

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

บทคัดย่อ

ของ

นายณัฐพล สร้อยสมุทร

ร-9 ต.ถ. 2548

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ  
พฤษภาคม 2548

ณัฐพล สร้อยสมุทร. (2548). ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน. สารนิพนธ์ ศ.ม. (เศรษฐศาสตร์การจัดการ). กรุงเทพฯ: บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ. อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ : รองศาสตราจารย์ ดร. พิศมัย จารุจิตติพันธ์.

จุดประสงค์ของการศึกษาในครั้งนี้คือ 1) ศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง และวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ถดถอยเชิงเส้นพหุ (Multiple Linear Regression) โดยใช้สถิติต่างๆ ได้แก่ ค่าร้อยละ, ค่า  $R^2$ , ค่า F, ค่า t และค่า Durbin-Watson

ผลการวิจัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 โดยรวมมีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ยกเว้นในช่วง พ.ศ.2540-2544 ซึ่งมีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง อัตราการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของทุกสถาบันการเงิน ปริมาณความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 90 ถึงร้อยละ 97 ของสถาบันการเงินทั้งหมด เมื่อแยกเป็นรายกลุ่มสถาบันการเงิน พบว่ากลุ่มธนาคารพาณิชย์เป็นกลุ่มที่มีปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด แต่เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารที่มีปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

ในส่วนของการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 อัตราการเพิ่มของประชากรกับปริมาณความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ รายได้ของประชากรและความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.01 อัตราดอกเบี้ยและความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้าม อย่างมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

FACTORS AFFECTING DEMAND FOR HOUSING LOANS FROM  
FINANCIAL INSTITUTIONS.

AN ABSTRACT  
BY  
NUTTAPON SROISAMUT

Presented in partial fulfillment of the requirements for the  
Master of Economics Degree in Managerial Economics  
at Srinakharinwirot University

May 2005

Nuttapon Sroisamut. (2005). *Factors Affecting Demand for Housing Loans from Financial Institutions*. M.Econ (Managerial Economics). Bangkok : Faculty of Graduate Studies, Srinakharinwirot University. Project Advisor: Associate Prof. Pissamai Jarujittipant.

The purposes of this study were (1) to investigate quantity and the rates of demand changing for housing loans from financial institutions during 1991 to 2003 and (2) to analyse whether following factors, rates of increasing people, disposable income, and interest rates, effected demand for housing loans from financial institutions during 1991 to 2003. The data used to analyse in this study was secondary data. The statistics and the methods used to analyse were the data, percentage, multiple linear regression,  $R^2$ , Adjusted  $R^2$ , F-statistic, t-statistic, and Durbin-Watson.

The results revealed that the rates of demand increasing for housing loans from financial institutions during 1991 to 2003 were decreased. However, it was found that the rates of demand changing for housing loans from financial institutions decreased from 1997 to 2001. The rates of demand changing for housing loans from three financial institution groups, the commercial banks, the government saving banks, and the government housing banks, occurred in the same direction. Quantity of demand for housing loans from commercial banks, the government saving banks, and the government housing banks, were about 90-97 percents of total. Comparing among financial institution groups. The quantity of demand for housing loans from commercial banks, were the highest ratio. Considering individual bank the quantity of demand for housing loans from the government housing banks, were the highest ratio.

In the aspect of the correlation between the factors affecting demand for housing loans, the rates of increasing people positively correlated with demand for housing loans from financial institutions, with no statistical significance. Disposable income positively correlated with demand for housing loans from financial institutions at the significance level of 0.01. Interest rates negatively correlated with demand for housing loans from financial institutions at the significance level of 0.05.

ปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

สารนิพนธ์  
ของ  
นายณัฐพล สร้อยสมุทร

เสนอต่อบัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ  
พฤษภาคม 2548

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร และ  
คณะกรรมการสอบได้พิจารณาสารนิพนธ์ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของ  
มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒได้

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์



.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. พิชัย จารุจิตติพันธ์)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตร

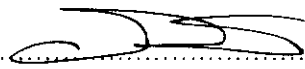


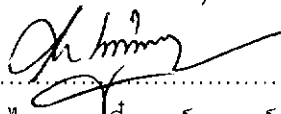
.....  
(รองศาสตราจารย์ ดร. พิชัย จารุจิตติพันธ์)

คณะกรรมการสอบ

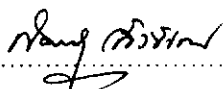


.....ประธาน  
(รองศาสตราจารย์ ดร. พิชัย จารุจิตติพันธ์)

  
.....กรรมการสอบสารนิพนธ์  
(อาจารย์ รวิพรรณ สาสีผล)

  
.....กรรมการสอบสารนิพนธ์  
(อาจารย์ ไพศาล เตียวงษ์สุวรรณ)

อนุมัติให้รับสารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา  
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การจัดการ ของมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ



.....คณบดีคณะสังคมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กิตติมา สังข์เกษม)

วันที่ ๒๐ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

## ประกาศคุณูปการ

ในการจัดทำสารนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.พิศมัย จารุจิตติพันธ์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาและประธานคณะกรรมการควบคุมสอบสารนิพนธ์ ที่กรุณาเสียสละเวลาเพื่อให้คำแนะนำ ปรึกษา รวมทั้งข้อเสนอแนะ ตลอดจนการตรวจแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ในการจัดทำงานวิจัยทุกขั้นตอน เพื่อให้งานวิจัยนี้มีความสมบูรณ์ครบถ้วนในเนื้อหาและสาระสำคัญต่างๆ มากยิ่งขึ้น และขอขอบพระคุณ อาจารย์วิพรรณ สาลีผล และอาจารย์ ไพศาล เตี้ยวงษ์ สุวรรณ กรรมการควบคุมการสอบสารนิพนธ์ ที่ได้เสียสละเวลาเพื่อให้ข้อเสนอแนะ ตลอดจนแนวทางในการแก้ไขข้อบกพร่องของงานวิจัยนี้

ขอขอบพระคุณ คุณพ่อสุวิทย์-คุณแม่สุวรรณี สร้อยสมุทร, คุณป้าบุญยงค์ สร้อยสมุทร, คุณรุ่งฤดี พงศ์เพชรดิถ รวมถึงพี่ๆ และเพื่อนๆ ที่คอยให้กำลังใจ ให้ความช่วยเหลือ และให้คำแนะนำต่างๆ เป็นอย่างดีตลอดเวลาที่ทำการศึกษาและทำงานวิจัย

ณัฐพล สร้อยสมุทร

## สารบัญ

บทที่		หน้า
1	บทนำ.....	1
	ภูมิหลัง.....	1
	ความมุ่งหมายของการศึกษา.....	4
	ความสำคัญของการศึกษาค้นคว้า.....	4
	ขอบเขตของการศึกษา.....	4
	ตัวแปรที่ศึกษา.....	6
	นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
	กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	7
	สมมติฐานของการศึกษาค้นคว้า.....	8
2	เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
	ข้อมูลพื้นฐาน.....	9
	ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	13
	ผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	23
3	วิธีดำเนินการวิจัย.....	27
	ข้อมูลและแหล่งข้อมูล.....	27
	การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	27
	การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	27
	การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	28
4	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	33
	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	33
	สัญลักษณ์การวิเคราะห์ข้อมูล.....	33
	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	34

## สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5	
สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	44
สังเขป ความมุ่งหมาย สมมติฐานและวิธีดำเนินการวิจัย.....	44
สรุปผลการวิจัย.....	46
อภิปรายผล.....	48
ข้อเสนอแนะ.....	52
บรรณานุกรม.....	55
ภาคผนวก.....	58
ประวัติย่อผู้วิจัย.....	69

## บัญชีตาราง

ตาราง	หน้า
1 เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน.....	2
2 รายได้ระบบธนาคารพาณิชย์.....	3
3 รายชื่อธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี พ.ศ.2546.....	5
4 หน่วยงานกำกับดูแลและกฎหมายที่ใช้ควบคุม.....	9
5 เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคาร อาคารสงเคราะห์ในช่วง พ.ศ.2534-2546.....	10
6 อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรไทยในช่วง พ.ศ.2534-2546.....	11
7 รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงของประชากรต่อหัวในช่วง พ.ศ.2534- 2546.....	11
8 อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ในช่วง พ.ศ.2534-พ.ศ.2546.....	12
9 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ของเครดิตใหม่กับตัวแปรที่สำคัญๆ.....	16
10 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงเทพ.....	20
11 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงไทย.....	21
12 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกสิกรไทย.....	21
13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารไทยพาณิชย์.....	22
14 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา.....	22
15 สรุปการทดสอบการเกิด Autocorrelation	32
16 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมทุก สถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546.....	35
17 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546.....	37
18 ปริมาณอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ 3 สถาบันการเงินแยกรายกลุ่ม และสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ต่อปริมาณรวม 3 กลุ่มในช่วง พ.ศ.2534-2546.....	39
19 ผลการวิเคราะห์ถดถอยเชิงซ้อน ของการเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มของ ประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความ ต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534- 2546.....	41

## บัญชีตาราง (ต่อ)

ตาราง		หน้า
20	ผลการวิเคราะห์ถดถอยเชิงซ้อน ของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของ ประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความ ต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534- 2546.....	42

## บัญชีภาพประกอบ

ภาพประกอบ	หน้า
1 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	7
2 อุปสงค์ในการกู้เงิน.....	17
3 การพิจารณาทดสอบ Autocorrelation.....	32

# บทที่ 1

## บทนำ

### ภูมิหลัง

สถาบันการเงินมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศในฐานะที่เป็นแหล่งเงินทุนที่ให้การสนับสนุนความต้องการเงินลงทุนของภาคเศรษฐกิจต่างๆ ไม่ว่าจะ เป็นภาครัฐบาลหรือเอกชน โดยสถาบันการเงินจะมีหน้าที่หลักในการเป็นสื่อกลางทั้งในด้านการรับฝากเงิน การให้กู้ยืมและการให้บริการต่างๆ โดยจะระดมเงินออมจากประชากรเพื่อเป็นทุนและกระจายออกไปในรูปของสินเชื่อสู่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ โดยมีเป้าหมายและวัตถุประสงค์หลักอยู่ที่การได้รับคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยจากลูกหนี้ ตามเงื่อนไขในระยะเวลาที่กำหนด และสามารถนำเงินที่ได้รับคืนนี้ไปให้บริการทางด้านสินเชื่อเพื่อให้เกิดประโยชน์เพิ่มขึ้นได้อีกหลายๆ ครั้ง ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับธนาคารแต่ละแห่งว่าจะสามารถเรียกเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยจากลูกหนี้ได้เร็วมากน้อยเพียงใด

ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหนึ่งในจำนวนสถาบันการเงินทั้งหลาย ที่ให้บริการด้านสินเชื่อ โดยเฉพาะสินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้นมีบทบาทที่สำคัญในการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ตาราง 1 จะเห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนของการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วง พ.ศ.2534-2539 อยู่ในระดับประมาณร้อยละ 90 ของปริมาณเงินให้กู้ยืมทั้งหมด และมีอัตราที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ พ.ศ.2540 เป็นต้นมา ซึ่งมีสัดส่วนของ 3 กลุ่มสถาบันการเงินเกือบจะครอบคลุมปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดในระบบ คือประมาณร้อยละ 96-99 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการขยายการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วง พ.ศ.2538 เป็นต้นมา โดยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 ภาวะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างมาก ทั้งนี้เนื่องจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งที่แท้จริงและเพื่อการเก็งกำไรอยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยเฉพาะในช่วง พ.ศ.2538-2541 ที่ทางธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีอัตราการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในอัตราที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีสัดส่วนของการขยายการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราที่มากกว่าสถาบันการเงินอื่นๆ อย่างเห็นได้ชัดในปี พ.ศ.2538 ซึ่งธนาคารออมสินมีการขยายการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 93 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการขยายการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 42

ตาราง 1 เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

พ.ศ.	ธนาคารพาณิชย์	ธนาคารออมสิน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	รวม	อัตราส่วนของธนาคารพาณิชย์ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อปริมาณรวม(%)
2534	125,001	654	36,260	15,108	n.a.	177,023	0.91
2535	165,437	628	49,788	17,587	2,460	235,900	0.92
2536	225,903	648	69,594	27,932	2,701	326,778	0.91
2537	305,937	768	98,217	40,669	2,346	447,937	0.90
2538	370,581	1,486	139,321	54,205	2,584	568,177	0.90
2539	432,867	4,987	195,776	62,619	2,576	698,825	0.91
2540	455,409	22,088	275,803	28,697	2,392	784,389	0.96
2541	417,897	24,224	294,011	22,177	1,865	760,174	0.97
2542	386,008	23,066	280,884	12,648	1,362	703,968	0.98
2543	361,172	26,844	275,737	10,886	1,107	675,746	0.98
2544	356,032	35,040	274,454	9,672	268	675,466	0.99
2545	400,371	52,698	294,843	6,814	226	754,952	0.99
2546	432,105	89,737	332,699	6,609	191	861,341	0.99

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2544). เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/tab29.asp>

ในช่วงกลางปี พ.ศ.2540 ได้เกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจขึ้นในประเทศไทย ส่งผลให้ภาคธุรกิจต่างๆ ประสบกับปัญหาทางการเงิน ทำให้ผู้ประกอบการรวมถึงประชากรทั่วไปในประเทศขาดสภาพคล่องทำให้มีความสามารถในการชำระหนี้ลดลง ซึ่งวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยในครั้งนั้น ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการด้านการจัดการด้านสินเชื่อที่ไม่รัดกุม จากการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินในช่วงที่เฟื่องฟู โดยไม่รอบคอบ เช่น การปล่อย

สินเชื่อโดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันไม่คุ้มหนี้หรือเป็นหนี้ที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน เมื่อเกิดวิกฤตขึ้นมา การเรียกคืนหนี้มีความยุ่งยากและสะท้อนให้เห็นว่า หากมีการปล่อยสินเชื่ออย่างมีประสิทธิภาพหรือมีการบริหารความเสี่ยงที่ดีแล้ว หนี้ที่เสียก็จะน้อยลง สถาบันการเงินควรคำนึงถึงบทเรียนนี้ โดยต่อไปการจะปล่อยสินเชื่อนอกจากจะคำนึงถึงปัจจัยอื่นๆ ตามปกติแล้ว การบริหารความเสี่ยงจึงเป็นเรื่องสำคัญอย่างยิ่ง ที่จำเป็นต้องมีการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2544: ออนไลน์) ซึ่งจากการจัดการที่ไม่มีประสิทธิภาพส่งผลให้เกิดหนี้เสีย หรือหนี้ไม่มีคุณภาพจำนวนมาก ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ มีปัญหาเกิดขึ้นมาอย่างต่อเนื่อง นับแต่ปัญหาธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ ปัญหาบริษัทเงินทุนเอกชนกิจในเดือน กุมภาพันธ์ และในเดือน มีนาคม พ.ศ.2540 ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สั่งให้ 10 สถาบันการเงินเพิ่มทุน ต่อมาเดือน มิถุนายน พ.ศ.2540 ทางกรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ 16 แห่งชั่วคราว เดือนสิงหาคม สั่งปิดบริษัทเงินทุนเพิ่มอีก 42 แห่งและยังมีข่าวลือว่าธนาคารจะล้มอีก 5 แห่ง หลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ มีการชะลอการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยลง จากตาราง 1 จะเห็นได้ว่า ตั้งแต่ พ.ศ.2541 สถาบันการเงินต่างๆ มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงจนถึงช่วง พ.ศ.2544 ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากมาตรการทางการเงินที่เข้มงวดของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) จนเริ่มมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในอีกครั้งช่วง พ.ศ.2545 โดยช่วงที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงนั้น สถาบันการเงินต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก เนื่องจากรายได้หลักที่สำคัญทางหนึ่งของสถาบันการเงินทั้งหลาย ก็คือรายได้ทางด้านดอกเบี้ยจากการให้สินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยนั่นเอง จากตาราง 2 แสดงให้เห็นว่ารายได้ส่วนใหญ่ของธนาคารพาณิชย์จะเป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย

ตาราง 2 รายได้ระบบธนาคารพาณิชย์

(หน่วย : ล้านบาท)

พ.ศ.	2541	2542	2543	2544	2545	2546
1. รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล	660,237	347,738	315,024	288,761	261,241	246,311
1.1 เงินให้สินเชื่อ	543,967	265,073	225,917	209,447	200,082	197,651
1.2 รายการระหว่างธนาคารและตลาดเงิน	88,677	44,549	50,594	42,211	23,578	11,982
1.3 หลักทรัพย์	27,593	38,116	38,512	37,104	37,581	36,678

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). รายได้-ค่าใช้จ่ายระบบธนาคารพาณิชย์. สืบค้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/index01.htm>

ดังนั้นในช่วงที่เศรษฐกิจเริ่มมีการขยายตัว สถาบันการเงินต่างๆ จึงพยายามเร่งปล่อยเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อระบายสภาพคล่องที่เกินระบบและเป็นการสร้างรายได้ ประกอบกับปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราการเพิ่มของประชากรที่ต่อเนื่อง รายได้ของประชากรที่เพิ่มขึ้นอันส่งผลให้ประชากรมีอำนาจในการซื้อเพิ่มขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ซึ่งปัจจัยทั้งหมดเหล่านี้ถือได้ว่าเป็นแรงจูงใจที่ดีให้กับประชากรในการตัดสินใจซื้อ ดังนั้นก่อนที่ทางสถาบันการเงินจะตัดสินใจให้กู้หรือก่อนการตัดสินใจของทางประชากรนั้น ทั้ง 2 ฝ่ายจึงควรที่จะมีความรู้และความเข้าใจถึงปัจจัยต่างๆ ที่จะส่งผลต่อความต้องการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ ซึ่งการศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยทำการศึกษาเฉพาะปัจจัยทางด้านอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ยว่าจะส่งผลต่อการต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินหรือไม่ ในทิศทางใด และมีความสัมพันธ์ในระดับใด

### **ความมุ่งหมายของการศึกษา**

1. เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ.2534-2546
2. เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ. 2534-2546

### **ความสำคัญของการศึกษาค้นคว้า**

ผลการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อสถาบันการเงินในการนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการวางแผนและบริหารการจัดการด้านสินเชื่อของสถาบันการเงิน

### **ขอบเขตของการศึกษา**

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการศึกษาเฉพาะปัจจัยทางด้านอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ยที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงิน 3 ประเภท คือ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ให้กับประชากร โดยข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลา ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ที่ทำการรวบรวมมาจากหน่วยงานภาครัฐบาล ภาคเอกชน วารสาร สิ่งพิมพ์ และเว็บไซต์ของหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตาราง 3 รายชื่อธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี พ.ศ.2546

ธนาคาร	ประเภทสถาบันการเงิน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารดีบีเอส ไทยท努 จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด(มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารยูโอบี รัตนสิน จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด นครธน จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์ไทย
ธนาคารเอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี.	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารเจพีมอร์แกน เชส	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารโอเวอร์ซี-ไชนีสแบงกิงคอร์ปอเรชั่น	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารแห่งโตเกียว-มิตซูบิชิ	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารซิติแบงก์	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารอาร์ เอช บี	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารสากลพาณิชย์แห่งประเทศไทย	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารแห่งอเมริกา เนชั่นแนล แอสโซซิเอชั่น	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารคาลิยง	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารมาริตไโอเวอร์ซีส์	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารดอยช์แบงก์	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารมิซูโฮ คอร์ปอเรต	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารบีเอ็นพี พารีบาส์	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารซูมิโตโม มิตซูย แบงกิง คอร์ปอเรชั่น	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ

## ตาราง 3 (ต่อ)

ธนาคาร	ประเภทสถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารแห่งโนวาสโกเทีย	ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ
ธนาคารออมสิน	สถาบันการเงินพิเศษของรัฐ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	สถาบันการเงินพิเศษของรัฐ

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). สถาบันการเงิน. สืบค้นเมื่อวันที่ 21 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/BankAtWork/FinInstitute/Institution.htm>

## ตัวแปรที่ศึกษา

1. ตัวแปรอิสระ
  - 1.1 อัตราการเพิ่มของประชากร
  - 1.2 รายได้ของประชากร
  - 1.3 อัตราดอกเบี้ย
2. ตัวแปรตาม ได้แก่ ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

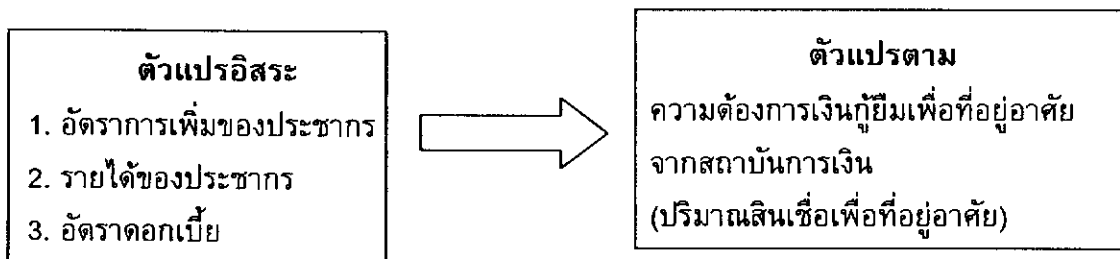
## นิยามศัพท์เฉพาะ

1. อัตราการเพิ่มของประชากร หมายถึง จำนวนประชากรที่มีเพิ่มขึ้นในแต่ละปี คิดเป็นค่าร้อยละในช่วง พ.ศ.2534-2546 โดยคำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้

$$\text{อัตราการเพิ่มของประชากร} = \frac{(\text{จำนวนประชากรปีที่ } n - \text{จำนวนประชากรปีที่ } n-1) \times 100}{\text{จำนวนประชากรปีที่ } n-1}$$

2. รายได้ของประชากร หมายถึง รายได้ของประชากรที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงต่อหัว หรือ (Disposable income per capita:DI) ที่เป็นรายได้ที่แท้จริงจากการปรับฐานด้วยดัชนีราคาผู้บริโภคในช่วง พ.ศ.2534-2546 โดยคำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้ (กัลยาณี คุณมี. 2538 : 215)

นอกจากนี้อัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ย เป็นปัจจัยที่น่าจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังสรุปในภาพประกอบ 1.



ภาพประกอบ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

### สมมติฐานของการศึกษาค้นคว้า

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ยส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน โดยมีสมมติฐานย่อยดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มของประชากรจะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในทิศทางเดียวกัน
2. การเปลี่ยนแปลงรายได้ของประชากรจะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในทิศทางเดียวกัน
3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในทิศทางที่ตรงข้ามกัน

## บทที่ 2

### เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้นำเสนอตามหัวข้อต่อไปนี้

1. ข้อมูลพื้นฐาน
2. แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง
3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 1. ข้อมูลพื้นฐาน

ข้อมูลพื้นฐานที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลของสถาบันการเงินจำนวน 3 กลุ่มด้วยกัน ได้แก่ กลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งสถาบันการเงินทั้ง 3 กลุ่มนี้ มีการดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของหน่วยงานต่างๆ และมีกฎหมายที่ใช้ควบคุมดังตาราง 4

ตาราง 4 ประเภทของหน่วยงานกำกับดูแลและกฎหมายที่ใช้ควบคุม

รายชื่อ	หน่วยงานกำกับดูแล	กฎหมายที่ใช้ควบคุม
ธนาคารพาณิชย์	ธนาคารแห่งประเทศไทย	พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ.2505 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ธนาคารออมสิน	กระทรวงการคลัง/ธนาคารแห่งประเทศไทย	พระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ.2489 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	กระทรวงการคลัง/ธนาคารแห่งประเทศไทย	พระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). หน่วยงานกำกับดูแล. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th>

ข้อมูลพื้นฐานที่นำมาใช้ในการศึกษาครั้งนี้ประกอบด้วย

### 1.1 เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

ตาราง 5 เป็นข้อมูลเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยจะแสดงข้อมูลปริมาณสินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นรายปีตั้งแต่ พ.ศ.2534-2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี

ตาราง 5 เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วง พ.ศ.2534-2546

(หน่วย : ล้านบาท)

พ.ศ.	ธนาคารพาณิชย์	ธนาคารออมสิน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รวม
2534	125,001	654	36,260	161,915
2535	165,437	628	49,788	215,853
2536	225,903	648	69,594	296,145
2537	305,937	768	98,217	404,922
2538	370,581	1,486	139,321	511,388
2539	432,867	4,987	195,776	633,630
2540	455,409	22,088	275,803	753,300
2541	417,897	24,224	294,011	736,132
2542	386,008	23,066	280,884	689,958
2543	361,172	26,844	275,737	663,753
2544	356,032	35,040	274,454	665,526
2545	400,371	52,698	294,843	747,912
2546	433,884	89,737	332,699	854,341

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/tab29.asp>

## 1.2 อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรไทยในช่วง พ.ศ.2534-2546

ตาราง 6 จะเป็นข้อมูลของจำนวนประชากรและอัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในช่วง พ.ศ.2534-2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี

ตาราง 6 อัตราการเพิ่มของจำนวนประชากรในช่วง พ.ศ.2534-2546

(หน่วย : คน)

พ.ศ.	จำนวนประชากร	อัตราการเพิ่ม (%)
2534	57,030,000	2.09
2535	57,620,000	1.02
2536	58,440,000	1.40
2537	59,240,000	1.35
2538	59,280,000	0.07
2539	59,900,000	1.04
2540	60,500,000	0.99
2541	61,200,000	1.14
2542	61,800,000	0.97
2543	61,878,746	0.13
2544	62,310,000	0.69
2545	62,960,000	1.03
2546	63,260,000	0.47

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). จำนวนประชากร. สืบค้นเมื่อ 7 ตุลาคม 2547, จาก [http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai\\_Key/Thai\\_Key.asp](http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai_Key/Thai_Key.asp)

## 1.3 รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงของประชากรในช่วง พ.ศ.2534-2546

ตาราง 7 เป็นตารางที่แสดงถึงรายได้ของประชากรที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงต่อหัว และรายได้ของประชากรที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงต่อหัวที่แท้จริงที่ทำการปรับด้วยดัชนีราคาผู้บริโภค ในช่วง พ.ศ.2534-2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี

ตาราง 7 รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงของประชากรต่อหัวในช่วง พ.ศ.2534-2546

(หน่วย : บาท)

พ.ศ.	รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอย ได้จริงต่อหัว (DI)	DI ที่ปรับด้วยดัชนีราคาผู้บริโภค (ปีฐาน = พ.ศ.2541)
2534	29,413	42,504.34
2535	32,434	44,984.74
2536	35,313	47,400.00
2537	38,734	49,531.97
2538	43,987	53,124.40
2539	47,357	54,060.50
2540	49,101	53,082.16
2541	49,729	49,729.00
2542	49,453	49,305.08
2543	50,285	49,347.40
2544	51,381	49,643.48
2545	52,633	50,511.52
2546	53,370	50,444.23

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2547). บัญชีรายได้ประชาชาติ. สืบค้นเมื่อ 11 ตุลาคม 2547, จาก <http://www.nesdb.go.th/econSocial/macro/nad.htm>

#### 1.4 อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ในช่วง พ.ศ.2534-2546

ตาราง 8 เป็นตารางแสดงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดีที่มีกำหนดระยะเวลา หรือ MLR ที่คิดมาจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารกรุงศรีอยุธยา ในช่วง พ.ศ. 2534-2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี

ตาราง 8 อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ในช่วง พ.ศ.2534-2546

พ.ศ.	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2534	14	-13.85
2535	11.5	-17.86
2536	10.5	-8.70
2537	11.75	11.90
2538	13.75	17.02
2539	13.12	-4.55
2540	15.25	16.19
2541	11.75	-22.95
2542	8.37	-28.72
2543	7.87	-5.97
2544	7.25	-7.94
2545	6.75	-6.90
2546	5.62	-16.67

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 7 ตุลาคม 2547, จาก [http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai\\_Key/Thai\\_Key.asp](http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai_Key/Thai_Key.asp)

## 2. แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

**2.1 แนวคิดทฤษฎีการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย (Residential construction investment)** (Richard T.Froyen. 1996 : 349-350, จิราภรณ์ ช่างรงค์. 2544 : 321-324, ประเจิด สินทรัพย์. 2524 : 117)

แนวคิดทฤษฎีด้านการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามทฤษฎีของสำนักนีโอคลาสสิก การลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย จะประกอบด้วยการสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม ซึ่งที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่ต่างจากสินทรัพย์ประเภทอื่นตรงที่มีอายุการใช้งานยืนยาว โดยการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะได้รับอิทธิพลมาจากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

1. ทางด้านประชากรและวัฒนธรรม เช่น อัตราการเพิ่มของประชากร และอัตราการสร้างบ้านใหม่จากการสร้างครอบครัวใหม่ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของประชากรอย่างรวดเร็วจำเป็นต้องมี

การสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก ประกอบกับแนวโน้มที่จะเป็นครัวเรือนที่มีสมาชิกเพียงคนเดียว ปัจจัยเหล่านี้มีผลกระตุ้นอุปสงค์ต่อบ้านเป็นอย่างมาก

2. รายได้เป็นปัจจัยสำคัญอีกตัวหนึ่งในการกำหนดอุปสงค์ต่อบ้าน ทั้งนี้เพราะหากครอบครัวของเขาว่างงานหรือมีรายได้เฉลี่ยต่ำ ประชาชนก็ไม่อาจซื้อที่อยู่อาศัยได้ ดังนั้นจึงส่งผลกระทบต่อ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยด้วย ซึ่งการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่มีการลดลงอย่างรวดเร็ว จะเกิดขึ้นเมื่อรายได้ลดลงในช่วงของภาวะเศรษฐกิจถดถอย

3. อัตราดอกเบี้ย เป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลสำคัญอย่างสุดท้ายต่ออุปสงค์ของบ้าน เพราะ การซื้อบ้านส่วนใหญ่แล้วได้เงินมาจากกู้ยืมด้วยการจำนองระยะยาว (20 ถึง 30 ปี) ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะมีผลต่อต้นทุนสำหรับการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพราะการที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นจะส่งผลให้ต้นทุนในการซื้อบ้านหรือการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้อุปสงค์ทั้งหมดที่มีต่อบ้านลดลง

## 2.2 แนวคิดทฤษฎีอุปสงค์เครดิตใหม่ (The demand for new credit) (วเรศ อุป ปาดิก, 2537 : 54-55, Charles D.Cathcart. 1982 : 105-107)

