

5000

**การวิเคราะห์การดำเนินงานและปัจจัยกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัย:
กรณีศึกษานาคารอาคารสงเคราะห์**

นางสุขุมมาต พวงคต

**การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช**

พ.ศ. 2550

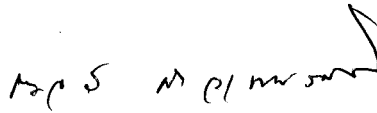
**An Analysis of Bank Operation and Housing Loan Determinants:
A Case Study of Government Housing Bank**

Mrs. Sukumal Pongkot

**An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Economics
School of Economics
Sukhothai Thammathirat Open University
2007**

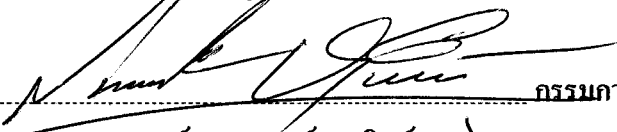
หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การวิเคราะห์การดำเนินงานและปัจจัยกำหนดคตินเชื่อที่อยู่อาศัย
กรณีศึกษาราชการอาคารสงเคราะห์
ชื่อและนามสกุล นางสุพมาล พวงคต
แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.กาญจณี กังวานพรศิริ

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ ได้ให้ความเห็นชอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ
ฉบับนี้แล้ว



ประธานกรรมการ

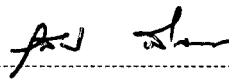
(รองศาสตราจารย์ ดร.กาญจณี กังวานพรศิริ)



กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สมพงษ์ อรพินท์)

คณะกรรมการบัณฑิตศึกษา ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์อนุมัติให้รับการศึกษา
ค้นคว้าอิสระฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
แขนงวิชาเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช



(รองศาสตราจารย์สุณีย์ สิตพิพัฒน์)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์

วันที่ 16 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2551

ชื่อการศึกษาค้นคว้าอิสระ การวิเคราะห์การดำเนินงานและปัจจัยกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัย:

กรณีศึกษารณาคารอาคารสงเคราะห์

ผู้ศึกษา นางสาวมาล พวงคต ปริญา เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.กาญจน์ กังวานพรศิริ ปีการศึกษา 2550

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2) ศึกษาปัจจัยกำหนดอุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยได้ทำการเก็บข้อมูลทุกไตรมาสระหว่างปี 2529-2549 จากธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ ซึ่งเป็นการสร้างแบบจำลองในรูปแบบสมการถดถอยเชิงซ้อน เพื่อศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปทานสินเชื่อและประมาณการค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น โดยแยกเป็นสินเชื่อบุคคลทั่วไป และสินเชื่อบุคคลโครงการ ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตลอด ในปี พ.ศ. 2549 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 39.2 ในขณะที่ธนาคารรับฝากเงินจากบุคคลทั่วไป บริษัทต่างๆ รวมทั้งรัฐวิสาหกิจ โดยมีเงินฝาก 4 ประเภท คือ เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากเงินเคหะและเงินฝากประจำ โดยเงินฝากมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 78.2 ของแหล่งเงินทุนทั้งหมดในปี 2549 ในการระดมเงินฝากธนาคารใช้กลยุทธ์เสนออัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป

ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงซ้อนพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ตัวแปรรายได้ต่อคนต่อปี ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% ส่วนปริมาณเงินฝากรวม และปริมาณเงินกู้ยืม ต่างมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น 99% ปัจจัยอีก 3 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย เงินสำรองตามกฎหมาย และอัตราเงินเฟ้อ ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น 95%

คำสำคัญ สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก
 รองศาสตราจารย์ ดร.กาญจณี กังวานพรศิริ อาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาการศึกษาค้นคว้าอิสระ และได้กรุณาให้
 คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากที่สุด ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้ง
 ในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่งและขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ ดร.สมพงษ์ อรพินท์
 ที่ได้ให้ความกรุณาเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระในครั้งนี้ พร้อมทั้งได้
 กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาค้นคว้าอิสระฉบับนี้ให้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ผู้ศึกษา
 ขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ประจำสาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
 ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาทางด้านเศรษฐศาสตร์ให้กับผู้ศึกษาอย่างดียิ่งและ
 ขอขอบคุณ คุณสุรพงษ์ พวงคต ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย โปรแกรมคอมพิวเตอร์
 ในท้ายที่สุดนี้ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา ซึ่งเป็นผู้ที่ผลักดันและเป็น
 กำลังใจที่สำคัญให้ข้าพเจ้าทำการศึกษาลำเร็จ

สุพุมล พวงคต
 พฤศจิกายน 2550

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
กิตติกรรมประกาศ	จ
สารบัญตาราง	ซ
สารบัญภาพ	ฅ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การวิจัย	3
สมมติฐานการวิจัย	4
ขอบเขตของการวิจัย	6
นิยามศัพท์เฉพาะ	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	7
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	8
ทฤษฎีปริมาณให้เงินกู้	8
ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย	12
ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ	13
วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	17
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	20
การเก็บรวบรวมข้อมูล	20
การวิเคราะห์ข้อมูล	20
แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	20
บทที่ 4 การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์	24
ประวัติธนาคารอาคารสงเคราะห์	24
โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์	26
การดำเนินงานของธนาคาร	27

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
กฎระเบียบข้อบังคับในการอำนวยความสะดวกของธนาคารอาคารสงเคราะห์	29
หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อ	34
สรุปผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์	37
บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	44
ผลการศึกษา	44
บทที่ 6 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	47
สรุปการวิจัย	47
อภิปรายผล	47
ข้อเสนอแนะ	48
บรรณานุกรม	49
ภาคผนวก	52
ก ตารางข้อมูลสำหรับการประมวลผล	53
ข ผลการคำนวณ โปรแกรม spss	55
ประวัติผู้ศึกษา	58

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อบุคคลทั่วไปคงเหลือสิ้นปี ปี พ.ศ. 2531-2549	2
ตารางที่ 4.1 การให้สินเชื่ระยะยาว แยกตามเขตพื้นที่ ปี พ.ศ. 2543-2549	38
ตารางที่ 4.2 แหล่งเงินทุนที่สำคัญ ปี พ.ศ.2543-2549	39
ตารางที่ 4.3 ผลประกอบการ รายได้และกำไรสุทธิ ปี พ.ศ.2545-2549	41
ตารางที่ 4.4 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดทั่วประเทศ ปี พ.ศ. 2540-2549	42

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1 แสดงอุปทานของเงิน	9
ภาพที่ 2.2 แสดงอุปสงค์ของเงินกู้	10
ภาพที่ 2.3 แสดงอุปสงค์ของเงิน	11
ภาพที่ 2.4 การปันส่วนสินเชื่อจากข้อจำกัดสินเชื่อ	15
ภาพที่ 2.5 การปันส่วนสินเชื่อจากข้อจำกัดอัตราดอกเบี้ย	16

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

องค์ประกอบที่สำคัญในการดำรงชีวิต ได้แก่ ปัจจัยสี่ ซึ่งประกอบด้วย อาหาร ที่อยู่ อาศัย เครื่องนุ่งห่ม และยารักษาโรค จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญปัจจัยหนึ่งที่มีมนุษย์จะขาดไม่ได้ ดังนั้นจึงได้มีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นมา เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีวัตถุประสงค์หลักในการสนับสนุนเงินกู้ด้านที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินทั่วไปแก่ผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้ปานกลาง ซึ่งเป็นประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศ ให้มีโอกาสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อย และยังเป็นการสร้างความต้องการให้กับตลาดธุรกิจที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น มีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร (Bank) ได้แก่ กลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่ใช่ธนาคาร (Non-Bank Institution) ได้แก่ กลุ่มบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กลุ่มบริษัทประกันชีวิต และกลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ อาจกล่าวได้ว่ามีเพียง ธนาคารอาคารสงเคราะห์เท่านั้นที่ถือว่าเป็นสถาบันการเงินหลักเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Specialist Housing Finance Institutions) และมีบทบาทสูงสุดในระบบการเงินเคหะการของไทย โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งทางการตลาด (Market Share of Home Loans) สูงที่สุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง และสถาบันการเงินประเภทอื่น (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ส่วนแบ่งการตลาดสินค้าที่อยู่ในอุตสาหกรรมทั่วไปคงเหลือสิ้นปี ปี พ.ศ. 2529-2549

หน่วย : ร้อยละ

ปี	ธนาคารอาคาร สงเคราะห์	ธนาคาร ออมสิน	ธนาคาร พาณิชย์	บริษัท เงินทุน	อื่นๆ
2529*	21.86	-	56.28	-	21.86*
2530*	17.55	-	64.90	-	17.55*
2531	16.7	0.8	67.6	8.0	6.9
2532	17.2	0.6	68.7	8.5	5.0
2533	18.8	0.5	69.0	7.3	4.4
2534	19.4	0.4	68.9	8.1	3.3
2535	20.2	0.3	68.1	7.4	4.0
2536	20.4	0.2	67.7	8.4	3.3
2537	21.0	0.2	67.1	9.2	2.6
2538	23.5	2.4	64.4	9.4	0.3
2539	26.9	2.5	61.1	8.8	0.7
2540	34.0	3.0	57.2	2.8	1.3
2541	37.5	2.8	54.3	1.8	2.9
2542	38.7	2.7	53.7	1.9	2.8
2543	39.3	3.8	52.5	1.8	2.7
2544	39.3	5.1	51.8	1.9	2.4

ตารางที่ 1 (ต่อ)

หน่วย : ร้อยละ

ปี	ธนาคารอาคาร สงเคราะห์	ธนาคาร ออมสิน	ธนาคาร พาณิชย์	บริษัท เงินทุน	อื่นๆ
2545	38.0	6.9	52.4	1.8	2.4
2546	36.9	10.1	50.4	0.6	1.9
2547	35.8	10.1	52.8	0.8	0.8
2548	38.6	9.2	51.4	0.7	0.7
2549	39.2	8.8	51.3	0.6	0.1

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) "รายงานประจำปี 2549" กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
กรุงเทพการพิมพ์.

หมายเหตุ : * ปี 2529, 2530 ส่วนแบ่งการตลาด แบ่งเป็น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคาร
พาณิชย์ และสถาบันการเงินอื่นเท่าที่นั่นยังไม่ได้แบ่งย่อย

จึงเป็นประเด็นน่าศึกษาว่าปัจจัยใดที่เป็นตัวกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นสูงกว่าสถาบันการเงิน
แห่งอื่น ๆ ที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

2.1 ศึกษาการดำเนินงาน หลักเกณฑ์ด้านการให้สินเชื่อ และผลการดำเนินงานของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 ศึกษาปัจจัยกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สมมติฐานการวิจัย

ในการศึกษาปัจจัยที่กำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษานาคารอาคารสงเคราะห์ ได้มีการกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของตัวแปร ดังนี้

1. สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์

$$\frac{\partial HL}{\partial TD} > 0$$

กล่าวคือ ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะมีเงินทุนในการปล่อยกู้ได้มากขึ้น ทำให้ปริมาณของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น ในทางตรงข้าม หากปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง ก็จะทำให้ปริมาณของสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง

2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศ

$$\frac{\partial HL}{\partial BOR} > 0$$

กล่าวคือ เมื่อปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศสูงขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น ในทางตรงข้าม หากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งในและต่างประเทศลดลง จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง

3. สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเงินเฟ้อ

$$\frac{\partial HL}{\partial P} < 0$$

กล่าวคือ เมื่ออัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่น ๆ คงที่ จะทำให้มูลค่าของเงินลดลง ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะลดลง และในทางตรงข้ามหากอัตราเงินเฟ้อลดลง ทำให้มูลค่าของเงินเพิ่มขึ้น ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเพิ่มขึ้น

4. สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

$$\frac{\partial HL}{\partial INT} > 0$$

กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ทำให้รายได้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น ในทางตรงกันข้ามหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ก็จะทำให้รายได้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง

5. สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับรายได้ต่อคนต่อปี

$$\frac{\partial HL}{\partial DI} > 0$$

กล่าวคือ เมื่อรายได้ต่อคนต่อปีเพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นเนื่องจากผู้กู้มีความสามารถในการชำระหนี้สินได้ในทางตรงกันข้าม หากรายได้ต่อคนต่อปีลดลง ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง เนื่องจากผู้กู้มีความสามารถในการชำระหนี้สินได้น้อย

6. สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับเงินสดสำรองตามกฎหมาย

$$\frac{\partial HL}{\partial ER} < 0$$

กล่าวคือ เมื่อเงินสดสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่ ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลงเพราะธนาคารจะมีเงินสำรองปล่อยกู้ได้น้อยลงในทางตรงกันข้าม หากเงินสดสำรองตามกฎหมายลดลงจะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเพราะธนาคารจะมีเงินสำรองปล่อยกู้ได้มากขึ้น

4. ขอบเขตของการวิจัย

การศึกษานี้จะศึกษาถึง ปัจจัยกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยพิจารณาว่าปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ปริมาณเงินฝาก, ปริมาณเงินกู้ยืม, อัตราดอกเบี้ยรายได้ต่อคนต่อปี, เงินสดสำรองตามกฎหมาย และอัตราเงินเฟ้อ มีผลต่อสินเชื่อหรือไม่รวมทั้งศึกษาการดำเนินงานและหลักเกณฑ์ด้านการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลรายปีช่วงปี พ.ศ. 2529 – 2549

5. นิยามศัพท์เฉพาะ

5.1 ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ แฟลต อาคารชุด รวมทั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งใช้เป็นทั้งที่อยู่อาศัย และเพื่อประกอบการในเชิงพาณิชย์

