

ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาล
นครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

นายสมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล

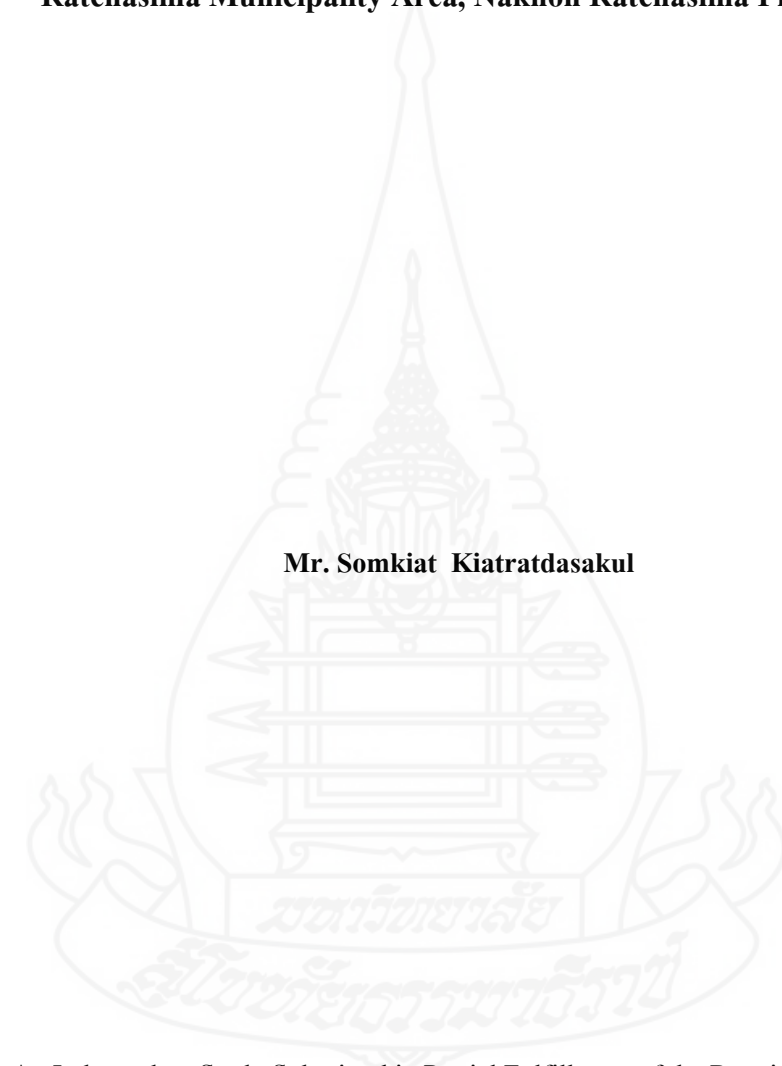


การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

พ.ศ. 2554

**Factors Affecting Demand for Housing Loan of Kasikorn Bank in the Nakhon
Ratchasima Municipality Area, Nakhon Ratchasima Province**

Mr. Somkiat Kiatratdasakul



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

School of Economics

Sukhothai Thammathirat Open University


2011

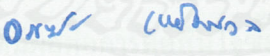
หัวข้อการศึกษาคั่นคว่ำอิสระ บังคับกำหนดอุปสงค์สินค้าที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย
ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
ชื่อและนามสกุล นายสมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล
แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. มนุญ โตะยามา

การศึกษาคั่นคว่ำอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554

คณะกรรมการสอบการศึกษาคั่นคว่ำอิสระ


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. มนุญ โตะยามา)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์สมบัติ พันทวีศิษย์)


.....
(รองศาสตราจารย์อรรมย์คณา แี่ยมนวนล)
ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขต
เทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

ผู้ศึกษา นายสมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล **รหัสนักศึกษา** 2516000086 **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. มนูญ โต้ะยามา **ปีการศึกษา** 2554

บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) สถานการณ์ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา 2) ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา และ 3) ปัญหาในการขอรับบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

การศึกษานี้ใช้กลุ่มตัวอย่างจากประชากรที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปี โดยการสุ่มตัวอย่างจาก 6 อาชีพ คือ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท เจ้าของกิจการ / ธุรกิจส่วนตัว พ่อบ้าน / แม่บ้าน และอาชีพอิสระ จำนวน 220 ตัวอย่าง ในช่วงเวลาเดือน มกราคม - กุมภาพันธ์ 2554 ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างตามความสะดวก เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือ สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และแบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ

ผลการศึกษาพบว่า 1) ผู้ขอสินเชื่อส่วนใหญ่ มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อบ้านเดี่ยว ที่ราคาและวงเงินที่ขอยู่ระหว่าง 1,000,001 – 2,000,000.- บาท อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 1 ปีแรก การผ่อนชำระคืนต่อเดือน มากกว่า 20,000.- บาท และระยะเวลาในการผ่อนอยู่ระหว่าง 15.1 – 20 ปี หรือเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคาร ที่ต้องผ่อนชำระหนี้ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นในอายุการทำงานของผู้ขอสินเชื่อ หรือไม่เกิน 30 ปี 2) ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.01 ได้แก่ ราคา จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ รายได้ของครอบครัว และสถานภาพทางครอบครัวของตัวอย่าง ตามลำดับ 3) ปัญหาในการขอรับบริการสินเชื่อ ได้แก่ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนที่สูง วงเงินกู้ที่ได้รับน้อย หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาใช้ในการพิจารณาสินเชื่อมีความเข้มงวด และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง ตามลำดับ

คำสำคัญ อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เทศบาลนครนครราชสีมา

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความเอื้อเฟื้อและความอนุเคราะห์ช่วยเหลืออย่างดียิ่งจาก รองศาสตราจารย์ ดร.มณูญ โต้ะยามา และ รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฏ์ อาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระและได้กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการเสริมสร้างการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากที่สุด ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ คุณคณาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราชทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาทางด้านเศรษฐศาสตร์ให้กับผู้ศึกษาอย่างดียิ่ง นอกจากนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณเพื่อนพนักงานธนาคารกสิกรไทย และผู้ตอบแบบสอบถามทุกคนที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามทำให้ได้ข้อมูลที่สมบูรณ์และได้ผลการศึกษาที่เป็นประโยชน์

ท้ายที่สุดนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณที่ได้รับจากการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้แก่ บิดา มารดา ภรรยา และเพื่อน ๆ ที่คอยให้กำลังใจและความช่วยเหลือมาตลอด รวมทั้งผู้มีพระคุณต่อการศึกษานี้ทุกท่าน

ความคิดพลาดอันพึงมีในการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ ผู้ศึกษาขอน้อมรับเพียงผู้เดียว

สมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล

กันยายน 2554

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ฅ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การวิจัย	6
ขอบเขตการวิจัย	6
ข้อจำกัดในการวิจัย	7
นิยามศัพท์เฉพาะ	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	10
แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	10
อุปสงค์ของที่ดิน	11
อุปทานของที่ดิน	11
ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง	12
แนวคิดเกณฑ์การพิจารณาคูณค่าทางเครดิต	15
แนวคิดเกณฑ์เงื่อนไขสินเชื่ที่อยู่อาศัย	17
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	22
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	31
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	31
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	31
การเก็บรวบรวมข้อมูล	32
การวิเคราะห์ข้อมูล	33
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	37
ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง	37

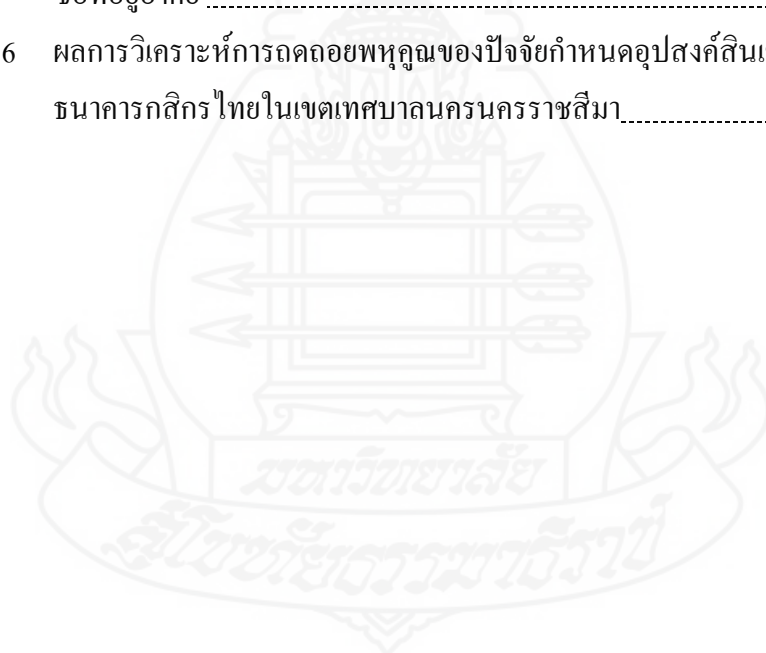
สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง	41
ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	46
ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	48
ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	50
การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย.....	51
บทที่ 5 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	55
สรุปผลการวิจัย	55
อภิปรายผล	57
ข้อเสนอแนะ	59
บรรณานุกรม	61
ภาคผนวก	64
ก ภาคผนวกตาราง.....	65
ข แบบสอบถาม	72
ค ผลจากโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป.....	79
ประวัติผู้ศึกษา	90



สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 อัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ.2536-2551.....	3
ตารางที่ 4.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง.....	37
ตารางที่ 4.2 ลักษณะข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง.....	41
ตารางที่ 4.3 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	46
ตารางที่ 4.4 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ	48
ตารางที่ 4.5 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	50
ตารางที่ 4.6 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา.....	52



สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1 แผนที่แสดงอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง	66
ภาพที่ 1.2 ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา	71



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การขยายตัวของชุมชนเมืองในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา ทำให้ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยมีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยขึ้นเพิ่มอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นมีส่วนเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมอื่น ๆ เช่น อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเครื่องเรือน นอกจากนี้ยังเกี่ยวข้องกับบุคคลหลายระดับนับตั้งแต่เจ้าของที่ดิน คนงานก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้าง เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัย สถาบันการเงิน ดังนั้น ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่ที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญ ทั้งทางด้านอุปทาน (ผู้สร้าง) ทางด้านอุปสงค์ (ผู้ซื้อ) และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะสถาบันการเงินที่เข้าไปมีส่วนสำคัญ ด้านอุปทาน (ให้สินเชื่อแก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์) และด้านอุปสงค์ (ผู้ซื้อ) ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคที่ต้องการซื้อ

ในขณะที่สถาบันการเงินเองต้องการทำธุรกิจที่สามารถทำผลกำไร จากการปล่อยสินเชื่อ (จากสภาพคล่องมีมาก) ไปให้ภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีของที่อยู่อาศัยเป็นสาขาหนึ่งที่นับวันมีความสำคัญมากขึ้น เพราะที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหลักอันหนึ่งในการสร้างชีวิตมนุษย์ เมื่อประชากรและเมืองขยายตัวขึ้น ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่วนสถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ก็ทำธุรกิจ แสวงหากำไร จากการนำเงินฝากไปปล่อยกู้ สินเชื่ที่อยู่อาศัยก็เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่นับวันมีความสำคัญมากขึ้นจากการที่ประชากรเพิ่มขึ้น เมืองขยายมากขึ้น ดังนั้นการศึกษาเกี่ยวกับอุปสงค์ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทยจึงเป็นที่น่าสนใจ และมีความสำคัญ

จังหวัดนครราชสีมา เมืองใหญ่อันดับสอง (ประชากรในเขตเทศบาล) ของไทย และใหญ่ที่สุดในภาคอีสาน มีประชากรเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยมีประชากรทั้งหมด เดือนมีนาคม 2553 จำนวนทั้งสิ้น 2,573,762 คน เป็นชาย จำนวน 1,273,427 คน เป็นหญิง จำนวน 1,300,335 คน และมีพื้นที่มากในภาคอีสาน ตั้งอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ บนที่ราบสูงโคราช ละติจูด 15 องศาเหนือ ลองจิจูด 102 องศาตะวันออก สูงจากระดับน้ำทะเลปานกลาง 187 เมตร ตัวจังหวัดอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานคร โดยทางรถยนต์ 255 กิโลเมตร และโดยทางรถไฟ 264

กิโลเมตร มีพื้นที่ 20,493.964 ตารางกิโลเมตร หรือ ประมาณ 12,808,728 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 12.12 ของพื้นที่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง (ภาคผนวก ก ตารางที่ 1) ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ จังหวัดชัยภูมิ และจังหวัดขอนแก่น
ทิศใต้	ติดต่อกับ จังหวัดปราจีนบุรี จังหวัดนครนายก และจังหวัดสระแก้ว
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ จังหวัดบุรีรัมย์ และจังหวัดขอนแก่น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ จังหวัดสระบุรี จังหวัดลพบุรี

โครงสร้างเศรษฐกิจที่สำคัญของจังหวัดนครราชสีมา มีสัดส่วนตามโครงสร้าง GPP ณ ราคาศราปรจําปีในปี พ.ศ. 2551 (ภาคผนวก ก ตารางที่ 2) โครงสร้างเศรษฐกิจที่สำคัญขึ้นกับภาคอุตสาหกรรม ภาคการเกษตร และการค้าส่ง ค้าปลีก ซึ่งมีอัตราสัดส่วนโครงสร้างร้อยละ 22.46 , 19.72 และ 14.91 ตามลำดับ

สำหรับจังหวัดนครราชสีมา ปัจจุบันความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยแปรผันตามจำนวนประชากร (ดูตารางที่ 1.1) เนื่องจากเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เป็นศูนย์รวมของความเจริญทุกด้าน เป็นแหล่งบริการขั้นพื้นฐานทั้งทางเศรษฐกิจและสังคม และเป็นแหล่งจ้างงานมากที่สุด ทำให้ประชาชนจากเขตอำเภอต่าง ๆ และจังหวัดใกล้เคียงอพยพเข้ามาหางานทำ ส่งผลให้เกิดความต้องการพื้นฐานสำหรับที่อยู่อาศัย จึงทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาการเพิ่มขึ้นของประชากร ปัญหาราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นจากการเก็งกำไร และผลการขยายตัวของเขตนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งจากการลงทุนของบริษัทข้ามชาติ และปัญหาของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสิ่งเหล่านี้ไม่เพียงพอหรือไม่สอดคล้องต่อความต้องการของประชาชนที่อาศัยอยู่ในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

จากภาวะเศรษฐกิจของจังหวัดนครราชสีมา จะเห็นว่าสัดส่วนของการให้สินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 – พ.ศ. 2552 (ภาคผนวก ก ตารางที่ 3) และเพิ่มมากที่สุดในปี พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นโอกาสที่ธนาคารพาณิชย์สามารถขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้

ตารางที่ 1.1

อัตราส่วนระหว่างจำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2536 - 2551

พ.ศ.	จำนวนประชากรชาย (คน)	จำนวนประชากรหญิง (คน)	จำนวนประชากรรวมทั้งหมด (คน)	จำนวนที่อยู่อาศัยรวม (หน่วย)	อัตราส่วนจำนวนประชากรต่อจำนวนที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย
2536	1,216,139	1,215,361	2,431,500	509,864	4.77
2537	1,231,887	1,231,983	2,463,870	534,782	4.61
2538	1,230,635	1,237,196	2,467,831	557,691	4.43
2539	1,242,702	1,251,814	2,494,516	581,859	4.29
2540	1,249,077	1,261,762	2,510,839	581,173	4.32
2541	1,259,424	1,274,863	2,534,287	594,975	4.26
2542	1,261,626	1,279,036	2,540,662	605,004	4.20
2543	1,263,823	1,282,488	2,546,311	615,350	4.14
2544	1,272,823	1,292,862	2,565,685	631,786	4.06
2545	1,280,671	1,300,573	2,581,244	647,149	3.99
2546	1,284,898	1,306,152	2,591,050	668,071	3.88
2547	1,258,088	1,281,256	2,539,344	687,778	3.69
2548	1,261,666	1,285,097	2,546,763	708,251	3.60
2549	1,265,625	1,289,962	2,555,587	726,522	3.52
2550	1,264,118	1,288,776	2,552,894	745,209	3.43
2551	1,269,885	1,295,232	2,565,117	763,903	3.36

ที่มา : จากศูนย์ประมวลผลการทะเบียน ปี 2552 , สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย, 2552

จากตารางที่ 1.1 เมื่อพิจารณาถึงจำนวนประชากรในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ต่อจำนวนที่อยู่อาศัย พบว่าใน พ.ศ.2536 มีจำนวนประชากร 2,431,500 คน มีจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดเท่ากับ 509,864 หน่วย คิดเป็นจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยเท่ากับ 4.77 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย แต่ใน พ.ศ.2551 ประชากรในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัด

นครราชสีมา มีจำนวน 2,565,117 คน และมีจำนวนที่อยู่อาศัยเท่ากับ 763,903 หน่วย คิดเป็นจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยเท่ากับ 3.36 คนต่อที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าความหนาแน่นของจำนวนคนต่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนลดลง ซึ่งการลดลงของความหนาแน่นเป็นผลมาจากอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยมากกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร

ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่ง ที่มีความมุ่งมั่นในธุรกิจการให้บริการสินเชื่อ และเป็นกลไกสำคัญในการมีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศไทย โดยการระดมเงินออมจากประชาชน และการกู้ยืมมาจากแหล่งเงินกู้ต่าง ๆ ทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ มาเป็นเงินทุนหมุนเวียน แล้วกระจายออกไปในรูปของการให้บริการสินเชื่อ สู่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ซึ่งในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ได้มีการให้บริการสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น และมีหลายประเภท โดยจัดแบ่งประเภทสินเชื่อตามวัตถุประสงค์ในการใช้จ่ายเงินของลูกค้า ดังนั้น การพิจารณาการให้บริการสินเชื่อ จึงมีความซับซ้อนมากขึ้น การที่จะพิจารณาโดยอาศัยความคุ้นเคย หรือคุณสมบัติอย่างกว้าง ๆ ย่อมไม่เพียงพอ ธนาคารจึงจำเป็นต้องใช้วิธีการวิเคราะห์สินเชื่อตามหลักการสมัยใหม่เข้ามาช่วย เช่น การพิจารณาคูณค่าทางเครดิต (Credit Worthiness) การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Statement Analysis) เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ Non-Performing Loan (NPL) ซึ่งเป็นปัญหาสำคัญของธนาคารพาณิชย์ที่จะทำให้เกิดหนี้สูญ และส่งผลกระทบต่อรายได้ในที่สุด

ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งประสบปัญหาในด้านการดำเนินงาน และคุณภาพสินทรัพย์เสื่อมลงจากการที่ระบบเศรษฐกิจโดยรวมซบเซา มีปัญหาหนี้คือคุณภาพมากขึ้นรวมทั้ง การที่ค่าเงินบาทมีความผันผวนและอ่อนตัวกว่าที่ควรมาก ประชาชนและนักลงทุนต่างประเทศขาดความมั่นใจ ในระบบสถาบันการเงิน จึงได้ถอนเงินฝากประกอบกับนักลงทุนต่างประเทศเรียกชำระหนี้คืนนอกจากนั้นธนาคารพาณิชย์ยังต้องปรับปรุงการดำเนินงานให้สอดคล้องกับระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่ทางการกำหนดขึ้น เช่น การปรับปรุงหลักเกณฑ์การรับรู้อยู่ได้ การกันสำรองสำหรับสินทรัพย์คือคุณภาพ เป็นต้น ปัจจัยเหล่านี้ล้วนแต่ส่งผลกระทบต่อการขยายตัวของสินเชื่อ เงินฝาก ผลกำไร ตลอดจนความมั่นคงของระบบธนาคารพาณิชย์ และจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยทำให้ทางการประกาศใช้มาตรการเบ็ดเสร็จ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2541 ให้ควบรวรวมกิจการธนาคาร และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์บางแห่ง ทำให้สถาบันการเงินเหล่านี้ไม่อาจปล่อยสินเชื่อได้นอกจากนั้นสถาบันการเงิน ที่ยังคงเปิดดำเนินการก็ชะลอการให้บริการสินเชื่อ เงินบาทลดลงเป็นลำดับ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 ซึ่งผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ที่มีผลต่อสถาบันการเงินได้เริ่มคลี่คลายในครั้งหลัง ปี พ.ศ.2542 โดยธนาคารพาณิชย์ไทยทำการเพิ่มทุน และกันเงินสำรอง

หนี้ด้อยคุณภาพเป็นจำนวนมาก และในปี พ.ศ. 2542 การให้บริการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ได้เริ่มขยายตัวมากขึ้น

ในปัจจุบันเมื่อพิจารณาเครื่องชี้วัดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ภาคผนวก ก ตารางที่ 4) จะเห็นได้ว่าสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นจาก พ.ศ.2551 จำนวน 52,533.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ทำให้อัตราการขยายตัวการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างชะลอตัว โดยสาเหตุมาจากบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในตลาด มีการปรับกลยุทธ์การพัฒนาโครงการและปรับสินค้าใหม่ โดยลดขนาดและราคาที่อยู่อาศัยลง รวมถึงธนาคารพาณิชย์ได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลง ทำให้ปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณลดลงไปด้วย ประกอบกับสถาบันการเงินมีภาระในการป้องกันความเสี่ยงจากสินทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ International Accounting Standard 39 จึงทำให้การปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทำได้น้อยกว่าการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก นอกจากนี้สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อใหม่จึงทำให้ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่สามารถเพิ่มขึ้นได้มากนัก ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์มีสภาพคล่องสูงและมีความต้องการที่จะปล่อยสินเชื่อเพื่อแสวงหากำไร ธนาคารพาณิชย์จึงได้มีการปรับนโยบายต่างๆ เพื่อที่จะสามารถแข่งขันและขยายฐานสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้น

การให้บริการสินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภคของธนาคารพาณิชย์เป็นกิจกรรมหนึ่งที่มีส่วนสำคัญในการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ช่วยเหลือการดำรงชีพของประชาชนที่มีรายได้และเงินออมไม่เพียงพอต่อการใช้จ่ายในขณะใดขณะหนึ่ง ให้มีโอกาสกินคืออยู่ดี และมีโอกาสทางสังคมแก่ประชาชน เช่น เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย เงินให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์ เงินให้กู้ยืมเพื่อการลงทุน เงินให้กู้ยืมเพื่อการศึกษา เงินให้กู้ยืมเพื่อการเดินทางและการท่องเที่ยว และเงินให้กู้ยืมเพื่อสงเคราะห์ข้าราชการ เป็นต้น

สถาบันการเงินที่เป็นธนาคารพาณิชย์มี 12 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารธนชาติ ธนาคารยูโอบี ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารเกียรตินาคิน ธนาคารทีสโก้ และธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด แข่งขันกันสูง ธนาคารกสิกรไทยก็เป็นธนาคารใหญ่อันหนึ่งที่ทำให้ความสนใจทำธุรกิจการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้า

จากที่กล่าวมา จะเห็นว่าภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญเป็นอย่างมากในการสร้างอัตราการเจริญเติบโต การศึกษาครั้งนี้ จึงเน้นการศึกษาอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ว่ามีปัจจัยอะไรบ้างที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ผลที่ได้จากการศึกษาจะนำไปเป็นข้อมูลในการวางแผนของผู้ประกอบการค้าที่อยู่อาศัย เพื่อประโยชน์ในการวางแผนในอนาคตได้อย่าง

ถูกต้อง และเป็นแนวทางสำหรับธนาคารพาณิชย์สามารถจัดสรรสินเชื่อในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ที่ต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำได้ทำให้สามารถดำเนินนโยบายให้สอดคล้องกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาสถานการณ์ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
2. เพื่อศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
3. เพื่อศึกษาปัญหาในการขอรับบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

3. ขอบเขตการวิจัย

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา เป็นข้อมูลที่ได้รวบรวมจากข้อมูลผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ธนาคารกสิกรไทยสาขาในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา ที่มีการขอใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 5 สาขา ได้แก่ สาขาจอหอ นครราชสีมา สาขานนมิตรภาพ นครราชสีมา สาขานนจอมพล นครราชสีมา สาขาหัวทะเล นครราชสีมา และสาขาเดอะมอลล์ นครราชสีมา ดังนี้

สำรวจโดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เพื่อสอบถามข้อมูลจากกลุ่มประชาชนที่มาขอใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปี โดยการสุ่มตัวอย่างจาก 6 อาชีพ คือ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท เจ้าของกิจการ / ธุรกิจส่วนตัว พ่อบ้าน / แม่บ้าน และอาชีพอิสระ จำนวน 220 ตัวอย่าง ในช่วงเวลาเดือน มกราคม ถึง เดือน กุมภาพันธ์ 2554