แนวคิดทฤษฎีอุปสงค์เครดิตใหม่ วเรศ อุปปาดิก และ Charles D.Cathcart ได้กล่าวไว้ว่า อุปสงค์ของเครดิตใหม่คือความต้องการแห่งกระแสของเงินทุน ตามปกติจะใช้จ่ายไปทันที ทันใดและทำให้ผู้ต้องการเครดิตมีหนี้สินผูกพันที่เกิดขึ้นใหม่ (The demand for a flow of funds. Usually spent quickly and representing new liabilities for demanders) ซึ่งอุปสงค์ของเครดิตใหม่ (The demands for new credit) ของหน่วยเศรษฐกิจที่มีรายได้ในปัจจุบันน้อยกว่ารายจ่าย มีความจำเป็นต้องหาเงินทุนจากภายนอก (External financing) ซึ่งอาจจะเป็นครัวเรือน หรือธุรกิจ ตลอดจนรัฐบาล ตัวแปรทางเศรษฐกิจที่สำคัญ ที่มีผลต่ออุปสงค์รวมของเครดิตนั้นได้แก่ ระดับราคาสินค้า อัตราดอกเบี้ย ต้นทุนของการออกหุ้น(The cost of equity finance) อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเน และนโยบายการคลัง

### 1. ระดับราคาสินค้า (The price level P)

ระดับราคาของสินค้าและบริการมีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิต กล่าวคือถ้าระดับราคาสินค้าสูงขึ้นย่อมมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้นด้วย ดังนั้น อุปสงค์ของเครดิตจึงมีความสัมพันธ์เชิงบวกกับระดับราคาสินค้าในกรณีตัวแปรอื่นๆ คงที่ ความสัมพันธ์นี้จะมีลักษณะใกล้เคียงกับความเป็นสัดส่วนกัน กล่าวคือถ้าระดับราคาสินค้าและบริการเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 10 จะทำให้อุปสงค์ของเครดิตใหม่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เช่นเดียวกัน

### 2. รายได้ที่แท้จริง (Real income Y)

รายได้ที่แท้จริงมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของเครดิตในลักษณะเชิงบวก กล่าวคือในกรณีที่ประชาชนมีรายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นทำให้เขามั่นใจว่าความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตจะดีขึ้นด้วย ในกรณีของธุรกิจก็เป็นไปในทำนองเดียวกัน ในกรณีสินค้าขายดีขึ้น หน่วยผลิตจะขยายการผลิตด้วยการขยายโรงงานอันมีผลทำให้มีความต้องการเครดิตใหม่เพิ่มขึ้น สำหรับภาค

รัฐบาลปรากฏว่าในกรณีรายได้ที่แท้จริงของประชากรเพิ่มขึ้น รายได้จากการเก็บภาษีอากรของรัฐบาลจะเพิ่มขึ้นด้วย และรายจ่ายของรัฐบาลก็จะเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน ทั้งนี้เพื่อแก้ปัญหาว่างงาน ดังนั้น การก่อกำเนิดของรัฐบาลก็จะลดลง อย่างไรก็ตาม โดยส่วนรวมแล้วการที่รายได้ที่แท้จริงของประชาชนเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้นด้วย

### 3. อัตราดอกเบี้ย (The interest rate $i$ )

สำหรับอัตราดอกเบี้ยนั้นมีความสัมพันธ์กับอุปสงค์ของเครดิตในเชิงลบ กล่าวคือยิ่งอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นเท่าใด อุปสงค์ของเครดิตยิ่งลดลงเท่านั้น

### 4. ต้นทุนแห่งการออกหุ้นทุน (The cost of equity finance $e$ )

ในกรณีที่หน่วยผลิตแสวงหาเงินทุนด้วยการออกหุ้นทุน ย่อมหมายถึงผู้ซื้อหุ้นทุนที่ออกใหม่นี้ย่อมมีสิทธิเรียกร้องต่อผลกำไรที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของหน่วยผลิต (เป็นที่แน่นอนว่าเมื่อเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นทุนผลกำไรในอนาคตย่อมเพิ่มขึ้น) ดังนั้น อัตราผลกำไรที่คาดว่าจะได้รับต่อหุ้นหารด้วยราคาของหุ้นทุนในปัจจุบันต่อหุ้น (The expected future earnings per share of stock divided by the current price per share of stock) หรือที่เรียกกัน "The expected-earning/current price ratio" ซึ่งเป็นต้นทุนของการออกหุ้นทุน (The cost of equity finance) ดังนั้น ยิ่งต้นทุนของการออกหุ้นทุนยิ่งสูงขึ้นเพียงใดอุปสงค์ของเครดิตในลักษณะเงินขอกู้จากภายนอกแทนการออกหุ้นทุนยิ่งสูงขึ้น ทั้งนี้เพราะการแสวงหาเงินทุนทั้งสองกรณีมีลักษณะทดแทนกันได้ค่อนข้างสมบูรณ์ภายใต้สมมติว่าสิ่งอื่นๆ คงที่

### 5. ภาวะเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเกิดขึ้น (Expected inflation $Z$ )

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์แห่งเครดิตอีกตัวหนึ่งได้แก่อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่คาดว่าอัตราภาวะเงินเฟ้อจะสูงขึ้นในอนาคตย่อมหมายความว่าระดับราคาสินค้าและบริการโดยทั่วไปจะสูงขึ้น ภายใต้สภาวะเช่นนี้จะทำให้อุปสงค์ของเครดิตใหม่จะเพิ่มขึ้น เพราะภาวะเงินเฟ้อหมายถึงค่าของเงินจะลดลง ทำให้ลูกหนี้ได้เปรียบ

### 6. นโยบายการคลัง (Fiscal policy $D$ )

นโยบายการคลังของรัฐนั้นนับว่ามีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิตใหม่อยู่ไม่น้อย ดังเช่นในกรณีรัฐบาลใช้นโยบายการคลังแบบขาดดุล (deficit finance) รัฐบาลย่อมจะต้องพึ่งพาเงินกู้จากแหล่งต่างๆ ย่อมมีผลทำให้อุปสงค์ของเครดิตเพิ่มขึ้น

จากปัจจัยต่างๆ ที่ได้อธิบายมาแล้วข้างต้นทำให้สรุปได้ว่า อุปสงค์แห่งเครดิตใหม่ ( $L_d$ ) ขึ้นอยู่กับตัวแปรที่สำคัญๆ ดังนี้

$$L_d = f(P, Y, i, e, Z, D, \dots)$$

นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์แห่งเครดิตกับตัวแปรที่สำคัญๆ พอสรุปได้ดังนี้

ตาราง 9 ความสัมพันธ์ระหว่างอุปสงค์ของเครดิตใหม่กับตัวแปรที่สำคัญๆ

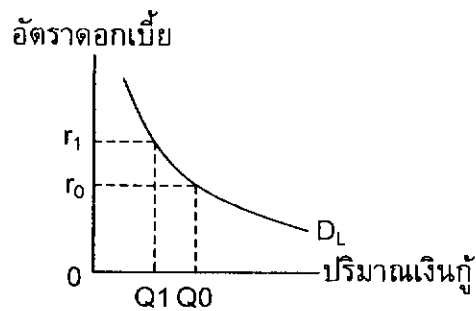
ตัวแปรที่ถูกระทบ	ตัวแปรที่มีผลกระทบ	ทิศทางของการกระทบ
$L_d$ = ปริมาณอุปสงค์ของ เครดิตใหม่	P : ระดับราคา	+
	Y : รายได้ที่แท้จริง	+
	i : อัตราดอกเบี้ย	-
	e : รายได้ที่คาดว่าจะได้รับต่อ หุ้น/ราคาของหุ้นทุน	+
	Z : อัตราภาวะเงินเฟ้อ	+
	D : นโยบายการคลังแบบขาดดุล	+

ที่มา: วเรศ อุปปาดิก. (2537). เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. หน้า 55.

### 2.3 แนวคิดทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก (The classical theory of the interest rate) (Richard T.Froyen. 1996 : 66-68, จีราภรณ์ ชาววงษ์. 2544 : 60-63)

ตามทฤษฎีของสำนักคลาสสิกอุปสงค์ในการกู้เงินประกอบด้วย การลงทุน (i) บวกกับการขายพันธบัตรเพื่อชดเชยการขาดดุลงบประมาณของรัฐบาล (g-t) ซึ่งการใช้จ่ายในการลงทุนจะมีความแปรผันในทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ย นักเศรษฐศาสตร์อธิบายความสัมพันธ์นี้ว่าหน่วยธุรกิจมีโครงการที่เป็นไปได้ในการลงทุนอยู่จำนวนหนึ่งซึ่งให้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับแตกต่างกัน โดยหน่วยธุรกิจจะเรียงลำดับการลงทุนจากโครงการที่ให้ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากมากไปน้อย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยจะเป็นตัวแทนของต้นทุนในการหาเงินมาลงทุนในโครงการ ดังนั้นในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยสูงจะทำให้การลงทุนในโครงการมีต้นทุนในการกู้ยืมหรือหาเงินสูงและทำให้ได้ผลกำไรน้อย จึงทำให้มีการหาเงินเพื่อมาใช้ในการลงทุนน้อยลง กลับกันในช่วงที่ระดับอัตราดอกเบี้ยลดลงอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ต้นทุนในการกู้ยืมต่ำลงโครงการก็จะมีกำไรมากขึ้นด้วย

ภาพประกอบ 2 เส้น  $D_L$  หรือเส้นอุปสงค์ในการกู้เงินจะมีลักษณะของเส้นทอดลงจากทางซ้ายไปทางขวาเหมือนกับเส้นอุปสงค์โดยทั่วไป โดยอุปสงค์ในการกู้เงินจะมีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ย จากภาพประกอบ 2 เมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงจากอัตราดอกเบี้ย  $r_0$  เป็นอัตราดอกเบี้ย  $r_1$  จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการปริมาณเงินกู้ในอัตราที่ลดลงจากปริมาณ  $Q_0$  มาเป็นปริมาณ  $Q_1$  และเมื่ออัตราดอกเบี้ย  $r_1$  มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่ลดลงเป็นอัตราดอกเบี้ย  $r_0$  ก็ส่งผลให้ปริมาณความต้องการเงินกู้เปลี่ยนแปลงในเพิ่มขึ้นจากปริมาณ  $Q_1$  มาเป็นปริมาณ  $Q_0$



ภาพประกอบ 2 อุปสงค์ในการกู้เงิน

ที่มา: จิราภรณ์ ชาวงษ์. (2544). เศรษฐศาสตร์มหภาค. หน้า 61.

#### 2.4 แนวคิดทฤษฎีปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัย (Determinants of housing demand) (เทพศักดิ์ นพกรวิเศษ. 2540 : 5-8)

แนวคิดและทฤษฎีปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งออกไปเป็น 6 ปัจจัย ดังนี้

1 ลักษณะประชากรศาสตร์ (Demographic factors) สิ่งที่สำคัญที่สุดในลักษณะประชากรศาสตร์ที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ก็คือ อัตราการสร้างครอบครัว (The rate of household formation) ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับสถานภาพการสมรสแต่ก็ไม่ใช้ทั้งหมด กล่าวคือ คู่แต่งงานใหม่บางคู่อาจจะยังอยู่ในครอบครัวเดิมโดยไม่ได้แยกออกมาตั้งครอบครัวใหม่ ในขณะที่คนโสดบางคนก็ออกมาตั้งครอบครัวใหม่ นอกจากนี้การอพยพย้ายถิ่นฐาน (Migration) เพื่อโอกาสในการจ้างงานใหม่ และความแตกต่างในแต่ละช่วงชีวิต (Different stage in life cycle) ซึ่งทำให้ขนาดของครอบครัวแตกต่างกันและมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยเช่นกัน กล่าวคือ ขนาดของครอบครัวที่ใหญ่ขึ้นก็ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้นเช่นกัน

2 ระดับรายได้ (Income) ระดับรายได้ที่เพิ่มขึ้นมีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากขึ้น ซึ่งอาจมีผลผ่านทาง

- อัตราการสร้างครอบครัว กล่าวคือ เมื่อระดับรายได้ที่เพิ่มขึ้น สมาชิกในครอบครัวก็อาจจะมีความต้องการแยกตัวออกมาตั้งครอบครัวใหม่ซึ่งก็มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

- การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยใหม่ที่ใหญ่และดีขึ้น เมื่อระดับรายได้เพิ่มขึ้น ความต้องการที่จะมีผู้อยู่อาศัยที่ใหญ่และดีขึ้น ก็จะตามมาด้วยตามหลักการที่ว่าเมื่อระดับรายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นผู้บริโภคก็จะปรับเปลี่ยนกลุ่มสินค้าที่ตนเองบริโภคเพื่อให้เกิดความพอใจสูงสุด

- การมีที่อยู่อาศัยแห่งที่สอง (Second Home) ระดับรายได้ที่สูงขึ้นทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการเพิ่มขึ้น ซึ่งการมีที่อยู่อาศัยแห่งที่สองก็เป็นลักษณะหนึ่งของความต้องการที่เพิ่มขึ้นตามระดับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

3 ระดับราคา (Price) โดยปกติแล้วความต้องการที่อยู่อาศัย (Housing demand) มีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามกับราคา เนื่องจากเมื่อราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น ก็จะมีจำนวนครัวเรือนที่น้อยลงที่จะซื้อที่อยู่อาศัยได้ นอกจากนี้สำหรับตลาดที่อยู่อาศัย ก็มีประเด็นในเรื่องความคาดหวังด้านราคา (Price expectation) เช่นกันด้วย กล่าวคือ บางครั้งเมื่อระดับราคาปรับขึ้นไป ผู้บริโภคอาจจะรีบตัดสินใจซื้อเร็วขึ้น เพราะเกรงว่าราคาจะปรับขึ้นไปอีก

จากการที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีราคาสูง และโดยส่วนใหญ่ต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นนอกจากระดับราคาของตัวที่อยู่อาศัยเองแล้ว ระดับราคาของเงินทุนซึ่งก็คือ ดอกเบี้ย รวมไปถึงจำนวนเงินที่จะต้องชำระคืนในแต่ละงวด ซึ่งนอกจากจะขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยแล้วยังขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกู้และระยะเวลาในการกู้ ก็มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเช่นกัน เพราะผู้บริโภคต้องใช้รายได้ของตนในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย ดังนั้นถ้าจำนวนเงินที่ต้องชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยต่อเดือนต่ำ ก็เท่ากับว่าเพิ่มความสามารถในการได้ที่อยู่อาศัยมากขึ้น

4 ราคาและความสามารถในการทดแทนกันของสินค้าทดแทน (The availability and price of substitutes) เมื่อระดับของค่าเช่าบ้านเพิ่มขึ้น ปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มขึ้นตาม แต่ค่าความยืดหยุ่นไขว้ระหว่างการเช่า กับการเป็นเจ้าของมีค่อนข้างต่ำ

5 ระดับของสินเชื่อ (The availability of credit) โดยปกติการซื้อที่อยู่อาศัยมักจะต้องมีการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ ดังนั้นสภาพคล่องหรือแหล่งเงินทุนของสถาบันผู้ปล่อยสินเชื่อ ก็มีผลต่อการปล่อยสินเชื่อในตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งก็เท่ากับมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคด้วยเช่นกัน

