลอดจนบริหารและควบคุม NPLs ของธนาคารให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

2. การเพิ่มและขยายธุรกรรมทางการเงินที่หลากหลาย โดยมุ่งเน้นการรักษาส่วนแบ่งตลาด ทั้งด้านสินเชื่อ เงินฝาก และการลงทุน ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยขยายช่องทางการให้บริการใหม่ๆ และการเพิ่มพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างสรรค์และพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ รวมทั้งปรับปรุงผลิตภัณฑ์เดิมให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้า ขยายการลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน ขยายขอบเขตธุรกิจการให้บริการธุรกรรมทางการเงินที่หลากหลาย เพื่อเพิ่มรายได้ที่มีใช้ดอกเบี่ย และปรับปรุงการให้บริการเพื่อให้ลูกค้ามีความพึงพอใจยิ่งขึ้น

3. การส่งเสริมการออมและสร้างวินัยทางการเงิน มุ่งเน้นการส่งเสริมให้เด็ก เยาวชนและประชาชน มีจิตสำนึกและตระหนักถึงความสำคัญและประโยชน์ของการออม เพื่อนำไปสู่การมีวินัยทางการเงินและการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยขยายการเปิดธนาคารโรงเรียน การจัดกิจกรรมส่งเสริมสัมพันธ์ภาพกับโรงเรียนและนักเรียนอย่างต่อเนื่อง การมอบทุนการศึกษาสำหรับเยาวชนที่รักการออม รวมถึงเพิ่มช่องทางในการรับฝากเงินที่หลากหลายรูปแบบให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ โดยเฉพาะในพื้นที่ห่างไกล ที่ไม่มีสถาบันการเงินให้บริการ

4. การเสริมสร้างศักยภาพทางเศรษฐกิจและสังคม ในระดับฐานรากตามปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง มุ่งเน้นการพัฒนาและยกระดับคุณภาพชีวิตแก่ประชาชนและชุมชนในระดับฐานรากให้เข้มแข็ง โดยการสนับสนุนเงินทุน ฝึกอบรมพัฒนาอาชีพที่เหมาะสมกับศักยภาพใน

ท้องถิ่น เพิ่มทักษะด้านการบริหารจัดการ ปลูกฝังการดำรงชีวิตตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง พร้อมให้การส่งเสริมการตลาดของชุมชน สนับสนุนให้มีระบบบัญชี และระบบการบริหารการเงิน ที่เป็นมาตรฐาน เพื่อพัฒนาไปสู่การเป็นศูนย์กลางทางการเงินของท้องถิ่น ที่ให้บริการทางการเงิน เชื่อมโยงกับระบบงานของธนาคาร วรรรงค์และเผยแพร่แบบอย่างการดำรงชีวิต ตามหลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง ผ่านสื่อต่างๆ โดยเฉพาะการให้ทุนการศึกษาแก่เด็กและเยาวชนในท้องถิ่น เพื่อให้กลับมาพัฒนาชุมชนของตนให้มีความเข้มแข็งอย่างยั่งยืน

ในปี 2551 ธนาคารจะได้ดำเนินโครงการพัฒนาระบบบริหารจัดการ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐศาสตร์ และนำธนาคารออมสินไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน จำนวน 9 โครงการ ได้แก่ โครงการพัฒนาศักยภาพบุคลากร โครงการพัฒนาช่องทางกระจายและบริการ โครงการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ โครงการพัฒนาระบบ Fund Transfer Pricing, Asset Liability Management และ Risk Based Pricing โครงการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยง โครงการเพิ่มประสิทธิภาพของระบบงานภายใน โครงการพัฒนาระบบ Information Technology โครงการปรับปรุงฐานข้อมูล ลูกค้า และโครงการพัฒนากลยุทธ์ลูกค้า

ภารกิจของธนาคารออมสิน ประสบความสำเร็จและสามารถบรรลุเป้าหมายได้ดี อันเนื่องมาจากความไว้วางใจ และการให้การสนับสนุนอย่างดีและต่อเนื่องจากลูกค้า พันธมิตร และประชาชนทั่วไป ที่มีต่อธนาคาร กอปรกับความร่วมมือ ร่วมใจเป็นหนึ่งเดียว ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานทุกท่าน เพื่อผลักดันให้ธนาคารออมสินก้าวไปสู่การเป็นสถาบันการเงินที่มั่นคงเพื่อการออม การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะเศรษฐกิจฐานราก

ภาคผนวก ข  
ตารางข้อมูลสำหรับการประมวลผล

ตารางที่ 1 ข้อมูลสำหรับใช้ในการประมวลผล

ปี	ไตรมาส	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (ล้านบาท)	เงินฝากรวมของธนาคารออมสิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (พันล้านบาท)	อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (ร้อยละ)
2544	3	64,840	468,182	7.25	3,057.30	0.01
	4	64,994	483,419	7.00	3,073.60	0.01
2545	1	65,791	493,197	6.75	3,114.45	0.01
	2	67,966	502,975	6.75	3,155.30	0.41
	3	70,767	512,753	6.75	3,196.15	0.56
	4	72,984	522,531	6.25	3,237.00	0.60
2546	1	74,919	530,492	6.25	3,294.78	0.73
	2	77,808	538,454	5.75	3,352.56	0.87
	3	82,468	546,414	5.50	3,410.34	1.09
	4	88,712	554,376	5.50	3,468.10	1.22
2547	1	92,736	565,143	5.50	3,523.10	1.46
	2	97,660	562,821	5.50	3,578.10	2.92
	3	101,342	567,752	5.50	3,633.10	4.38
	4	104,271	580,229	5.50	3,688.10	5.83
2548	1	105,899	580,985	5.50	3,730.58	6.01
	2	107,949	581,741	5.50	3,773.06	6.19
	3	109,522	582,497	5.75	3,815.54	6.37
	4	111,398	583,251	6.25	3,858.00	6.53
2549	1	112,778	590,997	6.25	3,908.40	6.82
	2	114,578	598,743	7.50	3,958.80	7.11
	3	115,719	606,489	7.50	4,009.20	7.40
	4	116,924	614,233	7.50	4,059.60	7.70