ข้อมูลที่ใช้ทดสอบความสัมพันธ์ของตัวแปรตาม ซึ่งได้แก่ วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าต้องการ (Lh) และตัวแปรอิสระ ได้แก่ รายได้รวมครอบครัว (Y) แบบอัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) สถานภาพทางครอบครัว (S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ (C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินที่ชำระต่อเดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (Ph) ระยะเวลาของการชำระหนี้คืน (T1) ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T2)

4. ข้อจำกัดในการวิจัย

1. การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อการศึกษาครั้งนี้ใช้การสุ่มตัวอย่างโดยวิธีสุ่มแบบตามความสะดวกจากผู้ที่มาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา แต่พยายามกระจายตัวอย่างให้ครอบคลุมลักษณะต่าง ๆ ของตัวอย่างตามที่กำหนดไว้ในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

2. เนื่องจากระยะเวลาในการศึกษาสั้นทำให้การเก็บข้อมูลจึงเลือกเฉพาะผู้ขอรับบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

5. นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจและเป็นแนวทางในการวัดตัวแปรที่ศึกษา จึงขอให้นิยามศัพท์ที่สำคัญดังนี้

ผังเมืองรวม หมายถึง การวางแผนและการจัดทำผังแม่บทเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่เป็นชุมชนขนาดใหญ่ เช่น นครราชสีมา เชียงใหม่ สงขลา ให้เป็นไปอย่างมีระเบียบและไม่ปะปนกัน โดยวางโครงการระบบคมนาคมและการขนส่ง ใหม่มีความสะดวก สบาย วางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างประหยัดและสอดคล้องกัน (ภาคผนวก ก ตารางที่ 5)

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่ได้รับการยอมรับจากทางราชการที่จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทย ในลักษณะประเภทของบ้านต่าง ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ห้องแถว บ้านชั้นเดียว หรือหลายชั้น อาคารพาณิชย์ ทาวน์เฮาส์ ตลอดจนแฟลต และบ้านชุด (คอนโดมิเนียม) ที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

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

สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง เงินที่สถาบันการเงินให้กู้ยืมแก่ ผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จัดหาหรือจัดสร้างบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุด หรือแฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์ หรือตึกแถว และ ผู้บริโภคเพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของ

ตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองรวมทั้งเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง

กระบวนการสินเชื่อ หมายถึง ขั้นตอนการขอกู้ยืมเงิน ขั้นตอนการพิจารณาให้กู้ยืม การทำสัญญากู้ การจดจำนองหลักประกันที่สำนักงานที่ดิน

หลักประกัน หมายถึง ที่ดิน หรือ ที่อยู่อาศัยที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินให้ผู้ขอกู้นำมาค้ำประกันการกู้ยืม เพื่อลดความเสี่ยงจากการปล่อยกู้ของธนาคาร หรือ สถาบันการเงิน

วงเงินกู้ หมายถึง จำนวนเงินที่ลูกค้าได้รับจากธนาคารที่ขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่มีที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารธนชาติ ธนาคารยูโอบี ธนาคารไทยธนาคาร ธนาคารเกียรตินาคิน ธนาคารทีสโก้ และธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด

อัตราดอกเบี้ยคงที่ หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดจากลูกค้าตามที่กำหนดไม่เปลี่ยนแปลงจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาที่ทำสัญญา

อัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดจากลูกค้าโดยเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามประกาศของธนาคาร

อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต้น (Minimum Loan Rate : MLR) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำที่ธนาคารคิดจากลูกค้าประเภทเงินกู้แบบมีกำหนดเวลา

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบและเข้าใจถึงสถานการณ์ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

2. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการใช้ในการปรับกลยุทธ์ พัฒนาที่อยู่อาศัย และบริหารจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมาได้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา สำหรับเป็นแนวทางให้กับสถาบันการเงินใช้ในการปรับกลยุทธ์ของตลาดเพื่อขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัย และบริหารจัดการด้านการเงินและสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีประสิทธิภาพ

4. เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านต่างๆ ระหว่างสถาบันการเงินด้วยกันให้มากขึ้น โดยเฉพาะการให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย

5. เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านต่างๆ ระหว่างผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยกันให้มากขึ้น โดยเฉพาะการให้บริการด้านที่อยู่อาศัย



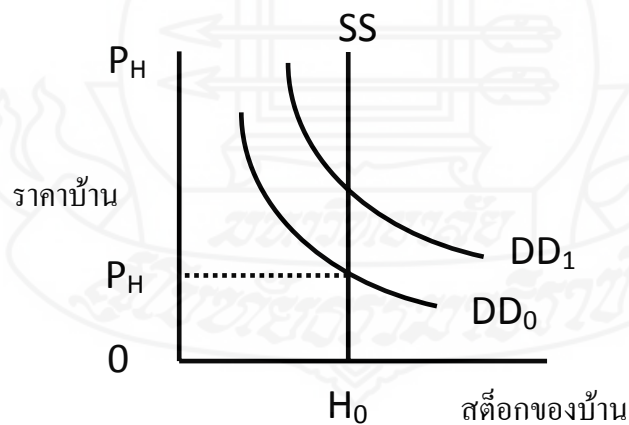
บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อบ้านของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนในที่อยู่อาศัย จัดเป็นการใช้จ่ายลงทุนประเภทหนึ่ง ซึ่งแยกออกมาต่างหากจากการลงทุนคงที่ของภาคธุรกิจ การลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยการสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่ต่างจากสินทรัพย์ชนิดอื่นตรงที่มีอายุการใช้งานยืนยาว ดังนั้นในแต่ละปีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยจึงมีเพิ่มขึ้นไม่มากนัก ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยจะเริ่มต้นจากการศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว (Existing Stock of Housing)



ภาพที่แสดง 2.1 ตลาดที่อยู่อาศัย: การกำหนดราคาและอัตราการลงทุนในที่อยู่อาศัย

จากภาพที่แสดง 2.1 อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยเป็นเส้นที่ลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา ตามลักษณะของเส้นอุปสงค์ทั่วไป ซึ่งแสดงว่าถ้าราคาของที่อยู่อาศัยสูงขึ้น อุปสงค์ก็จะน้อยลง และใด

ทางกลับกันหากราคาลดลง อุปสงค์ก็จะเพิ่มขึ้น เป็นการเคลื่อนย้ายภายในเส้นอุปสงค์ DD_0 ตำแหน่งของเส้นอุปสงค์ DD_0 ถูกกำหนดโดยตัวแปรทางเศรษฐกิจหลายตัวที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์ที่นอกเหนือจากตัวแปรราคา เช่น รายได้ และความมั่งคั่งของบุคคลนั้น ซึ่งอาจมีผลทำให้เส้นอุปสงค์เคลื่อนย้าย (shift) จาก DD_0 เป็น DD_1 ได้ (วิทยา ปิ่นทอง 2550:199-200)

ในการศึกษาและการวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อบ้าน จึงจำเป็นต้องอาศัยทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่ดิน ที่กล่าวถึง อุปสงค์ที่ดิน (Demand for Land) อุปทานที่ดิน (Supply of Land) (ไกรสร ก่อประโคน 2542:15-21) เพื่อใช้ในการวิเคราะห์ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า (Anticipated Income Theory) (วเรศ อุปปาทิก 2544:123-124) แนวคิดเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Criteria of Credit Worthiness) และแนวคิดเกณฑ์เงื่อนไขสินเชื่อบ้าน (Home Mortgage Practices) (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2553:32-37) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.1. อุปสงค์ของที่ดิน (Demand for Land)

อุปสงค์ของที่ดิน แบ่งออกได้เป็น 2 ลักษณะ

1.1.1 อุปสงค์ทางกายภาพของที่ดิน (Physical Demand for Land) ความหมายถึง ความต้องการที่ดินจำนวนหนึ่ง เช่น ความต้องการที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้าน อุปสงค์ทางกายภาพไม่ได้พิจารณาในแง่เศรษฐกิจด้วยเป็นความต้องการที่กล่าวขึ้นมาลอย ๆ เนื่องมาจากความกระหายที่จะได้ที่ดิน (Desire) ความต้องการที่ดินชนิดนี้ไม่เป็นผลจริง ๆ ขึ้นมา (ไม่ใช่ Effective Demand) เมื่อมีราคาเข้ามาเกี่ยวข้อง

1.1.2 อุปสงค์ทางเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic Demand for Land) ได้แก่ ความต้องการที่ดิน เมื่อพิจารณาราคาของผลผลิต หรือราคาเช่าของที่ดินประกอบเข้าไปด้วย คือ ถ้าราคาของผลผลิตสูง (ราคาของที่ดินต่ำ) อุปสงค์ทางเศรษฐกิจที่ดินก็จะสูง

ในทางเศรษฐศาสตร์ เนื่องจากที่ดินเป็นปัจจัยการผลิต ฉะนั้นอุปสงค์ของที่ดินหรืออุปสงค์ของปัจจัยการผลิตจะเป็นอุปสงค์ต่อเนื่อง หมายความว่า ความต้องการของที่ดินจะมีความสัมพันธ์กับราคาผลผลิตนอกเหนือจากราคาที่ดิน การใช้ที่ดินมีหลายประเภท แต่ที่ดินที่ใช้สำหรับที่พักอาศัยมีความสำคัญในแง่มูลค่ามากกว่าปริมาณเนื้อที่ กล่าวคือ จะใช้ที่ดินไม่มากนัก คือเป็นส่วนน้อยของที่ดินทั้งหมดแต่มีราคาสูง

1.2. อุปทานที่ดิน (Supply of Land)

อุปทานของที่ดินในทางเศรษฐศาสตร์ สนใจศึกษาอุปทานทางด้านเศรษฐกิจของที่ดิน (Economic Supply of Land) ซึ่งมีขนาดเพิ่มขึ้นลดลงได้ขึ้นอยู่กับราคาของสินค้าต่าง ๆ (Price) และความต้องการใช้ที่ดิน ที่ว่าที่ดินสามารถ เพิ่ม-ลดได้นั้น ไม่ได้หมายถึง อุปทานของที่ดินทั้งหมดของ

โลก ไม่ได้หมายถึง อุปทานของที่ดินในประเทศไทยหรืออุปทานที่ดินของจังหวัดใดจังหวัดหนึ่ง ซึ่งเพิ่ม-ลดไม่ได้ (เป็นอุปทานทางกายภาพของที่ดิน) อุปทานที่ดินที่เพิ่ม-ลดได้นั้นเป็นอุปทานของที่ดินทางเศรษฐกิจ ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับราคาสินค้าสูง

ปัจจัยความสำคัญของที่ตั้งของที่ดิน (Importance of Fixed Location Factor)

ลักษณะของที่ดินมีผลต่อการใช้ที่ดิน ดังนี้

1. ที่ดินที่ตั้งอยู่ในที่ต่างกัน มีมูลค่าต่างกันตามสถานที่ตั้ง เช่น ที่ใกล้ตลาด ใกล้ชุมชนมีมูลค่าสูง ที่ห่างไกลออกไปมีมูลค่าต่ำ

2. ที่ดินในที่ต่างก็นำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ต่างกัน ที่ดินที่อยู่ใกล้ที่ชุมชนจะถูกนำไปใช้สร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัย ทำให้มีมูลค่าสูง

3. ลักษณะของที่ดิน ทำให้เกิดกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ราคาที่ดินจะสูงหรือต่ำ ขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่เกิดจากที่ดิน และขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง

ที่ดินมีความสำคัญทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นเนื่องจากมีทำเลที่ดี ที่เกิดจากธรรมชาติเองหรือที่มนุษย์สร้างขึ้น เช่น มีการตัดถนนผ่าน มีโรงงาน หรือมถนนมาจัดสรรที่ดิน มีตลาด มีแหล่งชุมชนเกิดขึ้น ที่ดินที่อยู่ใกล้ตลาด หรือแหล่งชุมชนมีราคาสูง เนื่องจากมีคนต้องการมาก มีการแข่งขันกันเป็นเจ้าของ ทำให้ราคาของที่ดินซึ่งมีทำเลดีสูงขึ้นเรื่อย ๆ เป็นเงาตามตัว

กรณี อุปสงค์สินเชื่ที่อยู่อาศัยก็เช่นเดียวกับ อุปสงค์สินค้าหรือบริการอื่น ๆ ก็จะต้องมีความต้องการและมีอำนาจซื้อ ดังนี้

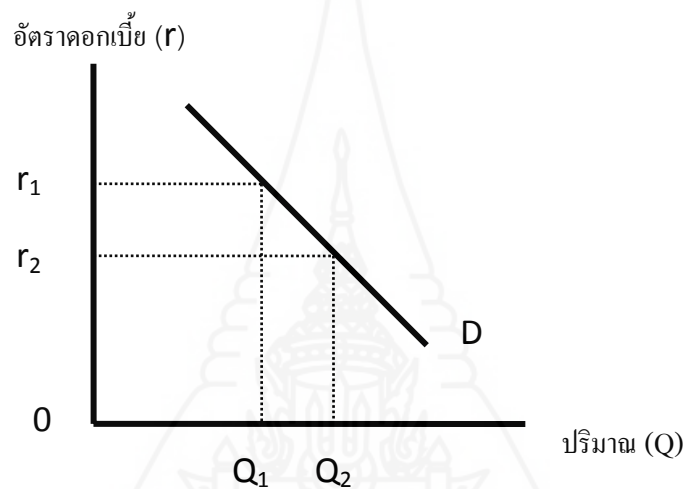
1. มีความต้องการสินเชื่ที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ต่าง ๆ เช่น เพื่อการสร้างบ้าน หรือซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นลูกค้าย่อมมีความต้องการสินเชื่

2. ต้องมีความสามารถที่จะเป็นลูกค้าสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ได้ เป็นความต้องการที่มีความสามารถที่จะชำระเงินกู้และมีความเต็มใจในการขอกู้สินเชื่ที่อยู่อาศัย ธนาคารให้สิทธิกับลูกค้าที่มีคุณสมบัติตามกำหนด สามารถใช้สิทธิได้

1.3 ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

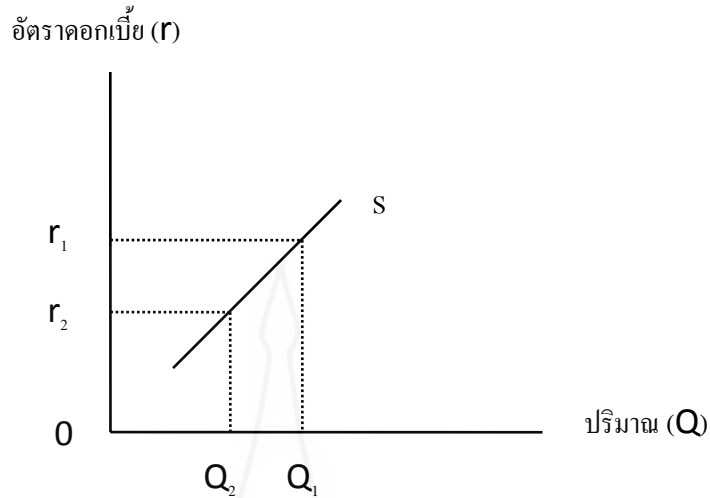
1.3.1 ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Harria, Laurence. 1981: 303-321) ซึ่งพัฒนาแนวคิดมาจากทฤษฎีของสำนักคลาสสิก (Classic School) ที่เริ่มต้นโดย Wicksell เมื่อ ปี ค.ศ. 1936 โดยการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงของระบบเศรษฐกิจมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ และได้มีความเห็นว่าอัตราดอกเบี้ย โดยแท้จริงแล้วไม่ได้จ่ายเพื่อการออม แต่เป็นการจ่ายเพื่อให้กู้ ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปสงค์ต่อเงินกู้ (Demand for Loanable Fund) และอุปทานของเงินให้กู้ (Supply for Loanable Fund)

ในด้านอุปสงค์ต่อเงินกู้ที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุน และการถือเงินไว้เฉย ๆ ซึ่งการถือเงินชนิดนี้อาจจะมีค่าเป็นลบ โดยทั่วไปแล้วผู้ขอกู้มักจะพอใจในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เมื่อกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงจำนวนเงินที่ขอกู้ ดังนั้นเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้จะลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา แสดงว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการกู้จะมีน้อย และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง ความต้องการกู้เงินจะมีมากขึ้น ซึ่งสามารถแสดงเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ได้ ดังแสดงในภาพที่ 2.2



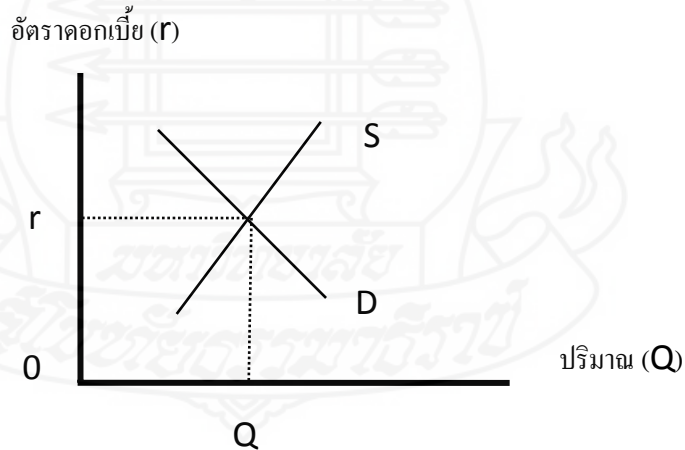
ภาพที่ 2.2 แสดงลักษณะของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้

ส่วนทางด้านอุปทานของเงินกู้ นั่น หมายถึง เงินให้กู้ทั้งหมดในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งแก่ผู้บริโภค รัฐบาล และองค์กรธุรกิจ ปกติถ้าอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารคิดกับลูกค้าในอัตราต่ำ ธนาคารจะนำเงินออกมาให้กู้น้อย แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นธนาคารจะนำเงินออกมาให้กู้น้อย เส้นอุปทานของเงินให้กู้จะมีลักษณะลาดจากล่างซ้ายขึ้นไปบนขวา คล้ายกับเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ ดังภาพที่ 2.3 โดยกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงอุปทานของเงินให้กู้ อัตราดอกเบี้ย



ภาพที่ 2.3 ลักษณะของเส้นอุปทานของเงินให้กู้

อุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดอัตราดอกเบี้ยคุณภาพ โดยจะเกิดขึ้น ณ จุดตัดกันของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ และ อุปทานของเงินให้กู้ และอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมที่เกิดจากการให้กู้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่ง ณ จุดนี้จะแสดงถึงปริมาณอุปสงค์เท่ากับปริมาณของอุปทานดังแสดงในภาพที่ 2.4



ภาพที่ 2.4 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยคุณภาพของการให้กู้

1.3.2 ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า (Anticipated Income Theory)

ในราวปี พ.ศ.2483 เกิดมีทฤษฎีใหม่ขึ้นเรียกว่าทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า ขึ้น ในสหรัฐอเมริกา เป็นที่เข้าใจกันว่าเป็นทฤษฎีคู่แข่งของทฤษฎีการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์

(Commercial Load Theory) แต่ไม่สงสัยในความถูกต้องของทฤษฎีการเคลื่อนย้ายเปลี่ยนแปลงการถือครองทรัพย์สิน (Suitability Theory) เกี่ยวกับการเคลื่อนย้ายการถือครองทรัพย์สินของเงินทุนสำรองป้องกันชั้นที่สองเป็นแหล่งที่มาของสภาพคล่องแต่อย่างใด ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า สนใจในปัญหาการให้กู้เช่นเดียวกับ ทฤษฎีการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์เช่นเดียวกัน แต่มีข้อสรุปที่แตกต่างกัน โดยสนับสนุนธนาคารให้กู้ในระยะยาว ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้าปฏิเสธไม่มีการให้กู้ลักษณะใดที่สามารถชำระหนี้ในตัวของมันเองได้ (self liquidating) ดังนั้น ถ้ารายได้ที่คาดคะเนจะได้ในอนาคตเป็นแหล่งรายได้ที่จะสามารถชำระหนี้เงินกู้ที่แท้จริงแล้ว จึงไม่มีเหตุผลที่จะให้กู้ตามหลักทฤษฎีการให้กู้ยืมเพื่อการพาณิชย์เท่านั้น ทฤษฎีแห่งการคาดคะเนรายได้ล่วงหน้า จึงเป็นที่ยอมรับของผู้บริหารธนาคารทำให้มีการขยายการให้กู้ออกไปกว้างขวางยิ่งขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารเริ่มการให้กู้ยืมระยะยาวแก่ธุรกิจ ดังเช่น การให้กู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ในลักษณะจำนอง ตลอดจนการให้กู้เพื่อการบริโภค เป็นต้น

1.4 แนวคิดเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Criteria of Credit Worthiness)

นโยบายการลงทุนของธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปจะยึดถือนโยบายป้องกันหรือเข้มงวดการลงทุน (Defensive Policy หรือ Very Conservative Investment Policy) โดยมีจุดมุ่งหมายที่สำคัญคือ ลดความเสี่ยงภัยให้น้อยลง (Minimizing Risk) ซึ่งหมายถึงการลดการขาดทุนอันอาจจะมีแก่เงินลงทุนให้น้อยที่สุด ทั้งในด้านการขาดทุนจากความเสียหายทางการเงิน (Financial Risk) และการขาดทุนอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในสิ่งที่คาดไม่ถึงอื่น ๆ

นโยบาย Defensive Policy ทางด้านการให้สินเชื่อ ซึ่งเป็นการลงทุนหาผลประโยชน์ก้อนใหญ่ของธนาคารพาณิชย์ ก็คือ การพิจารณาให้สินเชื่ออย่างรอบคอบเพื่อรักษาไว้ซึ่งความต้องการทางด้านเสถียรภาพของเงินทุน (Need for Stability of Principal) และความต้องการที่เกี่ยวกับเสถียรภาพของรายได้ (Need for Stability of Investment Income) ดังนั้น การพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จึงใช้หลักการพิจารณาที่คำนึงถึงการเสี่ยงภัยและเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Risk and Criteria of Credit Worthiness) ซึ่งเกณฑ์สำหรับใช้เป็นเครื่องมือวัดค่าลูกค้าที่ขอสินเชื่อมีความน่าเชื่อถือมากน้อยเพียงใด อยู่ 2 ระบบด้วยกันคือ 6 C's และ 3 P's โดยมีรายละเอียด ดังนี้

การจัดการความน่าเชื่อถือของลูกค้าโดยหลัก 6 C's ประกอบด้วย

1. **คุณลักษณะ (Character)** เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ทางด้านคุณภาพจิตใจและพฤติกรรมของลูกค้านี้ ซึ่งแสดงถึงความตั้งใจในอันที่จะชำระหนี้

2. **ความสามารถ (Capacity)** เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ ทางด้านความสามารถหรือ สมรรถภาพในการหารายได้ให้เพียงพอที่จะชำระหนี้ ซึ่งสามารถในการหารายได้ หมายความว่า

ว่า ผู้ซื้อจะสามารถทำรายได้จากการประกอบธุรกิจแต่ละครั้งมาชำระคืนเงินกู้ โดยถูกต้องตรงตามที่สัญญากับธนาคารไว้ ซึ่งธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งถือว่าเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญมากที่สุด และหวังว่าจะต้องได้กำไรที่ธุรกิจนั้นจะประกอบการค้าหามาได้ ไม่หวังที่จะให้ผู้ซื้อต้องขายทรัพย์สินที่ได้จำนองไว้กับธนาคาร

3. ทุน (Capital) เป็นทรัพย์สินในส่วนหนึ่งที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อสินเชื่อ และ/หรือเงินลงทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งประเมินชดเชยในกรณี ที่ Character และ Capacity ไม่ค่อยดีนัก

4. หลักประกัน (Collateral) ได้แก่ทรัพย์สินที่ผู้ซื้อสินเชื่อนำมาค้ำประกันหนี้สิน เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ในอนาคต ธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไปก่อนที่จะอนุมัติเงินกู้แต่ละราย มักจะมีนโยบายให้ผู้กู้วางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันไว้กับธนาคาร เพื่อป้องกันการเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งได้แก่ ที่ดิน อาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หุ้นกู้บริษัทที่มีฐานะมั่นคง และพันธบัตรรัฐบาล เป็นต้น