6 ความมั่งคั่ง (Wealth) ผู้บริโภคส่วนใหญ่ ซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้ความมั่งคั่งเป็นส่วนหนึ่ง ณ ระดับรายได้หนึ่ง เมื่อความมั่งคั่งเพิ่มขึ้น ความสามารถในการซื้อบริการที่ได้รับจากที่อยู่อาศัยก็จะมากขึ้น

**2.5 รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริง (Disposable Income) (วรพล โสคติยานุรักษ์; อุดมศักดิ์ ศิลปะระชาวงศ์; และตีรณ พงศ์มพัฒน์. 2544 : 40)**

รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริง (Disposable Income) คือรายได้ของครัวเรือนที่หักด้วยภาษีส่วนบุคคลแล้ว ผู้บริโภคสามารถนำรายได้ที่ได้รับนี้ไปใช้เพื่อการจับจ่ายใช้สอยซื้อสินค้าและบริการ หรืออาจจะเก็บเป็นเงินออมได้

## 2.6 อัตราดอกเบี้ย

2.6.1 ความหมายตามนิยามศัพท์ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2544: P46)

อัตราดอกเบี้ย หมายถึง ผลตอบแทนหรือจำนวนเงิน ที่ผู้กู้ต้องจ่ายชำระให้แก่ผู้ให้กู้ โดยสัญญาว่าจะชำระคืนเต็มมูลค่าในวันที่ครบกำหนดในอนาคตกาลที่ตกลงกันไว้ ซึ่งแบ่งได้หลายประเภทดังนี้

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Lending Rate)

อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Lending Rate) หรือ (Minimum Loan Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่

อัตราดอกเบี้ย MOR (Minimum Overdraft Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยประเภทเบิกเกินบัญชีที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี

อัตราดอกเบี้ย MRR (Minimum Retail Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยชั้นดี ทั้งนี้เชื่อมโยงเข้ากับอัตราดอกเบี้ย MLR เพื่อให้สามารถสะท้อนระดับความเสี่ยงที่แตกต่างกันระหว่างลูกค้ารายใหญ่ กับลูกค้ารายย่อยได้ โดยบวกส่วนต่างสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์ประกาศ ไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี

2.6.2 แนวคิดเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย (ขจรรัตน์ หาญกิจเจริญ. 2535 : 27)

อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมลูกค้าชั้นดี (Prime Rate) อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมประเภทนี้ โดยทั่วไปจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าอื่นๆ เนื่องจากลูกค้าชั้นดีเป็นลูกค้าที่ธนาคารให้ความไว้วางใจ มีความเสี่ยงในเรื่องหนี้สูญน้อย และทำธุรกิจกับธนาคารครั้งละมากๆ ในอดีตการกำหนดอัตราดอกเบี้ย Prime Rate จะกระทำโดยตกลงกันระหว่าง ธนาคารโดยผ่านทางสมาคมธนาคารไทย (Thai Bankers Association : TRA) และกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ที่กำหนดระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป (Term Loan) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้กู้เบิกเงินเกินบัญชี (Over Draft) ในอัตราเดียวกัน ทำให้ผู้กู้บางรายไม่เข้าใจถึงความแตกต่างของ Term Loan และ Over Draft ทำให้ใช้เงินผิดวัตถุประสงค์และขาดประสิทธิภาพก่อให้เกิดภาระกับธนาคารมาก ภายหลังกลุ่มธนาคารพาณิชย์ใหญ่จึงรวมตัวกันริเริ่มใช้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate : MLR) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชีขั้นต่ำ (Minimum Overdraft Rate : MOR) ขึ้นแทนอัตราดอกเบี้ย Prime Rate ที่มีอัตราเดียว ซึ่งการที่ธนาคารจะคิดอัตราดอกเบี้ยสูงหรือต่ำ จะขึ้นอยู่กับประเภทของสินเชื่อที่ธนาคารสนับสนุนตามนโยบายของรัฐบาล โดยการอิงกับอัตรา MLR และ MOR เช่นปัจจุบันสินเชื่อให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยจะคิดอัตราดอกเบี้ยลูกค้าอิงกับ MLR ดังตัวอย่างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในตารางที่ 10, 11, 12, 13 และ 14 ซึ่ง

เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงศรีอยุธยา

### 2.6.3 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ใช้กันอยู่ในปัจจุบัน มีดังนี้

ตาราง 10 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงเทพ

ประเภทสินเชื่อ		
สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทุกประเภท, สินเชื่อเพื่อปลูกสร้าง/ ต่อเติม/ ตกแต่ง/ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย, สินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน จัดสรรในโครงการที่ ธนาคารให้การ สนับสนุน (Post Finance)	สินเชื่อเพื่อซื้อ ทรัพย์สินรอการขาย ของธนาคาร กรุงเทพสำหรับใช้ เป็นที่อยู่อาศัย
ทางเลือกที่ 1 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี 2.95% ทางเลือกที่ 2 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี 4% ทางเลือกที่ 3 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี 5.25%	อัตราดอกเบี้ยพิเศษ ตามเงื่อนไขที่ได้รับ อนุมัติแต่ละโครงการ	ดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี 2.45% ดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี 3.5% ดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี 4.75%
หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดอายุสัญญา ยกเว้น ที่ดินเปล่า หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR+0.5% ตลอดอายุสัญญา		หลังจากนั้น คิดอัตรา ดอกเบี้ย MLR-1% ตลอดอายุสัญญา

ที่มา: ธนาคารกรุงเทพ. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 8 กุมภาพันธ์ 2547, จาก <http://www.bbl.co.th>

ตาราง 11 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงไทย

อัตราดอกเบี้ย
1. คงที่ 1 ปี อัตราดอกเบี้ย 3.50% ต่อปี หลังจากนั้น MLR -0.75% ตลอดอายุสัญญา
2. คงที่ 2 ปี อัตราดอกเบี้ย 4.25% ต่อปี หลังจากนั้น MLR -0.75% ตลอดอายุสัญญา
3. คงที่ 3 ปี อัตราดอกเบี้ย 4.75% ต่อปี หลังจากนั้น MLR -0.75% ตลอดอายุสัญญา

ที่มา: ธนาคารกรุงไทย. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 8 กุมภาพันธ์ 2547, จาก <http://www.ktb.co.th>

ตาราง 12 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกสิกรไทย

อัตราดอกเบี้ย
1. ดอกเบี้ยคงที่ 1 ปีแรกที่ 3.25%
2. ดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีแรกที่ 4.25%
3. ดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรกที่ 5.25%
4. อัตราดอกเบี้ยลอยตัว 1 ปีแรก MLR – 3.25%
5. อัตราดอกเบี้ยลอยตัว 2 ปีแรก MLR – 2.25%
6. อัตราดอกเบี้ยลอยตัว 3 ปีแรก MLR – 1.25% อัตราดอกเบี้ยลอยตัวภายหลังระยะเวลาข้างต้นคิดอัตราดอกเบี้ย MLR-0.5% จนสิ้นสุดสัญญา
7. ดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ MLR-0.75% ตลอดอายุการกู้ (ไม่ใช้กับอาคารพาณิชย์)

ที่มา: ธนาคารกสิกรไทย. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 8 กุมภาพันธ์ 2547, จาก <http://www.kasikronbank.com>

ตาราง 13 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารไทยพาณิชย์

อัตราดอกเบี้ย
ดอกเบี้ยคงที่ 1 ปีแรกที่ 3.25%
ดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีแรกที่ 4.25%
ดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรกที่ 5.25%
ดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ MLR-0.75% ตลอดอายุการกู้ (ไม่ใช้กับอาคารพาณิชย์)

ที่มา: ธนาคารไทยพาณิชย์. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 8 กุมภาพันธ์ 2547, จาก <http://www.scb.co.th>

ตาราง 14 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ประเภท	อัตราดอกเบี้ย
กรณีซื้อบ้านใหม่/บ้านมือสอง/ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย/REFINANCE บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์, ห้องชุดพักอาศัย และอาคารพาณิชย์	ปีที่ 1 คิด อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.25% ต่อปี หลังจากนั้นคิด MLR - 0.25% ต่อปี ตลอดอายุสัญญาที่เหลือ
ที่ดินเปล่า	ปีที่ 1 คิด อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3.25% ต่อปี หลังจากนั้นคิด MLR + 2.00% ต่อปี ตลอดอายุสัญญาที่เหลือ
กรณีกู้เพื่อซ่อมแซม ตกแต่ง หรือ ต่อเติมส่วนที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์, ห้องชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์	MLR MLR+1.00%

ที่มา: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 8 กุมภาพันธ์ 2547, จาก <http://www.krungsri.com/50/53.htm>

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันส่วนใหญ่ทำการอ้างอิงมาจากอัตราดอกเบี้ย MLR ทั้งนี้เป็นเพราะ การซื้อที่อยู่อาศัยเป็นการกู้ยืมระยะยาวที่มีจำนวนเงินในการกู้ยืมที่ค่อนข้างมาก ประกอบกับมีหลักประกันเป็นสิ่งค้ำประกันเงินกู้ทำให้การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินประเภทนี้มีความเสี่ยงที่ค่อนข้างต่ำ

จากแนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องสามารถสรุปได้ว่าปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยที่อัตราดอกเบี้ยของประชากรและรายได้ของประชากรจะส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่อประชากรมีอัตราเพิ่มขึ้นหรือประชากรมีรายได้เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้น ส่วนปัจจัยทางด้านอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางตรงกันข้าม เนื่องจากดอกเบี้ยเป็นต้นทุนในการกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นการที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินลดลง

จากบทสรุปข้างต้นสามารถนำไปตั้งเป็นสมมติฐานได้ดังนี้

1. การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของประชากรจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในทิศทางเดียวกัน
2. การเปลี่ยนแปลงรายได้ของประชากรจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในทิศทางเดียวกัน
3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในทิศทางที่ตรงกันข้าม

### 3. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย

อัญชลี ยศสุนทร (2517: 60) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับสถาบันเงินออม และเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในประเทศไทย สรุปได้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น เพราะประชาชนเพิ่มขึ้นด้วยหลายสาเหตุ เช่น ประชาชนเพิ่มขึ้น มีการย้ายถิ่นฐาน ทัศนคติเปลี่ยนไป ต้องการสร้างครอบครัวขนาดเล็กแทนครอบครัวขนาดใหญ่ การไม่กลับภูมิลำเนาเดิมของผู้เข้ามาศึกษาในกรุงเทพฯ หน่วยงานที่มีหน้าที่ช่วยเหลืองานด้านนี้มีหน่วยงานของรัฐบาล เช่น การเคหะแห่งชาติ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ด้านเอกชน เช่น บริษัทเงินทุน ธนาคารพาณิชย์ สำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น การเคหะแห่งชาติ ได้ให้ความช่วยเหลือ แต่ผู้มีรายได้น้อยปานกลางรัฐไม่ได้ให้ความช่วยเหลือมากนัก จึงเสนอให้มีการจัดตั้งสถาบันเงินออม และเงินกู้เพื่อเคหสงเคราะห์ขึ้น โดยระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไปและเงินสะสมของข้าราชการ ตลอดจนพนักงานรัฐวิสาหกิจ

โดยอยู่ในรูปเงินฝากออมทรัพย์อย่างเดียว และให้กู้สำหรับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยป็นของตนเอง โดยมีข้อสมมติว่าสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อเคหสงเคราะห์ จะให้กู้ร้อยละ 10 ของจำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในแต่ละปีซึ่งจะทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนลดลงทุกปี

กฤษฎา เจริญกลกิจ (2536: 77) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับการประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยซึ่งแบ่งเป็น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ต่อบัณฑิตต่างๆ ที่มา กำหนดความต้องการ ได้แก่ ราคา รายได้ อัตราดอกเบี้ย ปริมาณสินเชื่อ โดยแบ่งการศึกษาออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกเป็นการศึกษาในระยะสั้น ซึ่งได้ทำการศึกษาผลกระทบของบัณฑิตต่างๆ คือ ราคา ปริมาณสินเชื่อ และอัตราดอกเบี้ย ว่ามีผลกระทบต่อความต้องการอย่างไรในเชิงปริมาณ ส่วนที่สองเป็นการศึกษาในระยะยาว ซึ่งได้ทำการศึกษาผลกระทบของบัณฑิตรายได้และอัตราดอกเบี้ยว่ามีผลกระทบต่อความต้องการอย่างไรโดยที่ให้บัณฑิตอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในระบบสมการมีการปรับตัวไปด้วยกัน

จากการศึกษาพบว่า บัณฑิตที่มีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านประเภทต่างๆ อย่างมีนัยสำคัญได้แก่ ปริมาณสินเชื่อมีส่วนในการกำหนดความต้องการบ้านเดี่ยวในทิศทางตรงข้าม แต่มีส่วนกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนบัณฑิตด้านราคา ราคาบ้านแฝดมีส่วนกำหนดความต้องการบ้านแฝดในทิศทางตรงกันข้าม ส่วนบัณฑิตทางด้านอัตราดอกเบี้ยมีส่วนในการกำหนดความต้องการทาวน์เฮ้าส์ในทิศทางตรงข้ามและรายได้มีผลในทิศทางเดียวกันกับความต้องการทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด

สุนีย์ รัชวิทย์ (2536 : 70) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยทำการศึกษาถึงความต้องการที่อยู่อาศัยเบื้องต้น (Housing Need) บัณฑิตที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ประมาณค่าความยืดหยุ่นที่อยู่อาศัยเนื่องจากบัณฑิตต่างๆ และแนวโน้มที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วงระหว่าง พ.ศ.2534-2543 ซึ่งจากการศึกษาบัณฑิตที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ เมื่อกำหนดให้ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดทุนเป็นตลาดแข่งขันสมบูรณ์แต่อยู่ในดุลยภาพนั้น ปรากฏว่าการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านราคา พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ในช่วง พ.ศ.2530-2533 มีผลทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น ขณะที่การเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และนโยบายรัฐที่ส่งเสริมให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มิได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงมากนัก ผลประมาณค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ต่อรายได้และราคาเท่ากับ 1.98 และ -1.85 ตามลำดับ

ผลการศึกษาแนวโน้มที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงระหว่าง พ.ศ.2534-2543 พบว่ามีอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 10 และ 8 สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นจำนวนหลังจริง (Actual unit) และจำนวนหลังเทียบเท่า (Equivalent unit) ในขณะที่อัตราการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยระหว่าง พ.ศ.2524-2533 โดยเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 13 และ 10 ตามลำดับ

ศิริพงษ์ เดิมเดชาดีพงศ์ (2539 : 104-105) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในประเทศไทยใช้ข้อมูลitudyภูมิภาค ระหว่าง พ.ศ.2530-2536 โดยวิธีการวิเคราะห์เส้นแบบพหุ โดยการสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นที่เหมาะสมด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด วัตถุประสงค์หลักคือ เพื่อการศึกษาถึงปัจจัยต่างๆ ที่ประชาชนใช้ในการพิจารณาเมื่อมีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่างๆ ภายในประเทศเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาแบบจำลองที่กำหนดความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินหลักที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย พบว่า ปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่างๆ มีดังนี้

ธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ รายได้สุทธิส่วนบุคคลด้วยค่าสัมประสิทธิ์ที่ 0.2444 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอื่น คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ ดัชนีราคาขายวัสดุก่อสร้าง และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอื่น คือ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ด้วยค่าสัมประสิทธิ์ที่ 8006.9978

บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ รายได้ส่วนบุคคลสุทธิด้วยค่าสัมประสิทธิ์ที่ 0.0269 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น คือ ธนาคารพาณิชย์ ส่วนปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ด้วยค่าสัมประสิทธิ์ที่ 1320.9840

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ได้แก่ รายได้สุทธิส่วนบุคคลด้วยค่าสัมประสิทธิ์ที่ 0.0695 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม ได้แก่ ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอื่น คือ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ด้วยค่าสัมประสิทธิ์ที่ 3078.5560

ภทรวิมล อัดตวนิช (2536: 89) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีจุดมุ่งหมายทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยและประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลใกล้เคียงในช่วงระหว่าง พ.ศ.2536-2540 จากผลการศึกษาปรากฏว่าตัวแปรที่มีนัยสำคัญและมีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัย คือ รายได้พึงจับจ่ายใช้สอยของครัวเรือน (DI) โดยพบว่าการเปลี่ยนแปลงของรายได้พึงจับจ่ายใช้สอยของครัวเรือน สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของความต้องการที่อยู่อาศัยได้ นั่นหมายความว่า การเพิ่มขึ้นของรายได้ของครัวเรือน จะส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

จากการศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องสรุปได้ว่า ปัจจัยจากอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย จะส่งผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งความต้องการที่

ที่อยู่อาศัยของประชากรส่วนมากจะเป็นจริงได้จากเงินกู้ที่ได้รับจากแหล่งเงินทุนต่างๆ ซึ่งก็คือสถาบันการเงิน เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งของที่มีราคาสูงเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ของประชากร ทำให้ประชากรส่วนมากไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ด้วยเงินสดหรือด้วยรายได้ในปัจจุบัน ทำให้จำเป็นต้องกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้นปัจจัยการเพิ่มขึ้นของประชากรรายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ยจึงส่งผลต่อความต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินด้วยเช่นกัน ซึ่งปัจจัยทางด้าน การเพิ่มขึ้นของประชากรและรายได้ของประชากร จะส่งผลต่อความต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อความต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางตรงข้าม

## บทที่ 3

### วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการศึกษารั้งนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และได้นำเสนอตามหัวข้อตามลำดับต่อไปนี้

1. ข้อมูลและแหล่งข้อมูล
2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. การเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การจัดกระทำและการวิเคราะห์ข้อมูล

#### 1. ข้อมูลและแหล่งข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มีดังต่อไปนี้

ในการศึกษารั้งนี้ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ระหว่าง พ.ศ.2534-2546 ระยะเวลา 13 ปี ซึ่งเป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องและส่งผลกระทบต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ได้แก่

- 1.1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วง พ.ศ.2534-2546
- 1.2 อัตราการเพิ่มของประชากรในช่วง พ.ศ.2534-2546
- 1.3 รายได้ของประชากรที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงที่ทำการปรับให้เป็นรายได้ที่แท้จริงจากการปรับฐานด้วยดัชนีราคาผู้บริโภคในช่วง พ.ศ.2534-2546
- 1.4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีที่มีกำหนดระยะเวลาในช่วง พ.ศ.2534-2546

#### 2. การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล ได้แก่ แบบบันทึกซึ่งผู้วิจัยสร้างขึ้นเพื่อรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวกับ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน อัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ย ในช่วง พ.ศ.2534-2546 เป็นระยะเวลา 13 ปี

#### 3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยที่ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ของปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเพื่อประโยชน์ด้านการจัดการของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลดังนี้

3.1 รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณสินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวนประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ยในช่วงปี พ.ศ.2534-2546 จากหน่วยงานราชการและเอกชนต่างๆดังนี้

3.1.1 ธนาคารแห่งประเทศไทย

3.1.2 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.1.3 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

3.2 ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่ทำกรเก็บรวบรวมมาจากแหล่งต่างๆ

3.3 จัดระบบข้อมูลที่ได้มาให้สอดคล้องกับตัวแปรตามวัตถุประสงค์และประเด็นที่ทำการศึกษา

#### 4. การจัดการและการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อได้ข้อมูลมาแล้วผู้วิจัยจะนำข้อมูลที่รวบรวมได้มาจัดกระทำและวิเคราะห์ดังต่อไปนี้

4.1 การจัดการข้อมูล

4.1.1 การคำนวณอัตราการเพิ่มของประชากรในช่วง พ.ศ.2534-2546

$$\text{อัตราการเพิ่มของประชากร} = \frac{(\text{จำนวนประชากรปีที่ } n - \text{จำนวนประชากรปีที่ } n-1) \times 100}{\text{จำนวนประชากรปีที่ } n-1}$$

4.1.2 การปรับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของรายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริง

(Money Disposable Income : Money DI) ให้เป็นมูลค่ารายได้ที่แท้จริง (Real Disposable Income : Real DI) โดยการนำเอาข้อมูลรายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอยได้จริงที่มีมูลค่าเป็นตัวเงินมาคูณด้วยหนึ่งร้อยแล้วหารด้วยดัชนีราคาผู้บริโภค ตามสูตรดังนี้ (กัลยาณี คุณณี. 2538 : 215)

$$\text{Real DI} = \frac{\text{Money DI} \times 100}{\text{CPI}_n}$$

หรือ

$$\text{มูลค่าที่แท้จริงของ DI} = \frac{\text{มูลค่าตัวเงินของ DI} \times 100}{\text{ดัชนีราคาผู้บริโภคปีนั้นๆ}}$$

4.1.3 จัดกระทำข้อมูลอัตราดอกเบี้ย เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยที่ใช้ในการวิเคราะห์ด้วยการหาค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยที่จัดเก็บมาจากธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบช่วงในแต่ละปีของธนาคารพาณิชย์ใหญ่จำนวน 5 แห่ง

## 4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลจะแยกกระทำเพื่อให้ได้ตามความมุ่งหมาย 2 ประการ คือ

4.2.1 เพื่อให้บรรลุตามความมุ่งหมายเพื่อศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผู้วิจัยกระทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาโดยอาศัยสถิติร้อยละ (Percentage) ในการหาอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

4.2.2 เพื่อให้บรรลุตามความมุ่งหมายเพื่อการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผู้วิจัยกระทำการวิเคราะห์โดยอาศัยเทคนิคการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุ (Multiple linear regression) ด้วยตัวแบบ และสถิติดังต่อไปนี้

### 1) ตัวแบบที่ใช้ในการศึกษา

$$D_{CR} = f(\text{Pop, DI, MLR})$$

$$D_{CR} = b_0 + b_1\text{Pop} + b_2\text{DI} - b_3\text{MLR} + e$$

$D_{CR}$	=	ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (ล้านบาท)
Pop	=	อัตราการเพิ่มของประชากร (คน)
DI	=	รายได้ของประชากร (บาท)
MLR	=	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)
$b_0$	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่
$b_1, b_2, b_3$	=	ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ
e	=	ค่าความคลาดเคลื่อน

### 2) สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ประกอบด้วย R Square, Adjusted R Square, F-Statistics, t-Statistics และ Durbin-Watson โดยมีสูตรดังต่อไปนี้

1. Coefficient of Determination :  $R^2$  เป็นสถิติที่ใช้ในการหาค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ โดยมีสูตรดังนี้ (วิรัช พานิชวงศ์. 2545 : 24-25)

$$R^2 = SSR/SST$$

เนื่องจาก  $SSR = SST - SSE$  ดังนั้น

$$R^2 = 1 - (SSE/SST)$$

SSR = ผลบวกกำลังสองที่อธิบายได้โดยสมการถดถอย

SSE = ผลบวกกำลังสองเนื่องจากความคลาดเคลื่อน

SST = ผลบวกกำลังสองทั้งหมด

2. Adjusted  $R^2$  เป็นสถิติที่ใช้ในการหาค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ ที่ปรับปรุงเพื่อขจัดปัญหาค่า R Square ที่อาจสูงกว่าความเป็นจริง โดยมีสูตรดังนี้ (วิรัช พานิชวงศ์. 2545 : 26)

$$\text{Adjusted } R^2 = \frac{1 - SSE/(n-2)}{SST/(n-1)}$$

3. F-Statistics เป็นสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐาน โดยมีสูตรดังนี้ (วิรัช พานิชวงศ์. 2545 : 111)

$$F = \frac{MSR}{MSE}$$

F = สถิติทดสอบ F-test

MSR = ความแปรปรวนระหว่างกลุ่ม

MSE = ความแปรปรวนภายในกลุ่ม

4. t-Statistics เป็นสถิติที่ใช้ในการทดสอบสมมติฐานเกี่ยวกับสัมประสิทธิ์ของตัวแปรตามแต่ละตัว โดยมีสูตรดังนี้ (สมจิต วัฒนชยากุล. 2545 : 168)

$$t = \frac{b_i - \beta_i}{S_{b_i}}$$

$t$  = สถิติทดสอบ t-test

$S_{b_i}$  = ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของสัมประสิทธิ์เส้นถดถอยสุทธิ

$b_i$  = สัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระตัวที่  $i$

$\beta_i$  = ค่าสัมประสิทธิ์ของเส้นถดถอย

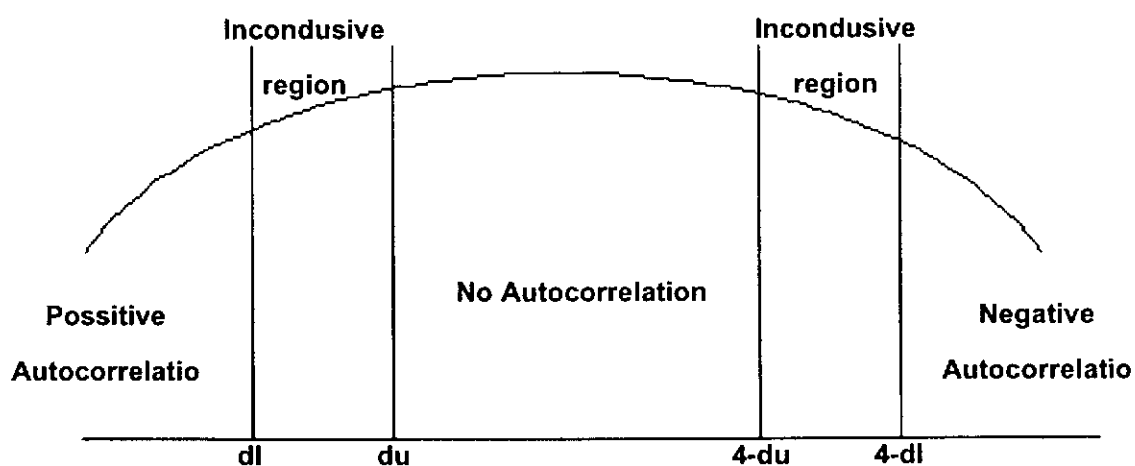
5. Durbin-Watson เป็นสถิติที่ใช้ในการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Auto Correlation) โดยมีสูตรดังนี้ (วิรัช พานิชวงศ์. 2545:125 )

$$d = \frac{\sum_{t=2}^n (e_t - e_{t-1})^2}{\sum_{t=1}^n e_t^2}$$

เมื่อ  $e_t = Y_t - Y_{t-1}$ ,  $t = 1, 2, \dots, n$

$n$  คือจำนวนค่าสังเกต

การทดสอบ Durbin-Watson เพื่อใช้ทดสอบว่า ค่าความคลาดเคลื่อนเป็นอิสระต่อกันหรือไม่ ซึ่งการทดสอบที่แน่นอนโดยใช้ Durbin-Watson (คำพล พัวพานิชย์ 2535: 153-154) ค่าขอบเขตวิกฤตสามารถหาได้จากตารางของ Durbin-Watson เนื่องจาก Durbin-Watson มีการกระจายของตัวแปรขึ้นกับค่าของตัวแปร  $x$  การกระจายจึงอยู่ในขอบเขตจำกัด และค่าจากตารางจะมี 2 ค่าคือ  $d_l$  และ  $d_u$  ตัวอย่างเช่น ข้อมูลมี 30 ข้อมูล และมีตัวแปรอิสระ 1 ตัว ถ้าใช้ระดับนัยสำคัญ 0.05 จากตารางค่าวิกฤต  $d^*$  ขั้นต่ำจะไม่น้อยกว่า 1.25 หรือมากกว่า 1.38 ค่า  $d^{**}$  ขั้นสูงจะไม่มากกว่า 2.75 หรือน้อยกว่า 2.62 โดยปกติเมื่อกำหนดจำนวนข้อมูลและจำนวนตัวแปรอิสระสำหรับขอบเขตวิกฤต จะได้ค่าวิกฤตขั้นต่ำไม่น้อยกว่า  $d_l$  หรือ มากกว่า  $d_u$  และค่าวิกฤตขั้นสูงไม่น้อยกว่า  $4-d_l$  และ  $4-d_u$  ดังภาพประกอบ 3



ภาพประกอบ 3 การพิจารณาทดสอบ Autocorrelation

ที่มา: คำพล พัวพาณิชย์. (2535). เศรษฐสถิติเบื้องต้น. หน้า 153-154.

Autocorrelation โดยใช้ Durbin-Watson

และสามารถสรุปการทดสอบการเกิด Autocorrelation ดังตาราง 15

ตาราง 15 สรุปการทดสอบการเกิด Autocorrelation

Durbin-Watson Statistic	significant Autocorrelation
$d < d_l$	Yes (Positive)
$d > 4-d_l$	No (Negative)
$d > d_u$	No
$d < 4-d_u$	No
$d_l < d < d_u$	Inconclusive
$4-d_u < d < 4-d_l$	Inconclusive

ที่มา: คำพล พัวพาณิชย์. (2535). เศรษฐสถิติเบื้องต้น. หน้า 153-154.