5.2 ปริมาณเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หมายถึง ปริมาณเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่กู้ยืมจากทั้งภายในประเทศ และต่างประเทศ

6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อทราบถึงปัจจัยและความสัมพันธ์ของปัจจัยกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมถึงปัจจัยอื่นๆ เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดทิศทางของสินเชื่อที่อยู่อาศัยและควบคุมปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของระบบสถาบันการเงินได้

บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาปัจจัยกำหนดอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้นำแนวคิดทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องเข้ามาศึกษา ได้แก่ ทฤษฎีปริมาณให้เงินกู้ (Loanable Funds Theory) ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย (The Theory of Interest Rate) และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ (Credit Rationing Theory)

2.1 ทฤษฎีปริมาณให้เงินกู้ (Loanable Funds Theory)

ทฤษฎีนี้พัฒนาแนวความคิดจากทฤษฎีของสำนักคลาสสิก โดยนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงของระบบเศรษฐกิจมาใช้ประกอบการวิเคราะห์ และมีแนวความคิดว่าโดยแท้จริงแล้วอัตราดอกเบี้ยไม่ได้ถูกกำหนดจากการออม แต่ถูกกำหนดจากการกู้ยืม ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ยืม (Supply of Loanable Funds) กับอุปสงค์เงินกู้ (Demand for Loanable Funds)

2.1.1 อุปทานเงินให้กู้

อุปทานของเงินให้กู้มีแหล่งที่มา 2 แหล่งด้วยกัน ได้แก่ เงินออม (Saving-Sa) และการเพิ่มขึ้นของปริมาณเงิน ได้แก่ การขยายสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์ที่เข้าไปสู่ตลาดสินเชื่อ ดังนั้น การวิเคราะห์ของทฤษฎีนี้จึงเป็นลักษณะของ "Flow Concept"

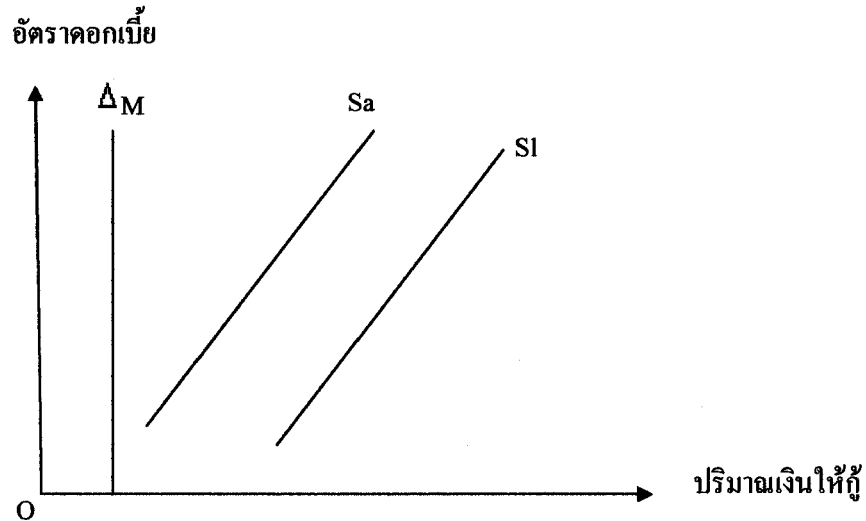
$$SI = Sa + \Delta M$$

กำหนดให้

SI = อุปทานเงินให้กู้

Sa = เงินออม

ΔM = การเพิ่มขึ้นของปริมาณเงิน



ภาพที่ 2.1 แสดงอุปทานของเงิน

จากภาพที่ 2.1 เส้นการเพิ่มของปริมาณเงิน (ΔM) จะมีความชันอย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับฟังก์ชันอุปทานปริมาณเงิน (Money Supply Function) กับนโยบายการเงินของระบบเศรษฐกิจนั้น ซึ่งนโยบายการเงินและอุปทานของเงินจะตอบสนองอัตราดอกเบี้ยในทิศทางเดียวกันทำให้เส้น ΔM มีลักษณะทอดขึ้นจากซ้ายไปขวา แต่ถ้าเป็นกรณีอื่นแล้ว อัตราดอกเบี้ยจะไม่มีผลต่อเส้น ΔM ส่วนเส้นเงินออม Sa จะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางเดียวกัน ทำให้เส้น Sa มีลักษณะทอดขึ้นจากซ้ายไปขวา อันมีผลทำให้เส้นอุปทานของเงินให้กู้ทั้งหมด (Total of Loanable Fund : SI) มีลักษณะเป็นเส้นทอดขึ้นจากซ้ายไปขวาคด้วยเช่นกันเพราะเป็นผลรวมของเส้น ΔM กับเส้น Sa

2.1.2 อุปสงค์ของเงินกู้

อุปสงค์ของเงินขอกู้นั้น ได้แก่ การลงทุน (I) และการถือเงินไว้เฉย ๆ ซึ่งเป็นเงินที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Hoarding - H) การถือเงินชนิดนี้อาจจะมีค่าเป็นลบ (Dishoarding)

อันเกิดจากประชาชนนำเอาเงินที่ถือไว้เฉย ๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Hoarding) ในรอบปีที่ผ่านมา ออกมาเป็นเงินทุนพร้อมที่จะให้กู้ หรือเกิดจากประชาชนลดสัดส่วนของการถือเงินที่เป็นเงินตรา อันมีผลทำให้เงินทุนเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นค้างสมการ

$$DI = H + I$$

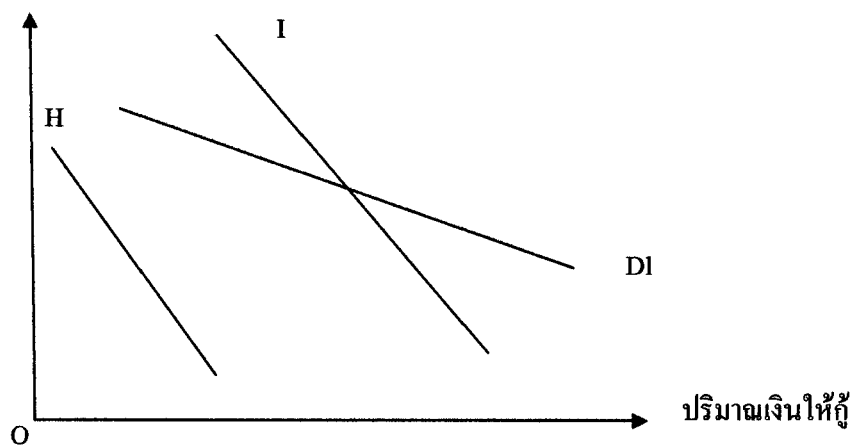
กำหนดให้

$$DI = \text{อุปสงค์ของเงินกู้}$$

$$H = \text{เงินที่ถือไว้เฉย}$$

$$I = \text{การลงทุน}$$

อัตราดอกเบี้ย



ภาพที่ 2.2 แสดงอุปสงค์ของเงินกู้

จากภาพที่ 2.2 เส้น H ทอดลงจากซ้ายไปขวา แสดงถึงการถือเงินสดอยู่ในมืออันมีค่าเสียโอกาสในตัวของมันเอง ถ้าหากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นถึงระดับหนึ่ง ค่าของ H จะติดลบ ซึ่งเรียกว่า (Dishoarding) ส่วนเส้น I แสดงถึงความต้องการเงินทุนเพื่อการลงทุน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยสูงปริมาณความต้องการเงินทุนจะลดลง และอัตราดอกเบี้ยต่ำลงปริมาณความต้องการเงิน

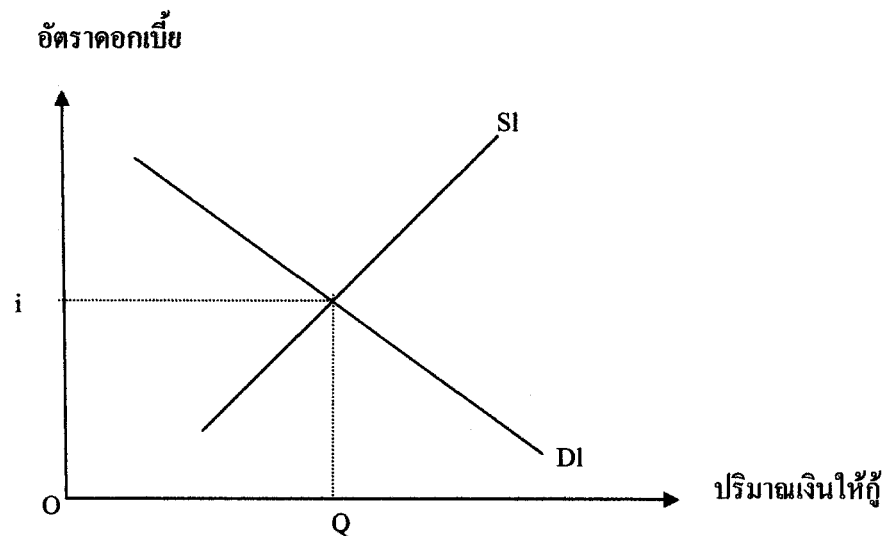
ลงทุนจะสูงขึ้น ทำให้เส้น I จึงเป็นเส้นทอดลงจากซ้ายไปขวา ดังนั้น เส้นอุปสงค์ของเงินกู้รวม (Total Demand for Loanable Fund : DI) จึงเป็นเส้นทอดลงจากซ้ายไปขวาคู่ขนานเดียวกันเพราะ เกิดจากการรวมกันของเส้น H กับเส้น I

2.1.3 คุณภาพของตลาดเงินกู้

คุณภาพของตลาดเงินกู้ หมายถึง ระดับที่อัตราดอกเบี้ยถูกกำหนดโดยอุปทานเงินให้กู้ เท่ากับอุปสงค์เงินกู้ หรือหมายความว่า ปริมาณเงินให้กู้สุทธิจะเท่ากับปริมาณเงินที่ยืมสุทธิ ดัง สมการต่อไปนี้

$$S_I = D_I$$

$$S_a + M = H + I$$



ภาพที่ 2.3 แสดงอุปสงค์ของเงิน

ภาพที่ 2.3 จุดตัดของเส้น และเส้น จึงเป็นตัวกำหนดอัตราดอกเบี้ยทำให้ได้อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพเท่ากับ O_i และปริมาณเงินกู้ดุลยภาพเท่ากับ OQ

ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ยืมที่อธิบายแล้วข้างต้นยังมีข้อทฤษฎีการอธิบายระบบเศรษฐกิจ โดยส่วนรวม เพียงแต่เป็นทฤษฎีที่อธิบายในส่วนของตลาดเงินเท่านั้น ดังนั้น เพื่อที่จะทำให้ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ยืมมีความเป็นจริง (Realistic) จำเป็นต้องขยายความอุปสงค์ของเงินกู้ซึ่งส่วนใหญ่มีไว้เพื่อการลงทุนเท่านั้นแต่ยังเพื่อการบริโภคและการกู้ยืมของรัฐบาล โดยเฉพาะอย่างยิ่งการกู้ยืมของรัฐบาลมีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยมีใช้น้อย การกู้ยืมเพื่อการลงทุนของธุรกิจส่วนหนึ่งเป็นการกู้เพื่อสร้างที่พักอาศัยด้วยการจำนองโดยเฉพาะอย่างยิ่งในสหรัฐอเมริกา ดังนั้น ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ยืมในด้านอุปสงค์ของเงินกู้จำเป็นต้องคำนึงถึงการกู้ของรัฐบาล (B_g), การกู้ยืมของผู้บริโภค (B_c), การกู้ยืมของธุรกิจ (B_b), การกู้ยืมเพื่อที่พักอาศัย (B_h) และการกู้ยืมเพื่อการเก็งกำไร (B_s) ดังนั้น จึงทำให้สมการทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ยืมปรับปรุงให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นได้ดังนี้

$$S + \Delta M = H + I + B_g + B_c + B_b + B_h + B_s$$

จากสมการข้างต้นนี้ทำให้อุปสงค์ของเงินทุนครอบคลุมไปทั่วภาคเศรษฐกิจทุกภาคอันทำให้ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ยืมมีความถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น

2.2 ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย (The Theory of Interest Rate)

แนวคิดที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยได้มีการศึกษากันมาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน โดยส่วนใหญ่มุ่งพิจารณาถึงการกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ เนื่องจากเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนั้นมีบทบาทในการจัดสรรทรัพยากรทางเศรษฐกิจและการเงิน ซึ่งจะมีผลต่อมาตรฐานการครองชีพของประชาชนอย่างไรก็ตามแม้ว่าจะมีแนวความคิดเกี่ยวกับดอกเบี้ยที่หลากหลายก็ตาม แต่ทฤษฎีที่น่าสนใจที่จะนำมาใช้ในการวิเคราะห์ในการศึกษามีดังนี้

2.2.1 ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของฟิชเชอร์ (The Theory of Interest of Irving Fisher)

ฟิชเชอร์ (Fisher 1965, 61-68) นักเศรษฐศาสตร์สำนักคลาสสิก ได้ให้ความหมายของดอกเบี้ยว่า คือ ค่าตอบแทนแห่งการแลกเปลี่ยนระหว่างสินค้าในปัจจุบันและสินค้าในอนาคต หรืออาจเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ความพึงพอใจแห่งเวลา (time preference) สำหรับแนวคิดของทฤษฎีนี้มีว่า