5. เงื่อนไข (Condition) เนื่องจากสาเหตุที่ว่า สภาพเศรษฐกิจขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการหมุนเวียน ของวัฏจักรทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงทางด้านเทคนิค การบริโภค ผลผลิตภัณฑ์ และวิธีการจำหน่ายสินค้า รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาลที่จะเลิกควบคุมการส่งเสริมอุตสาหกรรม การเพิ่มอัตราภาษี และกฎข้อบังคับอื่น ๆ เป็นต้น ซึ่งในที่สุดจะกระทบกระเทือนถึงความสามารถในการชำระหนี้ได้ ดังนั้นเพื่อป้องกันความเสี่ยงในด้านการปล่อยสินเชื่อ ซึ่งต้องเผชิญกับวัฏจักรขึ้นลงของการหมุนเวียนทางเศรษฐกิจ เจ้าหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารจึงควรจะต้องเป็นนักพยากรณ์เศรษฐกิจอีกด้านหนึ่ง

6. ประเทศ (Country) เนื่องจากด้านการค้าระหว่างประเทศ มีความสำคัญที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ และในการค้าระหว่างประเทศนี้ มีความเสี่ยงอยู่หลายประการ อาทิ เช่น ภาวะทางการเมือง ภาวะทางเศรษฐกิจ และภาวะทางสังคม นโยบายการค้าของประเทศนั้น ๆ ดังนั้นเจ้าหน้าที่สินเชื่อจะต้องค้นหารายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับประเทศที่ผู้ซื้อสินเชื่อทำการค้าอยู่เป็นประจำมาประกอบการประเมินด้วย

การจัดการความน่าเชื่อถือของลูกค้าโดยหลัก 3 P's ประกอบด้วย

1. การผ่อนชำระ (Payment) เป็นจุดแรกในการพิจารณาให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ว่าลูกค้าสินเชื่อมีแผนการชำระหนี้อย่างไร และมีความเป็นไปได้เพียงใด ในการให้สินเชื่อบุคคลทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสินค้าเพื่อการบริโภค ในแบบ Installment Loan คือระบบการผ่อนชำระ ธนาคารจะพิจารณาจากรายได้คงเหลือของผู้ซื้อสินเชื่อ ในแต่ละเดือน ซึ่งส่วนใหญ่จะถือเกณฑ์ร้อยละ 30 ของรายได้ ซึ่งถ้าต่ำกว่านี้ธนาคารจะปฏิเสธ

2. **วัตถุประสงค์ (Purpose)** เป็นจุดที่สองในการพิจารณาสินเชื่อและมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกับ Payment โดย Purpose นี้มีวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อเกี่ยวกับธนาคาร เช่นบุคคลทั่วไป อาจจะมีวัตถุประสงค์กู้เงินไปเพื่อต่อเติมที่อยู่อาศัย ซื้อบ้านที่อยู่อาศัยและที่ดิน ฯลฯ เป็นต้น

3. **ความปลอดภัย (Protection)** เป็นจุดสุดท้ายที่ธนาคารจะพิจารณาว่า สมควรจะอนุมัติหรือปฏิเสธการให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นสำคัญ โดยการนำเอา Payment และ Purpose มาเป็นหลักในการพิจารณาพร้อมด้วยปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ เช่น วัฏจักรของธุรกิจ ภาวะทางเศรษฐกิจ ภาวะทางสังคม สาเหตุอื่น ๆ ที่อาจจะมีผลกระทบกระเทือนต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจ คุณสมบัติส่วนตัวของผู้ขอสินเชื่อ และ/หรือผู้บริหารฐานะทางเครดิต และหลักประกัน ซึ่งจะเป็นตัวผ่อนคลายความเสี่ยง เป็นต้น

1.5 แนวคิดเกณฑ์เงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Home Mortgage Practices)

ผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่มักไม่มีเงินพอที่จะซื้อบ้านด้วยเงินสดจึงมักจะต้องกู้เงินจากสถาบันการเงิน ซึ่งในการกู้เงินนั้นผู้กู้ควรจะมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์เงื่อนไขต่างๆ ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถเตรียมการหรือตัดสินใจกู้เงินได้อย่างรอบคอบ เพื่อให้ความฝันในการมีบ้านเป็นของตนเองเป็นความจริงไม่เกิดปัญหาตามมาในภายหลัง ประชาชนผู้จะกู้เงินซื้อบ้านรวมทั้งผู้สนใจทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยทราบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. **จำนวนวงเงินกู้สูงสุด (Maximum Loan Amount)** การให้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปจะให้กู้ที่ LTV ร้อยละ 80 (LTV = Loan to Collateral Value) หมายถึง ถ้าราคาบ้าน 1 ล้านบาท จะให้กู้ 8 แสนบาทส่วนอีก 2 แสนบาท ผู้ซื้อจะต้องวางเงินค่างเอง แต่ในมุมมองลูกค้าแล้วส่วนใหญ่ก็ต้องชอบ LTV ร้อยละ 100 เพราะสามารถซื้อบ้านได้โดยไม่ต้องค่าง ปัจจุบันการซื้อบ้านแทบจะไม่ต้องค่าง หรือค่างพอเป็นพิธี ที่เหลือกู้สถาบันการเงินหมดเพราะการแข่งขันสูง ภาพรวมปัจจุบันการซื้อบ้านทั่วไปสถาบันการเงินเสนอ LTV ร้อยละ 85 - 90 และการซื้อบ้านจากโครงการจัดสรรเสนอ LTV ร้อยละ 95 - 110 โดยให้กู้เกินราคาซื้อขายเพื่อตกแต่งภายใน ซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือสินค้าอุปโภค

2. **อัตราส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio)** สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อในวงเงินที่ต่ำกว่าราคาทรัพย์สินหรือหลักประกัน โดยเรียกสัดส่วนนี้ว่า loan to value ratio - LTVR และสัดส่วนนี้จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับประเภทและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายได้ในอนาคตหากมีการบังคับจํานองเกิดขึ้น ธนาคารส่วนใหญ่ กำหนด LTVR สำหรับการกู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินร้อยละ 80 - 100 อาคารชุดร้อยละ 70 - 90 อาคารพาณิชย์ร้อยละ 70 - 80 โดยสัดส่วนนี้ยิ่งสูงมากเท่าใด ธนาคารก็จะยิ่งมีความเสี่ยงในการค้างชำระหนี้ (Default risk) และความเสี่ยงต่อการเกิด “ปัญหาหนี้ส่วนขาด” (Mortgage deficiency) ในกรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ และ

ธนาคารต้องบังคับจำหน่ายทอดตลาดหลักประกัน (Foreclosure) รายได้จากการประมูลขายทรัพย์สินจะไม่เพียงพอต่อหนี้ค้างที่มีอยู่ (ซึ่งรวมเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น)

3. ระยะเวลากู้ (Term or repayment period) เนื่องจากเงินกู้ที่อยู่อาศัยมีวงเงินที่สูง จึงนับเป็นเงินกู้ระยะยาว (Long term loan) ที่มีระยะเวลาการชำระหนี้คืน (repayment period) นานกว่าสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นทั้งหมด ธนาคารทุกแห่งจะให้กู้ยืมถึง 25 - 30 ปี ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้กู้มีความสามารถเพียงพอในการชำระเงินงวดรายเดือนได้ โดยกำหนดให้ระยะเวลากู้เมื่อรวมกับอายุผู้กู้แล้ว ไม่เกิน 70 ปี เช่น หากอายุ 35 ปี จะกู้ได้สูงสุด 30 ปี เป็นต้น

อนึ่ง แม้ผู้กู้จะทำสัญญากู้ยืม 30 ปี แต่ผู้กู้จำนวนมากสามารถชำระหนี้ครบก่อนกำหนด เนื่องจากในช่วงปีท้ายๆ ของระยะเวลากู้ ผู้กู้มักจะมีรายได้สูงขึ้นสามารถชำระเงินงวดมากกว่าที่ธนาคารกำหนดไว้ ทำให้เงินต้นหมดเร็วขึ้น หรือบางกรณีก็ชำระส่วนที่เหลือทั้งหมดเพื่อปิดบัญชี ได้ก่อนกำหนด

4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Mortgage Rates) สถาบันการเงินเน้นแข่งขันด้านราคา หรืออัตราดอกเบี้ยอย่างรุนแรง และเป็นกลยุทธ์การตลาดที่สำคัญที่สุดเพราะเป็นจุดขายในการกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าให้มาใช้บริการสินเชื่อ โดยเสนออัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้มีทางเลือกมากขึ้น สามารถเปรียบเทียบให้สอดคล้องกับความสามารถในการผ่อนของแต่ละกลุ่ม เพื่อป้องกันไม่ให้ไปใช้สินเชื่อที่อื่น โดยสามารถจำแนกประเภทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้ดังนี้

4.1. อัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed rate loan) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ โดยไม่ปรับเปลี่ยนขึ้นลงตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงิน เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดสัญญาของ เอ.ไอ.เอ. และเมืองไทยประกันชีวิต ขณะที่ต่างประเทศ สหรัฐอเมริกาก็มีการให้กู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่นาน 30 ปี อย่างไรก็ตาม ธนาคารพาณิชย์ของไทยไม่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ยาวเกิน 10 ปี ส่วนใหญ่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นเช่นร้อยละ 0 ระยะ 3 - 6 เดือน หรือคงที่ระยะ 1 - 3 ปี (Short term fixed rates) อัตราดอกเบี้ยจะต่ำกว่าร้อยละ 5.00

4.2. อัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวผสมกัน (Mixed rate loan or hybrid mortgage) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้น 3 - 6 เดือน หรือคงที่ 1 - 2 - 3 ปี หลังจากนั้นจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงิน ตัวอย่างเช่น ธนาคารออมสิน อัตราดอกเบี้ยปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 1.25 ปีที่ 2 MLR-2.00 เท่ากับร้อยละ 3.85 เป็นต้น

4.3. อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวพิเศษ (Special floating rates) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวระยะ 1 - 2 - 3 ปี ที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR และอยู่ในอัตราที่ค่อนข้างต่ำ หลังจากนั้นจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ใหม่ซึ่งสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเดิม ทั้งนี้ จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงินหรือต้นทุนทางการเงิน ณ ขณะนั้น ตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 1 - 2 คิดที่ MRR - 2.00 เท่ากับร้อยละ 4.50 ปีที่ 3 MRR - 1.00 เท่ากับร้อยละ 5.50 เป็นที่สังเกตว่าในช่วง 1 - 3 ปีนี้ ลูกค้ายกเลิกอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น 1 - 2 - 3 ปี เนื่องจากมีอัตราต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวทั่วไป

5. การประเมินค่าหลักประกัน (Property Valuation or Appraisal) ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องจัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้จะซื้อ โดยธนาคารทุกแห่งจะจ้าง บริษัทประเมินอิสระภายนอกดำเนินการ ผู้กู้ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการประเมิน (Valuation fee) ธนาคารแต่ละแห่งจัดเก็บไม่เท่ากัน ตัวอย่างเช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เก็บในอัตรา 1,700 - 2,800 บาท ซึ่งต่ำสุดในตลาด ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ จัดเก็บ 2,675 - 3,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีซื้อบ้านจากโครงการ จัดสรร ธนาคารส่วนใหญ่จะใช้ราคาซื้อขายเป็นราคาประเมิน หรือจะมีการประเมินราคาแล้วทั้งโครงการ จึงไม่มีการจัดเก็บค่าประเมินในกรณีนี้

6. ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (Origination Fee) ธนาคารบางแห่งจัดเก็บค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (origination fee) ประมาณร้อยละ 0.10 - 0.25 อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันมีธนาคารหลายแห่ง ยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นกู้เพื่อจูงใจให้ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อ เช่น ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกสิกรไทย เป็นต้น

7. การอนุมัติสินเชื่อ (Loan approval) ธนาคารทุกแห่ง ได้ปรับปรุงกระบวนการวิเคราะห์สินเชื่อ (loan underwriting) ที่มีคุณภาพมากขึ้น โดยใช้ระบบ credit scoring และใช้รายงานข้อมูลเครดิตลูกค้าจาก National Credit Bureau ประกอบการวิเคราะห์ ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อรายได้ (Non performing loan - NPL) ลดต่ำลงมากและต่ำกว่าร้อยละ 5 จะมีบางแห่งต่ำกว่าร้อยละ 2 ของสินเชื่อคงเหลือทั้งหมด

ธนาคารพาณิชย์ แข่งขันกันเรื่องความเร็วในการอนุมัติสินเชื่อ โดยทั่วไปประมาณ 2 สัปดาห์ ทั้งนี้ บางแห่งมีระบบการอนุมัติล่วงหน้า (pre-approval) โดยพิมพ์ข้อมูลประวัติ รายได้ และราคาซื้อขายลงในระบบคอมพิวเตอร์ ธนาคารจะอนุมัติวงเงินกู้ให้ทราบในเบื้องต้นทันที

8. การจดทะเบียนสิทธิและการ จำนองหลักประกัน (Property transfer and mortgage) ในการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยจะต้องมีการทำนิติกรรมจดทะเบียนสิทธิ ณ สำนักงานกรมที่ดิน ซึ่งในการนี้ผู้กู้จะต้องมีโฉนด หนังสือแสดง

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือหนังสือแสดงสิทธิครอบครองเป็นหลักประกันสำคัญด้วย ทั้งนี้ ผู้กู้จะต้องชำระค่าจดทะเบียนจำนองร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ (ปี 2551 - 2553 รัฐบาลผ่อนปรนค่าธรรมเนียมเหลือเพียงร้อยละ 0.01) ดังนั้น สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan หรือ Home Loan) จึงต้องมีการจำนองเสมอ บางครั้งจึงมักเรียกกันว่า “Mortgage Loan” กรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารจะยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อให้มีคำพิพากษาบังคับจำนอง โดยการยึดทรัพย์นำมาขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ต่อไป

9. การกำหนดเงินงวด (Installment payment) ในการชำระคืนเงินกู้ จะกำหนดให้ชำระคืนเป็นงวด งวดละเท่าๆ กัน (Installments) โดยปกติมักจะกำหนดจ่ายเป็นเงินงวดรายเดือน (Monthly payment) ซึ่งหากผู้ชำระหนี้รายเดือนอย่างสม่ำเสมอ เงินกู้จะหมดเมื่อครบสัญญาผู้ ทั้งนี้ เงินงวดรายเดือนจะมากหรือน้อย ขึ้นอยู่กับ 1) วงเงินกู้ 2) อัตราดอกเบี้ย และ 3) ระยะเวลาผู้

อย่างไรก็ตาม ธนาคารทุกแห่งจะคิดเงินงวดเพื่อไว้ โดยการคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าตามประกาศ เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ตามประกาศร้อยละ 3.25 แต่เวลาคำนวณเงินงวดจะคิดที่อัตราดอกเบี้ยที่ MLR ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงให้กับผู้กู้ กรณีที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผู้กู้จะได้ไม่ต้องชำระเงินงวดเพิ่มขึ้นจนเกิดปัญหาที่เรียกว่า payment shock เพราะธนาคารคิดเพื่อไว้แล้ว แต่หากอัตราดอกเบี้ยไม่เพิ่มขึ้น หรือกลับลดลง เงินงวดที่ชำระเกินไว้ก็จะไปตัดเงินต้นมากขึ้นกว่าปกติ ทำให้ชำระหนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา ปัจจุบันธนาคารส่วนใหญ่จะคำนวณเงินงวดโดยอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR

10. ช่องทางและวิธีการชำระเงินงวด (Channels and Method of Loan Repayment) โดยทั่วไปจะกำหนดให้ชำระหนี้เงินกู้งวดแรก ภายใน 30 วัน นับจากวันที่รับเงินกู้ไปจากธนาคาร สำหรับวิธีการชำระเงินกู้นั้น ธนาคารต่างๆ พยายามให้ผู้กู้สามารถชำระได้ง่ายและสะดวก เช่น ชำระที่สำนักงานของธนาคาร ชำระผ่านบัญชีเงินฝาก ชำระผ่านเคาน์เตอร์การเงินนอกสถานที่ ชำระโดยวิธีการหักบัญชีเงินฝากชำระผ่านจุดรับ - จ่ายเงิน (Pay - Point) ในห้างสรรพสินค้า ชำระผ่านที่ทำการไปรษณีย์ทุกแห่งทั่วประเทศ รวมทั้งการชำระผ่านเคาน์เตอร์เซอร์วิสของ 7-Eleven และเทสโกโลตัส ที่มีกระจายอยู่ทั่วประเทศหลายพันสาขา เป็นต้น

11. การตัดเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินงวด (Amortization) เงินงวดที่ชำระหนี้รายเดือนจะประกอบด้วยสองส่วน ได้แก่ ดอกเบี้ยและเงินต้น ทั้งนี้การชำระเงินงวดแต่ละครั้ง ส่วนแรกจะตัดดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือนก่อน ส่วนที่เหลือถึงจะตัดเงินต้น (Partial principal) ดังนั้น การชำระเงินงวดในแต่ละเดือนจะทำให้เงินต้นลดลงทุกครั้ง และจะส่งผลทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในเดือนถัดไปลดลงด้วยตามลำดับ (ในปีแรกๆ เงินงวดที่ชำระจะเป็นดอกเบี้ยเป็นส่วนใหญ่ เงินต้นเป็นส่วนน้อย) จนกระทั่งเมื่อครบกำหนดสัญญา เงินต้นหรือจำนวนเงินที่ธนาคารให้กู้

ทั้งหมด (principal or contracted loan amount) ก็จะลดลงจนเป็นศูนย์ (reduced to zero or fully amortized) ซึ่งเท่ากับว่า มีการชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้วนั่นเอง ผู้กู้สามารถปิดบัญชีเงินกู้และไถ่ถอน จำนองออกไปได้

12. ค่าเบี้ยปรับกรณีไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนด (Prepayment penalty) ในกรณีที่ผู้กู้ กู้เงินแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารมักเปิดโอกาสให้ผู้กู้สามารถชำระเงินงวดเพิ่มสูงกว่าปกติได้ (Partial prepayment) ซึ่งเงินที่ชำระเกินนั้นก็จะไปตัดหนี้ส่วนที่เป็นเงินต้นลง ซึ่งจะส่งผลให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดในสัญญา หรือหากผู้กู้มีเงินมากพอ จะชำระหนี้ทั้งหมดก่อนครบกำหนดในสัญญาผู้ก็ได้ อย่างไรก็ตาม หากมีการชำระหนี้ทั้งหมดเพื่อปิดบัญชีและไถ่ถอนจำนองออกไปภายในระยะเวลา 3 ปี แรกของการกู้เงินก่อนครบกำหนดตามสัญญา ผู้ธนาคารส่วนใหญ่จะคิดค่าเบี้ยปรับการไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนด (Prepayment penalty) ในอัตราร้อยละ 3 ของวงเงินกู้ตามสัญญา

13. อัตราดอกเบี้ยผิดนัด (Late Charge) โดยปกติธนาคารจะกำหนดให้ผู้กู้ชำระหนี้ทุกเดือนโดยสม่ำเสมอ หากผู้กู้ค้างชำระภายหลังเวลาที่กำหนดไว้ให้ (Grace period) ธนาคารจะคิดเบี้ยปรับ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยผิดนัด (Late charge) ซึ่งธนาคารแต่ละแห่งจะคิดไม่เท่ากัน ตัวอย่างเช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ร้อยละ 13.5 เมื่อผู้กู้ค้างชำระหนี้ 2 งวด (60 วัน) ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทยร้อยละ 15 เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการเร่งรัดให้ผู้กู้ชำระเงินกู้ตรงตามเวลา

14. อัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้ (Mortgage interest rate ceiling) ธนาคารทุกแห่งจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้กับลูกค้าตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งแต่ละธนาคารจะคิดไม่เท่ากัน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร้อยละ 19 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ร้อยละ 13.82 ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารทหารไทย ร้อยละ 11.45 ธนาคารกรุงเทพ ร้อยละ 11.50 และธนาคารไทยพาณิชย์ ร้อยละ 10.45 เป็นต้น

15. การประกันเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย (Insurance relating to mortgage loans) ในการปล่อยกู้ที่อยู่อาศัย ธนาคารทุกแห่งจะกำหนดให้ผู้กู้ทุกรายที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อต้องทำ “ประกันอัคคีภัย” (Fire insurance) ด้วย โดยผู้กู้จะต้องเสียค่าประกันภัยให้กับบริษัทประกันภัย นอกจากนี้ในปัจจุบันธนาคารส่วนใหญ่รวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเชิญชวนให้ผู้กู้ทำ “ประกันชีวิตเพื่อที่อยู่อาศัย” (Mortgage life insurance) โดยถือเป็นทางเลือกของผู้กู้ มิได้เป็นการบังคับ ทั้งนี้โดยหากผู้กู้เสียชีวิตหรือทุพพลภาพ บริษัทประกันภัยจะชำระหนี้เงินกู้ที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้กับธนาคารแทน ขณะที่ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ เช่น ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงเทพ

ธนาคารทหารไทย ธนาคารยูโอบี จะจูงใจผู้กู้ให้ทำประกันด้วยการลดดอกเบี้ยเงินกู้ลงอีกร้อยละ 0.25

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย พบว่ามีอยู่เป็นจำนวนมากแต่ยังไม่พบงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยในเขตเทศบาลนคร นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา งานวิจัยที่ศึกษาพอสรุปได้ ดังนี้

อำนาจ ไชยวรุฒน์ (2528) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นการศึกษาข้อมูลในลักษณะเชิงพรรณน โดยรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากหน่วยงานต่าง ๆ ในช่วง พ.ศ. 2520-2537 เพื่อแสดงให้เห็นถึงสภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ผลการศึกษาพบว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 4 ประการ คือ รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อบ้านที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้น โดยปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย และรายได้ของประชากร มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ซึ่งจากการศึกษาพบว่าเมื่อดัชนีราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 หน่วย จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง 1,660 หน่วย ซึ่งเป็นไปตามกฎอุปสงค์ และทางด้านตัวแปรรายได้ของประชากร ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าเมื่อประชากรมีรายได้สูงขึ้น 8.36 ล้านบาท จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1 หน่วย ส่วนตัวแปรอื่น ๆ มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ผลการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ในช่วงระหว่าง พ.ศ. 2538-2543 พบว่ามีการขยายตัวเพิ่มขึ้นตลอดทั้งปี 6 ปี โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 4 และเมื่อรัฐบาลมีนโยบายที่มีผลกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยจะทำให้อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยสูงขึ้น โดยคิดเป็นจำนวนหน่วย กล่าวคือ ถ้าไม่มีนโยบาย ดังกล่าว อุปสงค์เพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงปีละ 173,221 หน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่า นโยบายของรัฐบาลมีผลโดยตรงต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

วารีย์ โทวัน (2530) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยกำหนดอุปสงค์และแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครในช่วง พ.ศ.2529-2534 เพื่อให้เห็นภาพรวมของอุปสงค์ที่อยู่

อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครอย่างกว้าง ๆ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิตั้งแต่ พ.ศ.2529-2534 ซึ่งเก็บรวบรวมจากแผนเลือกตั้งและสถิติกองปกครองและทะเบียน สำนักปลัดกรุงเทพมหานคร กองวิชาการ วิชาการแห่งประเทศไทย และกองบัญชีประชาชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลให้วิเคราะห์เชิงปริมาณ ด้วยวิธีทางสถิติ ศึกษาว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ในลักษณะใด โดยประมาณการสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นที่เหมาะสม ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด พร้อมทั้งวิเคราะห์แนวโน้มของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และวิเคราะห์ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ผลการศึกษาพบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครมีความสัมพันธ์กับจำนวนประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายเฉลี่ยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร และเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันโดยที่จำนวนประชาชนจะมีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยมากกว่าราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้เฉลี่ย จากแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครจะมีค่าลดลงเมื่อเวลาเปลี่ยนไป ในขณะที่ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้ จะมีค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาเปลี่ยนไป

จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัย (2541) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ ปัญหาในการขยายตลาดสินเชื่อเคหะอย่างหนึ่งก็คือการเข้าใจในพฤติกรรมของผู้บริโภค ว่าปัจจัยอะไรที่มีผลต่อการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ วัตถุประสงค์หลักในการศึกษาค้นคว้าก็เพื่อศึกษาปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อเป็นแนวทางให้กับสถาบันการเงิน ในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดรวมทั้งปรับปรุงบริการสินเชื่อเคหะ

การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากการสำรวจบุคคลทั่วไปที่ต้องการใช้สินเชื่อเคหะในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การทดสอบใช้วิธีไคสแควร์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่าง 2 ตัวแปร แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ 1 ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างปัจจัย เพศ อายุ อาชีพ รายได้กับการตัดสินใจเลือกใช้สินเชื่อเคหะในส่วนของเงื่อนไขด้านอัตราดอกเบี้ย วงเงินกู้ ขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ และระยะทางในการเดินทางมาติดต่อกับสถานที่ให้บริการ

ผลการศึกษาพบว่า ตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันได้แก่ การเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะด้านวงเงินกู้ขึ้นอยู่กับอาชีพ กล่าวคือผู้ที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจจะมีสัดส่วนร้อยละในการให้ความสำคัญกับปัจจัยวงเงินกู้มากกว่าผู้ประกอบอาชีพอิสระและผู้ประกอบการส่วนตัว เนื่องจากผู้ประกอบอาชีพพนักงานเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจมีรายได้ประจำที่แน่นอนและไม่มีเงินออมจำนวนมาก ส่วนผู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวและผู้ประกอบอาชีพอิสระมีรายได้สูงแต่ไม่แน่นอน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีเงินออมส่วนหนึ่งที่ใช้

หมุนเวียนในธุรกิจ ส่วนที่ 2 ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างปัจจัยอัตราดอกเบี้ย ทางการเงินกู้ ขึ้นตอน การพิจารณาสินเชื่อ ระยะทางในการเดินทางมาติดต่อกับสถานที่ให้บริการกับการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะ โดยจำแนกตามอายุ ซึ่งพบว่าอัตราดอกเบี้ยและระยะทางไม่มีความสัมพันธ์กับ อายุของผู้บริโภค ส่วนวงเงินกู้และขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้บริโภค โดยผู้ที่มีอายุน้อยมีความต้องการจำนวนวงเงินกู้ต่ำกว่าผู้ที่มีอายุมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่มีอายุ ในช่วง 25-35 ปี เป็นวัยเริ่มทำงานทำให้ความสามารถในการชำระหนี้สอดคล้องกับวงเงินที่ต่ำ ส่วน ผู้ที่มีอายุมากขึ้นความสามารถในการชำระหนี้จะมากขึ้นเนื่องจากมีเงินออม อัตราค่าจ้างหรือรายได้ ต่อเดือนเพิ่มขึ้น สำหรับขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อผู้ที่มีอายุน้อยมีความต้องการความรวดเร็ว ในการพิจารณาสินเชื่อมากกว่าผู้ที่มีอายุมากขึ้น ดังนั้นสถาบันการเงินจึงควรวางแผนกลยุทธ์ทาง การตลาดโดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคตามอายุและอาชีพ

ศิริมา แสงอาวุธ (2545) ศึกษาเรื่อง พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ใน พ.ศ. 2540-2545 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาพฤติกรรมการตัดสินใจตามปัจจัยที่ผู้บริโภคใช้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย (2) ศึกษากระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (3) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย กับกระบวนการตัดสินใจซื้อ

กลุ่มตัวอย่างเป็นประชากรที่อาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามการ แบ่งทางภูมิภาค เป็น 6 โชน จำนวน 400 คน แบ่งออกเป็นสองกลุ่ม คือกลุ่มผู้บริโภคที่ได้ซื้อที่อยู่ อาศัยแล้ว จำนวน 202 คน และกลุ่มผู้บริโภคที่กำลังจะซื้อที่อยู่อาศัย จำนวน 198 คน การวิจัยครั้งนี้ เป็นเป็นการวิจัยเชิงสำรวจ โดยใช้แบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้น เป็นเครื่องมือในการวิจัย สถิติที่ใช้ ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ การแจกแจงความถี่ ร้อยละ ค่ามัชฌิมาเลขคณิต ส่วนเบี่ยงเบน มาตรฐาน และสถิติทดสอบไคสแควร์ โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป

ผลการศึกษาพบว่า พฤติกรรมการตัดสินใจด้านปัจจัยส่วนบุคคลทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนมาก เป็นเพศหญิงอายุระหว่าง 25-35 ปี แต่งงานแล้ว และมีขนาดครอบครัว 3-4 คน พฤติกรรมการตัดสินใจด้านปัจจัยทางสังคมและกลุ่มอ้างอิง ทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนมากมีอาชีพ เป็นพนักงานบริษัท รายได้ต่อเดือนต่ำกว่า 20,000.- บาท มีระดับการศึกษาปริญญาตรี โดยบิดา-มารดาและคู่สมรสเป็น บุคคลที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจ ส่วนพฤติกรรมการตัดสินใจด้านปัจจัยทางการตลาด ทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนมาตัดสินใจเลือกบ้านเดี่ยว ตกแต่งภายในแล้ว และมีสภาพแวดล้อมดี ราคา 1-2 ล้านบาท โดยเฉพาะในโซนตะวันตก นิยมเงินผ่อน และที่อยู่อาศัยที่ลดราคา ผู้บริโภคมีกระบวนการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับมาก ปัจจัยที่ผู้บริโภคใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ปัจจัยไม่ สัมพันธ์กับกระบวนการตัดสินใจซื้อ ที่อยู่อาศัยทั้งผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วและกำลังจะซื้อที่อยู่อาศัย

มธุรส สารณียะธรรม (2546) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โดยจำแนกที่อยู่อาศัยออกเป็น 3 ประเภท คือบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้ง เพื่อการอยู่อาศัยและศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิประเภทข้อมูลภาคตัดขวางใน พ.ศ. 2543 และจำกัดขอบเขตเฉพาะที่อยู่อาศัย 3 ประเภทดังกล่าว ที่ตั้งอยู่ใน 50 เขต การปกครองของกรุงเทพมหานครเท่านั้น โดยใช้การวิเคราะห์ข้อมูล ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป สำหรับการประมวลผล เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่ใช้ในการศึกษา

ผลการศึกษาพบว่า ขั้นตอนการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยของครัวเรือนนั้น ถูกกำหนดจากตัวแปรระยะทางระหว่างที่ทำงานและที่พักอาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติสูงสุด รองมาคือตัวแปรรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และสุดท้ายคือตัวแปรราคาประเมินที่ดิน เมื่อพิจารณาขั้นตอนการเลือกประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าตัวแปรทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท ที่ทำการศึกษากล่าวคือสำหรับอุปสงค์บ้านเดี่ยว พบว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดที่มีความสำคัญสูงสุดคือตัวแปรทำเลที่ตั้ง รองลงมาคือตัวแปรค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ ตัวแปรระดับรายได้ ในขณะที่ตัวแปรราคาบ้านเดี่ยวที่มีบริการสาธารณะและไม่มีบริการสาธารณะกลับไม่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์บ้านเดี่ยว ซึ่งผลการวิเคราะห์อุปสงค์ของทาวน์เฮาส์ให้ผลการศึกษาในทำนองเดียวกัน กล่าวคือตัวแปรทำเลที่ตั้งมีผลต่ออุปสงค์ทาวน์เฮาส์มากที่สุด รองลงมาคือตัวแปรสัดส่วนระหว่างราคาทาวน์เฮาส์ต่อราคาบ้านเดี่ยว ในขณะที่ระดับรายได้ไม่มีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ทาวน์เฮาส์ อย่างไรก็ตามอุปสงค์ของอาคารชุด กลับได้ผลการศึกษาดังกล่าวออกไป กล่าวคือปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดที่มีความสำคัญสูงสุดคือตัวแปรราคาบ้านเดี่ยว รองลงมาคือระดับรายได้ และทำเลที่ตั้งตามลำดับ ดังนั้นนัยสำคัญของการศึกษารั้งนี้ คือ สำหรับการเลือกซื้อบ้านเดี่ยวนั้น ครัวเรือนจะพิจารณาผลทางด้านรายได้เป็นหลัก ในขณะที่เลือกซื้อทาวน์เฮาส์และอาคารชุด ครัวเรือนกลับพิจารณาผลการทดแทนเป็นหลัก นอกจากนี้ควรมีการขยายเมืองออกไปยังเขตการปกครองรอบนอกเพื่อกระจายความเจริญไปยังเขตอื่นๆ ด้วย

สุชาติ สินวรพันธุ์ (2550) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยกำหนดอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย การศึกษารั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยและศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรในกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน ส่วนที่ 1 เป็นการศึกษาข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ในส่วนที่ 2 เป็นการศึกษาสภาวะที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม และส่วนที่ 3 เป็นการศึกษา

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยใช้วิธีการทางสถิติ ประมวลผลข้อมูล โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป

การทดสอบสมมติฐานข้อที่ 1 และการทดสอบสมมติฐานข้อ 2 พบว่าตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้มี 7 ตัวแปร คือ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ ลักษณะครัวเรือน จำนวนสมาชิกในครัวเรือน และรายได้ครัวต่อเดือน ส่วนเพศ กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน ระยะเวลา อาศัย และผู้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยปัจจุบัน มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

การทดสอบสมมติฐานข้อที่ 3 พบว่าตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับระยะเวลาในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้มี 5 ตัวแปร คือ ชื่อเสียงผู้ประกอบการ ระบบการผ่อนชำระ สภาพแวดล้อม ลักษณะบ้านที่ต้องการ และถูกหลักฮวงจุ้ย โดยมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 400 ตัวอย่าง ผู้ตอบแบบสอบถามเพศหญิง ใกล้เคียงกับเพศชาย อายุระหว่าง 30 - 39 ปี เป็นส่วนใหญ่ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษาปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท ลักษณะครัวเรือนเป็นครัวเรือนเดี่ยว จำนวนสมาชิกอยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีรายได้ครัวเรือน 50,000 บาท ขึ้นไป ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ประเภทของที่อยู่อาศัยเป็นทาวน์เฮาส์ ส่วนใหญ่มีระยะเวลาอาศัยในที่อยู่ปัจจุบัน 6 - 10 ปี มาแล้ว และผู้ก่อสร้างที่อยู่อาศัยปัจจุบันคือบริษัทจัดสรร

ชิตพร ชูช่วย (2551) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช การศึกษาค้นคว้ามีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช (2) ศึกษาปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช โดยการศึกษาครั้งนี้ใช้กลุ่มตัวอย่างเป็นประชากรที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปี ที่ใช้บริการธนาคารพาณิชย์ ในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช จำนวน 4 อาชีพ คือ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัวและอาชีพอื่น ๆ 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 ซึ่งระดับรายได้ที่ได้รับอยู่ใน

ระดับที่ศักยภาพที่จะชำระคืนสินเชื่อได้ ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินชำระต่อเดือน ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ และรายได้รวมของครอบครัว โดยปัจจัยด้านราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 แต่ในทางปฏิบัติปัจจัยที่สำคัญที่สุดเป็นรายได้รวมต่อเดือน โดยเฉพาะรายได้ถาวร เพราะแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ (2) ปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย อัตราดอกเบี้ยสูงเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูง และวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไปตามลำดับ โดยปัญหารายได้ต่อเดือนน้อยเป็นปัญหามากที่สุดเนื่องจากรายได้เป็นตัวบ่งชี้ศักยภาพในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยเฉพาะรายได้สุทธิของผู้กู้

อริสรา ธนาคมภิรมย์ (2552) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำปาง การศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา (1) ปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ปัจจัยการให้บริการ และปัจจัยทางการตลาดของประชาชนผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (2) ศึกษาการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน และปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน และ (3) ศึกษาปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ในการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สาขาลำปาง โดยผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลจากประชาชนที่เป็นลูกค้าสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำปาง จำนวน 189 คน และได้นำข้อมูลที่ได้นำวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัย

ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุเฉลี่ย 39.39 ปี จบการศึกษาในระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพรับราชการและอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีสถานภาพสมรสแล้ว ส่วนใหญ่มีรายได้อยู่ระหว่าง 10,001-15,000 บาทต่อเดือน และมีรายจ่ายต่อเดือนอยู่ระหว่าง 5,000-10,000 บาทต่อเดือน ส่วนใหญ่เคยมีประสบการณ์ในการขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์หรือธนาคารพาณิชย์อื่น ๆ และมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อต้องการสินเชื่อกับธนาคาร ได้รับข่าวสารเกี่ยวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์จากเพื่อน และสื่อโทรทัศน์มากที่สุด ซึ่งมีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อในระดับปานกลาง

ผลการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคล ปัจจัยทางเศรษฐกิจและสังคม ปัจจัยการให้บริการ และปัจจัยทางการตลาด กับการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำปาง ผลการศึกษา พบว่าปัจจัยด้านการให้บริการในด้านความรวดเร็วในการให้บริการของพนักงาน ความรวดเร็วในขั้นตอนในการอนุมัติสินเชื่อ และปัจจัยทางการตลาดในด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ ช่องทางการให้บริการ และด้านการส่งเสริม

การตลาด มีความสัมพันธ์กับการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำปาง อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

สรุปงานวิจัย

จากการศึกษาทฤษฎีและทบทวนวรรณกรรม ดังกล่าวข้างต้น ส่วนใหญ่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินว่าขึ้นอยู่กับปัจจัยอะไร ที่มีอิทธิพลและเป็นตัวกำหนด โดยส่วนใหญ่จะพบว่าปัจจัยตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลและเป็นตัวกำหนด คือ รายได้ อัตราดอกเบี้ย ระดับการศึกษา ปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัย อาชีพ และ ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยมีทฤษฎีและวรรณกรรมที่ใช้ปัจจัยดังกล่าวข้างต้น คือ อุปสงค์ที่ดินและอุปทานที่ดินและทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Fund Theory) พบว่าอุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดอัตราดอกเบี้ย และ วรรณกรรมของ อำนวย ไชยวรุฒน์ (2528) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อข้อกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของปัจจัย 4 ประการ คือ รายได้ของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้น วารีย์ โทวัน (2530) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยกำหนดอุปสงค์และแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครในช่วง พ.ศ. 2529-2534 พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานครจะมีค่าลดลงเมื่อเวลาเปลี่ยนไป ในขณะที่ความยืดหยุ่นของอุปสงค์ต่อราคาวัสดุก่อสร้างเทียบกับรายได้จะมีค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาเปลี่ยนไป จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัย (2541) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะ พบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในการเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะด้านวงเงินกู้คือ อาชีพ สิริมา แสงอาวุธ (2545) ศึกษาเรื่อง พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคใน พ.ศ. 2540-2545 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า พฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคขึ้นอยู่กับเพศ อาชีพ รายได้ อาศัย มรุตส สารานิชะธรรม (2546) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร พบว่า การเลือกซื้อบ้านเดี่ยวนั้นครัวเรือนจะพิจารณาผลทางด้านรายได้เป็นหลัก ในขณะที่เลือกซื้อทาวน์เฮาส์และอาคารชุดครัวเรือนกลับพิจารณาผลการทดแทนเป็นหลัก อริสรา ธนาคมภิรมย์ (2552) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำปาง พบว่า ปัจจัยด้านการให้บริการในด้านความรวดเร็วในการให้บริการของพนักงาน ความรวดเร็วใน

ขั้นตอนในการอนุมัติสินเชื่อ และปัจจัยทางการตลาดในด้านผลิตภัณฑ์ ด้านราคา ด้านสถานที่ ช่องทางการให้บริการ และด้านการส่งเสริมการตลาด มีความสัมพันธ์กับการให้บริการสินเชื่อที่อยู่

ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ปัญหาเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ปัญหาในการให้ข้อมูลเท็จของลูกค้า และปัญหาในด้านอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร และวรรณกรรมของ ชิดพร ชูช่วย (2551) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร นครศรีธรรมราช พบว่า ปัญหาและอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย อัตราดอกเบี้ยสูงเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูง และวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไปตามลำดับ โดยปัญหารายได้ต่อเดือนน้อยเป็นปัญหามากที่สุดเนื่องจากรายได้เป็นตัวบ่งชี้ศักยภาพในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยเฉพาะรายได้สุทธิของผู้กู้

จากแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จะเห็นว่าภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญในการสร้างอัตราการเติบโตของประเทศ จึงทำให้ผู้ศึกษากำหนดระเบียบวิธีดำเนินการวิจัย ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนคร นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา

สำหรับปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลต่อปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา นั้น ที่นำมาศึกษา จำนวน 5 ปัจจัย ได้แก่ ปัจจัยข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป ปัจจัยข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปัจจัยปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย มาเพื่อประกอบในการศึกษาครั้งนี้

ปัจจัยสำคัญที่กำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยสำคัญที่กำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ อาจแบ่งออกเป็น

1 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

- รายได้เฉลี่ยของครอบครัว หมายถึง รายได้เฉลี่ยของสมาชิกในครอบครัวที่ได้รับ ซึ่งอาจใช้เป็นตัวแทนในการผ่อนชำระหนี้

- อัตราดอกเบี้ย หมายถึง ต้นทุนของเงินกู้ ซึ่งผู้กู้ได้นำเงินทุนไปใช้จ่ายในโครงการต่าง ๆ

- ราคาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่ง ถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น ผู้กู้จะมีความต้องการวงเงินสินเชื่อที่สูงขึ้น เพื่อให้มีวงเงินกู้เพียงพอที่จะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้น

ในทำนองเดียวกัน หากผู้กู้คาดการณ์ว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นทุกขณะ ผู้กู้ก็อาจลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไรราคาในอนาคต ดังนั้นเมื่อราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น จะทำให้ อุปสงค์สินเชื่อสูงขึ้นด้วย แต่ในทางกลับกัน หากราคาอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง ผู้กู้ก็จะมีความต้องการวงเงินสินเชื่อต่ำลงด้วย หรือหากราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มลดลง จะมีผลทำให้การเก็งกำไรลดลง และอุปสงค์สินเชื่อลดลงด้วย

2 ปัจจัยทางด้านสังคมและประชากร

- สถานภาพ หมายถึง สถานภาพ โสด สมรส หรือหม้าย มีส่วนสำคัญในการกำหนดอุปสงค์สินเชื่อ หากพิจารณาสถานภาพแล้ว สถานภาพสมรสเป็นปัจจัยที่สำคัญ เนื่องจากสถาบันครอบครัวในปัจจุบันจะเป็นครอบครัวเดี่ยว ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้วงเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้นด้วย

- ระดับการศึกษา จะมีผลกระทบต่ออุปสงค์สินเชื่อ ทั้งนี้เนื่องจากระดับการศึกษามีผลต่อการตัดสินใจ โดยเฉพาะในเรื่องเหตุผล ถ้าระดับการศึกษาสูง กล่าวคือ ตั้งแต่ระดับปริญญาขึ้นไป จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่มั่นคง ดังนั้นจึงทำให้ความต้องการอุปสงค์สินเชื่อเพิ่มสูงขึ้น

- อาชีพ หมายถึง หากผู้กู้มีอาชีพมั่นคง มีรายได้ประจำ จะมีความมั่นใจในการผ่อนชำระเงินกู้ มากกว่าผู้ที่มีอาชีพไม่มั่นคง

- อายุ อายุของผู้กู้ อายุที่มากขึ้นจะมีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อมากขึ้น เนื่องจากเมื่ออายุมากขึ้น ความมั่นคงในอาชีพการงานมากขึ้น ความต้องการเป็นปึกแผ่นในชีวิตมากขึ้น แต่ในทางกลับกัน อายุน้อยหรือยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นช่วงที่มีความต้องการสินเชื่อน้อย อาจเนื่องจากอยู่ในช่วงเริ่มต้นชีวิตการทำงาน และส่วนใหญ่อาจจะอยู่ในช่วงวัยเรียนหนังสือ ยังไม่มีรายได้ ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีผลต่อวงเงินสินเชื่อ

- เพศ เป็นปัจจัย ๆ หนึ่งที่มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อ โดยเฉพาะเพศชายจะใช้บริการสินเชื่อ มากกว่าเพศหญิง ทั้งนี้เนื่องจากเพศชายเป็นผู้นำครอบครัว ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ

3 ปัจจัยทางด้านเวลา

- ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ เป็นปัจจัยที่ผู้กู้จะพิจารณาถึงระยะเวลาในการผ่อนชำระ ซึ่งส่วนใหญ่จะผ่อนชำระไม่เกินอายุการทำงาน แต่ถ้าระยะเวลาในการผ่อนชำระมากขึ้น อุปสงค์สินเชื่อก็จะมากขึ้น

- ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ เป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่ง โดยหากใช้ระยะเวลา น้อยในการพิจารณา อุปสงค์สินเชื่อก็จะมากขึ้น

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ 2 ประการ คือ เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา และเพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น จึงได้กำหนดระเบียบวิธีการดำเนินการวิจัย ไว้ดังนี้

3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากร ประชากรในการศึกษาครั้งนี้ คือ ประชาชนที่มีอายุระหว่าง 20–65 ปี ที่มาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ในช่วงเวลาเดือน มกราคม ถึง เดือน กุมภาพันธ์ 2554

กลุ่มตัวอย่าง การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างเพื่อใช้ในการศึกษาในครั้งนี้ ใช้การสุ่มเลือกกลุ่มตัวอย่าง (Samples Group) จากกลุ่มประชากรที่มีอายุระหว่าง 20-65 ปี ที่มาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 6 อาชีพ คือ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานบริษัท เจ้าของกิจการ / ธุรกิจส่วนตัว พ่อบ้าน / แม่บ้าน และอาชีพอิสระ ในช่วงเวลาเดือน มกราคม ถึง เดือน กุมภาพันธ์ 2554 เพื่อให้ได้ตัวอย่างที่เป็นตัวแทนของประชากรทั้งหมด โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสุ่มแบบตามความสะดวก เพื่อให้สามารถเก็บข้อมูลให้ครบตามความต้องการ จำนวน 220 ราย แต่ในการสุ่มได้คำนึงถึงลักษณะต่าง ๆ ของตัวอย่างให้มีการกระจายตามที่กำหนดไว้ในแบบจำลอง

3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นแบบสอบถามของผู้ที่มาใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ที่ผู้วิจัยสร้างขึ้น โดยมีรายละเอียดของเครื่องมือ ดังนี้

รวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย และแบบถามปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา โดยแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลแบ่งออกเป็น 5 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป สอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับสถานภาพทั่วไป ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิก รายได้

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ แบ่งออกเป็น ลักษณะของที่อยู่อาศัย ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านตัดสินใจซื้อ วงเงินสินเชื่อ ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติ ระยะเวลาในการผ่อนชำระคืนเงินกู้ จำนวนเงินในการผ่อนชำระ และแบบอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมในการเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้งคุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง สาธารณูปการ สาธารณูปโภค ชื่อเสียงผู้ประกอบการ ระบบการผ่อนชำระ สะภาพแวดล้อม ลักษณะบ้าน และหลักขวงจู้ย

ส่วนที่ 4 ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย ปัญหาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป ปัญหาวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไป ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยเกินไป จำนวนเงินผ่อนต่อเดือนสูงเกินไป ปัญหาการค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน การให้บริการของพนักงานที่ไม่เป็นที่น่าพอใจ การพิจารณาอนุมัติวงเงินใช้เวลานานเกินไป ไม่มีหลักฐานรายได้แน่นอนในการยื่นขอสินเชื่อ หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไป ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป

ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย แบ่งออกเป็น ปัจจัยดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ ราคาอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ จำนวนเงินผ่อนชำระ วงเงินสินเชื่อที่ได้รับ การให้บริการของพนักงานธนาคาร จำนวนสมาชิกของครอบครัว มีทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน และปัจจัยอื่น ๆ

3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลใช้วิธีการ ดังนี้

การสำรวจข้อมูลเพื่อให้ทราบปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการ และวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา โดยใช้แบบสอบถาม ได้ดำเนินการทดสอบแบบสอบถาม (Pre-test) ในกลุ่มตัวอย่าง

จำนวน 10 ชุด โดยทดลองให้ผู้ขอสินเชื่อที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่างเป้าหมายกรอกข้อมูล เพื่อวัดความเข้าใจในแบบสอบถามแต่ละข้อ และความสนใจของกลุ่มตัวอย่างในการกรอกแบบสอบถาม จากนั้นนำแบบสอบถามมาปรับปรุงเพื่อให้ได้แบบสอบถามที่สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น หลังจากนั้นดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตัวอย่างจากประชากร นำข้อมูลที่ได้มาตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูล และบันทึกข้อมูลไว้ในเครื่องคอมพิวเตอร์ เพื่อนำไปใช้ในกระบวนการวิเคราะห์ข้อมูลต่อไป

ใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้านาคารกสิกรไทยสาขาในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ที่ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 5 สาขา ได้แก่ สาขาจอหอ นครราชสีมา สาขานนมิตรภาพ นครราชสีมา สาขานนจอมพล นครราชสีมา สาขาหัวทะเล นครราชสีมา และสาขาเดอะมอลล์ นครราชสีมา