## บทที่ 4

### ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้จะแสดงถึงผลที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูล โดยมีเนื้อหา ดังนี้

1. การวิเคราะห์ข้อมูล
2. สัญลักษณ์ที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

#### 1. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลสามารถแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ตอนตามความมุ่งหมายของการศึกษา ได้ดังนี้

1.1 เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

1.2 เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ.2534-2546

#### 2. สัญลักษณ์การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิเคราะห์ข้อมูล และแปลความหมายของผลการวิเคราะห์ข้อมูล จากการวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้กำหนดสัญลักษณ์ต่างๆ ที่ใช้แทนความหมาย ดังต่อไปนี้

$b_0$	แทน	ค่าคงที่ในสมการถดถอย
$b_1, b_2, b_3$	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์ของเส้นถดถอย
$S_{b_i}$	แทน	ความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของสัมประสิทธิ์เส้นถดถอยสุทธิ $b_i$
$b_i$	แทน	สัมประสิทธิ์การถดถอยของตัวแปรอิสระตัวที่ $i$
$n$	แทน	จำนวนข้อมูล
D.W.	แทน	ค่าสถิติของเดอร์บินวัตสัน (Durbin-Watson Statistics)
p_value	แทน	ค่านัยสำคัญจากการคำนวณ (Significance Value)
F - test	แทน	สถิติทดสอบ F- test
t - test	แทน	สถิติทดสอบ t- test
$R^2$	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ
Adjusted $R^2$	แทน	ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจเชิงพหุที่ปรับปรุงแล้ว
***	แทน	ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

**	แทน	ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
*	แทน	ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90
ns	แทน	ไม่มีค่านัยสำคัญทางสถิติ

นอกจากนี้ ในการแสดงผลการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้ใช้ตัวย่อแทนหัวข้อหรือตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการศึกษา ดังนี้

$Dcr_t$  = ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

$Pop_t$  = อัตราการเพิ่มของประชากร

$DI_t$  = รายได้ของประชากร

$MLR_t$  = อัตราดอกเบี้ย

$t$  = ช่วงเวลา ตั้งแต่ พ.ศ.2534-2546

### 3. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

จากการวิเคราะห์ข้อมูล ทำให้ได้ผลการวิเคราะห์ที่แบ่งออกตามความมุ่งหมายของการศึกษาเป็น 2 ตอน ดังนี้

#### ตอนที่ 1 ผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 โดยพิจารณาจากปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมทุกสถาบันการเงินและรวมเฉพาะกลุ่ม ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งได้ผลสรุปดังตารางที่ 16-18

##### 1.1 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินรวมทุกสถาบันในช่วง พ.ศ.2534-2546

ข้อมูลในตาราง 16 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมหรือปริมาณเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของทุกสถาบันการเงินอันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในที่นี้จะหมายถึงธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยและสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ดำเนินการในประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งสถาบันการเงินนี้ เป็นสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชากร โดยปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมในช่วง พ.ศ.2534-2536 ในอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่ในช่วง พ.ศ.2541-2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีปริมาณลดลง โดยในช่วง พ.ศ.2541 มีปริมาณลดลงจากปี พ.ศ.2540 ถึงร้อยละ -3.1 และก็มีภาวการณ์ลดลงมาเรื่อยๆ ซึ่งใน พ.ศ.2542 จะเป็นช่วงที่มีการ

ลดลงของการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือร้อยละ -7.4 และลดลง -4.0, 0.0 ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นเพราะวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วง พ.ศ.2541 และส่งผลกระทบต่อเนื่อง มาจนถึง พ.ศ.2544 หลังจากนั้นในช่วง พ.ศ.2545 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบัน การเงินก็เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้น

ตาราง 16 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมทุกสถาบัน การเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อรวมทุกสถาบันการเงิน (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2534	177,023	-
2535	235,900	33.3
2536	326,778	38.5
2537	447,937	37.1
2538	568,177	26.8
2539	698,825	23.0
2540	784,389	12.2
2541	760,174	-3.1
2542	703,968	-7.4
2543	675,746	-4.0
2544	675,466	0.0
2545	754,952	11.8
2546	861,341	14.1

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2544). เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการ เงิน. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก [http://www.bot.or.th/ bothomepage/databank/ EconData/EconFinance/tab29.asp](http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/tab29.asp) และจากการคำนวณ.

1.2 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วง พ.ศ.2534-2546

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการ เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใน

ช่วง พ.ศ.2534-2546 ทั้งในกรณีภาพรวมและในกรณี que คิดเป็นสัดส่วนของปริมาณเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถสรุปได้ดังตาราง 17

ข้อมูลในตาราง 17 แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งในกรณีเฉพาะ 3 สถาบันการเงิน, ภาพรวมทุกสถาบันการเงินและในกรณี que คิดเป็นสัดส่วน โดยปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเฉพาะ 3 สถาบันการเงินมีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมคล้ายกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกสถาบันการเงิน ซึ่งในช่วง พ.ศ.2534-2536 การเปลี่ยนแปลงมีอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่ในช่วง พ.ศ.2541-2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีปริมาณลดลง โดยในช่วง พ.ศ.2541 มีปริมาณลดลงจากปี พ.ศ.2540 ถึงร้อยละ -2.3 และก็มีมีการลดลงมาเรื่อยๆ ซึ่งใน พ.ศ.2542 จะเป็นช่วงที่มีการลดลงของการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือร้อยละ -6.3 และลดลง -3.8 ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นเพราะวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วง พ.ศ.2541 และส่งผลกระทบต่อเนื่องมาจนถึง พ.ศ.2543 หลังจากนั้นในช่วง พ.ศ.2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินก็เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้น

จากข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต่อการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของทุกสถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ดังนำเสนอในตาราง 17

ข้อมูลในตาราง 17 แสดงถึงอัตราส่วนปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของทุกสถาบันการเงิน ซึ่งในช่วง พ.ศ.2534-2539 อัตราส่วน of ปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อทุกสถาบันการเงินจะอยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 90-92 ซึ่งกลุ่ม 3 สถาบันการเงินจะมีอัตราส่วนต่อทุกสถาบันการเงินในอัตราที่เพิ่มขึ้นในช่วง พ.ศ.2540 โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 96 และเพิ่มขึ้นเรื่อยมาจนใน พ.ศ.2545-2546 อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 97-99 ผลในตาราง 17 แสดงให้เห็นว่าในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงมาก ทั้งนี้เป็นเพราะในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์รวมถึงบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้รับผลกระทบมากและทำให้ต้องปิดกิจการไปถึง 56 แห่ง ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ เข้ามามีสัดส่วนในการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น จากอัตราการเปลี่ยนแปลงของการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้ง 3 กลุ่ม ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ส่วนมากจะมีอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลง of ปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในปริมาณที่ใกล้เคียง ยกเว้นในช่วง พ.ศ.2540 ที่มีอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก โดยอัตราการ

เปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม 3 สถาบันการเงินจะอยู่ที่ร้อยละ 18.9 แต่อัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มรวมทุกสถาบันการเงินจะอยู่ที่ร้อยละ 12.2 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าใน พ.ศ.2540 ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะมีปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในปริมาณเพิ่มขึ้นมากกว่าของกลุ่มทุกสถาบันการเงิน

ตาราง 17 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมของ 3 สถาบันการเงิน*		ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งหมด**		(5) = (1) / (3)
	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	
	(1)	(2)	(3)	(4)	
2534	161,915	-	177,023	-	0.91
2535	215,853	33.3	235,900	33.3	0.92
2536	296,145	37.2	326,778	38.5	0.91
2537	404,922	36.7	447,937	37.1	0.90
2538	511,388	26.3	568,177	26.8	0.90
2539	633,630	23.9	698,825	23.0	0.91
2540	753,300	18.9	784,389	12.2	0.96
2541	736,132	-2.3	760,174	-3.1	0.97
2542	689,958	-6.3	703,968	-7.4	0.98
2543	663,753	-3.8	675,746	-4.0	0.98
2544	665,526	0.3	675,466	0.0	0.99
2545	747,912	12.4	754,952	11.8	0.99
2546	854,541	14.3	861,341	14.1	0.99

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2544). เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/tab29.asp> และจากการคำนวณ.

\* แทน ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\* แทน ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบันต่อกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน สามารถสรุปได้ดังตาราง 18

ข้อมูลในตาราง 18 แสดงถึงปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมถึงอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบันการเงินต่อปริมาณรวมของทั้ง 3 สถาบัน โดยธนาคารพาณิชย์เป็นกลุ่มสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในจำนวน 3 สถาบันการเงิน ซึ่งมีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 51-77 ซึ่งสัดส่วนนี้ในช่วง พ.ศ.2535-2536 เป็นช่วงที่มีสัดส่วนการให้สูงสุดคือร้อยละ 77 และมีการลดลงอย่างต่อเนื่องจนในช่วง พ.ศ. 2546 กลุ่มธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 51 ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น โดยในช่วง พ.ศ.2534-2538 ธนาคารออมสินมีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมที่น้อยมาก และเริ่มมีการให้เงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในช่วง พ.ศ.2539 และมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนในช่วง พ.ศ.2546 ธนาคารออมสินมีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 11 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 22-41 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณการให้เงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์แล้ว ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการเงินกู้ยืมที่น้อยกว่า แต่เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนสถาบันการเงินแล้วเห็นได้ว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์นั้นมีจำนวนธนาคารที่ให้เงินกู้มากถึงประมาณ 30 แห่ง ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีเพียงแห่งเดียว ดังนั้นเมื่อทำการเปรียบเทียบเป็นรายธนาคาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเป็นสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ทั้งนี้เป็นเพราะว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินของรัฐบาลที่มีหน้าที่โดยตรงในการสนับสนุนทางด้านเงินทุนให้แก่ประชากรที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อเป็นการสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้กับประชากรในประเทศ

ตาราง 18 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ 3 สถาบันการเงินแนกรายกลุ่ม และสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยต่อปริมาณรวม 3 กลุ่มในช่วง พ.ศ.2534-2546

พ.ศ.	จำนวน		อัตรา		สัดส่วนต่อรวม 3		อัตรา		สัดส่วนต่อรวม 3		รวมของ 3	
	พหุคูณ	ธนาคาร	เปลี่ยนแปลง	(%)	สถาบันการเงิน	สถาบันการเงิน	เปลี่ยนแปลง	(%)	สถาบันการเงิน	สถาบันการเงิน	เปลี่ยนแปลง	(%)
(1)	(2)	(3)	(4) = (1) / (13)	(5)	(6)	(7)	(8) = (5) / (13)	(9)	(10)	(11)	(12) = (9) / (13)	(13)
2534	125,001	30	-	0.77	654	1	0.00	36,280	1	-	0.22	161,915
2535	165,437	30	0.32	0.77	628	1	-0.04	48,788	1	0.37	0.23	215,853
2536	225,903	29	0.37	0.76	648	1	0.03	69,594	1	0.40	0.23	296,145
2537	305,937	29	0.35	0.76	768	1	0.19	98,217	1	0.41	0.24	404,922
2538	370,581	29	0.21	0.72	1,486	1	0.93	139,321	1	0.42	0.27	511,388
2539	432,867	29	0.17	0.68	4,987	1	2.36	195,776	1	0.41	0.31	633,630
2540	455,409	35	0.05	0.60	22,088	1	3.43	275,803	1	0.41	0.37	753,300
2541	417,897	37	-0.08	0.57	24,224	1	0.10	294,011	1	0.07	0.40	736,132
2542	386,008	34	-0.08	0.56	23,066	1	-0.05	280,884	1	-0.04	0.41	689,958
2543	361,172	34	-0.06	0.54	26,844	1	0.16	275,737	1	-0.02	0.42	663,753
2544	356,032	31	-0.01	0.53	35,040	1	0.31	274,454	1	0.00	0.41	665,526
2545	400,371	31	0.12	0.54	52,698	1	0.50	294,843	1	0.07	0.39	747,912
2546	432,105	31	0.08	0.51	89,737	1	0.70	332,699	1	0.13	0.39	854,541

ที่มา : ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2544). เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/tab29.asp> และจากการคำนวณ.

ตอนที่ 2 การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ.2534-2546

การวิเคราะห์กระทำโดยอาศัยเทคนิคการวิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุ (Multiple linear regression) โดยใช้ตัวแบบดังนี้

$$D_{CR} = f(\text{Pop}, \text{DI}, \text{MLR})$$

$$D_{CR} = b_0 + b_1\text{Pop} + b_2\text{DI} + b_3\text{MLR} + e$$

- $D_{CR}$  = ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน (ล้านบาท)  
 $\text{Pop}$  = อัตราการเพิ่มของประชากร (คน)  
 $\text{DI}$  = รายได้ของประชากร (บาท)  
 $\text{MLR}$  = อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)  
 $b_0$  = ค่าสัมประสิทธิ์ของค่าคงที่  
 $b_1, b_2, b_3$  = ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ  
 $e$  = ค่าความคลาดเคลื่อน

ผลการวิเคราะห์ปรากฏดังตาราง 19 และ 20

ตาราง 19 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงซ้อน ของการเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจาก สถาบันการเงิน ในช่วงปี พ.ศ.2534-2546

ตัวแปรอิสระ (Independent Variable)		$S_{b_i}$	t-test	p_value	F-test	p_value
ค่าคงที่ (Constant)	$b_0 = -1872836$	780521.7	-2.399	0.040**	9.127	0.004***
Pop <sub>t</sub>	$b_1 = 44158.11$	97660.07	0.452	0.66 <sup>ns</sup>		
DI <sub>t</sub>	$b_2 = 56.369$	15.286	3.688	0.005***		
MLR <sub>t</sub>	$b_3 = -37438.0$	13663.39	-2.740	0.023**		
R <sup>2</sup>	ร้อยละ 74.7		D.W.	= 0.877		
Adjusted R <sup>2</sup>	ร้อยละ 69.6		n	= 13		
ตัวแปรตาม	= DCR <sub>t</sub>					

\*\*\* เท่ากับ ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99  
 \*\* เท่ากับ ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95  
 \* เท่ากับ ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 80  
 ns เท่ากับ ไม่มีค่านัยสำคัญทางสถิติ

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตาราง 19 พบว่าตัวแปรอิสระทุกตัวมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม ตามสมมติฐานในการศึกษา กล่าวคือ อัตราการเพิ่มของประชากรมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางเดียวกัน รายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางตรงข้ามกัน และเมื่อพิจารณาตรวจสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ด้วยค่า t-test พบว่าอัตราการเพิ่มของประชากรไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินค่อนข้างน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมากกว่า

ดังนั้นจึงทำการตัดตัวแปรอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากร และทำการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรใหม่ดังตาราง 20 ดังนี้

ตาราง 20 ผลการวิเคราะห์การถดถอยเชิงซ้อน ของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจาก สถาบันการเงิน ในช่วงปี พ.ศ.2534-2546

ตัวแปรอิสระ (Independent Variable)	$S_{b_i}$	t-test	p_value	F-test	p_value	
ค่าคงที่ (Constant)	$b_0 = -1641194$	564957.3	-2.905	0.016**	14.763	0.001***
$DI_t$	$b_2 = 51.910$	11.204	4.633	0.001***		
$MLR_t$	$b_3 = -34485.2$	11514.45	-2.995	0.013**		
$R^2$	ร้อยละ 74.7		D.W.	= 0.820		
Adjusted $R^2$	ร้อยละ 69.6		n	= 13		
ตัวแปรตาม	= $DCR_t$					

\*\*\* เท่ากับ ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99  
 \*\* เท่ากับ ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95  
 \* เท่ากับ ค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90  
 ns เท่ากับ ไม่มีค่านัยสำคัญทางสถิติ

ที่มา : จากการคำนวณ

จากตาราง 19 พบว่าค่า F-test มีค่าเท่ากับ 14.763 หมายความว่า ตัวแปรอิสระที่นำมาพิจารณาทั้ง 2 ตัวแปรนั้น มีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ( $p\_value = 0.001$ )

การทดสอบค่าสหสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระ (Autocorrelation) ได้ค่า Durbin-Watson (D.W) เท่ากับ 0.82 ที่ระดับนัยสำคัญ 0.01 ในกรณีที่ตัวแปรอิสระมีจำนวน 3 ตัว และมีจำนวนข้อมูลจำนวน 13 ปี ทำให้ได้ค่า Durbin-Watson จากตารางคือ  $d_L$  เท่ากับ 0.59 และ ค่า  $d_U$  เท่ากับ 1.46 เนื่องจากค่า Durbin-Watson ที่ได้จากการวิเคราะห์ที่ค่าเท่ากับ 0.82 ซึ่งมีค่าอยู่ระหว่างค่า  $d_L$  และค่า  $d_U$  ดังนั้นสามารถสรุปได้ว่า ยังไม่สามารถสรุปได้ว่าเกิดหรือไม่เกิดปัญหา Autocorrelation ในการวิจัยครั้งนี้สมการนี้จึงสามารถใช้อธิบายความสัมพันธ์ของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินได้ อย่างไรก็ตามการนำสมการดังกล่าวไปใช้จำเป็นต้องระมัดระวังในเรื่องของการเกิดปัญหา Autocorrelation