หากผู้กู้คาดว่าระดับราคาสินค้าในอนาคตจะเพิ่มขึ้น หรือเกิดภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่จะคิดกับผู้กู้ได้มีการบวกเพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการชดเชยค่าของเงินในอนาคตที่จะลดลง ซึ่งเรียกค่าที่บวกเพิ่มขึ้นมาว่า Premium for Inflation ในขณะที่เดียวกันผู้ขอกู้ก็จะยอมจ่ายอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่สูงขึ้นดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าค่าของเงินที่เขาจะต้องจ่ายคืนในอนาคตจะมีค่าลดลง จากลักษณะการคิดอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว ทำให้พอแยกได้ว่า อัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้กู้คิดขึ้นมานั้นจะถูกกำหนดด้วย 2 ส่วน คือ อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (real interest rate) และอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (expected inflation rate) ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจึงได้มาจากการนำอัตราดอกเบี้ยที่เป็นตัวเงินหักด้วยอัตราเงินเฟ้อ

จากพฤติกรรมที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยของผู้ให้กู้ยืมดังกล่าว ทำให้ฟิชเชอร์สรุปความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยและระดับราคา คือ อัตราดอกเบี้ยจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเมื่อระดับราคาสินค้าสูงขึ้น และจะมีแนวโน้มต่ำลงเมื่อระดับราคาสินค้าลดลง ทั้งนี้สถานการณ์เช่นนี้จะเกิดขึ้นหากทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้คาดการณ์เกี่ยวกับสถานการณ์ในอนาคตได้อย่างถูกต้อง แต่เนื่องจากในความเป็นจริงทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้ต่างไม่สามารถคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงระดับราคาในอนาคตได้อย่างถูกต้อง ดังนั้นในระยะสั้นการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยกับระดับราคาอาจจะไม่เป็นไปตามข้อสรุปข้างต้น

2.3 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ (Credit Rationing Theory)

แจฟฟีและ โมดิเกลียนี (Jaffee and Modigliani 1969, 850-872) กล่าวว่า สาเหตุที่สำคัญของการเกิดการปันส่วนสินเชื่อสามารถจำแนกได้เป็น 2 ลักษณะ คือ ข้อมูลข่าวสารที่ไม่สมบูรณ์ และระเบียบข้อกำหนดของทางการ ซึ่งพิจารณาได้ดังนี้

2.3.1 ข้อมูลข่าวสารที่ไม่สมบูรณ์

ผู้ให้กู้ไม่สามารถบอกได้ว่าลูกค้านั้นเป็นคนดีหรือไม่ เนื่องจากข้อมูลข่าวสารที่ถูกจำกัด ทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถทราบความเสี่ยงที่แท้จริงของผู้กู้แต่ละรายได้ การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินจึงเป็นลักษณะการคาดคะเนในผลตอบแทนและความเสี่ยงตลอดเวลา นำไปสู่ปัญหา Moral Hazard และ Adverse Selection

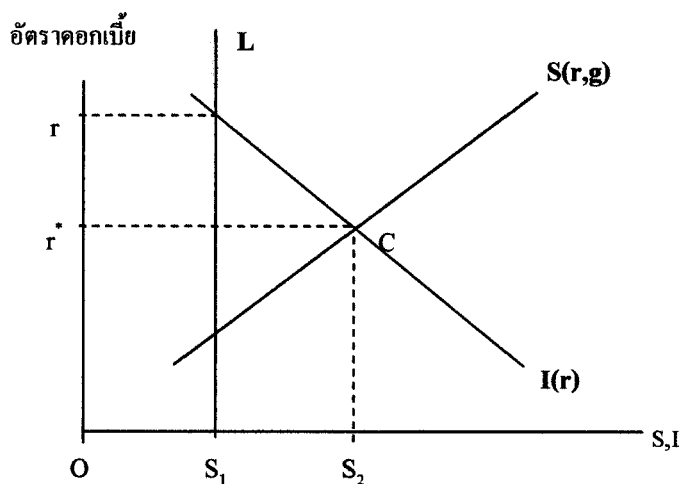
2.3.1.1 Moral Hazard เป็นความเสี่ยงหลังจากที่สถาบันการเงินได้อนุมัติสินเชื่อแล้ว ผู้ขอกู้อาจนำเงินกู้ที่ได้ไปใช้อย่างผิดวัตถุประสงค์จากเดิม เนื่องจากผู้กู้ไม่กลัวความเสี่ยงจากความไม่สามารถชำระเงินกู้คืนได้ การขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินเพื่อจำกัดอุปสงค์ส่วนเกิน และเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจาก High Risk-High Return นั้น อาจทำให้ผลตอบแทนของสถาบันการเงินลดลง เนื่องจากผู้กู้จะไม่สามารถชำระทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยคืนได้

2.3.1.2 Adverse Selection เป็นความเสี่ยงก่อนการอำนวยสินเชื่อของสถาบันการเงิน เนื่องจากการปรับอัตราดอกเบี้ยให้สูงขึ้นของสถาบันการเงิน จะทำให้ผู้กู้ที่มีความเสี่ยงต่ำไม่ยอมรับอัตราดอกเบี้ยใหม่นี้ ทำให้ ณ อัตราดอกเบี้ยสูงนี้ จะมีแต่ผู้กู้ที่มีความเสี่ยงสูง เนื่องจากผู้กู้ที่ไม่ดีจะไม่คำนึงถึงความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย แต่ในกรณีที่ผู้กู้เป็นลูกค้าที่ดีที่มีความซื่อสัตย์จะไม่เข้ามาขอู้ที่อัตราดอกเบี้ยสูงนี้ โดยจะคำนึงถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอาจจะน้อยกว่าดอกเบี้ยที่จะต้องชำระคืน ทำให้ผลตอบแทนของสถาบันการเงินลดลงจากความเสี่ยงที่อาจไม่ได้รับคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยจากผู้กู้ได้ ซึ่งในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถแยกความแตกต่างด้านความเสี่ยงของผู้กู้ได้นั้น ทำให้ธนาคารอาจจะคิดอัตราดอกเบี้ยเดียวกัน ก่อให้เกิดการปันส่วนสินเชื่อ (Credit Rationing) เนื่องจากการคิดอัตราดอกเบี้ยต่างกัน ทำให้ค่าใช้จ่ายสูงขึ้นในการแบ่งแยกลูกค้าและอาจเกิดภาพพจน์ที่ไม่ดีต่อความสัมพันธ์ของลูกค้า ดังนั้นสถาบันการเงินจึงต้องปันส่วนสินเชื่อ โดยให้สิทธิพิเศษแก่ลูกค้าเก่าที่มีประวัติดีก่อนและการจำกัดวงเงินกู้ในแต่ละบุคคลลง เพื่อลดความเสี่ยงของลูกค้าแต่ละรายโดยให้ผู้กู้ในอัตราดอกเบี้ยเดียวกัน นอกจากนี้สถาบันการเงินจะให้ลูกค้านำหลักทรัพย์มาค้ำประกัน เพื่อเป็นการลดปัญหา Moral Hazard และ Adverse Selection ที่อาจเกิดขึ้นได้

2.3.2 การแทรกแซงตลาดสินเชื่อโดยธนาคารกลาง

ธนาคารกลางจะเข้ามาขึ้นอัตราดอกเบี้ยและจำกัดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ไม่สามารถขยายปริมาณสินเชื่อได้ จึงเกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น สามารถพิจารณาได้เป็น 2 กรณี คือ

2.3.2.1 การที่ธนาคารกลางเข้ามาจำกัดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน
พิจารณาได้จากภาพที่ 2.4



ภาพที่ 2.4 การปันส่วนสินเชื่อจากข้อจำกัดสินเชื่อ

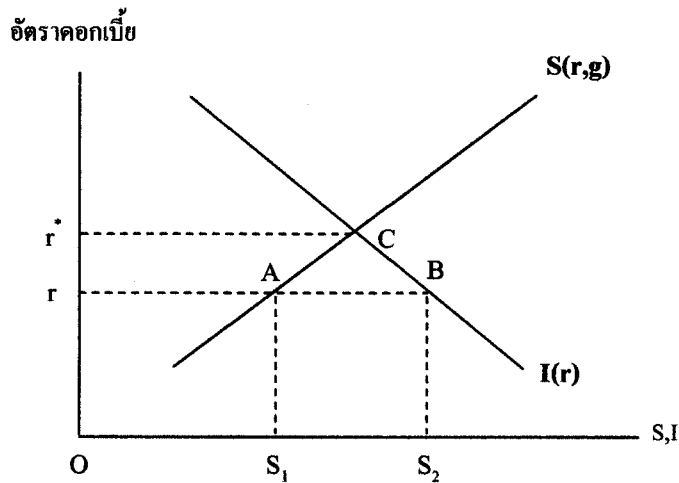
จากรูป ตามสมมติฐานของ Mckinnon – Shaw กำหนดให้

I = อุปสงค์ของเงินกู้ : slope $I < 0$

S = อุปทานของเงินกู้ : slope $S > 0$

สมมติให้ธนาคารกลางจำกัดสินเชื่อเท่ากับ S_1 จะทำให้สถาบันการเงินปล่อยเงินกู้ที่อัตราดอกเบี้ย r ซึ่งหากปล่อยให้ไปตามกลไกตลาด ณ จุดดุลยภาพ อัตราดอกเบี้ยจะเท่ากับ r^* และปริมาณสินเชื่อที่สถาบันการเงินให้กู้ได้เท่ากับ S_2 ดังนั้น จะเกิดการปันส่วนสินเชื่อ เท่ากับ S_1, S_2 และผู้กู้ต้องจ่ายดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพเท่ากับ π^* ซึ่งการขยายตลาดการเงินอื่นๆ เช่น ตลาดทุน ตลาดพันธบัตร ตลาดตราสารหนี้จะสามารถลด Credit Rationing Theory ได้

2.3.2.2 การที่ธนาคารกลางเข้ามาขึ้นอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินของสถาบันการเงิน สามารถพิจารณาจากภาพที่ 5



ภาพที่ 2.5 การปันส่วนสินเชื่อจากข้อจำกัดอัตราดอกเบี้ย

จากรูป สมมติธนาคารกลางกำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ceiling on deposit and lending rate) ไม่ให้เกิน r จะมีคนมาฝากเงินเท่ากับ OS_1 หรือที่จุด A เนื่องจากเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งถ้าหากปล่อยให้ไปตามกลไกตลาดอัตราดอกเบี้ยจะเกิดดุลยภาพที่จุด r^* หรือจุด C เมื่อมีนโยบายจากรัฐบาลเข้ามาแทรกแซงทำให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่ควรจะเป็น ความต้องการที่อยู่อาศัยจะมากขึ้นเท่ากับ OS_2 หรือที่จุด B ดังนั้นจะมีคนมาขอกู้เงินมากกว่าคนฝากเงินเกิดการปันส่วนสินเชื่อ (credit rationing) เท่ากับ S_1S_2 หรือ AB ทำให้ธนาคารเลือกปฏิบัติต่อผู้กู้ คือ ลูกค้ำที่มีความเสี่ยงสูงจะไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้ หรืออาจได้เงินกู้ไม่เต็มจำนวนในอัตราดอกเบี้ยที่สูงมาก

นอกจากนี้แล้ว โคนัล พี ทักเกอร์ (Tucker 1968, 689-702) ยังได้กล่าวถึงการปันส่วนสินเชื่อว่าเกิดขึ้นเนื่องจากความล่าช้าในการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันการเงิน อันนำไปสู่ความไร้ดุลยภาพของตลาดการเงิน เมื่อระบบตลาดมีอุปสงค์สินเชื่อมากกว่าอุปทานสินเชื่อ ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินไม่สามารถจัดอุปสงค์ส่วนเกินนี้ได้ จึงเกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินประกาศใช้ขณะนั้นไม่สามารถให้กู้ยืมได้ตามที่ผู้กู้ต้องการ สถาบันการเงินจึงให้กู้ยืมเพียงรายการเท่านั้น ส่วนในแง่ความต้องการ

ที่อยู่อาศัยนั้นสามารถอธิบายได้จากแนวคิดของ โจเซฟ อี สติกลิตซ์ และ แอนดริว ไวส (Stiglitz and Weiss 1968, 393-410) ที่กล่าวว่า ถ้าระบบเศรษฐกิจมีอุปสงค์สินเชื่อไม่เท่ากับอุปทานสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมจะปรับตัวสูงขึ้นเพื่อขจัดอุปสงค์ส่วนเกินให้หมดไปซึ่งในสภาวะไร้ดุลยภาพในระบบการเงิน จะทำให้สถาบันการเงินพิจารณาให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากความสามารถและพฤติกรรมของผู้กู้ต่อโอกาสในการที่สถาบันการเงินจะไม่ได้รับเงินคืน การควบคุมสินเชื่อจะทำให้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นและมีผลต่อแหล่งเงินทุนของสถาบันการเงิน อันจะเป็นผลให้การปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นส่วนแรกที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้ารายย่อย

2.2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

นภคล สมัครการ (2548) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิช่วงเวลาระหว่างปี พ.ศ. 2533 - 2546 วิธีการศึกษาใช้การวิเคราะห์แบบสมการถดถอยเชิงซ้อน เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ของตัวแปรในสมการและประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด โดยเพิ่มตัวแปรหุ่นในสมการเนื่องจากการวิเคราะห์ถึงความผันแปรของช่วงเวลาและแสดงความสัมพันธ์ของช่วงเวลากับปัจจัยต่างๆ โดยใช้แบบจำลองชนิดเป็นปฏิริยาระหว่างกัน

ผลการศึกษาพบว่า อุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น และดัชนีราคาผู้บริโภค โดยเมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจมีผลให้อุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ และจากการเปรียบเทียบผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่ออุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พบว่าในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ และดัชนีราคาผู้บริโภคมีผลกระทบต่ออุปทานของสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ

ศิริกุล สนวนศิริ (2544) ได้ทำการศึกษาปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิรายปี ในช่วงปี พ.ศ. 2523 - 2542 วิธีการศึกษาใช้วิธีทางสถิติวิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis)