3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยนำแบบสอบถาม มาตรวจสอบความถูกต้อง ความสมบูรณ์ แล้วนำคำตอบจากแบบสอบถาม เฉพาะฉบับที่ถูกต้องสมบูรณ์มาจัดระเบียบข้อมูล และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป เพื่อคำนวณค่าสถิติ ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งเป็น 2 ส่วน คือการวิเคราะห์เชิงพรรณนา และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการศึกษาลักษณะโดยทั่วไป เพื่อให้ทราบถึงลักษณะเศรษฐกิจ และสังคม ของจังหวัดนครราชสีมา สภาพทั่วไปของสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยดำเนินการวิเคราะห์ลักษณะพื้นฐานของประชากรที่ทำการศึกษา เช่น อายุ เพศ สถานภาพ อาชีพ รายได้ รายจ่าย ระดับการศึกษา ข้อมูลการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชากรในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา. ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล ได้แก่ ร้อยละ (Percentage) ความถี่ (Frequency) ค่าเฉลี่ย (Mean) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) แล้วนำเสนอในรูปแบบตารางประกอบ

2.การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) โดยใช้เครื่องมือทางเศรษฐมิติที่เรียกว่า การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) สำหรับปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา โดยดำเนินการนำข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามมาทำการวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป

การวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าว ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติช่วยในการประมวลผลข้อมูล ซึ่งการวิเคราะห์จะพิจารณาจากค่าต่างๆ ทางสถิติ ดังนี้

1. วิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย โดยใช้สถิติวิเคราะห์ การหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เป็นรายชื่อ และในภาพรวม การแปลผลค่าเฉลี่ยที่ได้ โดยใช้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของเบสท์ (Best,J.W.,1981,pp.179-187) ที่แบ่งเกณฑ์ตามลำดับคะแนน 5 ระดับ ดังนี้

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

สำหรับการวิเคราะห์โดยค่าสถิติความถี่ และร้อยละ ในส่วนของ ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ ราคาที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการผ่อนชำระ จำนวนเงินผ่อนชำระ วงเงินสินเชื่อที่ได้รับ การให้บริการของพนักงานธนาคาร จำนวนสมาชิกของครอบครัว มีทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน และปัจจัยอื่น ๆ

2. วิเคราะห์ข้อมูลปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย โดยใช้สถิติวิเคราะห์ การหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เป็นรายชื่อ และในภาพรวม การแปลผลค่าเฉลี่ยที่ได้ โดยใช้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของเบสท์ (Best,J.W.,1981,pp.179-187) เช่นเดียวกับที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย

สำหรับการวิเคราะห์โดยค่าสถิติความถี่ และร้อยละ ในส่วนของรายได้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ วงเงินกู้ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ จำนวนเงินผ่อนต่อเดือน การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่น การให้บริการของพนักงาน ระยะเวลาที่ใช้ในการพิจารณาอนุมัติ หลักฐานในการยื่นขอสินเชื่อ ความเข้มงวดของหลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติ ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อ

3. วิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบด้านปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย โดยใช้สถิติวิเคราะห์ การหาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน เป็นรายชื่อ และในภาพรวม การแปลผลค่าเฉลี่ยที่ได้ โดยใช้เกณฑ์การแปลผลค่าเฉลี่ยของเบสท์

(Best, J.W., 1981, pp.179-187) เช่นเดียวกับที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย

สำหรับการวิเคราะห์โดยค่าสถิติความถี่ และร้อยละ ในส่วนของราคาที่อยู่อาศัย ทำเลที่ตั้ง คุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง สาธารณูปการ สาธารณูปโภค ชื่อเสียงผู้ประกอบการ ระบบการผ่อนชำระ สภาพแวดล้อม ลักษณะบ้าน และหลักขวงจู้ย

4. นำข้อมูลจากลูกค้าที่มาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา มาทำการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ ดังสมการ

สมการสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ คือ

$$Lh = f(Y, R, S, Ed, C, Age, Sex, M, Ph, T1, T2)$$

โดยที่:

Lh	หมายถึง วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกค้าต้องการ (บาท)
Y	หมายถึง รายได้รวมต่อเดือน (บาท)
R	หมายถึง อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (ร้อยละต่อปี)
S	หมายถึง สถานภาพทางครอบครัว กำหนดให้ สมรสจดทะเบียน สมรสจดทะเบียน = 1 และ โสด หม้าย หย่าร้าง = 0
Ed	หมายถึง ระดับการศึกษา กำหนดให้ ตั้งแต่ระดับปริญญาตรีขึ้นไป = 1 และ ต่ำกว่าปริญญาตรี = 0
C	หมายถึง อาชีพ กำหนดให้ อาชีพที่มีรายได้ประจำ = 1 และ อาชีพที่ไม่มีรายได้ประจำ = 0
Age	หมายถึง อายุ (ปี)
Sex	หมายถึง เพศ กำหนดให้ เพศชาย = 1 และ เพศหญิง = 0
M	หมายถึง จำนวนเงินที่ชำระต่อเดือน (บาท)
Ph	หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ (บาท)
T1	หมายถึง ระยะเวลาในการชำระเงินคืน (ปี)
T2	หมายถึง ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (วัน)

เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป หาความสัมพันธ์ของตัวแปร ที่ทำการศึกษาว่าตัวแปรอิสระใดมีความสัมพันธ์กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา และมีผลมากน้อยเพียงใด โดยตัวแปรทุกตัวต้องเป็นตัวแปรเชิงปริมาณ แต่ในกรณีที่ตัวแปรอิสระบางตัวเป็นตัวแปรเชิงคุณภาพ ได้แก่ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ เพศ ต้องแปลงให้เป็นตัวแปรหุ่น (Dummy Variable) ซึ่งมีค่าเพียง 2 ค่า คือ 0 กับ 1 เท่านั้นก่อน แล้วดำเนินการนำตัวแปรอิสระเข้าสู่สมการถดถอย แบบ Backward ซึ่งเป็นการตัดตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามเข้าสมการถดถอยเสียก่อน สำหรับการวิเคราะห์ครั้งนี้ ไม่ได้นำเอาราคาอสังหาริมทรัพย์และเงินผ่อนรายงวดไว้ในสมการด้วยกัน เนื่องจากเกิดปัญหาสัมพันธ์กันเองสูง (Multicollinearity) จากนั้นจึงตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการทีละตัว โดยตัวแปรอิสระตัวแรกที่ถูกตัดออกจากสมการจะเป็นตัวแปรที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมากที่สุด และตัวแปรนั้นจะต้องผ่านการคัดออกที่ Probability (หรือนัยสำคัญ: α) เท่ากับ 0.01 และทำการตัดตัวแปรอิสระที่เหลือซึ่งไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกจากสมการทีละตัวแปรไปเรื่อย ๆ จนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรใดได้อีก



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา และผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ครั้งนี้ผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล โดยแบ่งออกเป็น 6 ส่วน มีดังนี้ ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่ 2 ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่ 4 ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง และ ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ จำนวนสมาชิกในครอบครัว รายได้รวมของครอบครัวที่ได้รับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะทั่วไป	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม (คน)	ร้อยละ
1.เพศ	220	100.00
ชาย	147	66.82
หญิง	73	33.18
2.อายุ	220	100.00
ต่ำกว่า 25 ปี	14	6.36
26 – 35 ปี	64	29.09
36 – 45 ปี	107	48.64
46 – 55 ปี	35	15.91
56 – 65 ปี	0	0.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลักษณะทั่วไป	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม (คน)	ร้อยละ
3.สถานภาพ	220	100.00
โสด	16	7.27
หย่า	5	2.27
หม้าย	12	5.45
สมรสจดทะเบียน	155	70.45
สมรสไม่จดทะเบียน	32	14.55
4.ระดับการศึกษา	220	100
ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย	4	1.82
มัธยมศึกษาตอนปลาย	5	2.27
อนุปริญญา	18	8.18
ปวช. / ปวส.	13	5.91
ปริญญาตรี	149	67.73
ปริญญาโท	24	10.91
ปริญญาเอก	7	3.18
อื่น ๆ โปรดระบุ ๆ.....	0	0.00
5.อาชีพ	220	100
รับราชการ	35	15.91
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	55	25.00
พนักงานบริษัท	97	44.09
เจ้าของกิจการ / ธุรกิจส่วนตัว	26	11.82
อาชีพอิสระ	7	3.18
อื่น ๆ โปรดระบุ ๆ.....	0	0.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ลักษณะทั่วไป	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม (คน)	ร้อยละ
6.จำนวนสมาชิกในครอบครัว	220	100
1 คน	21	9.55
2 คน	72	32.73
3 คน	47	21.36
4 คน	46	20.91
5 คน	25	11.36
6 คน	8	3.64
7 คน	1	0.45
8 คน	0	0.00
7.รายได้รวมของครัวเรือน	220	100
ต่ำกว่า 10,000.-บาท	12	5.45
10,001 – 20,000.- บาท	60	27.27
20,001 – 30,000.-บาท	74	33.64
30,001 – 40,000.-บาท	29	13.18
40,001 – 50,000.-บาท	13	5.91
ตั้งแต่ 50,001.-บาท -ขึ้นไป	32	14.55
รายได้รวมเฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน (บาท)		31,921.17

จากข้อมูลตาราง ที่ 4.1 พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีรายละเอียด ดังนี้

เพศ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าเป็นเพศชาย 147 คน และเพศหญิง 73 คน คิดเป็นร้อยละ 66.82 และ 33.18 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดตามลำดับ

อายุ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 36 - 45 ปี มีจำนวน 102 คน คิดเป็นร้อยละ 46.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ อายุระหว่าง 26 - 35 ปี มีจำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 27.73 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนอายุระหว่าง 46 - 55 ปี มีจำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 15.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด อายุต่ำกว่า 25 ปี มีจำนวน 13 คน คิด

เป็นร้อยละ 5.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ อายุระหว่าง 56 - 65 ปี มีจำนวน 10 คน คิดเป็นร้อยละ 4.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

สถานภาพ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส จดทะเบียน มีจำนวน 155 คน คิดเป็นร้อยละ 70.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือสถานภาพสมรสไม่จดทะเบียน มีจำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 14.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนสถานภาพโสด มีจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 7.27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนสถานภาพอื่นๆ หม้าย และหย่าร้าง มีจำนวน 17 คน คิดเป็นร้อยละ 7.72 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ระดับการศึกษา จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าส่วนใหญ่สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี มีจำนวน 149 คน คิดเป็นร้อยละ 67.73 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือระดับการศึกษาปริญญาโท มีจำนวน 24 คน คิดเป็นร้อยละ 10.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ระดับอนุปริญญา มีจำนวน 18 คน คิดเป็นร้อยละ 8.18 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ระดับ ปวช. หรือ ปวส. มีจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 5.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ระดับปริญญาเอก มีจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.18 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ระดับต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนต้นและมัธยมศึกษาตอนปลาย มีจำนวนรวมกัน 9 คน คิดเป็นร้อยละ 4.09 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

อาชีพ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน ส่วนใหญ่มีรายได้ประจำ ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท มีจำนวน 97 คน คิดเป็นร้อยละ 44.09 รองลงมาเป็นพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีจำนวน 55 คน คิดเป็นร้อยละ 25.00 อาชีพรับราชการ มีจำนวน 35 คน คิดเป็นร้อยละ 15.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เจ้าของกิจการ / ธุรกิจส่วนตัว มีจำนวน 26 คน คิดเป็นร้อยละ 11.82 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด สำหรับผู้ประกอบการอาชีพอิสระ เช่น ตัวแทนประกันชีวิต ตัวแทนประกันวินาศภัย หรือนายหน้าขายตรง และอื่น ๆ มีจำนวน 7 คน คิดเป็นร้อยละ 3.18 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ

จำนวนสมาชิกของครอบครัว จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน ส่วนใหญ่ครอบครัวของกลุ่มตัวอย่างมีจำนวนสมาชิก 2 คน โดยมีจำนวน 72 คน คิดเป็นร้อยละ 32.73 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา คือจำนวนสมาชิก 3 คน มีจำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 21.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จำนวนสมาชิก 4 คน มีจำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 20.91 และจำนวนสมาชิก 1 คน มีจำนวน 21 คน จำนวนสมาชิก 5 คน มีจำนวน 25 คน จำนวนสมาชิก 6 คน มีจำนวน 8 คน และจำนวนสมาชิกมากกว่า 7 คน มีจำนวนสมาชิก 1 คน โดย คิดเป็นร้อยละ 9.55 ร้อยละ 11.36 ร้อยละ 3.64 และร้อยละ 0.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ

รายได้รวมของครอบครัว จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน ส่วนใหญ่มีรายได้ระหว่าง 20,001 – 30,000.- บาท มีจำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 33.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ

มีรายได้ระหว่าง 10,001 – 20,000.- บาท มีจำนวน 60 คน คิดเป็นร้อยละ 27.27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ผู้มีรายได้ตั้งแต่ 50,001.- บาท ขึ้นไป มีจำนวน 32 คนคิดเป็นร้อยละ 14.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ผู้มีรายได้ระหว่าง 40,001 – 50,000.- บาท มีจำนวน 13 คน คิดเป็นร้อยละ 5.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และผู้มีรายได้ต่ำกว่า 10,000.- บาท มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 5.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ สำหรับครอบครัวของกลุ่มตัวอย่าง มีรายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน 31,921.17 บาท

เมื่อพิจารณาในภาพรวมข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน ส่วนใหญ่เป็นเพศ ชาย มีสถานภาพสมรสจดทะเบียน มีอายุระหว่าง 36 – 45 ปี โดยมีการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรี มีรายได้ประจำ ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท มีจำนวนสมาชิกของครอบครัว จำนวน 2 คน ซึ่งมีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงเนื่องจาก อยู่ในช่วงที่กำลังสร้างฐานะ โดยระดับรายได้ของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน 31,921.17 บาท ซึ่งระดับรายได้อยู่ในระดับที่มีศักยภาพที่จะชำระคืนสินเชื่อได้

ส่วนที่ 2 ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ส่วนนี้เป็นการรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งได้แก่ ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ราคาสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อ วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อเดือน และแบบอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยที่ต้องการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 4.2 ลักษณะข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ลักษณะข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัย	จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม (คน)	ร้อยละ
8.ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	220	100
บ้านเดี่ยว	118	53.64
ทาวน์เฮ้าส์	38	17.27
อาคารพาณิชย์	52	23.64
คอนโดมิเนียม	12	5.45

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ลักษณะข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัย	จำนวนผู้ตอบ แบบสอบถาม (คน)	ร้อยละ
9.ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านตัดสินใจซื้อ	220	100
ไม่เกิน 500,000.- บาท	11	5.00
500,001 – 1,000,000.- บาท	38	17.27
1,000,001 – 2,000,000.- บาท	69	31.36
2,000,001 – 3,000,000.- บาท	56	25.45
มากกว่า 3,000,000.- บาท	46	20.91
10.วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ	220	100
ไม่เกิน 500,000.- บาท	11	5.00
500,001 – 1,000,000.- บาท	34	15.45
1,000,001 – 2,000,000.- บาท	76	34.55
2,000,001 – 3,000,000.- บาท	54	24.55
มากกว่า 3,000,000.- บาท	45	20.45
11.ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงิน สินเชื่อที่อยู่อาศัย	220	100
ภายใน 3 - 5 วัน	27	12.27
ภายใน 5 - 7 วัน	74	33.64
ภายใน 7 - 15 วัน	89	40.45
ภายใน 15 - 30 วัน	30	13.64
ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อเฉลี่ย (วัน)		11.57

ตารางที่ 4.2 (ต่อ)

ลักษณะข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัย	จำนวนผู้ตอบ แบบสอบถาม (คน)	ร้อยละ
12.ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัย	220	100
1 - 5 ปี	0	0.00
5.1 – 10 ปี	5	2.27
10.1 – 15 ปี	44	20.00
15.1 – 20 ปี	105	47.73
มากกว่า 20 ปีขึ้นไป	66	30.00
13.จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยต่อเดือน	220	100
ต่ำกว่า 5,000.-บาท	25	11.36
5,001 – 10,000.- บาท	36	16.36
10,001 – 15,000.-บาท	53	24.09
15,001 – 20,000.-บาท	48	21.82
มากกว่า 20,000.-บาท	58	26.36
14.แบบอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่ต้องการ	220	100
แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปีแรก	58	26.36
แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีแรก	32	14.55
แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก	25	11.36
แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 1 ปีแรก	46	20.91
แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 2 ปีแรก	38	17.27
แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 3 ปีแรก	21	9.55

จากข้อมูลตาราง ที่ 4.2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างมีรายละเอียด ดังนี้

ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยว มีจำนวน 118 คน คิดเป็นร้อยละ 53.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 52 คน คิดเป็นร้อยละ 23.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ส่วนทาวน์เฮาส์ มีจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 17.27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ คอนโดมิเนียม มีจำนวน 12 คน คิดเป็นร้อยละ 5.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อระหว่าง 1,000,001 – 2,000,000.- บาท มีจำนวน 69 คน คิดเป็นร้อยละ 31.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อระหว่าง 2,000,001 – 3,000,000.- บาท มีจำนวน 56 คน คิดเป็นร้อยละ 25.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อมากกว่า 3,000,000.- บาท ขึ้นไป มีจำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 20.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อระหว่าง 500,001 – 1,000,000.- บาท มีจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 17.27 และ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ตัดสินใจซื้อไม่เกิน 500,000.- บาท มีจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่าวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ระหว่าง 1,000,001 – 2,000,000.- บาท มีจำนวน 76 คน คิดเป็นร้อยละ 34.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ระหว่าง 2,000,001 – 3,000,000.- บาท มีจำนวน 54 คน คิดเป็นร้อยละ 24.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ มากกว่า 3,000,000.- บาท ขึ้นไป มีจำนวน 45 คน คิดเป็นร้อยละ 20.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการระหว่าง 500,001 – 1,000,000.- บาท มีจำนวน 34 คน คิดเป็นร้อยละ 15.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ไม่เกิน 500,000.- บาท มีจำนวน 11 คน คิดเป็นร้อยละ 5.00 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

ระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 220 คน ให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 7 – 15 วัน มีจำนวน 89 คน คิดเป็นร้อยละ 40.45 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 5 – 7 วัน มีจำนวน 74 คน คิดเป็นร้อยละ 33.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 15 – 30 วัน มีจำนวน 30 คน คิดเป็นร้อยละ 13.64 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และให้ระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 3 – 5 วัน มีจำนวน 27 คน คิดเป็นร้อยละ 12.27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ย 11.57 วัน

ระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 220 คน ให้ระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 15.1 – 20 ปี มีจำนวน 105 คน คิดเป็นร้อยละ 47.73 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมาคือระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน มากกว่า 20 ปี ขึ้นไป มีจำนวน 66 คน คิดเป็นร้อยละ 30.00 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ให้ระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 10.1 – 15 ปี มีจำนวน 44 คน คิดเป็นร้อยละ 20.00 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ให้ระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 5.1 – 10 ปี มีจำนวน 5 คน คิดเป็นร้อยละ 2.27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ ระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ภายใน 1 – 5 ปี ไม่มีกลุ่มตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 0.00 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 220 คน พบว่า จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย มากกว่า 20,000.- บาท มีจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 26.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา คือ จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ระหว่าง 10,001 – 15,000.- บาท มีจำนวน 53 คน คิดเป็นร้อยละ 24.09 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ระหว่าง 15,001 – 20,000.- บาท มีจำนวน 48 คน คิดเป็นร้อยละ 21.82 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ระหว่าง 5,001 – 10,000.- บาท มีจำนวน 36 คน คิดเป็นร้อยละ 16.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และ จำนวนเงินในการผ่อนชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย ต่ำกว่า 5,000.- บาท มีจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 11.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

แบบอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 220 คน โดยส่วนใหญ่ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 1 ปีแรก มีจำนวน 58 คน คิดเป็นร้อยละ 26.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด รองลงมา คือ ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว 1 ปีแรก มีจำนวน 46 คน คิดเป็นร้อยละ 20.91 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว 2 ปีแรก มีจำนวน 38 คน คิดเป็นร้อยละ 17.27 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 2 ปีแรก มีจำนวน 32 คน คิดเป็นร้อยละ 14.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 3 ปีแรก มีจำนวน 25 คน คิดเป็นร้อยละ 11.36 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว 3 ปีแรก มีจำนวน 21 คน คิดเป็นร้อยละ 9.55 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด

เมื่อพิจารณาในภาพรวมของข้อมูลด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า โดยส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อจากธนาคาร มีวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในการซื้อบ้านที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้ออยู่ระหว่าง 1,000,001 – 2,000,000.- บาท จำนวนเงินที่ต้องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีการขอในวงเงิน 1,000,001 – 2,000,000.- บาท อัตราดอกเบี้ยแบบที่ต้องการเป็นแบบคงที่ 1 ปีแรก กลุ่ม

ตัวอย่างมีการชำระค่านินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อเดือน มากกว่า 20,000.- บาท ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีศักยภาพในการชำระค่านินเชื่อได้เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับที่สูงกว่า การพิจารณาค่านินเชื่อส่วนใหญ่จะทราบผลภายใน 7 – 15 วัน และเร็วที่สุดคือ 3 – 5 วัน ระยะเวลาในการผ่อนชำระค่านินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างอยู่ระหว่าง 15.1 – 20 ปี หรือเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคารที่ต้องผ่อนชำระหนี้ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นในอายุการทำงานของผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือไม่เกิน 30 ปี

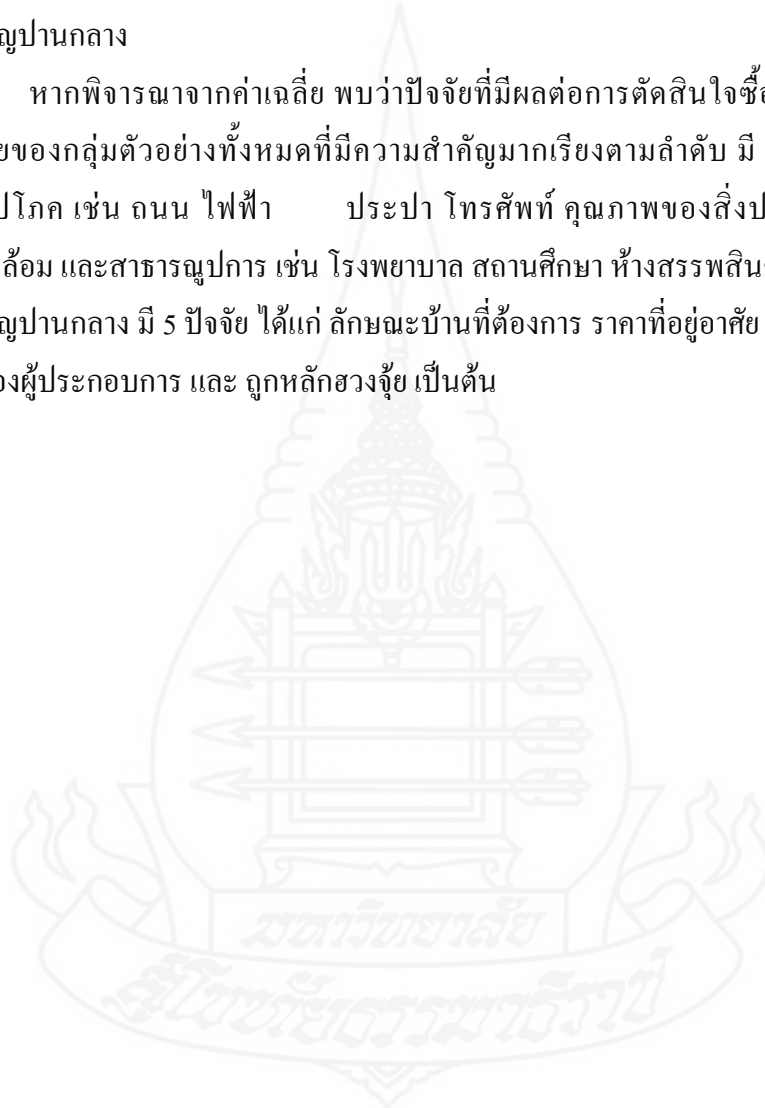
ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ในส่วนนี้เป็นการรวบรวมผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง โดยคิดค่าคะแนนเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และเปรียบเทียบกับเกณฑ์การแปลความหมายที่ได้กำหนดไว้ ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	Mean	S.D.	ลำดับ	แปลค่า
1.ราคาที่อยู่อาศัย	3.23	1.014	7	ปานกลาง
2.ทำเลที่ตั้ง	3.88	1.334	3	มาก
3.คุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง	3.96	1.240	2	มาก
4.สาธารณูปการ (เช่น โรงพยาบาล, สถานศึกษา,ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น)	3.75	0.986	5	มาก
5.สาธารณูปโภค (เช่น ถนน , ไฟฟ้า , ประปา , โทรศัพท์ เป็นต้น)	4.47	0.841	1	มาก
6.ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ	2.80	0.869	9	ปานกลาง
7.ระบบการผ่อนชำระ	2.87	1.115	8	ปานกลาง
8.สภาพแวดล้อม (เช่น อากาศ,เพื่อนบ้าน เป็นต้น)	3.77	0.939	4	มาก
9.ลักษณะบ้านที่ต้องการ	3.40	1.132	6	ปานกลาง
10.ถูกหลักฮวงจุ้ย	2.84	0.932	10	ปานกลาง
รวม	3.50	1.040		ปานกลาง