ค่าของ  $R^2$  มีค่าเท่ากับร้อยละ 74.7 หมายความว่า ตัวแปรอิสระทั้ง 2 ตัวแปรคือ การเปลี่ยนแปลงรายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินร้อยละ 74.7 และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 25.3 เป็นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยอื่นๆ ที่ไม่ได้นำมาใช้ในการพิจารณา

การทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติ t-test ของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ พบว่าตัวแปรรายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 (ค่า p\_value = 0.001) ตัวแปรอัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 (ค่า p\_value = 0.013) ซึ่งสามารถนำมาเขียนเป็นสมการถดถอยดังสมการ 4.1

$$D_{CR} = -1641196 + 51.910 DI - 34485.2 MLR \quad (4.1)$$

(-2.905)\*\*\* (4.633)\*\*\* (-2.995)\*\*\*

สำหรับการพิจารณาลักษณะความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัว สามารถอธิบายได้ว่า รายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางเดียวกัน ที่ค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 51.910 หมายความว่าเมื่อรายได้ของประชากรมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1 บาท จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 52 บาท หรือเมื่อรายได้ของประชากรมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1,000 บาท จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 52,000 บาท เมื่อกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่ ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันเหมือนกับข้อสมมติฐานที่ 2

อัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกันกับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ที่ค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -34485.2 หมายความว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินลดลงประมาณ 34,500 บาท เมื่อกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่ ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงข้ามกันเหมือนกับข้อสมมติฐานที่ 3

## บทที่ 5

### สรุปผล อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ในบทนี้จะเป็นการสรุปผลการวิจัยทั้งหมด พร้อมทั้งอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ โดยมีรายละเอียดตามหัวข้อต่าง ๆ ดังนี้

1. สังเขปความมุ่งหมาย สมมติฐานและวิธีการดำเนินการวิจัย
2. สรุปผลการวิจัย
3. อภิปรายผล
4. ข้อเสนอแนะ

#### 1. สังเขปความมุ่งหมาย สมมติฐานและวิธีการดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีความมุ่งหมาย สมมติฐานและวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

##### ความมุ่งหมายของการวิจัย

ในการวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ตั้งความมุ่งหมาย ไว้ดังนี้

1. เพื่อศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ.2534-2546
2. เพื่อวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วงปี พ.ศ.2534-2546

##### สมมติฐานในการวิจัย

1. การเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มของประชากรจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในทิศทางเดียวกัน
2. การเปลี่ยนแปลงรายได้ของประชากรจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในทิศทางเดียวกัน
3. การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในทิศทางที่ตรงข้ามกัน

### วิธีการดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้มีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

#### ข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

ในการวิจัยปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งมีการเก็บรวบรวมข้อมูลรายปี จากหน่วยงานต่างๆ ดังนี้

1. ข้อมูลปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากฐานข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย
2. ข้อมูลอัตราการเพิ่มของประชากร ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ที่ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากฐานข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติ
3. ข้อมูลรายได้ของประชากร ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ที่ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากฐานข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
4. ข้อมูลอัตราดอกเบี้ย ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ที่ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลมาจากฐานข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

#### เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งมีขั้นตอนการสร้างเครื่องมือตามลำดับ ดังนี้

1. ตารางข้อมูลปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในช่วงปี พ.ศ. 2534-2546 ซึ่งได้แก่ ปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากรและอัตราดอกเบี้ย ในช่วง พ.ศ.2534-2546

#### สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการวิจัยครั้งนี้ มีการใช้สถิติแบ่งตามความมุ่งหมายของการศึกษาโดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. เพื่อให้บรรลุตามความมุ่งหมายเพื่อศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผู้วิจัยกระทำการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนาโดยอาศัยสถิติค่าร้อยละ (Percentage) ในการหาอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน
2. เพื่อให้บรรลุตามความมุ่งหมายเพื่อการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผู้วิจัยกระทำการวิเคราะห์โดยอาศัยเทคนิคการ

วิเคราะห์การถดถอยเชิงเส้นพหุ (Multiple linear regression) ด้วยตัวแบบ โดยใช้สถิติ R Square, Adjusted R Square, F-Statistics, t-Statistics และ Durbin-Watson

## 2. สรุปผลการวิจัย

หลังจากทำการศึกษาตามกระบวนการที่ตั้งไว้แล้วข้างต้น ทำให้ได้ผลการวิจัย ดังนี้

### 2.1 สรุปผลอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินสามารถสรุปได้เป็น 3 หัวข้อย่อยดังนี้

#### 2.1.1 ผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินรวมทุกสถาบันในช่วง พ.ศ.2534-2546

การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมหรือปริมาณเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของทุกสถาบันการเงินอันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในที่นี้จะหมายถึงธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยและสาขาของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศที่ดำเนินการในประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมในช่วง พ.ศ.2534-2536 ในอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่ในช่วง พ.ศ. 2541-2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีปริมาณลดลง โดยในช่วง พ.ศ. 2541 มีปริมาณลดลงจากปี พ.ศ.2540 ถึงร้อยละ -2.3 และก็มี การลดลงมาเรื่อยๆ ซึ่งใน พ.ศ. 2542 จะเป็นช่วงที่มีการลดลงของการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือร้อยละ -6.3 และลดลง -3.8 ตามลำดับ

#### 2.1.2 ผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินจำนวน 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วง พ.ศ.2534-2546

การเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือความต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ซึ่งหมายถึงธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และสาขาของธนาคารต่างประเทศที่ดำเนินการในประเทศไทย ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมคล้ายกับการเปลี่ยนแปลงของทุกสถาบันการเงิน โดยในช่วง พ.ศ.2534-2536 ในอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่ในช่วง พ.ศ.2541-2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีปริมาณลดลง โดยในช่วง พ.ศ.2541 มีปริมาณลดลงจากปี พ.ศ.2540 ถึงร้อยละ -3.1 และก็มี การลดลงมาเรื่อยๆ ซึ่งใน พ.ศ.2542 จะเป็นช่วงที่มีการลดลงของการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือร้อยละ -7.4 และลดลง -4.0, 0.0 ตามลำดับ

จากข้อมูลเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต่อการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ของทุกสถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ในช่วง พ.ศ.2534-2546 อัตราส่วนของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อ ทุกสถาบันการเงินจะอยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 90-92 ซึ่งกลุ่ม 3 สถาบันการเงินจะมีอัตราส่วนต่อทุกสถาบันการเงินในอัตราที่เพิ่มขึ้นในช่วง พ.ศ.2540 โดยมีอัตรา เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 96 และเพิ่มขึ้นเรื่อยมาจนใน พ.ศ.2545-2546 อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 97-99

จากข้อมูลเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ รวมถึงอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละ สถาบันการเงินต่อปริมาณรวมของทั้ง 3 สถาบัน โดยธนาคารพาณิชย์เป็นกลุ่มสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในจำนวน 3 สถาบันการเงิน ซึ่งมีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืม เพื่อที่อยู่อาศัยถึงร้อยละ 51-77 ซึ่งสัดส่วนนี้ในช่วง พ.ศ.2535-2536 เป็นช่วงที่มีสัดส่วนการให้สูง สุดคือร้อยละ 77 และมีการลดลงอย่างต่อเนื่องจนในช่วง พ.ศ.2546 กลุ่มธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วน การให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพียงร้อยละ 51 ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารออมสิน และธนาคารอาคาร สงเคราะห์มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น โดยในช่วง พ.ศ.2534-2538 ธนาคารออมสิน มีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมที่น้อยมาก และเริ่มมีการให้เงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในช่วง พ.ศ.2539 และมีการ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนในช่วง พ.ศ.2546 ธนาคารออมสินมีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย อยู่ที่ร้อยละ 11 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ที่ร้อยละ 22-41 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปริมาณการให้เงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์แล้ว ธนาคารอาคาร สงเคราะห์มีการเงินกู้ยืมที่น้อยกว่า แต่เมื่อเปรียบเทียบจากจำนวนสถาบันการเงินแล้วเห็นได้ว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์นั้นมีจำนวนธนาคารที่ให้เงินกู้มากถึงประมาณ 30 แห่ง ในขณะที่ธนาคาร อาคารสงเคราะห์มีเพียงแห่งเดียว ดังนั้นเมื่อทำการเปรียบเทียบเป็นรายธนาคาร ธนาคารอาคาร สงเคราะห์จะเป็นสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

## 2.2 สรุปผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเพิ่มของประชากร ราย ได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อ ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินนั้น มีการเปลี่ยนแปลงตามปัจจัย ต่างๆ หลายตัวแปร แต่ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาปัจจัยเพียง 3 ตัวแปรและ สามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

อัตราการเพิ่มของประชากรมีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืม เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกัน แต่ไม่มีค่านัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งอาจเป็น ไปได้ว่าอัตราการเพิ่มของประชากรมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย

น้อย แต่ถึงแม้ว่าอัตราการเพิ่มของประชากรจะไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ แต่ในสถานการณ์จริงแล้ว จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ก็ย่อมส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย

รายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางเดียวกัน ที่ค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 51.910 หมายความว่าเมื่อรายได้ของประชากรมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1 บาท จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 52 บาท หรือเมื่อรายได้ของประชากรมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 1,000 บาท จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณ 52,000 บาท เมื่อกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่ ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันเหมือนกับข้อสมมติฐานที่ 2

อัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกันกับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ที่ค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ -34485.2 หมายความว่าเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินลดลงประมาณ 34,500 บาท เมื่อกำหนดให้ตัวแปรอื่นๆ คงที่ ซึ่งผลการวิเคราะห์ดังกล่าวมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงข้ามกันเหมือนกับข้อสมมติฐานที่ 3

### 3. อภิปรายผล

จากผลการวิเคราะห์สามารถนำมาอภิปรายผลได้ดังนี้

#### 3.1 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากทุกสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546

ผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินรวมทุกสถาบันในช่วง พ.ศ.2534-2546 สามารถนำมาสรุปได้ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมหรือปริมาณเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของทุกสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2536 มีอัตราที่เพิ่มขึ้นในปริมาณที่ลดลง จนในช่วง พ.ศ.2541-2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีปริมาณลดลง โดยในช่วง พ.ศ.2541 มีปริมาณลดลงจากปี พ.ศ.2540 ถึงร้อยละ -3.1 และก็มี การลดลงมาเรื่อยๆ ซึ่งใน พ.ศ.2542 จะเป็นช่วงที่มีการลดลงของการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือร้อยละ -7.4 และลดลง -4.0, 0.0 ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นเพราะวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วง พ.ศ. 2540 ทำให้รายได้ของประชากรมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจนถึงช่วง พ.ศ.2542 ซึ่งวิกฤตในครั้งนั้นยังส่งผลกระทบต่อเนื่องมาจนถึง พ.ศ.2544 หลังจากนั้นในช่วง พ.ศ.2545 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินก็เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงในอัตราที่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มนั้นก็ยังมียังมีปริมาณที่ไม่มากเหมือนกับในช่วงก่อนเกิดวิกฤติ

เศรษฐกิจ ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่สถาบันการเงินมีการกำกับดูแลในการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่รัดกุมมากขึ้น เพื่อป้องกันปัญหาการเกิดหนี้สินที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)

**3.2 ผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินจำนวน 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วง พ.ศ.2534-2546 สามารถนำมาสรุปได้ดังนี้**

การเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือความต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ซึ่งได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ซึ่งหมายถึงธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และสาขาของธนาคารต่างประเทศที่ดำเนินการในประเทศไทย ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีการเปลี่ยนแปลงโดยรวมคล้ายกันกับการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากทุกสถาบันการเงิน โดยในช่วง พ.ศ.2534-2536 ปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่ในช่วง พ.ศ.2541-2544 ปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินมีปริมาณลดลง โดยในช่วง พ.ศ.2541 มีปริมาณลดลงจากปี พ.ศ.2540 ถึงร้อยละ -2.3 และก็มีการลดลงมาเรื่อยๆ ซึ่งใน พ.ศ.2542 จะเป็นช่วงที่มีการลดลงของการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือร้อยละ -6.3 และลดลง -3.8 ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม 3 สถาบันการเงินที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงคล้ายคลึงกับการเปลี่ยนแปลงของทุกกลุ่มสถาบันการเงิน จากตาราง 17 เห็นได้ว่าปริมาณการให้เงินกู้ยืมรวมของทุกสถาบันการเงินนั้น ร้อยละ 90-99 เป็นปริมาณที่เกิดจากการให้เงินกู้ยืมของกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน ซึ่งปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของทุกสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ. 2534-2539 มีอัตราส่วนร้อยละ 90-92 โดยธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีอัตราส่วนต่อทุกสถาบันการเงินในอัตราที่เพิ่มขึ้น ในช่วงพ.ศ.2540 มีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 96 และเพิ่มขึ้นเรื่อยมาใน พ.ศ.2541-2546 อยู่ในอัตราส่วนร้อยละ 97-99 แสดงให้เห็นว่าในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงมาก ทั้งนี้เป็นเพราะในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์รวมถึงบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้รับผลกระทบมากและทำให้ต้องปิดกิจการไปถึง 56 แห่ง ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ เข้ามามีสัดส่วนในการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น จากอัตราการเปลี่ยนแปลงของการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้ง 2 กลุ่ม ในช่วง พ.ศ.2534-2546 ส่วนมากจะมีอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในปริมาณที่ใกล้เคียง ยกเว้นในช่วง พ.ศ.2540 ที่มีอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก โดยอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม 3 สถาบันการเงินจะอยู่

ที่ร้อยละ 18.9 แต่อัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มรวมทุกสถาบันการเงินจะอยู่ที่ร้อยละ 12.2

**3.3 ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบันการเงินต่อทั้งกลุ่ม 3 สถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 สามารถนำมาสรุปได้ดังนี้**

ผลการศึกษาปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมของแต่ละสถาบันการเงินต่อทั้งกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ.2534-2546

ปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น ธนาคารพาณิชย์ถือได้ว่าเป็นกลุ่มที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด โดยมีอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมมากถึงร้อยละ 51-77 ต่อปริมาณการให้เงินกู้ยืมรวมทั้ง 3 สถาบันการเงิน การให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ในช่วง พ.ศ.2534-2540 มีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง จนถึงช่วง พ.ศ.2541 ปริมาณการให้เงินกู้ยืมจึงมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลง จากปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจที่ส่งผลให้รายได้ของประชากรลดน้อยลง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับที่สูง ทำให้มีผลกระทบต่อเนื่องจนถึงช่วง พ.ศ.2544 หลังจากนั้นในช่วง พ.ศ.2545-2546 อัตราการเปลี่ยนแปลงการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมีอัตราที่เพิ่มขึ้น แต่ก็ยังมีอัตราการเพิ่มขึ้นที่น้อยกว่าในช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ส่วนธนาคารออมสินเป็นสถาบันที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดในจำนวน 3 กลุ่มสถาบันการเงิน คือในช่วง พ.ศ.2534-2541 ธนาคารออมสินมีอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมมากที่สุดเพียงร้อยละ 0.03 ซึ่งในช่วงนั้นปริมาณการให้เงินกู้ยืมของธนาคารออมสินมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนพ.ศ.2541 ที่ปริมาณการให้เงินกู้ยืมที่อัตราการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นแต่ในอัตราส่วนที่ลดลง และมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงในช่วง พ.ศ.2542 แล้วกลับมามีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นอีกครั้งในปี พ.ศ.2543-2546 ซึ่งการที่ธนาคารออมสินมีอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยนั้น เป็นเพราะธนาคารออมสิน เป็นธนาคารของรัฐบาลที่มุ่งเน้นด้านการออมของประชาชน โดยในช่วงแรกนั้นธนาคารออมสินไม่ได้ให้ความสำคัญในการหารายได้ด้วยการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยมากนัก ทำให้ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ธนาคารออมสินจึงได้รับผลกระทบจากการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างน้อย ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรองลงมาจากกลุ่มธนาคารพาณิชย์ โดยมีอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมอยู่ที่ร้อยละ 22-42 ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์มีปริมาณการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วง พ.ศ.2534-2540 ในอัตราที่เพิ่มขึ้นมาโดยตลอด จนอัตราการเพิ่มขึ้นดังกล่าวเริ่มมีอัตราที่ลดลงในช่วง พ.ศ.2541 และ