ผลการศึกษาพบว่า ปริมาณเงินกู้ยืม ปริมาณเงินฝาก และรายได้ต่อคนต่อปี มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99% ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับเงินสดสำรองตามกฎหมาย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่น 99% แต่ค่าทางสถิติของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และปริมาณเงินกองทุนปีก่อน ไม่มีนัยสำคัญในสมการ อาจเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นธนาคารที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ จึงทำให้เป็นที่เชื่อถือของบุคคลทั่วไป โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยเป็นสำคัญ ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืม ส่วนปัจจัยที่รองลงมาได้แก่ ปริมาณเงินฝากและรายได้ต่อคนต่อปี ตามลำดับ

นภพร วิเศษสิงห์ (2545) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิรายปี ในช่วงปี พ.ศ. 2529 - 2544 วิเคราะห์โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS)

ผลการศึกษาพบว่า จำนวนครัวเรือนในประเทศไทย และผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก สำหรับปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก และจากการทดลองพยากรณ์ พบว่า ทั้งอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น และอุปสงค์ส่วนเกินมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วย

เจริญ วงศ์ภรณ์ (2548) ได้ทำการศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลรายไตรมาส ในช่วงปี พ.ศ. 2542 - 2546 วิเคราะห์การศึกษาโดยสร้างแบบจำลองในรูปแบบการถดถอยเชิงซ้อน

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่สำคัญในช่วงปี พ.ศ. 2542 - 2546 คือ ปริมาณเงินฝากรวมที่ธนาคารพาณิชย์นำไปหาประโยชน์ได้ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่างประเทศ โดยปริมาณเงินฝากรวมที่ธนาคารพาณิชย์นำไปหาประโยชน์ได้ ปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่ง

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

การรวบรวมข้อมูลทำการเก็บข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) จากหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้ทั้งวิธีการวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) และเชิงปริมาณ (Quantitative Method)

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงลักษณะของโครงสร้างและการดำเนินงานเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Method) จะทำการวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ในช่วงปี พ.ศ.2529 ถึงปี พ.ศ.2549 วิเคราะห์ในรูปสมการถดถอยพหุเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) เพื่ออธิบายถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม

3.3 แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฟังก์ชันของการให้กู้ยืม ดังนี้

$$HL = f(TD, BOR, INT, DI, ER, P) \quad (1)$$

สมการ (1) อาจเขียนในรูปสมการทางเศรษฐมิติแสดงในสมการ (2)

$$HL = a_0 + a_1TD + a_2BOR + a_3INT + a_4DI + a_5ER + a_6P \quad (2)$$

โดยกำหนดให้

a_0 = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่

$a_1 - a_6$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ

HL = ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

TD = ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์

BOR = ปริมาณเงินกู้ยืมจากทั้งในและต่างประเทศ

INT = อัตราดอกเบี้ย

DI = รายได้ต่อคนต่อปี

ER = เงินสดสำรองตามกฎหมาย

P = อัตราเงินเฟ้อ

สมการ (2) แสดงแบบจำลองทางที่แสดงปัจจัยกำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามสมการข้างต้น ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรต่างๆ ดังกล่าวมาแล้วนั้น ข้อมูลของตัวแปรแต่ละตัวที่นำมาใช้ในการศึกษา มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

1. ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (TD) ประกอบด้วยเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สถาบันการเงิน

สามารถนำมาหารายได้โดยการปล่อยสินเชื่อ เมื่อปริมาณเงินฝากเพิ่มขึ้นจะทำให้สถาบันการเงินมีเงินทุนในการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น ทำให้ประชาชนมีโอกาสได้สินเชื่อเพิ่มขึ้น

2. ปริมาณเงินกู้ยืมจากทั้งในและต่างประเทศ (BOR) โดยปริมาณเงินกู้ยืมจากในประเทศเป็นการกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย สถาบันการเงินอื่นๆ ภายในประเทศ และการออกพันธบัตรจำหน่ายให้ประชาชนทั่วไป ส่วนปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศนั้น ถ้าอัตราดอกเบี้ยในประเทศสูงกว่าต่างประเทศ สถาบันการเงินก็จะนำเงินทุนเข้ามา เพราะมีต้นทุนที่ต่ำกว่า โดยคำนึงถึงความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนด้วย ดังนั้น ถ้าปริมาณเงินกู้ยืมมีมากก็จะทำให้มีปริมาณเงินที่จะนำไปปล่อยกู้สินเชื่อได้มากขึ้น สถาบันการเงินก็สามารถปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น

3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (INT) เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อปริมาณสินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูงขึ้น ความต้องการให้กู้ยืมจะมีมากขึ้น เนื่องจากสถาบันการเงินจะมีผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น มีผลให้อุปทานปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น ในทางตรงข้ามหากอัตราดอกเบี้ยต่ำ ความต้องการให้กู้ยืมจะมีน้อย เนื่องจากสถาบันการเงินจะมีผลตอบแทนจากอัตราดอกเบี้ยลดลง มีผลให้อุปทานปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินลดลง

4. รายได้ต่อคนต่อปี (DI) มีหน่วยเป็นบาท คำนวณ ได้จากการนำผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หารด้วยจำนวนประชากร ซึ่งจะเป็นตัวชี้วัดรายได้ในการครองชีพของประชาชนภายในประเทศ ถ้ารายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีสูงแสดงว่า ประชาชนมีรายได้ต่อคนต่อปีมาก เนื่องจากสถาบันการเงินจะพิจารณาให้สินเชื่อ ถ้าผู้กู้มีรายได้เพียงพอที่จะชำระหนี้ ดังนั้นสถาบันการเงินก็สามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มาก ถ้ารายได้ต่อคนต่อปีเพิ่มขึ้นส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น หากผู้กู้มีรายได้ต่อคนต่อปีน้อย สถาบันการเงินจะพิจารณาให้สินเชื่อ ได้น้อยลง เนื่องจากจะคำนึงถึงความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับชำระหนี้คืน ดังนั้นสถาบันการเงินก็จะปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้น้อย ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง

5. เงินสดสำรองตามกฎหมาย (ER) เพื่อไม่ให้สถาบันการเงินนำเงินฝากไปให้กู้ยืมมากเกินไป ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดให้สถาบันการเงินนำเงินสดสำรองฝากไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย ถ้าต้องสำรองเงินสดมากขึ้นก็จะปล่อยสินเชื่อ ได้น้อยลง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็จะลดลง แต่ถ้าสถาบันการเงินต้องสำรองเงินสดน้อยลง ก็จะปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้น ปริมาณ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้น โดยตามพระราชบัญญัติของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น ธนาคารจะต้องสำรองเงินสดตามกฎหมายเป็นจำนวน 20% ของกำไรสุทธิของแต่ละปี

6. อัตราเงินเฟ้อ (P) เป็นตัวกำหนดพฤติกรรมให้กู้ยืมของสถาบันการเงินในฐานะเจ้าหนี้ที่รับชำระหนี้คืนในอนาคต ซึ่งอาจทำให้มูลค่าในอนาคตลดลง หากเกิดภาวะเงินเฟ้อในอัตราสูงขึ้น ทำให้สถาบันการเงินต้องการปล่อยสินเชื่อน้อยลง เนื่องจากมูลค่าของเงินที่รับชำระคืนในอนาคตจะลดลง ส่งผลให้อุปทานปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินลดลง

เมื่อปัจจัยใดปัจจัยหนึ่งดังกล่าวข้างต้นเปลี่ยนแปลง ก็จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนแปลงไปด้วย แต่จะมากหรือน้อยเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีต่อปัจจัยชนิดนั้นๆ

บทที่ 4

การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

4.1 ประวัติธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ถือกำเนิดขึ้นเมื่อพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ทรงมีพระบรมราชโองการ โปรดเกล้าฯ ให้ตรา “พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ขึ้นเมื่อวันที่ 9 มกราคม พ.ศ. 2496 และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2496 ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง เริ่มเปิดดำเนินการ ในวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2496 เป็นต้นมา ด้วยเจตนารมณ์ที่สำคัญในการจัดตั้งธนาคาร คือ เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยสมควรแก่สภาพ

ในช่วง 20 ปีแรกของการก่อตั้ง ธนาคารดำเนินงานทั้งในฐานะเป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และเป็นผู้จัดสรรบ้านและที่ดินให้ประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ต่อมา เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2516 รัฐบาลได้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเพื่อทำหน้าที่จัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน และโอนกิจการ ทรัพย์สิน หนี้สินและสิทธิต่างๆ ของธนาคารในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดินหรืออาคาร ให้แก่การเคหะแห่งชาติ และกำหนดให้ธนาคารมุ่งทำหน้าที่ด้านการเงินการธนาคาร โดยการปล่อยสินเชื่อทั้งระยะสั้นแก่ผู้ประกอบการจัดสรรเพื่อพัฒนาโครงการ และสินเชื่อระยะยาวแก่ประชาชนทั่วไปเพื่อการปลูกสร้าง ซื้อ หรือจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

ในวันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2517 ธนาคารได้เปิดธุรกิจในการรับฝากเงินเป็นครั้งแรก ซึ่งประกอบด้วยเงินฝากประเภทต่างๆ เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงนับว่าเป็นธนาคารที่สมบูรณ์แบบที่ให้บริการทั้งเงินฝากและเงินกู้ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

หลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2522 - 2524 ธนาคารได้มีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรและกลยุทธ์ด้านการเงินการธนาคาร อาทิ การแยกส่วนเงินกู้ที่มีการปล่อยสินเชื่อ

เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนเงินกู้ทั่วไป และส่วนเงินกู้โครงการ มีการปรับปรุงกระบวนการให้สินเชื่อให้คล่องตัว เริ่มโครงการฝึกอบรมบุคลากร ริเริ่มบัญชีเงินฝากออมทรัพย์พิเศษ ที่ลูกค้าไม่ต้องเสียภาษี ถ้าวอดเบี้ยรับต่อปีไม่ถึง 20,000 บาท และสามารถถอนเงินได้เดือนละ 2 ครั้ง ซึ่งได้รับความนิยม และเป็นแหล่งทุนที่สำคัญของธนาคารต่อเนื่องมาหลายปี และมีการจัดตั้งศูนย์สินเชื่อเพื่อแก้ปัญหาหนี้ค้างโครงการที่อยู่อาศัย ทำหน้าที่วิเคราะห์และพิจารณาปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ โครงการ

ต่อมาในปี พ.ศ. 2529 ธนาคารได้ขยายสถานที่ดำเนินการ โดยการเปิดสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ที่ถนนพระราม 9 และใช้สำนักงานเดิมที่ถนนราชดำเนินเป็นสำนักงานสาขา ซึ่งนับเป็นสาขาแห่งแรกของธนาคาร และได้มีการขยายสาขาไปในส่วนภูมิภาค คือ สาขาเชียงใหม่ ซึ่งเป็นสาขาภูมิภาคแห่งแรกเมื่อปี พ.ศ. 2530จนถึงปัจจุบันธนาคารมีสาขารวมทั้งสิ้น 74 สาขา โดยเป็นสาขาในสังกัดฝ่ายกิจการสาขา กทม. และปริมฉทสรวม 30 สาขา สาขาในเขตภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 1 รวม 18 สาขา และสาขาในภาคกลาง ภาคตะวันออก และภาคใต้ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 2 รวม 26 สาขา อีกทั้งยังได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการบริการให้ทันสมัยเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้า โดยเปิดให้บริการในรูปแบบเคาน์เตอร์การเงินนอกสถานที่ ตามห้างสรรพสินค้า รวม 13 แห่ง และศูนย์บริการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ ที่ว่าการอำเภอเมืองรวม 10 แห่ง

ในช่วงปี พ.ศ. 2531 - 2539 เป็นช่วงที่ธนาคารมีความเจริญรุ่งเรืองมาก ผลการดำเนินงานของธนาคารมีการขยายตัวทั้งในด้านปริมาณการให้เงินกู้ที่อยู่อาศัย ส่วนแบ่งตลาดกำไรสุทธิ และได้ทำการก่อสร้างสำนักงานใหญ่อาคาร 2 เพื่อรองรับการให้บริการลูกค้าที่มีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงได้มีการเปลี่ยนสัญลักษณ์ธนาคารจากรูปวงกลมเป็นรูปสองมือโอบอุ้มบ้าน เพื่อให้สอดคล้องกับการได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้เป็น “รัฐวิสาหกิจที่ดี” ในการดำเนินงานมาครบรอบ 40 ปี และในปี พ.ศ. 2536 ธนาคารได้มีการจัดทำและเผยแพร่วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ และจัดทำ Website อินเทอร์เน็ต www.ghb.co.th เพื่อแสดงข้อมูลด้านที่อยู่อาศัยให้กับผู้สนใจทั่วไป สำหรับบทบาทด้านที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ ธนาคารได้รับการยกย่องจากศูนย์กลางสหประชาชาติว่าด้วยการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ในปี พ.ศ. 2539 ให้เป็น “สถาบันการเงินที่มีผลการปฏิบัติงานดีเยี่ยม” นับเป็นความภาคภูมิใจของธนาคาร

หลังจากประเทศไทยประสบวิกฤตเศรษฐกิจอย่างรุนแรง ในปี พ.ศ. 2540 - 2542 ธนาคารได้มีบทบาทในการช่วยฟื้นฟูธุรกิจที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายของรัฐบาล

อาทิ การร่วมมือกับธนาคารออมสินให้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ คงที่ 30 ปี การจัดตั้งสำนักงานตลาด
รองเงินกู้ที่อยู่อาศัย โครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ การจัดทำ Website ที่มีข้อมูลบ้านและที่ดินเพื่อใช้
เป็นช่องทางอำนวยความสะดวก สำหรับผู้ที่ประสงค์จะซื้อบ้าน โดยเฉพาะในชื่อ

www.ghbhomecenter.com

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ธนาคารได้มีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนนโยบายรัฐบาลในการ
ส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง รวมทั้งการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และ
ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ โดยได้จัดทำโครงการบ้าน รอส.-กบข. สำหรับข้าราชการที่
เป็นสมาชิก กบข. เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินร้อยละ 100 ของมูลค่าหลักประกัน และมีการ
ผ่อนชำระในอัตรากำหนดเพื่อเพิ่มกำลังซื้อให้กับข้าราชการ และได้มีการขยายผลไปยังกลุ่ม
พนักงานรัฐวิสาหกิจและลูกจ้างประจำ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจนใน
ระยะต่อมา ธนาคารได้ดำเนินงานครบรอบ 50 ปี ในปี 2546 และได้กำหนดให้เป็น “ปีแห่งการ
ให้บริการ” เพื่อย้ำเจตนารมณ์ของธนาคารในการช่วยให้ประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
และได้จัดตั้งฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ (CRM) ขึ้น เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริการและอำนวยความสะดวก
ให้กับลูกค้าของธนาคาร

ในปี 2549 ได้มีพระราชบัญญัติเพื่อให้ธนาคารสามารถขยายขอบเขตให้บริการที่
เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยได้อย่างครบวงจร และมีความคล่องตัวในการดำเนินงาน ธนาคารได้
สร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ “สินเชื่อเพื่อคนรักบ้าน” เพื่อซื้ออุปกรณ์ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่
อาศัย

4.2 โครงสร้างการบริหารงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

คณะกรรมการธนาคาร ประกอบด้วย ประธานกรรมการธนาคาร 1 คน และกรรมการ
อื่นมีจำนวนไม่น้อยกว่า 4 คน แต่ไม่เกิน 8 คน ในจำนวนนี้ให้มีผู้ว่าการเคหะแห่งชาติ 1 และ
ผู้แทนกระทรวงการคลัง 1 คน ให้ผู้จัดการเป็นกรรมการ โดยตำแหน่ง แต่งตั้งโดย คณะรัฐมนตรี มี
วาระในการดำรงตำแหน่ง 2 ปี มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและควบคุมดูแลการบริหารงาน
ทั่วไปของธนาคาร

คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย คณะกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 คน คัดเลือกกันเองในคณะกรรมการธนาคาร มีผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบเป็นเลขานุการ ทำหน้าที่ตรวจสอบการบริหารงานภายในธนาคารและป้องกันการทุจริตของผู้บริหาร

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

4.3 การดำเนินงานของธนาคาร

4.3.1 ด้านสินเชื่อ

เนื่องจากธนาคารเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐบาลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้นในด้านสินเชื่อธนาคารจึงให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิได้ให้บริการสินเชื่อประเภทอื่นๆ เหมือนธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และเนื่องจากธนาคารเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจด้านที่อยู่อาศัย ที่ผ่านมาจึงมีบทบาทเป็นผู้นำในการให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง และคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ โดยเฉพาะสำหรับวงเงินกู้ที่น้อยๆ สำหรับการให้บริการด้านสินเชื่อของธนาคาร สามารถแบ่งได้เป็นดังนี้

- 1) สินเชื่อบุคคลทั่วไป ซึ่งจะให้บริการในการให้สินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยทั่วไป ซึ่งได้แก่ ลูกค้าที่เดินเข้ามาติดต่อบริการด้วยตนเอง
- 2) สินเชื่อบุคคลโครงการ ซึ่งจะให้บริการสินเชื่อแก่ลูกค้ารายย่อยที่เป็นลูกค้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือโครงการอาคารชุดที่ธนาคารสนับสนุนให้เป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว นอกจากนี้ ยังให้บริการสินเชื่อเพื่อเป็นสวัสดิการของส่วนข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ และธุรกิจเอกชน ที่ต้องการให้ สวัสดิการที่อยู่อาศัยแก่พนักงานของตนเองซึ่งแบ่งได้เป็น สวัสดิการที่มีเงินฝากกับธนาคาร สวัสดิการที่ไม่มีเงินฝากกับธนาคาร และสวัสดิการข้าราชการสินเชื่อเพื่อการพัฒนา ซึ่งจะให้บริการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการแก่ผู้ประกอบการปลูกสร้าง หรือ ไล่ถอนงานของ

แพลตฟอร์มเช่าแก่ลูกค้า บุคคลและนิติบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ ยังให้บริการสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ เพื่อก่อสร้างบ้านจัดสรรและให้บริการเงินกู้เบิกเกินบัญชีแก่โครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย

4.3.2 ด้านการรับฝากเงิน

ธนาคารได้รับอนุญาตในการให้บริการรับฝากเงินจากประชาชนทั่วไปเช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์อื่นๆ ซึ่งเงินฝากนับเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคาร โดยที่ผ่านมาเงินฝากมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 ของแหล่งเงินทุนทั้งหมด การรับฝากเงินของธนาคารยังมีข้อจำกัดคือ สาขาของธนาคารยังไม่มีมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ดังนั้นธนาคารจึงใช้กลยุทธ์ในการดึงดูดผู้ฝากเงิน โดยการให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากในอัตราที่สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป และการรับฝากเงินของธนาคารบางประเภทจะแตกต่างจากธนาคารพาณิชย์ทั่วไปโดยจะให้เงื่อนไขหรือผลประโยชน์ที่สามารถดึงดูดให้ผู้ฝากเงินมาใช้บริการได้

ธนาคารฯ เริ่มเปิดดำเนินการธุรกิจในการรับฝากเงินตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม พ.ศ. 2517 เป็นต้นมา ดังนี้

1) เงินฝากกระแสรายวัน โดยเปิดบัญชีครั้งแรกไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท ซึ่งธนาคารฯ จะคิดดอกเบี้ยให้ในส่วนที่ฝากเกิน 10,000 บาท และใช้เซ็ดไม่เกิน 20 ฉบับต่อเดือน

2) เงินฝากออมทรัพย์ เป็นการฝากเงินประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

2.1) เงินฝากออมทรัพย์ธรรมดา ซึ่งใช้สมุดคู่ฝากการเปิดบัญชีครั้งแรก ไม่ต่ำกว่า 100 บาท ดอกเบี้ยคำนวณจากเงินฝากคงเหลือเป็นรายวัน และนำดอกเบี้ยทบเป็นเงินต้น ทุกสิ้นงวดบัญชี คือ วันที่ 30 มิถุนายน และ 31 ธันวาคม ของทุกปี

2.2) เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ ซึ่งดอกเบี้ยสูงกว่าออมทรัพย์ธรรมดา การเปิดบัญชีครั้งแรก ไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท โดยมีเงื่อนไขพิเศษดังนี้

ก. ฝากถอนแต่ละครั้งไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท

ข. ถอนได้เดือนละ 2 ครั้ง ถ้าถอนมากกว่า 2 ครั้ง ต้องเสียค่าธรรมเนียม 1% ของยอดที่ถอน แต่ไม่ต่ำกว่า 500 บาท

ค. ยอดเงินฝากในบัญชีต่ำกว่า 1,000 บาท ธนาคารฯ จะไม่คิดดอกเบี้ยให้

ง. ธนาคารฯ จะคิดดอกเบี้ยเป็นรายวันจากยอดเงินฝากคงเหลือทบเป็นเงินต้นทุกสิ้นงวดบัญชี คือ 30 มิถุนายน และ 31 ธันวาคม ของทุกปี

สำหรับบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ธรรมดาและเงินฝากออมทรัพย์พิเศษ จะได้รับยกเว้นภาษี ในกรณีที่ได้รับดอกเบี้ยในแต่ละปีไม่เกิน 20,000 บาท

3) เงินฝากประจำสินเคหะ ธนาคารรับฝากเงินประเภทนี้เพื่อให้ประชาชนได้สะสมเงินทุนเพื่อใช้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยลูกค้าจะต้องฝากเงินเป็นรายเดือนเป็นจำนวนเดือนละเท่าๆกัน ขั้นต่ำ 1,000 บาท สูงสุด 25,000 บาท ฝากติดต่อกันเป็นเวลา 24 เดือน และจะได้รับสิทธิพิเศษ คือ เมื่อฝากครบ 24 เดือน โดยไม่ผิดเงื่อนไขจะได้รับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี ได้รับสิทธิกู้เงินได้มากถึง 80 เท่าของเงินงวดที่ฝาก ในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าลูกค้าปกติร้อยละ 0.50 ต่อปี

4) เงินฝากประจำ ธนาคารฯ รับเปิดบัญชีเงินฝากประจำ 3 เดือน 6 เดือน 12 เดือน 24 เดือน 36 เดือน และ 60 เดือน ซึ่งเปิดบัญชีไม่ต่ำกว่า 10,000 บาท ในประเภทเงินฝากประจำ 3 เดือน 6 เดือน 12 เดือน 24 เดือน 36 เดือน และ 60 เดือน บัญชีประจำ 3 เดือน 6 เดือน 12 เดือน เมื่อฝากครบกำหนดเวลาจะได้รับดอกเบี้ย ยกเว้นเงินฝากประจำ 24 เดือน 36 เดือน และ 60 เดือน มีเงื่อนไขพิเศษคือ จะจ่ายดอกเบี้ยเป็นรายเดือนโดยโอนเข้าบัญชีออมทรัพย์หรือออมทรัพย์พิเศษ เงินฝากประจำนี้จะต้องถูกหักภาษีรายได้ 15% ของยอดดอกเบี้ยที่ได้รับ

4.4 กฎระเบียบข้อบังคับในการอำนวยความสะดวกของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การอำนวยความสะดวกของธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ สรุปได้ดังนี้

4.4.1 เงื่อนไขเกี่ยวกับผู้กู้

4.4.1.1 อายุ จะต้องเป็นผู้มีอายุตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ขึ้นไป และเมื่อรวมอายุของผู้กู้กับระยะเวลากู้แล้วจะต้องไม่เกิน 70 ปี อาชีพ สามารถแบ่งอาชีพผู้กู้ออกเป็นดังนี้

(1) อาชีพรับราชการ หมายถึง ข้าราชการประจำของหน่วยงานราชการต่างๆ ทุกจังหวัดที่ปฏิบัติราชการ

(2) อาชีพรับจ้าง หมายถึง ผู้ที่ประกอบอาชีพรับจ้างในองค์กรรัฐวิสาหกิจ บริษัท และห้างร้าน ที่มีพนักงานประจำตั้งแต่ 20 คนขึ้นไป โดยเปิดดำเนินการมาไม่ต่ำกว่า 2 ปี และผู้กู้ต้องทำงานในองค์กรนั้นๆ ไม่น้อยกว่า 6 เดือน

(3) วิชาชีพ หมายถึง ผู้ที่ประกอบอาชีพตรงตามความรู้ที่ศึกษามาเป็นวิชาชีพ โดยเฉพาะ เช่น ทนายความ แพทย์ นักบัญชี วิศวกร เป็นต้น ทั้งนี้จะต้องมีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพนั้นๆ ด้วย เช่น ใบประกอบโรคศิลป์ เป็นต้น

(4) อาชีพอิสระ หมายถึง ผู้ที่ประกอบอาชีพส่วนตัว แบ่งเป็นดังนี้

ก) มีหลักฐานในการประกอบอาชีพที่น่าเชื่อถือได้ เช่น ทะเบียนการค้า หนังสือจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ หรือหลักฐานอื่นๆ อันอาจได้แก่ ทะเบียนรถ ในกรณีที่ประกอบอาชีพขับรถรับจ้าง

ข) ไม่มีหลักฐานการประกอบอาชีพมาแสดง เช่น แม่ค้า จะต้องมียุทธินเงินฝากที่มีกระแสเงินหมุนเวียนที่เหมาะสมกับรายได้ที่แจ้งในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมามาแสดงให้ดู

4.4.2 เงื่อนไขเกี่ยวกับหลักประกัน

4.4.2.1 หลักประกันในที่นี้หมายถึง ที่ดินเปล่า ที่ดินและอาคาร หรือห้องชุด โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันทุกกรณี โดยธนาคารฯ จะไม่รับหลักประกันอื่นๆ เช่น รถยนต์ รวมทั้งไม่รับการค้าประกันโดยบุคคล

4.4.2.2 ลักษณะของหลักประกันที่รับพิจารณามีดังนี้

(1) ที่ดิน

ก) จะต้องมียอดเงินที่รถยนต์เข้าออกได้สะดวกผ่านหน้าที่ดินหลักประกัน ทั้งนี้เนื่องจากกรณีขายทอดตลาดมูลค่าของหลักประกันมีสภาพคล่อง

ข) กรณีรถยนต์เข้าออกไม่ได้ จะผ่อนผัน โดยหากทางเข้าออกเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากทางเข้าออกเป็นที่ส่วนบุคคล ต้องได้รับการยินยอมจากเจ้าของที่ดินก่อน โดยทำการจดทะเบียนจำนอง จึงจะรับเงินกู้ได้

ค) ขนาดของเนื้อที่ดินแต่ละรายจะไม่เกิน 4 ไร่ โดยอาจจะเป็นที่ดินหลายๆ แปลงแต่ต้องติดกัน

ง) ลักษณะการใช้ที่ดินจะต้องมีใช้เพื่อเป็นเชิงการค้าธุรกิจ หรือเหตุผลอื่น เช่น สวนเกษตร เป็นต้น