จากตารางที่ 4.3 เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จำนวน 220 คน เป็นรายชื่อพบว่าปัจจัยที่ค่าเฉลี่ยของคะแนนอยู่ในเกณฑ์ที่ความสำคัญมาก มีจำนวน 5 ปัจจัย คิดเป็นร้อยละ 50 และ อีกจำนวน 5 ปัจจัย อยู่ในเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง หรือคิดเป็นร้อยละ 50 โดยค่าเฉลี่ยในภาพรวมของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยอยู่ในเกณฑ์เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง

หากพิจารณาจากค่าเฉลี่ย พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ มี 5 ปัจจัยได้แก่ สาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ คุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง มี 5 ปัจจัย ได้แก่ ลักษณะบ้านที่ต้องการ ราคาที่อยู่อาศัย ระบบการผ่อนชำระ ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และ ถูกหลักฮวงจุ้ย เป็นต้น



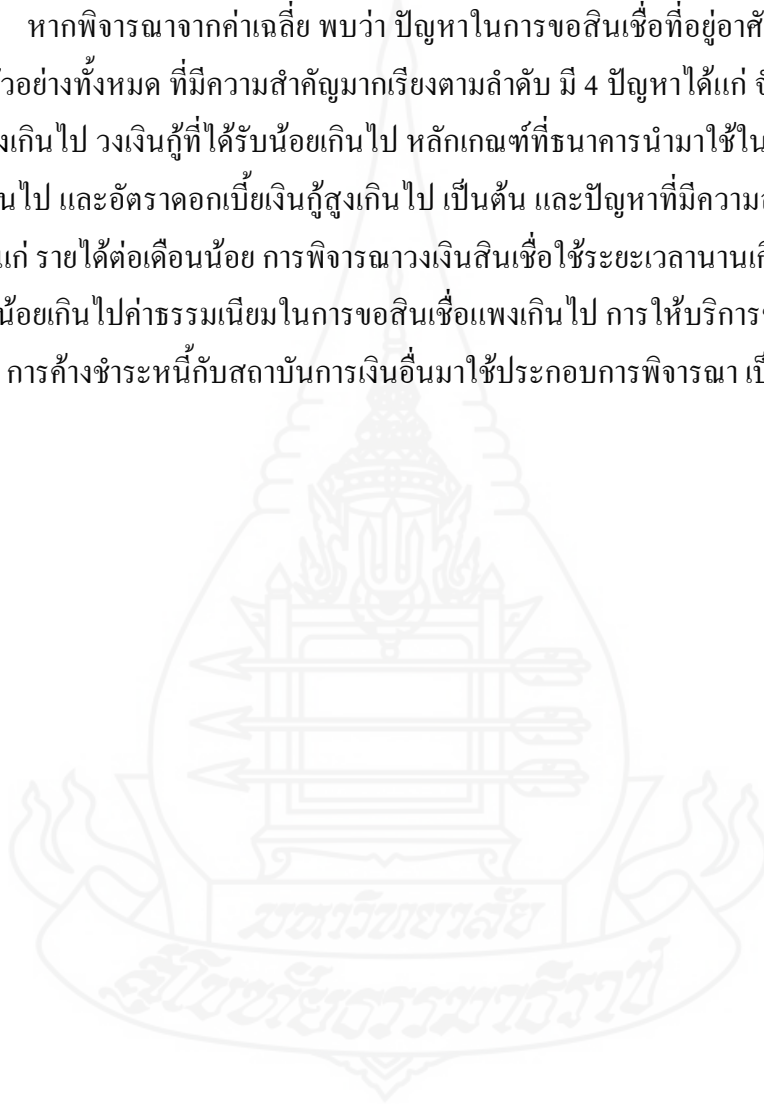
ส่วนที่ 4 ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ในส่วนนี้เป็นการรวบรวมผลการวิเคราะห์ปัจจัยปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่าง โดยคิดค่าคะแนนเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และเปรียบเทียบกับเกณฑ์การแปลความหมายที่ได้กำหนดไว้ ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ

ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย	Mean	S.D.	ลำดับ	แปลค่า
1. รายได้ต่อเดือนต่ำ	3.42	1.006	5	ปานกลาง
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูง	3.82	1.247	4	มาก
3. วงเงินกู้ที่ได้รับต่ำ	3.96	1.185	2	มาก
4. ระยะเวลาการผ่อนชำระสั้น	3.25	1.122	7	ปานกลาง
5. จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูง	4.17	1.095	1	มาก
6. การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาใช้ประกอบการพิจารณา	2.60	0.841	10	ปานกลาง
7. การให้บริการของพนักงานไม่เป็นที่น่าพอใจ	2.61	1.047	9	ปานกลาง
8. พิจารณาวงเงินสินเชื่อนาน	3.27	1.146	6	ปานกลาง
9. หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาใช้ในการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวด	3.84	0.922	3	มาก
10. ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อสูง	2.83	0.893	8	ปานกลาง
11. อื่น ๆ โปรดระบุ.....	0.00	0.000	11	
รวม	3.07	0.955		ปานกลาง

จากตารางที่ 4.4 เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 220 คน เป็นรายชื่อ พบว่าปัญหาที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนนอยู่ในเกณฑ์ที่มีความสำคัญมาก จำนวน 4 ปัญหา หรือ คิดเป็นร้อยละ 36.36 อีก 6 ปัญหา อยู่ในเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง หรือคิดเป็นร้อยละ 54.54 โดยค่าเฉลี่ยในภาพรวมอยู่ในเกณฑ์เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง

หากพิจารณาจากค่าเฉลี่ย พบว่า ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ มี 4 ปัญหา ได้แก่ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป วงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไป หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาใช้ในการพิจารณาสินเชื่อเข้มงวดเกินไป และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป เป็นต้น และปัญหาที่มีความสำคัญปานกลาง มี 6 ปัญหา ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย การพิจารณาวงเงินสินเชื่อใช้ระยะเวลาเวลานานเกินไป ระยะเวลาการผ่อนชำระน้อยเกินไปค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป การให้บริการของพนักงานไม่เป็นที่น่าพอใจ การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาใช้ประกอบการพิจารณา เป็นต้น



ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง ในส่วนนี้เป็นการรวบรวมผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่าง โดยคิดค่าคะแนนเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และเปรียบเทียบกับเกณฑ์การแปลความหมายที่ได้กำหนดไว้ ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย	Mean	S.D.	ลำดับ	แปลค่า
1.อัตราดอกเบี้ย	3.02	0.776	7	ปานกลาง
2.ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ	4.47	0.883	3	มาก
3.ราคาที่อยู่อาศัย	4.49	0.884	1	มาก
4.ระยะเวลาในการผ่อนชำระ	3.96	0.730	4	มาก
5.จำนวนเงินผ่อนชำระ (ต่อเดือน)	4.48	0.883	2	มาก
6.จำนวนวงเงินสินเชื่อที่ได้รับ	2.89	0.806	8	ปานกลาง
7.การให้บริการของพนักงานธนาคาร	2.34	0.832	9	น้อย
8.จำนวนสมาชิกของครอบครัว	3.90	0.758	5	มาก
9.มีทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน	3.71	0.978	6	มาก
10.อื่น ๆ โปรดระบุ.....	0.00	0.000		
รวม	3.33	0.753		ปานกลาง

จากตารางที่ 4.5 เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 220 คน เป็นรายชื่อพบว่าปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยของคะแนนในเกณฑ์ที่สำคัญมาก จำนวน 6 ปัจจัย หรือ คิดเป็นร้อยละ 60 อีก 2 ปัจจัยอยู่ในเกณฑ์ที่สำคัญปานกลาง หรือคิดเป็นร้อยละ 20 ส่วนอีก 1 ปัจจัยอยู่ในเกณฑ์ที่มีความสำคัญน้อย หรือคิดเป็นร้อยละ 10 โดยค่าเฉลี่ยในภาพรวมอยู่ในเกณฑ์เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง

หากพิจารณาจากค่าเฉลี่ย พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ มี 6 ปัจจัย ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย จำนวนเงินผ่อนชำระ ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ จำนวนสมาชิกของครอบครัว มีทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน เป็นต้น ปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง มี 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย จำนวนวงเงินสินเชื่อที่ได้รับ เป็นต้น และปัจจัยที่มีความสำคัญน้อย มี 1 ปัจจัย การให้บริการของพนักงานธนาคาร

ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงผลการวิเคราะห์ข้อมูลทางเศรษฐมิติของปัจจัยสำคัญที่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา โดยการใช้วิธีการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ ในการประมาณการรูปแบบสมการที่เหมาะสมของสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทย เพื่อแสดงถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นตัวแปรตาม คือ วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา (Lh) กับตัวแปรอิสระ (Independent Variable) ได้แก่ รายได้รวมของครอบครัว (Y) อัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) สถานภาพทางครอบครัว (S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ (C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (Ph) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T1) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T2)

จากสมการสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ถูกกำหนดความต้องการ ในบทที่ 3 ผลการวิเคราะห์ของตัวแปรทั้งหมดที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ ดังแสดงในตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณของปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา

Coefficients ^a							
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.t	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
(Constant)	911134.548	303715.492		3.000	0.003		
Y	4.423	1.339	0.083	3.303	0.001	0.311	3.213
R	-198072.429	39030.608	-0.149	-5.075	0.000	0.232	4.318
M	96.630	4.090	0.779	23.628	0.000	0.183	5.469
T1	27588.713	3784.200	0.109	7.290	0.000	0.887	1.127

a. Dependent Variable: Lh

หมายเหตุ.-

B คือ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนดิบหรือค่าจริง (Unstandardized Coefficients)

S.E คือ ค่าประมาณของค่าความคาดเคลื่อนมาตรฐาน (Standard Error) ของสัมประสิทธิ์การถดถอยสำหรับแต่ละตัวแปร

Beta คือ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระในรูปคะแนนมาตรฐาน (Standardized Coefficients)

t คือ ค่าทางสถิติ t

Sig.t คือ ค่านัยสำคัญทางสถิติ t

VIF (Variance Inflation Factor) คือ ค่าที่ใช้ตรวจสอบความสัมพันธ์กันของชุดตัวแปรอิสระ

จากค่าตัวแปรอิสระในตารางที่ 4.6 สามารถเขียนในรูปของสมการความสัมพันธ์กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ที่ไม่ได้ทำการปรับหน่วยการวัดของตัวแปรอิสระที่ใช้ในการพยากรณ์ แสดงในสมการ (1) ดังนี้

$$Lh = 911134.548 + 4.423Y - 198072.429R + 96.630M + 27588.713T1 \text{ ---- (1)}$$

$$R^2 = 0.957 \quad \text{Adjusted } R^2 = 0.956 \quad \text{Durbin-Watson} = 1.842$$

$$\text{Standard Error of the Estimate (SEE)} = 256,843.708$$

$$F\text{-Statistic} = 1,203.815 \quad \text{Sig. F (P-Value)} = 0.000$$

ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณสมการที่ 1 พบว่าตัวแปรอิสระทั้งหมด สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามได้ โดยมีค่า R^2 เท่ากับ 0.957 และเมื่อทำการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระทุกตัวพร้อมกันในสมการ โดยพิจารณาจากค่า Sig. F เทียบกับค่านัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดขึ้น พบว่ามีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 แสดงว่ามีตัวแปรอิสระอย่างน้อยหนึ่งตัวที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 แต่ไม่สามารถบอกได้ว่ามีตัวแปรใดบ้าง จึงได้ทำการทดสอบต่อไป โดยใช้การทดสอบทางสถิติ t ในที่นี้จะพิจารณาจากค่า Sig. t เทียบกับค่านัยสำคัญทางสถิติที่กำหนดขึ้นคือ $\alpha = 0.01$

เมื่อพิจารณาจากค่า Sig. t พบว่า ตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตาม ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 คือ รายได้รวมของครอบครัว (Y) จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน (M) และระยะเวลาในการชำระคืนเงินเชื่อที่อยู่อาศัย (T1) เนื่องจากมีค่า Sig. t น้อยกว่าระดับนัยสำคัญ 0.01 ส่วนตัวแปรอิสระที่ไม่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตาม ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 คือ อัตราดอกเบี้ยต่อปีของเงินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) เนื่องจากมีค่า Sig. t มากกว่าระดับนัยสำคัญ 0.01 และถ้าพิจารณาค่า VIF ของตัวแปรอิสระแต่ละตัวพบว่า รายได้รวมของครอบครัว (Y) อัตราดอกเบี้ยต่อปีของเงินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน (M) และระยะเวลาในการชำระคืน (T1) มีค่าไม่เกิน 10 ดังนั้น สรุปได้ว่าไม่เกิดปัญหาตัวแปรอิสระตัวแปรมีความสัมพันธ์กันเอง นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาค่า Durbin-Watson พบว่ามีค่าเท่ากับ 1.842 ซึ่งมีค่าที่อยู่ในเกณฑ์ระหว่าง 1.78 - 2.22 เป็นค่าที่ต่ำไม่มีผลกระทบต่อค่าสัมประสิทธิ์ของปัจจัย ซึ่งสามารถยอมรับได้ ดังนั้น สรุปได้ว่าไม่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ของตัวคลาดเคลื่อน (Autocorrelation)

จากค่าสัมประสิทธิ์เชิงซ้อนของการตัดสินใจที่ปรับค่าแล้ว (Adjusted R^2) สามารถบอกได้ถึงความเหมาะสมของข้อมูลกับสมการความสัมพันธ์กับเงินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ที่ระดับ 0.956 กล่าวคือ สามารถอธิบายการผันแปรของเงินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา (Lh) ได้จากตัวแปรอิสระ รายได้รวมของครอบครัว (Y) อัตราดอกเบี้ยต่อปีของเงินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) ส่วน สถานภาพทางครอบครัว (S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ (C) อายุ (Age) เพศ (Sex) จำนวนเงินชำระต่อเดือน (M) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (Ph) ระยะเวลา

ในการชำระคืนสินเชื่อ (T1) และ และระยะเวลาในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ (T2) รวมคิดเป็นร้อยละ 95.60 ส่วนอีกร้อยละ 4.40 เป็นอิทธิพลจากตัวแปรต่าง ๆ นอกจากที่กล่าวมาแล้ว

จากสมการที่ (1) แสดงให้เห็นว่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระ มีดังนี้

เมื่อรายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว (Y) เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่น ๆ คงที่ จะมีผลทำให้อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 4.423 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 0.99

เมื่ออัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 โดยที่ตัวแปรอื่น ๆ คงที่ จะมีผลทำให้อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง ในทิศทางตรงกันข้าม 198,072.429 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 0.99

เมื่อจำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือน (M) เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่น ๆ คงที่ จะมีผลทำให้อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลง ในทิศทางเดียวกัน 96.630 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 0.99

เมื่อระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T1) เปลี่ยนแปลงไป 1 ปี โดยที่ตัวแปรอื่น ๆ คงที่ จะมีผลทำให้อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน 27,588.713 บาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 0.99

ในการประมาณค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระของสมการความสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครราชสีมามหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดนครราชสีมา พิจารณาความเชื่อถือได้จากการทดสอบนัยสำคัญทางสถิติ F-statistic ปรากฏว่ามีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 0.99

จากผลการศึกษาพบว่าจำนวนเงินชำระต่อเดือน (M) มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยในเขตเทศบาลนครราชสีมามหาวิทยาลัยราชภัฏรำไพพรรณี จังหวัดนครราชสีมา (Lh) มากที่สุด รองลงมาได้แก่ รายได้รวมของครอบครัว (Y) ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T1) และอัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) ตามลำดับ ส่วนราคาอสังหาริมทรัพย์ (Ph) สถานภาพทางครอบครัว (S) ระดับการศึกษา (Ed) อาชีพ (C) อายุ (Age) เพศ (Sex) และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ (T2) ไม่มีความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ระดับนัยสำคัญเท่ากับ 0.01

บทที่ 5

สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา โดยออกแบบสอบถามจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 220 คน แล้วนำมาประมวล สามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลส่วนบุคคลของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจำนวน 220 คน พบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย ร้อยละ 66.82 โดยมีอายุระหว่าง 36 – 45 ปี ซึ่งถือว่าอยู่ในวัยทำงาน มีสถานภาพสมรสจดทะเบียน มีจำนวนสมาชิกในครอบครัวเฉลี่ย 2 คน ส่วนใหญ่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัท สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้รวมของครอบครัวเฉลี่ยต่อเดือน 31,921.17 บาท การมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนสูงแสดงถึงศักยภาพในการออม หรือการชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

จากกลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย จำนวน 220 คน โดยส่วนใหญ่กลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อจากธนาคาร มีวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อใช้ในการซื้อบ้านที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการซื้ออยู่ระหว่าง 1,000,001 – 2,000,000.- บาท จำนวนเงินที่ต้องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีการขอในวงเงิน 1,000,001 – 2,000,000.- บาท อัตราดอกเบี้ยแบบที่ต้องการเป็นแบบคงที่ 1 ปีแรก กลุ่มตัวอย่างมีการชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อเดือน มากกว่า 20,000.- บาท ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีศักยภาพในการชำระคืนได้ เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนในระดับที่สูงกว่า การพิจารณาสินเชื่อส่วนใหญ่จะทราบผลภายใน 7 – 15 วัน และเร็วที่สุดคือ 3 – 5 วัน ระยะเวลาในการผ่อนชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างอยู่ระหว่าง 15.1 – 20 ปี หรือต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคาร ที่ต้องผ่อนชำระหนี้ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นในอายุการทำงานของผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือไม่เกิน 30 ปี

ส่วนที่ 3 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ มี 5 ปัจจัย ได้แก่ สาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ คุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสาธารณูปการ เช่น โรงพยาบาล สถานศึกษา ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง มี 5 ปัจจัย ได้แก่ ลักษณะบ้านที่ต้องการ ราคาที่อยู่อาศัย ระบบการผ่อนชำระ ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ และ ถูกหลักฮวงจุ้ย เป็นต้น

ส่วนที่ 4 ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ มี 4 ปัญหา ได้แก่ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป วงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไป หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาใช้ในการพิจารณาสินเชื่อเข้มงวดเกินไป และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป เป็นต้น ปัญหาที่มีความสำคัญปานกลาง มี 6 ปัญหา ได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย การพิจารณาวงเงินสินเชื่อใช้ระยะเวลาเวลานานเกินไป ระยะเวลาการผ่อนชำระน้อยเกินไป ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป การให้บริการของพนักงานไม่เป็นที่น่าพอใจ การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่นมาใช้ประกอบการพิจารณา เป็นต้น สำหรับปัญหาจำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป แสดงถึงพวงมาจากปัญหาเรื่องรายได้ต่อเดือนน้อย เนื่องจากรายได้เป็นตัวบ่งชี้ถึงศักยภาพในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยเฉพาะรายได้ที่แท้จริงของผู้กู้ จากทฤษฎีอุปสงค์ที่ว่า รายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของสินเชื่อในทางบวก ในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นจะทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตดีขึ้นด้วย ดังนั้นประชาชนที่มีรายได้น้อยจึงไม่สามารถที่จะกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินได้เนื่องมาจากราคาอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่มีศักยภาพพอในการชำระหนี้

ส่วนที่ 5 ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง

ข้อมูลของลูกค้าที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย ในเขตเทศบาลนคร นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 220 คน พบว่าปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ที่มีความสำคัญมากเรียงตามลำดับ มี 6 ปัจจัย ได้แก่ ราคาที่อยู่อาศัย จำนวนเงินผ่อนชำระ ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ จำนวนสมาชิกของครอบครัว มีทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน เป็นต้น ปัจจัยที่มีความสำคัญปานกลาง มี 2 ปัจจัย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย จำนวนวงเงินสินเชื่อที่ได้รับ เป็นต้น และปัจจัยที่มีความสำคัญน้อย มี 1 ปัจจัย การให้บริการของพนักงานธนาคาร

ส่วนที่ 6 การวิเคราะห์ปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร กสิกรไทย

ข้อมูลของลูกค้าที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยในเขตเทศบาลนคร นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา พบว่าปัจจัยจำนวนเงินชำระต่อเดือน มีความสัมพันธ์กับวงเงิน สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา มากที่สุด รองลงมา ได้แก่ รายได้รวมของครอบครัว ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนสถานภาพทางครอบครัว ราคาสังหาริมทรัพย์ ระดับการศึกษา อาชีพ อายุ เพศ และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ ไม่มีความสัมพันธ์กับวงเงิน สินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ระดับนัยสำคัญ 0.01

5.2 อภิปรายผล

จากผลการวิจัยที่ได้ใน บทที่ 4 สามารถนำมาอภิปรายผลของการวิจัยปัจจัยที่มี ผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคาร กสิกรไทย ในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา และการวิเคราะห์ ดังนี้

1. รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว (Y) เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1 บาท จะทำให้สินเชื่อที่ อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 4.423 บาท ไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งสอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์ที่ว่ารายได้ที่ แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์สินเชื่อในด้านบวก ในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้น จะทำให้ความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตดีขึ้นด้วย มีผลทำให้ความต้องการสินเชื่อใหม่ เพิ่มขึ้น

ผลการวิจัยของรายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว (Y) นี้สอดคล้องกับทฤษฎีอุปสงค์ที่ว่ารายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์สินเชื่อ และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชิดพร ชูช่วย (2551) และ มธรุส สารานิชะธรรม (2546) ที่พบว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ใช่รายได้รวมต่อเดือนของครอบครัว โดยเฉพาะรายได้ถาวร เพราะแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้

2. อัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทย จากการวิจัยพบว่าเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ โดยมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม คือเมื่ออัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 จะมีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยเปลี่ยนแปลงลดลง 198,072.429 ไปในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งผลการวิจัยเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับใช้เป็นเครื่องมือวัดความน่าเชื่อถือ ของลูกค้าโดยหลัก 6 C's ส่วนหนึ่ง และตามแนวคิดเกณฑ์เงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเรื่องแบบอัตราดอกเบี้ย เช่น อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะ 1 -3 ปี ลูกค้าของธนาคารนิยมมาก ดังนั้นประชาชนจะเลือกแบบอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้

ผลการวิจัยของอัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) นี้สอดคล้องกับ หลัก 6 C's และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชิดพร ชูช่วย (2551) และจันทร์เพ็ญ เพชรมาลัย (2541) ที่พบว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัย คืออัตราดอกเบี้ยต่อปีของสินเชื่อที่อยู่อาศัย (R) โดยจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้ามกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

3. จำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือน (M) มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทย จากการวิจัยพบว่าเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ โดยมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกัน คือเมื่อจำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือน (M) เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1 บาท จะมีผลทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยเพิ่มขึ้น 96.630 บาท ไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งผลการวิจัยเป็นไปตามเกณฑ์สำหรับใช้เป็นเครื่องมือวัดความน่าเชื่อถือ ของลูกค้าโดยหลัก 6 C's ส่วนหนึ่ง จำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือนมาจากรายได้รวมของครอบครัวที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นประชาชนจะมีความสามารถในการชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้

ผลการวิจัยของจำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือน (M) นี้สอดคล้องกับ หลัก 6 C's และสอดคล้องกับงานวิจัยของ ชิดพร ชูช่วย (2551) และจันทร์เพ็ญ เพชรมาลัย (2541) ที่พบว่าปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัย คือจำนวนเงินในการผ่อนชำระต่อเดือน (M) โดยจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