ตารางที่ 1 ข้อมูลสำหรับใช้ในการประมวลผล (ต่อ)

ปี	ไตรมาส	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (ล้านบาท)	เงินฝากรวมของธนาคารออมสิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ร้อยละ)	ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (พันล้านบาท)	อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (ร้อยละ)
2550	1	116,763	621,661	6.62	4,109.60	7.64
	2	116,632	629,089	6.62	4,159.60	7.58
	3	116,294	636,517	6.62	4,209.60	7.52
	4	115,781	643,946	6.62	4,259.60	6.39
2551	1	114,537	658,604	6.62	4,287.05	6.40
	2	114,156	673,262	6.62	4,314.50	6.41
	3	113,937	687,920	6.62	4,341.95	6.42
	4	115,402	702,579	6.62	4,369.40	6.42

ที่มา :

1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน เงินฝากรวมของธนาคารออมสิน อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารออมสิน เก็บรวบรวมจากฝ่ายกลยุทธ์องค์กร ธนาคารออมสิน
2. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน การปรับเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน เก็บรวบรวมจากระเบียบคำสั่งและประกาศของธนาคารออมสิน ฝ่ายกฎหมาย ธนาคารออมสิน
3. ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดัชนีราคาผู้บริโภค เก็บรวบรวมจากรายงานเครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย ทีมสถิติการเงิน ฝ่ายบริหารข้อมูล ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 2 ดัชนีราคาผู้บริโภค

ปี	ไตรมาส	ดัชนีราคาฐาน ปี 50
2544	3	99.73
	4	99.17
2545	1	99.27
	2	100.00
	3	100.00
	4	100.60
2546	1	101.23
	2	101.73
	3	101.90
	4	102.20
2547	1	103.20
	2	104.43
	3	105.27
	4	105.43
2548	1	106.10
	2	108.30
	3	111.20
	4	111.73
2549	1	112.17
	2	114.83
	3	115.23
	4	115.40
2550	1	114.93
	2	117.00
	3	117.13
	4	118.77
2551	1	122.83
	2	124.78
	3	124.05
	4	123.32

ที่มา : ดัชนีราคาผู้บริโภค เก็บรวบรวมจากทีมสถิติการเงิน ฝ่ายบริหารข้อมูล ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ค  
การประมวลผลข้อมูล

### ผลการวิเคราะห์จากโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ

Model 1: OLS estimates using the 30 observations 2001:3-2008:4

Dependent variable: l\_Y

<i>Variable</i>	<i>Coefficient</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-statistic</i>	<i>p-value</i>	
const	9.71375	1.71699	5.658	<0.00001	***
l_x1	1.1104	0.542393	2.0472	0.04199	**
l_x2	-0.375308	0.0866915	-4.3292	0.00025	***
l_x3	2.31108	0.649964	3.5557	0.00168	***
l_x4	0.0732451	0.031257	2.3433	0.02813	**
X5	0.00977433	0.0168242	0.5810	0.56691	
X6	-0.0756749	0.0138957	-5.446	0.00002	***

Mean of dependent variable = 11.3164

Standard deviation of dep. var. = 0.215668

Sum of squared residuals = 0.0177503

Standard error of residuals = 0.0277805

Unadjusted  $R^2 = 0.986841$

Adjusted  $R^2 = 0.983408$

F-statistic (6, 23) = 287.466 (p-value < 0.00001)

Durbin-Watson statistic = 1.30731

First-order autocorrelation coeff. = 0.335745

Log-likelihood = 68.9201

Akaike information criterion = -123.84

Schwarz Bayesian criterion = -114.032

Hannan-Quinn criterion = -120.702

White's test for heteroskedasticity -

Null hypothesis: heteroskedasticity not present

Test statistic:  $TR^2 = 28.831$

with p-value =  $P(\text{Chi-Square}(24) > 28.831) = 0.290523$

Test for normality of residual -

Null hypothesis: error is normally distributed

Test statistic: Chi-square(2) = 0.396744

with p-value = 0.820065

LM test for autocorrelation up to order 1 -

Null hypothesis: no autocorrelation

Test statistic: LMF = 2.82169

with p-value =  $P(F(1,21) > 2.82169) = 0.107816$

## ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นางศิราณี สถิตย์
วัน เดือน ปี	6 ตุลาคม 2518
สถานที่เกิด	แพร่
ประวัติการศึกษา	ศ.บ. (เศรษฐศาสตร์บัณฑิต) มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ คณะเศรษฐศาสตร์ พ.ศ. 2540
สถานที่ทำงาน	ธนาคารออมสินเขตแพร่ อำเภอสูงเม่น จังหวัดแพร่
ตำแหน่ง	พนักงานปฏิบัติการ 7