(2) สิ่งปลูกสร้าง จำนวนบ้านจะมีได้ไม่เกิน 2 หลัง สำหรับผู้กู้แต่ละราย เพื่อให้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยจริงๆ ไม่ใช่การค้า ซึ่งผิดวัตถุประสงค์หลักของธนาคาร โดยจะต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จ 90% ก่อนจึงจะขอยื่นกู้ได้ หากเป็นกรณีปลูกสร้างการจ่ายเงินจะพิจารณาจากผลการก่อสร้างเป็นงวดๆ

4.4.2.3 การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หลักประกัน การรับหลักประกันประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันสินเชื่อนั้นจะรับควบคู่กันไปเสมอ เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างจะอยู่บนที่ดินและตามกฎหมายถือว่าเป็นส่วนควบของที่ดิน ในกรณีที่เจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วย ดังนั้นหากรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นหลักประกันจะก่อให้เกิดปัญหาตามมา ในการดำเนินการตามกฎหมายจะบังคับเอาจากหลักประกันเมื่อผู้ขอสินเชื่อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขสินเชื่อ เช่น จำนองเฉพาะสิ่งปลูกสร้างเมื่อบังคับหลักประกันก็จะต้องรื้อสิ่งปลูกสร้างออกไป ทำให้เกิดความเสียหายเพราะมูลค่าของหลักประกันลดลง

4.4.3 เงื่อนไขเกี่ยวกับการระยะเวลา และเงินงวดผ่อนชำระ มีดังต่อไปนี้

4.4.3.1 ระยะเวลาที่ผู้กู้จะกู้ได้ตั้งแต่ 1 - 30 ปี แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้เมื่อคำนวณกับระยะเวลาในการกู้ จะต้องไม่เกิน 70 ปี

4.4.3.2 อาชีพของผู้กู้ อาชีพที่มีความไม่แน่นอนระยะเวลาที่จะกำหนดเป็นพิเศษไม่เกิน 10 ปี เช่น คารา นักร้อง เป็นต้น เพราะอาจได้รับความนิยมเพียงระยะหนึ่งเท่านั้น อาจมีปัญหาในการผ่อนชำระในระยะเวลายาวได้

4.4.3.3 เงินผ่อนรายงวด ปกติรายได้สุทธิของผู้กู้จะต้องเป็น 3 เท่าของเงินผ่อนรายงวด เช่น ถ้าต้องผ่อนงวดละ 1,000 บาท ควรมีรายได้สุทธิไม่น้อยกว่า 3,000 บาท เงินงวดประกอบด้วย ดอกเบี้ยและเงินต้นที่ผ่อนชำระคืน เงินงวดนี้จะเท่ากันทุกเดือน และจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการกู้ด้วย หากระยะเวลาการกู้สั้นเงินงวดจะน้อยกว่าระยะเงินกู้ต้น

4.4.3.4 อัตราดอกเบี้ย

(1) อัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกัน หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ระบุในสัญญา ในที่นี้เป็นร้อยละ 19 ทั้งนี้มักเป็นอัตราสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด (ceiling rate) เพื่อสิทธิในการปรับอัตราดอกเบี้ยให้สูงขึ้น

(2) อัตราดอกเบี้ยที่จ่ายจริง หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่จ่ายจริงในขณะนั้นที่ธนาคารฯ ใช้ในการคำนวณดอกเบี้ย ทั้งนี้อาจต่ำกว่าหรือสูงกว่าในสัญญา อัตราดอกเบี้ยนี้จะขึ้นลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจในกรณีที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (floating rate)

4.4.4 เงื่อนไขอื่นๆ

4.4.4.1 เงื่อนไขเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการกู้

(1) ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์ แบ่งตามวงเงินขอกู้ แบ่งเป็นดังนี้

(ก) วงเงินให้กู้ไม่เกิน 500,000 บาท เสียค่าประเมิน 1,700 บาท

(ข) วงเงินที่กู้ตั้งแต่ 500,001 - 3,000,000 บาท เสียค่าประเมิน 2,200 บาท

(ค) วงเงินกู้เกิน 3,000,000 บาท เสียค่าประกัน 2,500 บาท

(2) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง 500 - 600 บาท

(3) ค่าตรวจสอบผลงานการก่อสร้าง ต่อเติม ซ่อมแซม ครั้งละ 600 บาท

(4) ค่าจดทะเบียนจำนองที่สำนักงานที่ดิน ร้อยละ 1 ของวงเงินจำนอง

(5) ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย จะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับ ประเภทของวัสดุ การติดต่อกันของตัวอาคาร เนื้อที่ใช้สอยของตัวอาคาร โดยชำระค่าเบี้ยประกันทุก 3 ปี ซึ่งผู้กู้เป็นผู้เสีย และยกผลประโยชน์ให้กับธนาคาร หากผู้กู้ไม่ชำระเบี้ยประกันจะต้องยินยอมให้ธนาคารทบทวนเบี้ยที่สำรองออกไปก่อนเป็นเงินสด

4.4.4.2 เงื่อนไขเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังคงเป็นของธนาคาร จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เสร็จเรียบร้อยตามที่กำหนด ผู้กู้นำทรัพย์สินที่จำนองไว้ไปทำการใดๆ โดยมิได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากธนาคารไม่ได้ หากผู้กู้ฝ่าฝืนธนาคารมีสิทธิดำเนินคดีตามกฎหมายได้

4.4.4.3 เงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่เก็บรักษาหลักทรัพย์ ผู้กู้จะต้องมอบโฉนดที่ดินไว้ในสถานที่ที่ธนาคารกำหนดในระหว่างจำนอง

4.4.4.4 เงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระหนี้ ผู้กู้จะชำระเงินงวดได้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ทุกแห่งภายในวันสิ้นเดือนหรือชำระโดยหักผ่านบัญชีธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ ตามวันที่กำหนด และถ้าชำระล่าช้ากว่าวันที่กำหนดผู้กู้ยอมให้ธนาคารปรับ โดยคิดดอกเบี้ยจากยอดค้างชำระเป็นรายวัน

4.4.4.5 เงื่อนไขเกี่ยวกับการยึดทรัพย์สิน ธนาคารมีสิทธิเรียกให้ผู้กู้ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทั้งหมดคืนได้ในกรณีที่ผู้กู้แจ้งข้อความอันเป็นเท็จหรือผิดนัดชำระหนี้ในงวดหนึ่งงวดใด โดยการฟ้องบังคับจำนอง หากผู้กู้ไม่สามารถนำเงินมาชำระคืนได้เพียงกับมูลหนี้หรือทรัพย์สินที่

ธนาคารนำออกขายทอดตลาดไม่คุ้มกับมูลหนี้ ธนาคารมีสิทธิเรียกเอาจากทรัพย์สินอื่นของผู้กู้มา
ชดใช้จนกว่าจะครบในส่วนที่ขาด

4.5 หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อ

โดยทั่วไปแล้วเจ้าหน้าที่จะใช้หลักพิจารณาจากความสามารถของผู้กู้ ดังนี้

4.5.1 หลัก 3P's

4.5.1.1 Purpose วัตถุประสงค์

ก) กู้ไปทำอะไร เช่น กู้ไปซื้อบ้าน ต้องรู้ให้ละเอียดว่าซื้อไปอยู่เองหรือซื้อไปให้เช่า
เพื่อจะได้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจต่อไป

ข) ความจำเป็น เมื่อทราบว่าผู้กู้ไปทำอะไรแล้ว ควรจะพิจารณาว่ามีความจำเป็นมาก
น้อยเพียงไร เช่น กู้ไปซื้อบ้านอยู่เองย่อมจำเป็นกว่าซื้อที่คืนเปล่า เมื่อมีความจำเป็นมากกว่าผู้กู้ยอม
ให้ความสำคัญในการชำระหนี้ก่อน ไม่ยอมให้มีการผัดผ่อน ไขเกิดขึ้น

4.5.1.2 Protection - การป้องกัน สำหรับกรณีที่ผู้กู้มีปัญหาไม่ยอมผ่อนชำระ สิ่งที่ควร
จำเป็นพิจารณา คือ พิจารณาจากรายได้ ได้แก่

ก) รายได้ประจำ หมายถึง เงินเดือน ค่าครองชีพและค่าช่วยเหลือบุตร เงินบำนาญต่อ
เดือน ทั้งนี้ไม่รวมค่าพาหนะ ค่าเลี้ยงรับรอง ค่าเช่าบ้านที่เบิกได้ ค่าเสื้อผ้าหรืออื่นๆ ที่นอกเหนือจาก
นี้

ข) รายได้พิเศษ หมายถึง รายได้พิเศษที่สอดคล้องกับงานประจำ เช่น ค่าเผื่อใช้ของ
พยาบาล ค่าคอมมิชชั่นของพนักงานขาย เป็นต้น รายได้พิเศษที่ไม่สอดคล้องกับอาชีพประจำ เช่น ผู้
กู้ทำงาน 2 แห่ง การคำนวณรายได้พิเศษเป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณาถึงความเป็นไปได้ เพื่อไม่ให้เกิด
การสร้างรายได้เพิ่มที่ไม่เป็นจริง อันอาจเกิดปัญหานี้ค้างในอนาคตได้ มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) ความสอดคล้องของคุณสมบัติของผู้กู้ เช่น คุณวุฒิการศึกษา ผู้มีอาชีพครู อาจจะมีรายได้พิเศษจากการแต่งตำราให้สำนักพิมพ์ได้ หรือในการประกอบวิชาชีพเฉพาะ เช่น นักบัญชีที่มีใบสอบบัญชีสามารถทำบัญชีให้กับหลายบริษัทได้
- 2) บัญชีเงินฝาก หากผู้กู้มีบัญชีเงินฝากมาแสดงอาจจะคำนวณรายได้พิเศษอื่นๆ ที่ผู้กู้แจ้งไว้ โดยดูจากจำนวนยอดเงินคงเหลือครั้งสุดท้าย ความต่อเนื่องของรายการฝากถอน ย้อนหลัง 6 เดือน
- 3) ประเภทของหลักประกัน ในกรณีที่ผู้ขอกู้ผ่อนชำระยังไม่ได้จะสามารถเสนอขายหลักประกันให้ใครได้บ้าง และยากง่ายเพียงใด เช่น บ้านหลังใหญ่ราคา 10 ล้านบาท แม้จะลดราคาเหลือ 7 ล้านบาท ย่อมจะหาคนซื้อได้ยากกว่าบ้านจัดสรรราคา 500,000 บาท เพราะมีผู้ซื้ออยู่ในวงจำกัด
- 4) ให้กู้ในอัตราส่วนที่เหมาะสม เช่น วางเงินค้ำประกันสูงจะลดความเสี่ยงลง ทำให้ผู้ขอกู้มีความรับผิดชอบ จำนวนที่ขอกู้ต้องพอเหมาะสมกับวัตถุประสงค์
- 5) ศึกษาสถานการณ์ของสินค้ำนั้นก่อนให้กู้ เช่น ถ้าเป็นที่อยู่อาศัยต้องไม่มีแนวโน้มจะเวนคืน

4.5.1.3 People - ตัวบุคคล พิจารณาคุณสมบัติของตัวผู้กู้ว่าเป็นผู้ที่น่าเชื่อถือ และมีคุณสมบัติเหมาะที่จะให้กู้เพียงไร รวมถึงพิจารณาความเสี่ยงของลูกค้ำที่ขอกู้ด้วย

4.5.2 หลัก 4 C's

4.5.2.1 คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ (character) จะพิจารณาอุปนิสัยใจคอและพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อว่าจะมีความเต็มใจชำระหนี้มากน้อยเพียงใด โดยพิจารณาได้เป็น 2 ประเภท คือ

ก) คุณสมบัติและประวัติส่วนตัว เช่น อุปนิสัยทั่วไป ข้อมูลเกี่ยวกับครอบครัว อายุ การศึกษา นิสัยใจคอ ชื่อเสียงส่วนตัว เป็นต้น

ข) คุณสมบัติเฉพาะด้าน เช่น ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์ ความคิดความอ่าน ความรับผิดชอบ เป็นต้น

4.5.2.2 ความสามารถ (capacity) จะพิจารณาว่าผู้กู้มีความสามารถทางการงานด้านไหนบ้าง และในปัจจุบันทำงานที่เหมาะสมหรือไม่ จะมีแนวโน้มที่มีความเจริญก้าวหน้าเพียงไร งานที่ทำอยู่เป็นที่ต้องการของตลาดหรือไม่ เช่น งานค้นคว้าทางด้านวิทยาศาสตร์ อาจจะต้องการผู้มีความสามารถมากแต่ตลาดในประเทศไทยยังจำกัดอยู่

4.5.2.3 รายได้ (capital) จะพิจารณาว่ารายได้ของผู้กู้มีอย่างน้อยเพียงไรและเป็นรายได้ที่แน่นอนและมั่นคงพอที่จะชำระหนี้คืนได้ตามกำหนดหรือไม่ รวมถึงพิจารณาแนวโน้มรายได้ในอนาคตและรายได้อื่นๆ ของผู้กู้ เช่น อาชีพเซลล์แมนแม้จะมีรายได้มากแต่ก็ไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับจำนวนสินค้าที่ขายได้

4.5.2.4 หลักทรัพย์ค้ำประกัน (collateral) ในกรณีที่ใช้บ้านและที่ดินเป็นหลักประกัน จะต้องตรวจดูโดยละเอียดว่าที่ตั้งเป็นอย่างไร อยู่ในทำเลแบบไหน สภาพดีหรือไม่ได้รับการดูแลรักษาเพียงไร ซ้ำขายได้ง่ายหรือไม่เมื่อถูกเรียกร้องให้ชำระเงินแทนสภาพทางเศรษฐกิจ (condition) จะพิจารณาถึงสถานการณ์โดยทั่วไปภายใต้การเปลี่ยนแปลงด้านต่างๆ ทั้งเทคโนโลยี สังคม กฎหมาย การเมือง การตลาด ฯลฯ