4.ระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T1) มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทย จากการวิจัยพบว่าเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนดไว้ โดยมีความสัมพันธ์ไปทิศทางเดียวกัน คือเมื่อระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ (T1) เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1 ปี ทำให้วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยเพิ่มขึ้น 27,588.713 บาท ไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งผลการวิจัยสอดคล้องเป็นไปตามแนวคิดเกณฑ์เงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเรื่องระยะเวลากู้ และส่วนหนึ่งอาจจะมาจากการขยายระยะเวลาในการผ่อนชำระคืนสินเชื่อที่อยู่อาศัยออกไป จะทำให้จำนวนเงินที่ต้องการผ่อนชำระต่องวดลดลง ทำให้ผู้ขอสินเชื่อมีความสามารถในการหารายได้เพียงพอในการผ่อนชำระหนี้ ดังนั้นลูกค้าจะมีความสามารถในการผ่อนชำระคืนมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้

ในทางปฏิบัติของการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ให้แก่ลูกค้านั้น ปัจจัยที่สำคัญที่สุดเป็นรายได้รวมต่อเดือน โดยเฉพาะในส่วนของรายได้ถาวร เพราะแสดงถึงความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของประชาชนนอกเหนือจากนั้นแล้ว ระยะเวลาในการผ่อนชำระ เพราะในช่วงระยะเวลาผ่อนชำระ เช่น 20 ปี 25 ปี และ สูงสุด 30 ปี ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน ซึ่งจะผ่อนชำระต่อเดือนไม่เท่ากัน และแบบอัตราดอกเบี้ยก็มีส่วนลงผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเช่นกัน เพราะในช่วงที่เวลาอัตราดอกเบี้ยต่ำมาก ทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จะส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของประชาชน การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยถือเป็นการลงทุนด้านการถือครองหลักทรัพย์ชนิดหนึ่ง เป็นการคาดหวังผลกำไรในอนาคต และการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นถือเป็นการประหยัดในส่วนของค่าเช่าบ้านสำหรับอยู่อาศัยอีกทางหนึ่งด้วย

5.3 ข้อเสนอแนะ

1.ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1.1 จากผลการศึกษาที่พบ กลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยของประชาชนในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มอายุระหว่าง 36 – 45 ปี มีสถานภาพสมรสจดทะเบียน ส่วนใหญ่จบปริญญาตรี และมีอาชีพพนักงานบริษัท ดังนั้นจึงเสนอให้ผู้บริหารของธนาคารหรือสถาบันการเงินในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา กำหนดนโยบายในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับกลุ่มเป้าหมายดังกล่าว และควรที่จะกำหนดกลยุทธ์การตลาดเพื่อให้สามารถเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายกลุ่มนี้ให้ได้มากที่สุด

1.2 ส่วนของปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัย คือ รายได้รวมต่อเดือน ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน และระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ หากพิจารณาจากทางด้านสถาบันการเงินแล้ว ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญที่สุดควรเป็น รายได้ต่อเดือน ซึ่งแสดงถึงความสามารถในการชำระหนี้ และในส่วนของรายได้นั้นควรเป็นรายได้ประจำในส่วนที่เป็นรายได้ถาวร

นอกเหนือจากนั้น อัตราดอกเบี้ย ก็มีผลส่งผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเช่นกัน เพราะถ้าอยู่ในช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยต่ำมาก จะส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพราะการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยง่าย

2. ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

2.1. เพื่อเป็นประโยชน์ในอนาคตแก่ผู้อ่านและผู้สนใจงานวิจัยชิ้นนี้ และนำไปสานต่อเจตนารมณ์ หรือพัฒนางานชิ้นนี้ให้ดียิ่งขึ้น ในการศึกษาวิจัยยังพบข้อจำกัดอยู่บ้าง คือในการคำนวณความสัมพันธ์ของปัจจัยรายได้รวมต่อเดือนกับวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย นั้น ควรใช้ข้อมูลรายได้ที่แท้จริงในการคำนวณ โดยนำอัตราเงินเฟ้อมาปรับข้อมูลคำนวณความสัมพันธ์กับวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย ไม่ใช่รายได้ที่แท้จริงยังมีอิทธิพลของอัตราเงินเฟ้อรวมอยู่ด้วย ดังนั้น ในการศึกษาครั้งต่อไป ถ้านำเอาตัวแปรนี้ไว้ในแบบจำลองควรปรับปัจจัยรายได้รวมต่อเดือนโดยการนำอัตราเงินเฟ้อมาปรับปรุงข้อมูลก่อนการคำนวณความสัมพันธ์

2.2. ข้อเสนอแนะให้ขยายขอบเขตการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดนครราชสีมา ที่มากกว่าทุกอำเภอ และทุกกิ่งอำเภอ อาจไม่จำเป็นเท่าไร เพราะตามชนบทคนกู้เงินซื้อบ้านน้อย อาจเป็นการเปรียบเทียบระหว่างเขตเทศบาลนคร กับเขตเทศบาลเมืองอื่น ๆ ของจังหวัด หรือเปรียบเทียบระหว่างเทศบาลนครนครราชสีมา กับเทศบาลนครจังหวัดอื่น ๆ ในภาคอีสาน เป็นต้น

บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- วิทยา ปิ่นทอง (2550) *ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค* (ประมวลสาระชุดวิชา หน่วยที่ 4) พิมพ์ครั้งที่ 6
กรุงเทพมหานคร ศูนย์หนังสือ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ไกรสร คือประโคน (2542) *เศรษฐศาสตร์ที่คิด* พิมพ์ครั้งที่ 5 กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์
มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- จรินทร์ เทศวณิช (2545) *การเงินการธนาคาร* พิมพ์ครั้งที่ 4 กรุงเทพมหานคร โรงพิมพ์ โอ เอส
พรินติ้ง เฮาส์
- วเรศ อุปปาดิก (2544) *เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร* โครงการส่งเสริมการสร้างตำรา
สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- พลลภ กฤตยานวัช (2553) "สาระน่ารู้เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทย ปี 2553" *วารสารธนาคาร*
อาคารสงเคราะห์ ปีที่ 16, ฉบับที่ 62 (กรกฎาคม-กันยายน) : หน้า 32-37
- วารีย์ โดวัน (2530) "แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ.
2529-2534" *วิทยานิพนธ์ปริญญาโท* มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัยกุล (2541) "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อพฤติกรรมทางเลือกใช้สินเชื่อเคหะ ของ
สถาบันการเงิน" *ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ)* สาขา
เศรษฐศาสตร์ธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- มธุรส สารานิชะธรรม (2546) "ปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกทำเลที่ตั้งและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขต
กรุงเทพมหานคร" *วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์)* สาขา
เศรษฐศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- อำนวยการ ไชยวรรณ (2538) "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑล" *ภาคนิพนธ์พัฒนบริหารศาสตรมหาบัณฑิต* สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหาร
ศาสตร์
- ชิดพร ชูช่วย (2551) "ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนคร
นครศรีธรรมราช" *ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต* แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์
สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- สุชาดา สีนวพันธ์ (2550) "ปัจจัยกำหนดอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัย" *ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต*
(เศรษฐศาสตร์การจัดการ) สาขาเศรษฐศาสตร์การจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิ
โรฒ

สิริมา แสงอาวุธ (2545) "การศึกษาพฤติกรรมการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคใน พ.ศ. 2540-2545 ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล" วิทยานิพนธ์บริหารการจัดการ
 มหาวิทยาลัยขอนแก่น สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สาขาวิชาวิทยาการจัดการ
 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อริสรา ชนาคมภิรมย์ (2552) "ปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน จาก
 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลำปาง" วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขา
 บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยแม่โจ้

ธนาคารแห่งประเทศไทย,กรทรวงการคลัง,สถิติการธนาคาร เข้าถึงเมื่อ 29 พ.ย. 2553 จาก
<http://www.bot.ro.th/thai/statics/regonaleeconfinance/pages/index.aspx>

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หัวข้อสถิติเครื่องชี้เศรษฐกิจ
 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของจังหวัด เข้าถึงเมื่อ 29 พ.ย. 2553 จาก <http://www.nsb.go.th>

จังหวัดนครราชสีมา เข้าถึงเมื่อวันที่ 30 พ.ย. 2553 จาก <http://www.nakhonratchasima.go.th>

Harris, Laurence. (1981). Monetary Theory. U.S.A.: McGraw-Hill Book





ภาคผนวก

มหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

สภามหาวิทยาลัยราชภัฏสกลนคร

ภาคผนวก ก

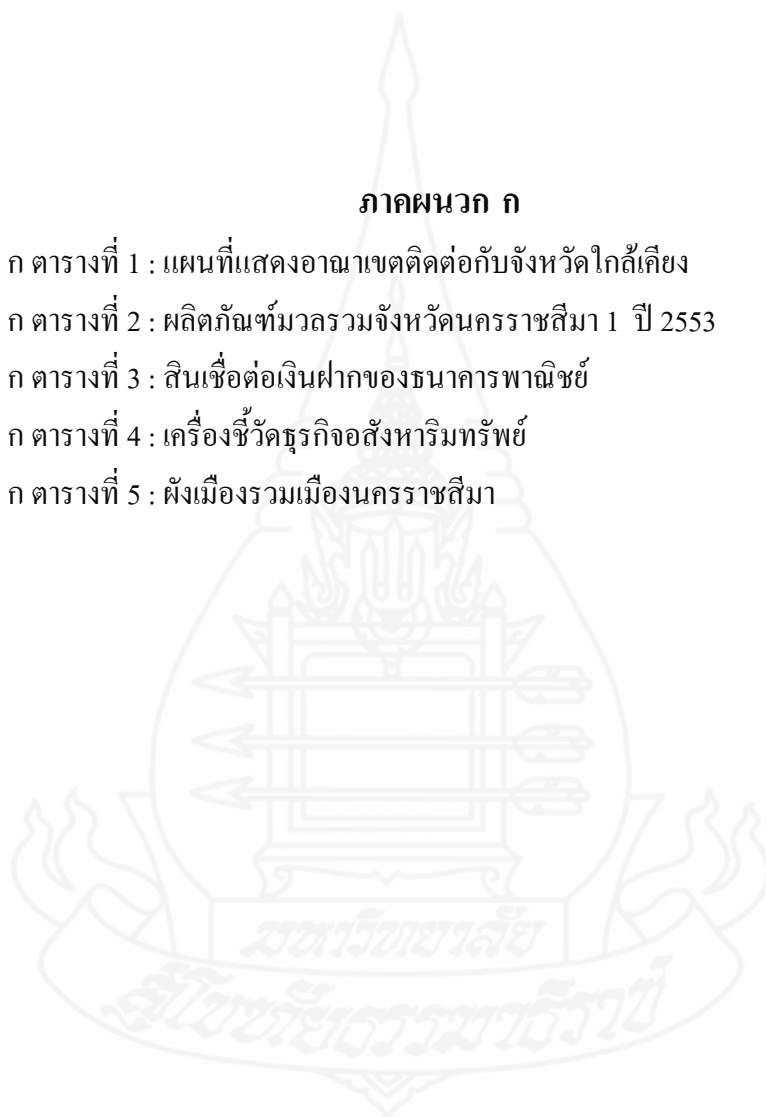
ภาคผนวก ก ตารางที่ 1 : แผนที่แสดงอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง

ภาคผนวก ก ตารางที่ 2 : ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครราชสีมา 1 ปี 2553

ภาคผนวก ก ตารางที่ 3 : สินเชื่อต่อเงินฝากของธนาคารพาณิชย์

ภาคผนวก ก ตารางที่ 4 : เครื่องจักรอุตสาหกรรมกิจอสังหาริมทรัพย์

ภาคผนวก ก ตารางที่ 5 : ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา





ภาคผนวก ก
แผนที่แสดงที่ตั้ง
(ตารางที่ 1)

แผนที่จังหวัดนครราชสีมา



ภาคผนวก ก ตารางที่ 2

ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดนครราชสีมา 1 ปี 2553 (ณ ราคาประจำปี)

อุตสาหกรรม	มูลค่า(ล้านบาท)	ร้อยละของ GPP
เกษตรกรรม การล่าสัตว์ และการป่าไม้	32,172	19.72
การประมง	172	0.11
การทำเหมืองแร่และเหมืองหิน	1,120	0.69
การผลิต	36,651	22.46
การไฟฟ้า แก๊สและการประปา	4,389	2.69
การก่อสร้าง	7,644	4.68
การขายส่ง การขายปลีก การซ่อมแซมยานยนต์ จักรยานยนต์ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน	24,327	14.91
โรงแรมและภัตตาคาร	7,985	4.89
การขนส่ง สถานที่เก็บสินค้าและการคมนาคม	8,168	5.01
ตัวกลางทางการเงิน	5,544	3.40
บริการด้านอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าและบริการทางธุรกิจ	4,192	2.57
การบริหารราชการและการป้องกันประเทศ รวมทั้งการ ประกันสังคมภาคบังคับ	12,479	7.65
การศึกษา	12,784	7.83
การบริการด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์	4,565	2.80
การให้บริการชุมชน สังคม และบริการส่วนบุคคลอื่น ๆ	748	0.46
ลูกจ้างในครัวเรือนส่วนบุคคล	229	0.14
องค์การระหว่างประเทศและองค์การต่างประเทศอื่น ๆ และสมาชิก	-	-
ผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP)	163,168	100.00
ผลิตภัณฑ์จังหวัดต่อหัว (บาท)	58,481	
ประชากร (1,000 คน)	2,790	

ที่มา : สำนักงานคลังจังหวัดนครราชสีมา

ภาคผนวก ก ตารางที่ 3

ธนาคารแห่งประเทศไทย

RG_NE_006 : เงินฝากและสินเชื่อของสาขาธนาคารพาณิชย์ในจังหวัดนครราชสีมา

(หน่วย: ตามระบบ)

ปรับปรุงล่าสุด : 12 พ.ย. 2553 08:30

วันที่เรียกข้อมูล : 29 พ.ย. 2553 21:54

	2552	2551	2550	2549	2548
1 จำนวนสำนักงาน (สาขา)	114	112	110	101	92
2 เงินรับฝาก (ล้านบาท)					
3 กระแสรายวัน	2,937.5	2,455.0	2,327.0	2,163.0	2,820.0
4 ออมทรัพย์	42,339.6	33,060.0	31,619.0	27,993.0	31,207.0
5 จ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา	35,268.1	41,950.0	34,222.0	36,674.0	29,320.0
6 ตั๋วสัญญาใช้เงิน	0.0	0.0	4.0	0.0	0.0
7 บัตรเงินฝาก	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8 รวม	80,545.1	77,466.0	68,172.0	66,829.0	63,347.0
9 เงินให้สินเชื่อ (ล้านบาท)					
10 เงินเบิกเกินบัญชี	10,933.8	10,767.0	10,366.0	9,363.0	8,915.0
11 เงินให้กู้	48,308.9	46,712.0	43,154.0	35,569.0	29,481.0
12 ตั๋วเงิน	19,542.9	17,332.0	16,824.0	15,883.0	13,352.0
13 อื่นๆ	24.6	23.0	38.0	36.0	111.0
14 รวม	78,810.2	74,833.0	70,383.0	60,850.0	51,858.0
15 สัดส่วนสินเชื่อต่อเงินฝาก (ร้อยละ)	97.8	96.6	103.2	91.1	81.9

ที่มา:

ธนาคารแห่งประเทศไทย



ภาคผนวก ก ตารางที่ 4

ธนาคารแห่งประเทศไทย
EC_EI_009 : ดัชนีชี้วัดของสิ่งทางทรัพย์สิน

(หน่วย : ตามรูป)

ปีงบประมาณ : 29 ต.ค. 2553 14/29

วันที่รับข้อมูล : 29 พ.ย. 2553 21:26

	2543	2542	2541	2540	2539	2538	2537	2536
1	3,437.71	3,579.63	4,182.28	6,778.92	8,825.82	7,923.00	7,843.28	6,895.65
2	3,435.51	3,578.90	4,182.28	6,778.92	8,825.82	7,923.00	7,843.28	6,895.65
3	2.20	0.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	193,760.07	186,221.95	209,113.92	338,946.07	441,291.00	396,150.00	404,747.00	344,783.00
5	n.a.	n.a.	142,734.10	231,541.50	297,080.00	278,539.00	289,479.00	241,744.00
6	n.a.	n.a.	17,673.27	28,758.16	34,333.00	27,880.00	28,556.00	30,431.00
7	n.a.	n.a.	17,086.12	27,897.04	35,723.00	30,334.00	31,302.00	24,671.00
8	n.a.	n.a.	17,635.05	28,620.15	41,737.00	35,557.00	33,784.00	29,871.00
9	n.a.	n.a.	13,985.39	22,129.23	32,418.00	23,840.00	21,626.00	18,097.00
10	8,400.00	12,013.00	33,760.00	114,422.00	127,054.00	143,157.00	167,261.00	128,513.00
11	5,660.00	8,562.00	24,704.00	91,767.00	97,434.00	112,984.00	126,305.00	91,786.00
12	790.00	742.00	3,516.00	10,877.00	12,118.00	11,149.00	18,516.00	19,908.00
13	1,900.00	2,624.00	5,337.00	11,730.00	17,064.00	18,185.00	22,032.00	16,238.00
14	50.00	85.00	203.00	48.00	438.00	839.00	408.00	581.00
15	8,400.00	12,013.00	33,760.00	114,422.00	127,054.00	143,157.00	167,261.00	128,513.00
16	6,141.00	7,998.00	22,338.00	79,807.00	92,641.00	101,320.00	107,526.00	64,637.00
17	2,259.00	4,015.00	11,422.00	34,615.00	34,413.00	41,837.00	59,735.00	33,876.00
18	7,610.69	6,631.68	7,442.07	21,745.90	26,750.08	36,785.92	36,131.46	38,023.15
19	6,821.00	9,786.00	34,386.00	72,420.00	81,811.00	65,617.00	65,596.00	56,407.00
20	5,385.00	7,639.00	20,473.00	47,067.00	63,823.00	40,326.00	27,950.00	31,477.00
21	1,426.00	2,147.00	13,913.00	25,353.00	17,988.00	25,291.00	37,646.00	24,930.00
22	32,028.00	33,382.00	63,864.00	145,355.00	166,785.00	172,419.00	171,254.00	134,086.00
23	8,331.00	4,469.00	13,360.00	58,376.00	77,982.00	79,824.00	68,163.00	54,535.00
24	5,633.00	13,416.00	27,788.00	59,561.00	60,744.00	60,477.00	67,941.00	43,092.00
25	18,064.00	15,497.00	22,716.00	27,418.00	28,059.00	32,118.00	35,150.00	36,459.00
26	710,420.00	904,844.00	929,559.00	937,326.00	862,641.00	773,468.00	651,772.00	519,954.00
27	349,533.00	519,402.00	513,395.00	490,723.00	431,062.00	403,648.00	348,831.00	296,149.00
28	360,887.00	385,442.00	416,164.00	446,603.00	431,579.00	369,820.00	302,941.00	223,805.00

ที่มา:

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

ภาคผนวก ก ตารางที่ 4 (ต่อ)

ธนาคารแห่งประเทศไทย
EC_EI_009 : เครื่องมือธุรกิจอิเล็กทรอนิกส์

(หน่วย : ล้านบาท)

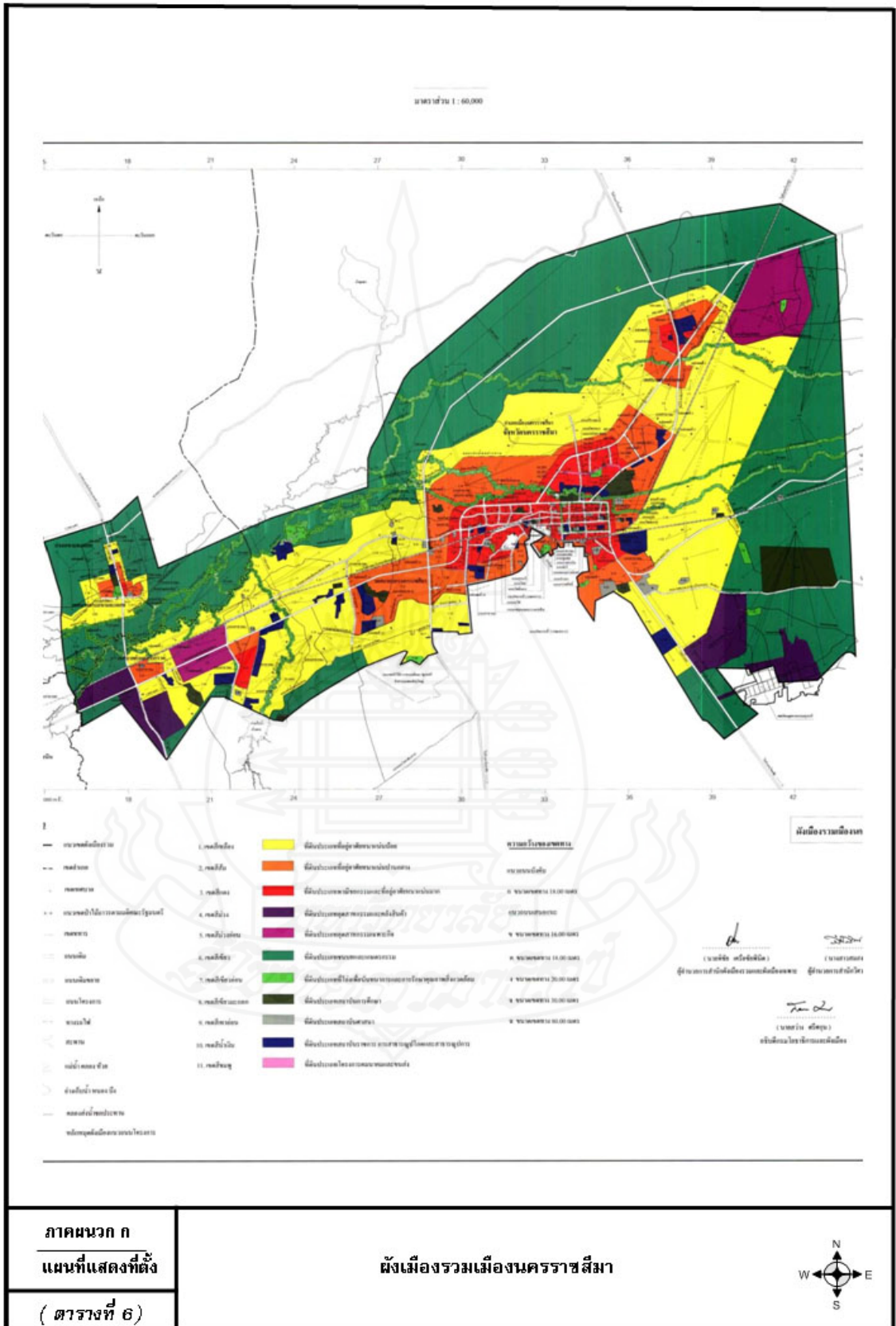
ปีงบประมาณ : 29 ต.ค. 2553 14:29

วันที่จัดทำผล : 29 พ.ย. 2553 21:27

	2552	2551	2550	2549	2548	2547	2546	2545	2544
1 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (จำนวน) 1/	6,199.17	8,167.50	11,121.38	11,102.78	11,752.60	11,184.39	8,739.94	5,314.92	3,783.97
2 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 2/	6,163.87	8,140.83	11,117.61	11,096.47	11,749.16	11,168.05	8,707.22	5,305.04	3,781.98
3 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 3/	35.30	26.67	3.77	6.31	3.45	16.34	32.72	9.88	1.99
4 มูลค่าการซื้อขายที่ดินประเภท (จำนวน) 4/	661,196.32	673,710.24	595,482.77	615,036.48	614,836.78	721,795.44	762,579.28	364,022.88	208,960.72
5 ภาคเช่า	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
6 ภาคเช่านอก	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
7 ภาคเช่านอกฉบับหนึ่ง	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
8 ภาคหนึ่ง	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
9 ภาคได้	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
10 ค่าตอบแทนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท (หน่วย)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
11 ค่าธรรมเนียม	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
12 ค่าธรรมเนียม	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
13 ค่าเปลี่ยน	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
14 อื่น ๆ	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
15 ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (จำนวน) 5/	14,797.00	15,792.00	13,837.00	19,503.00	16,804.00	25,177.00	20,781.00	10,683.00	12,061.00
16 กรมทะเบียนการค้าและประมง	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
17 จังหวัดอื่น ๆ	16,986.61	17,491.01	17,359.57	19,748.12	19,633.27	22,698.29	18,571.64	13,890.93	8,958.99
18 พื้นที่ก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตในเขตเทศบาล (เงินตรามลค่า)	56,213.00	40,335.00	21,904.00	23,212.00	13,239.00	10,387.00	9,824.00	6,295.00	7,846.00
19 ค่าธรรมเนียมเอกสาร ก่อสร้างประเภท (หน่วย)	29,618.00	26,275.00	14,816.00	12,776.00	9,939.00	8,063.00	7,185.00	5,511.00	4,121.00
20 กรมทะเบียนการค้า	26,595.00	14,060.00	7,088.00	10,436.00	3,300.00	2,324.00	2,639.00	784.00	3,725.00
21 จังหวัดอื่น ๆ	90,971.00	77,726.00	74,221.00	78,116.00	67,829.00	62,796.00	50,594.00	34,035.00	34,023.00
22 และประมง (หน่วย)	23,486.00	26,309.00	32,741.00	32,201.00	35,935.00	40,752.00	30,088.00	14,371.00	9,691.00
23 บ้านจัดสรร	46,452.00	29,681.00	16,229.00	16,966.00	6,653.00	2,185.00	1,908.00	1,971.00	4,693.00
24 เขตและอาคาร 6/	21,033.00	21,736.00	25,251.00	28,949.00	25,241.00	19,859.00	18,598.00	17,693.00	19,639.00
25 ปลัดสำรอง	1,336,872.68	1,284,339.40	1,144,358.59	1,019,113.30	933,109.16	822,526.49	736,584.84	655,463.00	600,049.00
26 สินเชื่อสหกรณ์หรือธนาคารพาณิชย์ (จำนวน) 7/	380,160.69	416,976.82	373,334.23	332,240.30	308,732.30	278,071.48	264,112.21	254,906.00	244,427.00
27 สินเชื่อผู้ประกอบการ	956,711.99	867,362.58	771,024.36	686,873.00	624,376.86	544,455.01	472,472.63	400,557.00	355,622.00
28 สินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล									