การเปรียบเทียบมูลค่าหลักประกันกับความสามารถของผู้กู้ จะพิจารณาให้วงเงินกู้กับลูกค้า โดยเลือกกว่าจำนวนใดที่ต่ำกว่าระหว่างราคาประเมินกับความสามารถของลูกค้า ลูกค้าก็จะได้รับสินเชื่อตามจำนวนนั้น

4.6 ผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลการดำเนินงานของธนาคาร ในช่วงปี พ.ศ.2531-2539 เป็นช่วงที่ธนาคารมีความเจริญรุ่งเรืองมาก ผลการดำเนินงานของธนาคารมีการขยายตัวทั้งในด้านปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนแบ่งตลาด และกำไรสุทธิ

ปี พ.ศ.2540-2544 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจอย่างรุนแรงเกิดผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารมีปริมาณลดลง

ปี พ.ศ.2545-2548 ธนาคารได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ในการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เช่นการลดดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลง เพื่อจูงใจให้ประชาชนอยากกู้เงิน นอกจากนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารของรัฐ ให้บริการให้ในด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งถือเป็นจุดแข็งที่ได้เปรียบสถาบันการเงินอื่นที่ทำธุรกิจในด้านที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมถึงส่วนแบ่งตลาดก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

ในปี พ.ศ.2549 ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศเกิดการผันผวนอย่างรุนแรง โดยในช่วงครึ่งแรกของปีมีการขยายตัวถึงร้อยละ 6.1 และชะลอตัวลดลงเป็นร้อยละ 3.0 ในช่วงครึ่งหลังของปี ทำให้อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ(GDP)ในปี 2549 อยู่ประมาณร้อยละ 4.5-5 ต่อปี ทั้งนี้เกิดจากปัญหาการปรับตัวสูงขึ้นของราคาน้ำมันดิบส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้นและปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ วิกฤตของเสถียรภาพและความไม่สงบทางการเมือง จากภาวะเศรษฐกิจที่ผันผวนส่งผลกระทบต่อมูลค่าของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงในปี 2549 ธนาคารจึงปรับกลยุทธ์ต่าง ๆ ในการดำเนินงาน ผลการดำเนินงานในปี 2549 อยู่ในระดับใกล้เคียงกับที่ประมาณการไว้โดยธนาคารยังคงรักษาส่วนแบ่งตลาดอยู่ในระดับเดียวกับปี 2548 การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สำคัญมีดังนี้

1. ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย
2. โครงสร้างเงินทุน
3. ผลประกอบการ
4. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย

1. ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ซึ่งในปัจจุบันก็ยังเน้นดำเนินการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

ตารางที่ 4.1 การให้สินเชื่อระยะยาว แยกตามเขตพื้นที่ ปี พ.ศ. 2543 - 2549

ปี	เขตกทม. และปริมณฑล		ส่วนภูมิภาค		รวมทั้งสิ้น	
	จำนวน	จำนวนเงิน	จำนวน	จำนวนเงิน	จำนวน	จำนวนเงิน
	ราย		ราย		ราย	
2543	41,822	20,359.14	41,408	12,639.87	83,230	32,999.01
2544	42,680	21,642.55	43,464	15,186.22	86,144	36,828.77
2545	51,450	28,612.23	75,877	33,311.93	127,327	61,924.16
2546	66,872	43,206.05	82,407	38,536.26	149,279	81,742.32
2547	72,627	54,241.27	97,749	50,139.29	170,376	104,380.56
2548	81,373	71,112.29	107,756	58,523.51	189,129	129,635.80
2549	89,373	55,804.04	116,087	57,390.83	205,460	113,194.84

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) “รายงานประจำปี 2549” กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
กรุงเทพการพิมพ์.

จากตาราง 4.1 จะเห็นได้ว่าธนาคารได้มีการปล่อยสินเชื่อให้ประชาชนในส่วนภูมิภาคเป็นจำนวนมากขึ้นจะเห็นได้จากจำนวนราย ที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา ทั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการให้สินเชื่อในรูปแบบใหม่ๆ และหลากหลาย เพื่อให้ประชาชนได้รับประโยชน์จากสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำได้อย่างเต็มที่

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ตารางที่ 1.1) ในช่วง 20 ปี มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยตลอด (ในปี พ.ศ.2549 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์คงเหลืออยู่ที่ร้อยละ 39.2) ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 39.3 ในปี พ.ศ.2543 และปี พ.ศ.2544 ปีพ.ศ.2531 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่ำสุดร้อยละ 16.7 ในขณะที่ช่วง 20 ปี ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล

ทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ธนาคารพาณิชย์ซึ่งถือได้ว่ามีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดกลับมีแนวโน้มลดลง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในปัจจุบันประชาชนหันมาใช้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี 2549 อยู่ที่ร้อยละ 39.2 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี พ.ศ.2548 ซึ่งมีร้อยละ 38.6 ส่วนกลุ่มธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ๆ มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปในปี พ.ศ. 2549 ที่ร้อยละ 51.3 ใกล้เคียงกับปี พ.ศ.2548 มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 51.4 (ตารางที่ 1.1)

2. โครงสร้างเงินทุน โครงสร้างเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบ่งใหญ่ได้เป็น 4 ส่วนดังนี้

ตารางที่ 4.2 แหล่งเงินทุนที่สำคัญ ปี พ.ศ. 2543 - 2549

จำนวนเงิน : พันล้านบาท

ปี	เงินฝาก/ตั๋ว		เงินกู้		เงินกู้		พันธบัตร		รวมทั้งสิ้น	
	สัญญาใช้เงิน		ภายในประเทศ		ต่างประเทศ					
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
2543	214.598	69.27	5.854	1.89	17.365	5.60	72.000	23.24	309.811	100
2544	217.210	75.06	5.301	1.89	8.872	3.07	58.000	20.04	289.383	100
2545	251.774	80.34	3.000	0.96	8.661	2.76	50.000	15.94	313.434	100
2546	298.085	84.22	6.498	1.84	8.338	2.36	41.000	11.58	353.921	100
2547	349.778	83.06	14.406	3.42	8.329	1.98	34.000	8.08	421.096	100
2548	380.289	76.08	13.917	2.78	8.333	1.67	73.000	14.60	499.874	100
2549	447.527	78.17	7.992	1.40	8.337	1.46	85.500	14.94	572.476	100

หมายเหตุ : มีเงินทุนในตลาดเงินเป็นแหล่งเงินทุนในปี 2547 - 2549 เป็นจำนวน 14.582, 24.335 และ 23.120 พันล้านบาท ตามลำดับ

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) “รายงานประจำปี 2549” กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์กรุงเทพมหานครการพิมพ์.

1. เงินฝากจากส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัทเอกชน และประชาชนทั่วไป
2. เงินกู้ภายในประเทศ (โดยมีกระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้จากสถาบันการเงินภายในประเทศ)
3. เงินกู้จากต่างประเทศ
4. พันธบัตรในประเทศ

การดำเนินงานในปัจจุบันธนาคารมีแหล่งเงินทุนจากเงินฝากและตัวสัญญาใช้เงินเป็นหลักในการดำเนินกิจการของธนาคาร จากตารางที่ 4.2 ปี 2549 ธนาคารมีปริมาณเงินฝากสูงจากปี 2548 โดยมีจำนวนเงินฝาก 447.526 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.17 ของปริมาณเงินทุนทั้งหมด ทั้งนี้การเน้นแหล่งเงินทุนจากเงินฝากเป็นการสะท้อนถึงการดำเนินนโยบายของรัฐบาลในปี 2549 ที่ต้องการจะลดหนี้สาธารณะ ส่งผลให้การดำเนินงานของทางธนาคารที่เป็นรัฐวิสาหกิจต้องลดจำนวนเงินกู้ของธนาคารที่ทางกระทรวงการคลังค้ำประกันลง ทำให้ธนาคารจำเป็นต้องเพิ่มเงินฝากและตัวสัญญาใช้เงินที่เพิ่มขึ้น โดยมีโครงการการฝากเงินในรูปแบบต่างๆ มาช่วยสนับสนุน ธนาคารใช้กลยุทธ์เสนออัตราดอกเบี้ยเงินฝากสูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป

3. ผลประกอบการ จากผลการดำเนินงานของธนาคารตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในปี 2549 แนวโน้มของสถานะทางการเงินของธนาคารอยู่ในระดับที่มีความมั่นคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยพิจารณาจากอัตรากำไรสุทธิของสินเชื่อกู้ยืมของธนาคาร และดูจากงบกำไรขาดทุนของทางธนาคาร

จากตารางที่ 4.3 กำไรสุทธิ ตั้งแต่ปี 2545 จนถึง 2547 มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปี 2548 ผลกำไรสุทธิเริ่มมีแนวโน้มลดลง ปี 2549 ธนาคารกำไรสุทธิ 2,329 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2548 เป็นจำนวนเงิน 2,007 ล้านบาท แต่เมื่อดูรายได้จากดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แสดงว่าการให้สินเชื่อมิได้ลดลงไป แต่ที่ผลกำไรลดลงเนื่องมาจากการเพิ่มรายจ่ายในกิจกรรมดำเนินงาน เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับดอกเบี้ยเงินฝากเพิ่ม, ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปรับปรุงอาคารสถานที่และอุปกรณ์สำนักงาน ซึ่งแสดงให้เห็นว่าธนาคารมีการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะสถานที่ให้ทันสมัยเพื่อให้บริการและเน้นการบริการ ในด้านการรับฝากเงินเพิ่มขึ้น

ตารางที่ 4.3 ผลประกอบการ รายได้และกำไรสุทธิ ปี พ.ศ.2545-2549

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2549	2548	2547	2546	2545
1.รายได้ดอกเบี้ยให้สินเชื่อ					
1.1 เงินให้สินเชื่อ	25,198	17,696	14,873	14,635	15,103
1.2 รายการระหว่างธนาคารและ ตลาดเงิน	126	7	0.256	0.307	2
1.3 เงินลงทุน	2,234	1,014	383	333	383
รวม	27,558	18,717	15,256	14,968	15,488
2.รายได้อื่น	1,457	1,564	1,043	1,127	778
รายได้รวม	29,015	20,281	16,299	16,095	16,267
กำไรสุทธิ	2,329	4,336	4,644	3,607	2,112

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) “รายงานประจำปี 2549” กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
กรุงเทพการพิมพ์.

4. แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี 2540 จนถึง ปี 2549 แนวโน้มเพิ่มขึ้น แม้ปี 2540 -2542 จะเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจก็ตาม ซึ่งเป็นผลจากนโยบายของรัฐบาลในการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน ตั้งแต่ปี 2544 ประกอบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ต่างแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นและมีรูปแบบการให้สินเชื่อต่าง ๆ

จากตารางที่ 4.4 ที่แสดงถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ทั่วประเทศในปี 2549 มีจำนวนทั้งสิ้น 19.58 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2548 จำนวน 19.02 ล้านหน่วย คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 2.9 สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวน 3.92 ล้านหน่วย คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 20.02 ของจำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ตารางที่ 4.4 จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดทั่วประเทศ ปี พ.ศ. 2540 – 2549

หน่วย : ล้านหน่วย

ปี	กทม. และ ปริมณฑล	ส่วนภูมิภาค	ทั้งประเทศ	อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)
2540	3.11	12.39	15.50	
2541	3.20	12.74	15.94	2.8
2542	3.25	13.00	16.25	1.9
2543	3.30	13.26	16.56	1.9
2544	3.35	13.59	16.94	2.3
2545	3.43	13.88	17.31	2.2
2546	3.58	14.34	17.92	3.5
2547	3.65	14.78	18.43	2.8
2548	3.77	15.25	19.02	3.2
2549	3.92	15.66	19.58	2.9

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2549) “รายงานประจำปี 2549” กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์
กรุงเทพการพิมพ์.

สรุปได้ว่า ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่ที่อยู่อาศัยปี 2549 และแนวโน้มปี 2550 นั้นภาวะตลาดที่อยู่อาศัยมีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชน ในปี 2549 ปริมาณการลงทุนและการซื้อขายที่อยู่อาศัย มีการขยายตัวดีพอสมควร สอดคล้องกับการขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย ซึ่งขยายตัวประมาณ 4.0 – 4.5% ส่วนปริมาณสินเชื่ที่อยู่อาศัยใหม่ มีการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลดเล็กน้อย จากปัจจัยลบต่างๆ ที่มากระทบ อาทิ ค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยที่มีการปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งความไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ

การดำเนินงานของทางธนาคารมุ่งในการปล่อยสินเชื่อโดยเน้นกลุ่มลูกค้ารายย่อยในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อให้เพียงพอและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน พร้อมกับปรับกล-

ยุทธศาสตร์ดำเนินงานและพยายามลดค่าใช้จ่ายการดำเนินงานของธนาคารให้เหมาะสมกับผล-
ประกอบการของธนาคาร

ธนาคารได้กำหนดเป้าหมายและแผนปฏิบัติการในปี 2550 ภายใต้ปัจจัยแวดล้อมทั้ง
ภายในและภายนอกธนาคาร โดยใช้กลยุทธ์การเติบโตแบบยั่งยืนที่มุ่งเน้นความหลากหลายของ
สินค้าและบริการ รวมถึงการใช้ทรัพยากรที่อยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อตอบสนองความต้องการ
ของลูกค้าและเพิ่มศักยภาพการแข่งขันในเชิงธุรกิจ ธนาคารมุ่งขยายฐานการให้บริการสินเชื่อ โดย
คงความเป็นผู้นำในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย การเพิ่มรูปแบบใหม่ ๆ ในการปล่อยสินเชื่อ เพิ่มรายได้
จากค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

5.1 ผลการศึกษา

การศึกษาปัจจัยที่กำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ผลการศึกษา ดังนี้

การวิเคราะห์ปัจจัยที่กำหนดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้รูปแบบสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple linear regression) ซึ่งหาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์กับปัจจัยที่กำหนด ได้แก่ ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากทั้งในและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย รายได้ต่อคนต่อปี เงินสดสำรองตามกฎหมาย อัตราเงินเฟ้อ

ผลการวิเคราะห์จะพิจารณาถึงสมการที่เหมาะสมที่สุด โดยพิจารณาทั้งด้านเศรษฐศาสตร์และสถิติจากค่า t-statistics, ค่า F-statistic, ค่า R² และค่า Durbin-Watson ได้ผลดังนี้

$$\begin{aligned} \text{HL} = & 14,798.630 + 1.187\text{TD} + 0.834\text{BOR} - 947.081\text{INT} + 0.768\text{DI} \\ & (0.450) \quad (9.220)** \quad (6.109)** \quad (-0.567) \quad (2.424)* \\ & - 20.961\text{ER} - 2,479.919\text{P} \\ & (-1.915) \quad (-1.194) \end{aligned}$$

$$R^2 = 0.998$$

$$\text{Adjusted } R^2 = 0.997$$

$$\text{Durbin-Watson} = 1.832$$

F-statistic = 1,051.176**

* = ระดับความเชื่อมั่น 95%

** = ระดับความเชื่อมั่น 99%

ผลการศึกษาพบว่า แบบจำลองในสมการ (2) สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ 99.8% โดยค่า R^2 ได้ 0.998 ค่า F-statistic มีค่าเท่ากับ 1,051.176 แสดงว่ามีตัวแปรอย่างน้อย 1 ตัวที่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ 99 % ค่า Durbin-Watson ที่คำนวณได้เท่ากับ 1.832 แสดงว่าค่าความคลาดเคลื่อนเป็นอิสระกัน ผลการทดสอบหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามพบว่า ตัวแปรรายได้ต่อคนต่อปี (DI) มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย (HL) ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% ปริมาณเงินฝากรวม (TD) และ ปริมาณเงินกู้ยืม (BOR) มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย (HL) ณ ระดับความเชื่อมั่น 99% ส่วนปัจจัยอีก 3 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย (INT) เงินสำรองตามกฎหมาย (ER) และอัตราเงินเฟ้อ (P)ค่าสัมประสิทธิ์ที่ไม่มีนัยสำคัญ

สำหรับเครื่องหมายสัมประสิทธิ์ในสมการที่ได้อธิบายได้ดังนี้

1. ปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (TD) จากการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติพบว่าค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินฝากเท่ากับ 1.187 แสดงว่าปริมาณเงินฝากมีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่น 99% กล่าวคือ เมื่อปริมาณเงินฝากรวมเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1.187 ล้านบาท ในทางตรงข้ามถ้าปริมาณเงินฝากลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 1.187 ล้านบาท โดยกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

2. ปริมาณเงินกู้ยืม (BOR) จากการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติพบว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินกู้ยืมเท่ากับ 0.834 แสดงว่าปริมาณเงินกู้ยืมมีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่น 99 % กล่าวคือ เมื่อปริมาณเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 1 ล้าน

บาททำให้ปริมาณสินเชื่อกู้ยืมเพิ่มขึ้น 0.834 ล้านบาท ในทางตรงข้ามถ้าปริมาณเงินกู้ยืมลดลง 1 ล้านบาท ทำให้ปริมาณสินเชื่อกู้ยืมลดลง 0.834 ล้านบาท โดยกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

3. รายได้ต่อคนต่อปี(DI) จากการทดสอบค่านี้สำคัญทางสถิติพบว่าค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ต่อคนต่อปีเท่ากับ 0.768 โดยตัวแปรรายได้ต่อคนต่อปีมีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อกู้ยืมในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% กล่าวคือเมื่อรายได้ต่อคนต่อปีเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท ทำให้ปริมาณสินเชื่อกู้ยืมเพิ่มขึ้น 0.768 ล้านบาท ในทางตรงข้ามถ้ารายได้ต่อคนต่อปีลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อกู้ยืมลดลง 0.768 ล้านบาท โดยกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

บทที่ 6

สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ตลอดระยะที่ผ่านมารณาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญในฐานะหน่วยงานของรัฐที่ช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนให้ได้มีที่อยู่อาศัย การให้บริการทางการเงินด้านที่อยู่อาศัย โดยการสร้างความเข้มแข็งทางธุรกิจและตอบสนองความคาดหวังของผู้ใช้บริการสินเชื่อ งานวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบกับปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์

6.1 สรุปการวิจัย

ผลการศึกษาปัจจัยที่กำหนดสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า ตัวแปรรายได้ต่อคนต่อปี (DI) มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย (HL) ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% ปริมาณเงินฝากรวม (TD) และ ปริมาณเงินกู้ยืม (BOR) มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย (HL) ณ ระดับความเชื่อมั่น 99% ส่วนปัจจัยอีก 3 ปัจจัยได้แก่ ปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ย (INT) เงินสำรองตามกฎหมาย (ER) และอัตราเงินเฟ้อ (P) มีค่าสัมประสิทธิ์ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย (HL) อย่างมีนัยสำคัญ ทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น 95 %

6.2 อภิปรายผล

1. ผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติพบว่าค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินฝากรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (TD) เท่ากับ 1.187 แสดงว่าปริมาณเงินฝากมีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่น 99% กล่าวคือเมื่อปริมาณเงินฝากรวมเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 1.187 ล้านบาท ในทางตรงข้ามถ้าปริมาณเงินฝากลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 1.187 ล้านบาท โดยกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

2. ผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติพบว่า ค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินกู้ยืม (BOR) เท่ากับ 0.834 แสดงว่าปริมาณเงินกู้ยืมมีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่น 99 % กล่าวคือ เมื่อปริมาณเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาททำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.834 ล้านบาท ในทางตรงข้ามถ้าปริมาณเงินกู้ยืมลดลง 1 ล้านบาท ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 0.834 ล้านบาท โดยกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

3. ผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติพบว่าค่าสัมประสิทธิ์ของรายได้ต่อคนต่อปี (DI) เท่ากับ 0.768 แสดงว่ารายได้ต่อคนต่อปีมีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทิศทางเดียวกัน ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% กล่าวคือเมื่อรายได้ต่อคนต่อปีเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท ทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 0.768 ล้านบาท ในทางตรงข้ามถ้ารายได้ต่อคนต่อปีลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลง 0.768 ล้านบาท โดยกำหนดปัจจัยอื่นๆ คงที่

6.3 ข้อเสนอแนะ

1. ในการศึกษาปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จำกัดการศึกษาเฉพาะกรณีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปัจจุบันมีสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมาก เช่น กลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่ใช่ธนาคาร ดังนั้นผู้ศึกษาเห็นว่าในการศึกษาต่อไปควรจะศึกษาให้ครอบคลุมถึงสถาบันการเงินอื่นๆ ด้วย เพื่อศึกษาว่ามีปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับธนาคารอาคารสงเคราะห์หรือไม่

2. ในการศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะปัจจัยที่กำหนดการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่ในความเป็นจริงการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังขึ้นกับความต้องการเงินกู้ของผู้กู้ด้วย ดังนั้นควรจะศึกษาในระดับจุลภาคโดยศึกษาถึงพฤติกรรมความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากลูกค้าผู้ขอสินเชื่อคู่กันไป ด้วย เพราะจะได้ทราบถึงปัญหาเกี่ยวกับความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าอย่างแท้จริง

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- กาญจน์ กังวานพรศิริ (2546) "สินทรัพย์ทางการเงิน" ใน *ประมวลสาระชุดวิชาเศรษฐศาสตร์การเงิน* หน่วยที่ 2 หน้า 47-105 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
- เจริญ วงศ์กรรัตน์ (2548) "การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย" การศึกษาค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์มหัพัตต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2529) *รายงานประจำปี 2549* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2530) *รายงานประจำปี 2530* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2531) *รายงานประจำปี 2531* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2532) *รายงานประจำปี 2532* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2533) *รายงานประจำปี 2533* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2534) *รายงานประจำปี 2534* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2535) *รายงานประจำปี 2535* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2536) *รายงานประจำปี 2536* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2537) *รายงานประจำปี 2537* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2538) *รายงานประจำปี 2538* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2539) *รายงานประจำปี 2539* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2540) *รายงานประจำปี 2540* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2541) *รายงานประจำปี 2541* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2542) *รายงานประจำปี 2542* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2543) *รายงานประจำปี 2543* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2544) *รายงานประจำปี 2544* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2545) *รายงานประจำปี 2545* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2546) *รายงานประจำปี 2546* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2547) *รายงานประจำปี 2547* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
- _____ (2548) *รายงานประจำปี 2548* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์

- _____ (2549) รายงานประจำปี 2549 กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์กรุงเทพการพิมพ์
 นกตล สมัครการ (2548) "ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย"
 วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์
 มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- นภพร วิเศษสิงห์ (2545) "การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคาร
 สงเคราะห์" วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์
 มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- วเรศ อุปปาดิก (2532) เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร พิมพ์ครั้งที่ 4 กรุงเทพมหานคร
 สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ศิริกุล สวนศิริ (2544) "ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคาร
 สงเคราะห์" วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
ตารางข้อมูลสำหรับการประมวลผล

ตารางสรุป ข้อมูลสำหรับการประมวลผล

ปี พ.ศ.	ปริมาณ สินเชื่อบริษัท อาศัย (HL)	ปริมาณ เงินฝาก (TD)	ปริมาณเงิน กู้ยืม (BOR)	อัตรา ดอกเบี้ย (INT)	รายได้ต่อ คนต่อปี (DI)	เงินสด สำรองตาม กฎหมาย (ER)	อัตรา เงินเพื่อ (P)
2529	10,723.24	8,210.35	3,938.75	15.50	21,157	1,050.00	1.80
2530	11,291.63	7,813.73	5,115.20	11.25	23,911	1,090.00	2.50
2531	14,383.49	11,216.61	4,531.53	11.25	28,256	1,100.00	3.80
2532	19,783.47	20,026.96	3,955.09	12.00	33,204	1,117.85	5.40
2533	27,959.94	25,562.43	5,766.42	12.00	38,613	1,190.00	6.00
2534	38,905.10	34,144.31	6,760.14	15.15	43,655	1,250.00	5.70
2535	51,916.53	39,189.30	11,125.06	13.75	48,311	1,360.00	4.10
2536	70,897.02	50,786.57	20,144.61	11.50	53,593	1,470.00	3.30
2537	99,098.20	60,587.17	37,003.03	10.00	60,953	1,840.00	5.00
2538	140,105.87	80,250.95	60,029.17	11.25	69,435	2,515.00	5.80
2539	198,499.50	107,582.48	84,187.96	12.75	75,342	2,722.19	5.90
2540	278,730.18	170,981.41	110,833.60	12.00	76,184	3,590.11	5.60
2541	297,142.70	219,940.86	115,181.07	15.00	73,012	3,820.33	8.10
2542	283,944.43	190,112.36	115,912.70	11.50	72,630	4,882.98	0.30
2543	278,457.73	214,591.48	95,219.52	8.75	77,551	4,882.98	1.60
2544	276,923.09	217,209.75	72,172.80	7.20	80,558	4,991.05	1.60
2545	309,030.89	251,773.76	61,660.78	7.25	84,919	5,315.07	0.70
2546	347,949.71	298,091.83	55,825.89	6.50	91,398	5,737.87	1.80
2547	411,211.62	349,778.45	56,735.10	5.50	99,339	6,459.29	2.70
2548	489,411.22	380,289.35	95,250.42	7.50	106,816	6,188.18	4.50
2549	556,701.73	447,526.86	101,829.17	7.75	117,362	7,055.43	4.70

ภาคผนวก ข
ผลการคำนวณโปรแกรม SPSS

Regression**Variables Entered/Removed(b)**

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	P, BOR, INT, TD, DI, ER(a)	.	Enter

a All requested variables entered.

b Dependent Variable: HL

Model Summary(b)

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.999(a)	.998	.997	9499.48249	1.832

a Predictors: (Constant), P, BOR, INT, TD, DI, ER

b Dependent Variable: HL

ANOVA(b)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	56914967 6336.674	6	94858279389.446	1051.176	.000(a)
	Residual	12633623 45.322				
	Total	57041303 8681.995	20			

a Predictors: (Constant), P, BOR, INT, TD, DI, ER

b Dependent Variable: HL

Coefficients(a)

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	14798.625	32872.305		.450	.659
	TD	1.187	.129	.958	9.220	.000
	BOR	.834	.137	.208	6.109	.000
	INT	-947.081	1669.381	-.017	-.567	.579
	DI	.768	.317	.125	2.424	.029
	ER	-20.961	10.947	-.262	-1.915	.076
	P	-2479.919	2077.722	-.031	-1.194	.252

a Dependent Variable: HL

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นางสุขุมาล พวงกต
วัน เดือน ปี	8 กรกฎาคม 2515
สถานที่เกิด	อำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี
ประวัติการศึกษา	ศ.บ. (เศรษฐศาสตร์การเงิน) มหาวิทยาลัยรามคำแหง 2536
สถานที่ทำงาน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาลาดกระบัง
ตำแหน่ง	ผู้รักษาเงิน