ที่มา:

1. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2. สำนักมาฆะโตไทย และเทศบาลในสังกัด
3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
4. ธนาคารแห่งประเทศไทย



ภาคผนวก ก
 แผนที่แสดงที่ตั้ง
 (ตารางที่ ๑)

ผังเมืองรวมเมืองนครราชสีมา



ภาคผนวก ข
แบบสอบถาม



แบบสอบถาม

ชุดที่			
--------	--	--	--

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้เป็นเอกสารประกอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ ระดับปริญญาโท สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช เรื่องปัจจัยกำหนดอุปสงค์ สินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทยในเขตเทศบาลนครนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา โดย ข้อมูลที่ได้รับจะนำไปใช้ประโยชน์เพื่อการศึกษาเท่านั้น จะไม่มีผลกระทบต่อผู้ตอบแบบสอบถาม แต่ประการใด จึงขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อ ตามความเป็นจริง ของท่านมากที่สุด

การศึกษาครั้งนี้ จะสำเร็จได้ด้วยความร่วมมือจากท่าน ผู้วิจัยจึงขอขอบพระคุณทุกท่านที่ ให้ความอนุเคราะห์ สละเวลาในการตอบแบบสอบถาม และแสดงความคิดเห็น อันเป็นประโยชน์ ต่อการศึกษา ครั้งนี้

นายสมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล

นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

คณะเศรษฐศาสตร์

มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลส่วนบุคคลทั่วไป

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ลงใน หน้าข้อความที่เป็นความจริงเกี่ยวกับท่าน

1. เพศ

ชาย หญิง

2. อายุ ปี

3. สถานภาพ

โสด หย่า หม้าย

สมรสจดทะเบียน สมรสไม่จดทะเบียน

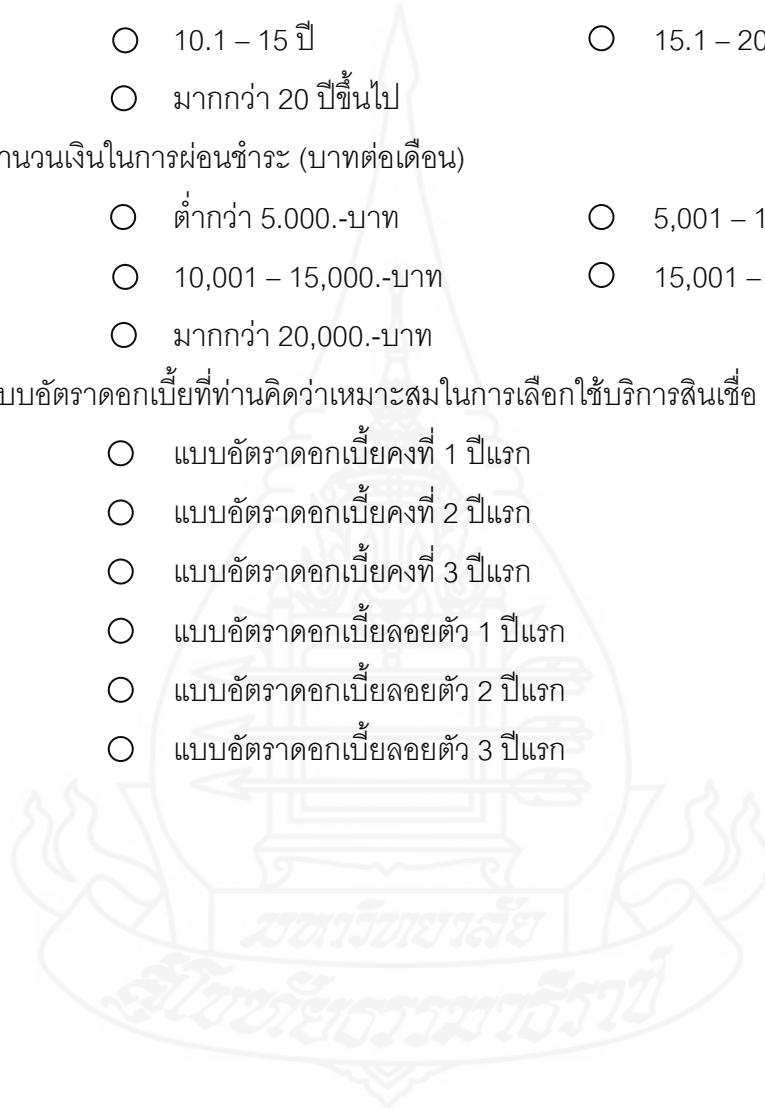
4. ระดับการศึกษา
- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย | <input type="radio"/> มัธยมศึกษาตอนปลาย |
| <input type="radio"/> อนุปริญญา | <input type="radio"/> ปวช. / ปวส. |
| <input type="radio"/> ปริญญาตรี | <input type="radio"/> ปริญญาโท |
| <input type="radio"/> ปริญญาเอก | <input type="radio"/> อื่น ๆ โปรดระบุ ๆ..... |
5. อาชีพ
- | | |
|--|---|
| <input type="radio"/> รัฐบาล | <input type="radio"/> พนักงานรัฐวิสาหกิจ |
| <input type="radio"/> พนักงานบริษัท | <input type="radio"/> เจ้าของกิจการ / ธุรกิจส่วนตัว |
| <input type="radio"/> อาชีพอิสระ (ตัวแทนประกัน / ขายตรง เป็นต้น) | |
| <input type="radio"/> อื่น ๆ โปรดระบุ ๆ..... | |
6. จำนวนสมาชิกในครอบครัว คน
7. รายได้รวมของครอบครัวที่ได้รับ (บาท / เดือน)บาท

ส่วนที่ 2 : ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการ

คำชี้แจง กรุณาทำเครื่องหมาย ลงใน หน้าข้อความที่เป็นความจริงเกี่ยวกับท่าน

8. ลักษณะของที่อยู่อาศัยที่ท่านต้องการ
- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="radio"/> บ้านเดี่ยว | <input type="radio"/> ทาวน์เฮ้าส์ |
| <input type="radio"/> อาคารพาณิชย์ | <input type="radio"/> คอนโดมิเนียม |
9. ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ท่านตัดสินใจซื้อ
- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> ไม่เกิน 500,000.- บาท | <input type="radio"/> 500,001–1,000,000.- บาท |
| <input type="radio"/> 1,000,001–2,000,000.- บาท | <input type="radio"/> 2,000,001–3,000,000.-บาท |
| <input type="radio"/> มากกว่า 3,000,000.- บาท ขึ้นไป | |
10. วงเงินสินเชื่อที่ท่านต้องการ
- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> ไม่เกิน 500,000.- บาท | <input type="radio"/> 500,001–1,000,000.- บาท |
| <input type="radio"/> 1,000,001–2,000,000.- บาท | <input type="radio"/> 2,000,001–3,000,000.-บาท |
| <input type="radio"/> มากกว่า 3,000,000.- บาท ขึ้นไป | |

11. ระยะเวลาที่สถานบันการเงินใช้เวลาในการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อของท่าน (วัน)
- ภายใน 3 - 5 วัน
 - ภายใน 5 - 7 วัน
 - ภายใน 7 - 15 วัน
 - ภายใน 15 - 30 วัน
12. ระยะเวลาในการชำระคืนเงินกู้
- 1 - 5 ปี
 - 5.1 – 10 ปี
 - 10.1 – 15 ปี
 - 15.1 – 20 ปี
 - มากกว่า 20 ปีขึ้นไป
13. จำนวนเงินในการผ่อนชำระ (บาทต่อเดือน)
- ต่ำกว่า 5,000.-บาท
 - 5,001 – 10,000.- บาท
 - 10,001 – 15,000.-บาท
 - 15,001 – 20,000.-บาท
 - มากกว่า 20,000.-บาท
14. แบบอัตราดอกเบี้ยที่ท่านคิดว่าเหมาะสมในการเลือกใช้บริการสินเชื่อ
- แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปีแรก
 - แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีแรก
 - แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก
 - แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 1 ปีแรก
 - แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 2 ปีแรก
 - แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว 3 ปีแรก



ส่วนที่ 3 : ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

คำชี้แจง ในการพิจารณาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร ท่านคิดว่าปัจจัยต่าง ๆ นี้มีความสำคัญมากน้อยเพียงใด กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความเห็นของท่าน

ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการ สินเชื่อที่อยู่อาศัย	ระดับความคิดเห็น				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. อัตราดอกเบี้ย					
2. ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ					
3. ราคาที่อยู่อาศัย					
4. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ					
5. จำนวนเงินผ่อนชำระ (ต่อเดือน)					
6. จำนวนวงเงินสินเชื่อที่ได้รับ					
7. การให้บริการของพนักงานธนาคาร					
8. จำนวนสมาชิกของครอบครัว					
9. มีทำเลที่ตั้งใกล้สถานที่ทำงาน					
10. อื่น ๆ โปรดระบุ.....					

ส่วนที่ 4 : ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

คำชี้แจง ในการพิจารณาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร ท่านคิดว่าปัญหาต่าง ๆ นี้ มีความสำคัญมากน้อยเพียงใด กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความเห็นของท่าน

ปัญหาในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ระดับปัญหา				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1. รายได้ต่อเดือนน้อย					
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงเกินไป					
3. วงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไป					
4. ระยะเวลาการผ่อนชำระน้อยเกินไป					
5. จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป					
6. การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินอื่น มาใช้ประกอบการพิจารณา					
7. การให้บริการของพนักงานไม่เป็นที่น่าพอใจ					
8. การพิจารณาวงเงินสินเชื่อใช้ระยะเวลาเวลานานเกินไป					
9. หลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาใช้ในการพิจารณาสินเชื่อเข้มงวดเกินไป					
10. ค่าธรรมเนียมในการขอสินเชื่อแพงเกินไป					
11. อื่น ๆ โปรดระบุ.....					

ส่วนที่ 5 : ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย

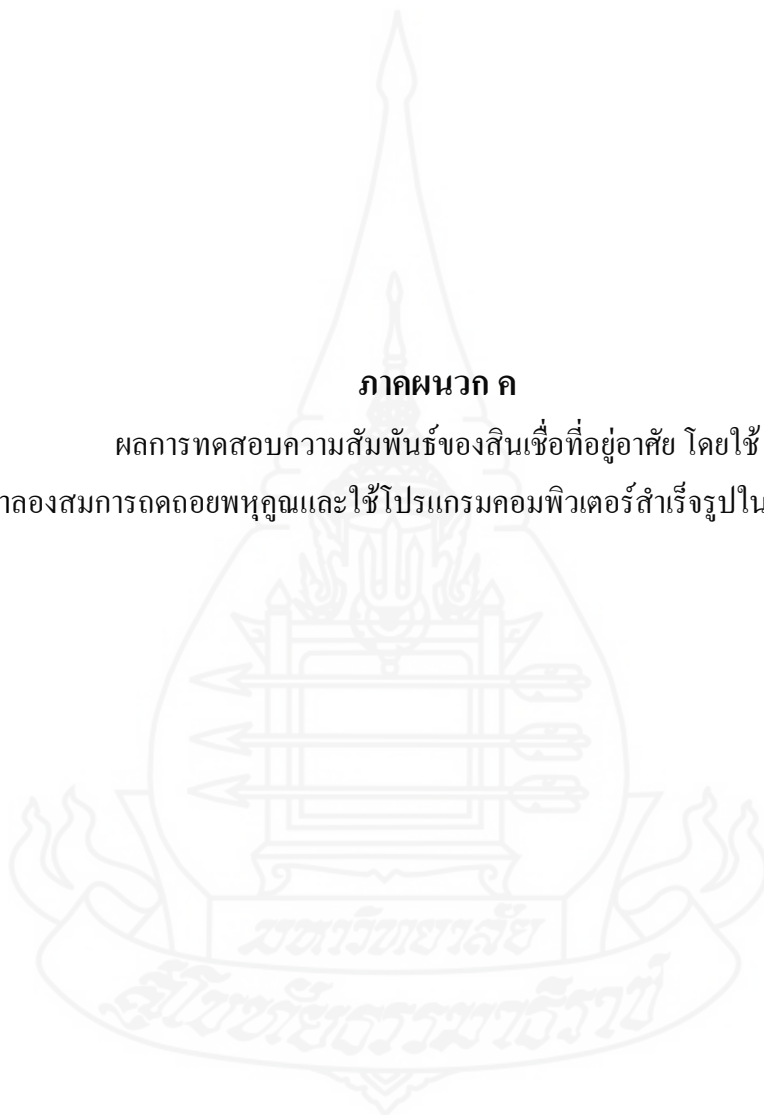
คำชี้แจง ในการพิจารณาปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ท่านคิดว่าปัจจัยต่าง ๆ นี้ มีความสำคัญมากน้อยเพียงใด กรุณาทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่องที่ตรงกับความเห็นของท่าน

ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย	ระดับความคิดเห็น				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
1.ราคาที่อยู่อาศัย					
2.ทำเลที่ตั้ง					
3.คุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง					
4.สาธารณูปการ (เช่น โรงพยาบาล, สถานศึกษา, ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น)					
5.สาธารณูปโภค (เช่น ถนน , ไฟฟ้า , ประปา , โทรศัพท์ เป็นต้น)					
6.ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ					
7.ระบบการผ่อนชำระ					
8.สภาพแวดล้อม (เช่น อากาศ, เพื่อนบ้าน เป็นต้น)					
9.ลักษณะบ้านที่ต้องการ					
10.ถูกหลักฮวงจุ้ย					

ขอขอบคุณทุกท่านที่กรุณาตอบแบบสอบถาม
นายสมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล

ภาคผนวก ก

ผลการทดสอบความสัมพันธ์ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้
แบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณและใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปในการประมวลผล



Regression Model 1

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	T2, C, S, Sex, Ed, Age, Ph, T1, R, Y, M ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.998 ^a	.995	.995	88166.184

a. Predictors: (Constant), T2, C, S, Sex, Ed, Age, Ph, T1, R, Y, M

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3.302E+14	11	3.002E+13	3861.984	.000 ^a
	Residual	1.617E+12	208	7.773E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T2, C, S, Sex, Ed, Age, Ph, T1, R, Y, M

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 1		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	-156186.750	118839.704		1.314	.190
	Y	-.459	.485	-.009	-.947	.345
	R	-17944.253	14285.518	-.013	-1.256	.210
	S	23471.940	17295.262	.007	1.357	.176
	Ed	-6801.306	15805.376	-.002	-.430	.667
	C	-31784.997	17611.773	-.009	-1.805	.073
	Age	-1511.260	801.761	-.010	-1.885	.061
	Sex	-4920.773	12830.85	-.002	-.384	.702
	M	15.561	2.467	.125	6.309	.000
	Ph	.858	.022	.873	39.622	.000
	T1	1703.509	1543.819	.007	1.103	.271
	T2	-127.697	838.543	-.001	-.152	.879

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 2

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
2	T1, Y, R, Sex, Ed, C, Age, S, M, Ph ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
2	.998 ^a	.995	.995	87959.911

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Sex, Ed, C, Age, S, M, Ph

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
2	Regression	3.302E+14	10	3.302E+13	4268.128	.000 ^a
	Residual	1.617E+12	209	7.737E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Sex, Ed, C, Age, S, M, Ph

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 2		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	156218.977	118561.478		1.318	.189
	Y	-.460	.483	-.009	-.951	.343
	R	-18073.638	14226.866	-.014	-1.270	.205
	S	23306.818	17220.855	.007	1.353	.177
	Ed	-6986.516	15721.645	-.002	-.444	.657
	C	-31798.908	17570.332	-.009	-1.810	.072
	Age	-1512.623	799.835	-.010	-1.891	.060
	Sex	-5119.060	12734.747	-.002	-.402	.688
	M	15.583	2.457	.126	6.343	.000
	Ph	.857	.022	.873	39.787	.000
	T1	1694.217	1539.004	.007	1.101	.272

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 3

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
3	T1, Y, R, Ed, C, Age, S, M, Ph ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
3	.998 ^a	.995	.995	87784.147

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Ed, C, Age, S, M, Ph

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
3	Regression	3.302E+14	9	3.669E+13	4761.356	.000 ^a
	Residual	1.618E+12	210	7.706E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Ed, C, Age, S, M, Ph

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 3		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	151336.078	117701.896		1.286	.200
	Y	-.474	.481	-.009	-.986	.325
	R	-17818.670	14184.319	-.013	-1.256	.210
	S	23086.347	17177.725	.007	1.344	.180
	Ed	-6727.441	15677.040	-.002	-.429	.668
	C	-31705.233	17533.680	-.009	-1.808	.072
	Age	-1523.906	797.745	-.010	-1.910	.057
	M	15.546	2.450	.125	6.345	.000
	Ph	.858	.021	.873	40.006	.000
	T1	1699.093	1535.881	.007	1.106	.270

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 4

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
4	T1, Y, R, C, Age, S, M, Ph ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
4	.998 ^a	.995	.995	87614.270

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, C, Age, S, M, Ph

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
4	Regression	3.302E+14	8	4.128E+13	5377.294	.000 ^a
	Residual	1.620E+12	211	7.676E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, C, Age, S, M, Ph

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 4		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	149289.335	117377.635		1.272	.205
	Y	-.468	.480	-.009	-.975	.331
	R	-18102.707	14141.449	-.014	-1.280	.205
	S	23317.332	17136.064	.007	1.361	.175
	C	-32329.403	17439.433	-.009	-1.854	.065
	Age	-1509.065	795.453	-.010	-1.897	.059
	M	15.518	2.444	.125	6.348	.000
	Ph	.858	.021	.873	40.090	.000
	T1	1637.369	1526.172	.006	1.073	.285

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 5

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
5	T1, Y, R, Age, S, M, Ph ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
5	.998 ^a	.995	.995	88116.327

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Age, S, M, Ph

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
5	Regression	3.302E+14	7	4.717E+13	6075.164	.000 ^a
	Residual	1.646E+12	212	7.764E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Age, S, M, Ph

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 5		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	121259.334	117066.699		1.036	.301
	Y	-.349	.478	-.007	-.729	.467
	R	-19100.958	14212.169	-.014	-1.344	.180
	S	25322.032	17199.908	.007	1.472	.142
	Age	-1333.072	794.293	-.009	-1.678	.095
	M	15.614	2.458	.126	6.353	.000
	Ph	.856	.021	.872	39.820	.000
	T1	1419.949	1530.378	.006	.928	.355

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 6

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
6	T1, Y, R, Age, M, Ph ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
6	.998 ^a	.995	.995	88357.475

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Age, M, Ph

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
6	Regression	3.302E+14	6	5.503E+13	7048.696	.000 ^a
	Residual	1.663E+12	213	7.807E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, Age, M, Ph

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 6		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	168259.974	112937.733		1.490	.138
	Y	-.258	.476	-.005	-.543	.588
	R	-21822.861	14129.962	-.016	-1.544	.124
	Age	-1394.502	795.367	-.009	-1.753	.081
	M	15.780	2.462	.127	6.409	.000
	Ph	.851	.021	.866	40.016	.000
	T1	1303.074	1532.500	.005	.850	.396

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 7

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
7	T1, Y, R, M, Ph ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
7	.997 ^a	.995	.995	88784.603

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, M, Ph

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
7	Regression	3.302E+14	5	6.603E+13	8376.638	.000 ^a
	Residual	1.687E+12	214	7.883E+09		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, M, Ph

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 7		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	101972.875	106935.911		.954	.341
	Y	-.210	.477	-.004	-.441	.660
	R	-22102.264	14197.365	-.017	-1.557	.121
	M	15.798	2.474	.127	6.386	.000
	Ph	.848	.021	.863	39.816	.000
	T1	2180.632	1455.461	.009	1.498	.136

a. Dependent Variable: Lh

Regression Model 8

Variables Entered/Removed

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
8	T1, Y, R, M ^a	.	Enter

a. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
8	.978 ^a	.957	.956	256843.708

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, M

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
8	Regression	3.177E+14	4	7.941E+13	1203.815	.000 ^a
	Residual	1.418E+13	215	6.597E+10		
	Total	3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, M

b. Dependent Variable: Lh

Coefficients^a

Model 8		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
	(Constant)	911134.548	303715.492		3.000	.003
	Y	4.423	1.339	.083	3.303	.001
	R	-198072.429	39030.608	-.149	-5.075	.000
	M	96.630	4.090	.779	23.628	.000
	T1	27588.713	3784.200	.109	7.290	.000

a. Dependent Variable: Lh

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (1)

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

a. All requested variables entered.

Model Summary ^b										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics			Durbin-Watson		
					R Square Change	F Change	Sig. F Change			
1	.978 ^a	.957	.956	256843.708	.957	1203.815	4	.215	.000	1.842

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, M
b. Dependent Variable: Lh

ANOVA ^b					
Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression 3.177E+14	4	7.941E+13	1203.815	.000 ^a
	Residual 1.418E+13	215	6.597E+10		
	Total 3.318E+14	219			

a. Predictors: (Constant), T1, Y, R, M
b. Dependent Variable: Lh

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	911134.548	303715.492		3.000	.003
	Y	4.423	1.339	.083	3.303	.001
	R	-198072.429	39030.608	-.149	-5.075	.000
	M	96.630	4.090	.779	23.628	.000
	T1	27588.713	3784.200	.109	7.290	.000

a. Dependent Variable: Lh

ผลการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (2)

Collinearity Diagnostics ^a									
Model	Dimension	Eigenvalue	Condition Index	Variance Proportions					
				(Constant)	Y	R	M	T1	
1	1	4.451	1.000	.00	.00	.00	.00	.00	.00
	2	.448	3.153	.00	.09	.00	.03	.01	.01
	3	.057	8.871	.00	.76	.00	.45	.06	.06
	4	.042	10.264	.00	.12	.04	.03	.70	.70
	5	.002	46.000	.99	.02	.96	.49	.23	.23

a. Dependent Variable: Lh

Residuals Statistics ^a					
	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	267882.69	6390923.50	2086918.18	1204361.378	220
Residual	-2201153.500	504496.281	.000	254487.294	220
Std. Predicted Value	-1.510	3.574	.000	1.000	220
Std. Residual	-8.570	1.964	.000	.991	220

a. Dependent Variable: Lh

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายสมเกียรติ เกียรติรัตตาสกุล
วัน เดือน ปีเกิด	10 กรกฎาคม 2509
สถานที่เกิด	อำเภอหนองขาหย่าง จังหวัดอุทัยธานี
ประวัติการศึกษา	บัญชีบัณฑิต วิทยาลัยพัฒนภาคกลาง พ.ศ. 2533
สถานที่ทำงาน	บมจ.ธนาคารกสิกรไทย สาขาจอหอ นครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา
ตำแหน่ง	ผู้จัดการงานขายธุรกิจลูกค้าบุคคล จอหอ นครราชสีมา