เปลี่ยนแปลงเป็นลดลงในช่วง พ.ศ.2542-2543 จนกลับมามีอัตราเพิ่มขึ้นอีกครั้งในช่วง พ.ศ.2544-2546 แต่ก็ยังมีอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นที่น้อยลงมากเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ โดยในช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่ต่อรวม 3 กลุ่มสถาบันการเงินอยู่ที่ร้อยละ 22-37 และมีอัตราส่วนการให้เงินกู้ที่เพิ่มขึ้นในช่วงที่เกิดวิกฤตคือร้อยละ 40-42 จนในช่วง พ.ศ.2545-2546 จึงมีอัตราส่วนอยู่ที่ร้อยละ 39 เมื่อทำการเปรียบเทียบอัตราส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ 3 กลุ่มสถาบันการเงิน เห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์เป็นกลุ่มสถาบันการเงินที่มีสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมมากที่สุด รองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสุดท้ายคือธนาคารออมสิน แต่เมื่อแบ่งตามจำนวนธนาคาร เห็นได้ว่ากลุ่มธนาคารพาณิชย์นั้นมีจำนวนธนาคารมากถึงประมาณ 30 แห่ง ทำให้เมื่อเปรียบเทียบเป็นรายสถาบันแล้ว ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงเป็นสถาบันการเงินที่มีการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยในปริมาณที่มากที่สุด ทั้งนี้เป็นเพราะว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นธนาคารของรัฐบาลที่มีหน้าที่โดยตรงในการเป็นแหล่งเงินทุนให้กับประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนให้มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นตามนโยบายของรัฐบาล

**3.4 จากผลการศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของปริมาณและอัตราการเพิ่มของประชากร รายได้ของประชากร และอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ในช่วง พ.ศ.2534-2546 สามารถนำมาอภิปรายผลแยกตามสมมติฐาน ได้ดังนี้**

**สมมติฐานข้อที่ 1 “อัตราการเพิ่มของประชากรส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกัน”**

ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

อัตราการเพิ่มของประชากรส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกันตามสมมติฐานที่ 1 แต่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ ซึ่งอาจเป็นไปได้ว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงของประชากรมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินน้อยมาก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่าการเพิ่มขึ้นของประชากร มิได้แสดงถึงการเพิ่มขึ้นของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่แท้จริง เพราะประชากรที่เพิ่มขึ้นอาจจะไม่มีอำนาจซื้อหรือคุณสมบัติของผู้กู้ที่เพียงพอต่อการกู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

**สมมติฐานข้อที่ 2 “รายได้ของประชากรส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกัน”**

ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

รายได้ของประชากรส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางเดียวกันซึ่งสอดคล้องกับสมมติฐานที่ 2 และงานวิจัยของ ศิริพงษ์ เต็มเตชาดีพงษ์ (2539 : 104-105) ศึกษาปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในประเทศไทยใช้ข้อมูลทุติยภูมิช่วงระหว่างปี 2530-2536 ผลการวิเคราะห์พบว่า

รายได้สุทธิส่วนบุคคลเป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่างๆ อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเงินหลักทรัพย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปในทิศทางเดียวกัน โดยธนาคารพาณิชย์มีค่าสัมประสิทธิ์ที่ 0.2444 บริษัทเงินทุน บริษัทเงินหลักทรัพย์มีค่าสัมประสิทธิ์ที่ 0.0269 และธนาคารอาคารสงเคราะห์มีค่าสัมประสิทธิ์ที่ 0.0695 เมื่อทำการเปรียบเทียบกับการศึกษาในครั้งอื่น เห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในการศึกษาครั้งนี้ มีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากผลทางด้านรายได้ของประชากรในปริมาณที่มากกว่า เพราะการศึกษาในครั้งอื่น ปัจจัยทางด้านรายได้ของประชากรมีค่าสัมประสิทธิ์มากถึง 51.910 ซึ่งหมายความว่า การที่ประชากรมีรายได้ที่เพิ่มขึ้น 1,000 บาท จะทำให้มีความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึง ประมาณ 52,000 บาท

**สมมติฐานข้อที่ 3** “อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางตรงกันข้าม”

ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

อัตราดอกเบี้ยส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินไปในทิศทางตรงกันข้ามตามสมมติฐานที่ 2 และงานวิจัยของ ภัทรวิมล อัดตวนิช (2536: 89) ซึ่งศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลในการกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยและประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลใกล้เคียงในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2536-2540 ผลการวิเคราะห์พบว่าอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลต่อความต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในทิศทางตรงข้าม

#### 4. ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

##### 4.1 ข้อเสนอแนะเพื่อนำผลการวิจัยไปใช้สำหรับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการนำผลการวิจัยครั้งนี้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์ ดังนี้

1. จากผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งจากทุกสถาบันการเงินและเฉพาะกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน อันได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วง พ.ศ.2534-2536 สรุปได้ว่า ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งพิจารณาทั้งปริมาณการให้เงินกู้ยืมจากทุกสถาบันการเงินและเฉพาะกลุ่ม 3 สถาบันการเงิน มีปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงที่ขึ้น-ลง ตามสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกการดำเนินงานของสถาบันการเงินทั้งหลาย ดังนั้นการที่สถาบันการเงินจะรักษาระดับรายได้ของสถาบันการเงินในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในช่วงขาลงได้นั้น สถาบันการเงินจึง

ควรมีการวางแผนการสร้างรายได้จากทางอื่นไว้ด้วย เช่น ในกรณีที่สถาบันการเงินประสงค์ที่จะดำรงหรือขยายการให้สินเชื่อหรือเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้บริหารสถาบันการเงินนั้นๆ ก็ควรที่จะหามาตรการหรือกลยุทธ์อื่นๆ มาใช้ในการบริหารการจัดการด้านสินเชื่อด้วย

2. จากผลการศึกษาเกี่ยวกับปริมาณและอัตราการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วง พ.ศ.534-2546 ซึ่งสัดส่วนการให้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่ม 3 สถาบันอยู่ที่ร้อยละ 90-97 ซึ่งถือได้ว่าเป็นกลุ่มของผู้นำด้านตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นในการดำเนินงานของกลุ่ม 3 สถาบันการเงินนี้ จึงไม่ควรที่จะมุ่งเน้นด้านผลประโยชน์ของตนเองมากเกินไป แต่ควรที่จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของส่วนรวมด้วย เนื่องจากในสังคมปัจจุบันยังมีประชาชนอยู่จำนวนมาก ที่ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งส่วนมากผู้คนเหล่านี้จะเป็นบุคคลที่มีรายได้อยู่ในระดับล่างจนถึงปานกลาง จะมีก็เพียงบางส่วนที่เป็นกลุ่มของผู้มีรายได้สูง ซึ่งต้องการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อไปใช้ซื้อบ้านหลังที่สอง ดังนั้นกลุ่มสถาบันการเงินจึงควรมีการนโยบายในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาล ในการช่วยเหลือผู้ที่รายได้น้อยให้มีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง เช่น มีการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ประกอบการโครงการที่ทำการก่อสร้างโครงการสำหรับลูกค้ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยในอัตราดอกเบี้ยที่พิเศษขึ้น เพราะจะเป็นการกระตุ้นให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น หรือ สถาบันการเงินมีการจัดแพ็คเกจแบบพิเศษสำหรับกลุ่มผู้กู้ที่มีรายได้น้อย ด้วยการผ่อนชำระได้นานขึ้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยที่ถูกกว่ากลุ่มผู้กู้ทั่วไป

3. จากผลการวิเคราะห์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของปริมาณและอัตราการเพิ่มของประชากร ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า อัตราการเพิ่มของประชากรทำให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่ไม่มีค่านัยสำคัญทางสถิติ อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินก็ไม่ควรละเลยปัจจัยด้านประชากร เพราะการวิเคราะห์ในครั้งนี้ ผู้วิจัยเลือกใช้ข้อมูลด้านอัตราการเพิ่มของประชากรตามหลักทฤษฎี โดยไม่ได้ใช้ข้อมูลที่เจาะจงเฉพาะประชากรในวัยทำงานที่มีคุณสมบัติในการขอกู้ ซึ่งในความเป็นจริงแล้วอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรย่อมจะส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมที่มากขึ้นด้วยเช่นกัน ดังนั้นทางผู้บริหารของสถาบันการเงินควรมีการนำข้อมูลด้านอัตราการเพิ่มของประชากรไปศึกษาเพิ่มเติมเพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการวางแผนด้านการจัดการสินเชื่อต่อไป

4. จากผลการวิเคราะห์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ของประชากร ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า รายได้ของประชากรมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยไปในทิศทางเดียวกัน โดยการเปลี่ยนแปลงของรายได้ประชากรจำนวน 1,000 บาทจะส่งผลให้มีความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นถึงประมาณ 52,000 บาท ซึ่งจากผลการวิเคราะห์แสดงให้เห็นว่า รายได้ของประชากรเป็นปัจจัยที่สถาบันการเงินจำเป็นต้องให้ความสำคัญ

สำคัญในการนำมาเป็นข้อมูลประกอบการบริหารการจัดการด้านสินเชื่อ เพราะรายได้เป็นเสมือนหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันความเสี่ยงให้กับสถาบันการเงิน ดังนั้นในการพิจารณาการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินจึงควรมีการกำหนดคุณสมบัติทางด้านรายได้ของผู้กู้ให้มีความเหมาะสมกับวงเงินที่ให้กู้ไปด้วย เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นภายหลัง

5. จากผลการวิเคราะห์เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 ผลการวิเคราะห์สรุปได้ว่า อัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์กับความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยไปในทิศทางตรงข้ามกัน ด้วยค่านัยสำคัญที่มีระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะส่งผลให้ความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงประมาณ 34,500 บาท ข้อมูลด้านอัตราดอกเบี้ยนี้ แสดงให้เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก ดังนั้น สถาบันการเงินจึงควรนำเอาข้อมูลนี้ไปใช้ในการวางแผนพัฒนารูปแบบของการให้สินเชื่อ ด้วยการจัดรูปแบบของการให้กู้ประเภทต่างๆ ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่จูงใจ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้กู้เกิดความสนใจ

#### 4.2 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งต่อไป

จากผลการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจศึกษา ดังนี้

1. ในการศึกษาครั้งนี้ได้ทำการศึกษาถึงปัจจัยที่ส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในช่วง พ.ศ.2534-2546 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิแบบรายปีจำนวน 13 ปี ทั้งนี้เป็นเพราะมีข้อจำกัดด้านข้อมูลสินเชื่อและอื่นๆ ดังนั้นในอนาคตหากมีการศึกษาเรื่องเดียวกันนี้ในครั้งต่อไป ควรมีการเก็บรวบรวมข้อมูลเป็นแบบรายเดือน หรือรายไตรมาส เพิ่มเติมให้เห็นการเปลี่ยนแปลงได้ชัดเจนและมีความน่าเชื่อถือยิ่งขึ้น

2. ในการศึกษาครั้งนี้มุ่งเน้นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่มีผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรนำปัจจัยต่างๆ ทางด้านสังคมมาศึกษาเพิ่มเติมด้วย ซึ่งจะช่วยให้สะท้อนถึงความต้องการจริงได้ดียิ่งขึ้น

3. เพื่อให้การศึกษาในครั้งต่อไปมีประสิทธิภาพมากขึ้น ควรนำปัจจัยทางด้านการดำเนินงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ มาใช้เป็นปัจจัยที่จะส่งผลต่อความต้องการเงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคด้วย

**บรรณานุกรม**

### บรรณานุกรม

- กฤษฎา เจริญกลกิจ. (2536). การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา. วิทยานิพนธ์ ศ.ม.(เศรษฐศาสตร์). กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กัลยาณี มีคุณ. (2538). สถิติสำหรับเศรษฐศาสตร์และธุรกิจ. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ขจรรัตน์ หาญกิจเจริญ. (2535). อิทธิพลของปัจจัยที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) ของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย. กรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ บธ.ม.(พัฒนบริหารศาสตร์).  
กรุงเทพฯ : คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- คำพล พัวพาณิชย์. (2535). เศรษฐสถิติเบื้องต้น. กรุงเทพฯ: บริษัท ที.พี.พรินท์ จำกัด.
- จิราภรณ์ ชาววงษ์. (2544). เศรษฐศาสตร์มหภาค. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : เพียร์สัน เอ็ดดูเคชัน อินโดไชน่า.
- เทพศักดิ์ นพกรวิเศษ. (2540). การหาความสัมพันธ์และการประมาณค่าความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกลางเมือง. กรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ บธ.ม.(พัฒนบริหารศาสตร์). กรุงเทพฯ : คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547, มิถุนายน). รายงานแนวโน้มธุรกิจ. กรุงเทพฯ : ทีมวิเคราะห์การเงินของสถาบันการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย.  
(2547, มกราคม). รายงานแนวโน้มธุรกิจ. กรุงเทพฯ : ทีมวิเคราะห์การเงินของสถาบันการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย.  
(2544). สรุปเศรษฐกิจไทยปี พ.ศ.2542-พ.ศ.2543. กรุงเทพฯ : ทีมวิเคราะห์การเงินของสถาบันการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย.  
(2545). สถิติเศรษฐกิจและการเงิน เมษายน 2545. กรุงเทพฯ : ทีมวิเคราะห์การเงินของสถาบันการเงิน สายนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย.
- ประเจิด สินทรัพย์. (2524). หลักเศรษฐศาสตร์ 2(เศรษฐศาสตร์มหภาค). กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ภัทรวิมล อัดตวนิช. (2536). ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรอบข้าง. วิทยานิพนธ์ บธ.ม.(พัฒนบริหารศาสตร์). กรุงเทพฯ : คณะพัฒนาการเศรษฐกิจ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- วรพล ไสคดียานูรักษ์; อุดมศักดิ์ ศิลประชาวศ์; และ ตีรณ พงศ์เมฆพัฒน์. (2542). ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช.

- วเรศ อุปปาติก. (2537). *เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร*. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- วิรัช พานิชวงศ์. (2545). *การวิเคราะห์การถดถอย*. กรุงเทพฯ : ศูนย์ผลิตตำราเรียนสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ.
- ศิริพงษ์ เต็มเตชาติพงศ์. (2539). *ปัจจัยที่กำหนดความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สมจิต วัฒนาชยากุล. (2545). *สถิติวิเคราะห์เบื้องต้น*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์ประกายพริก.
- สุนีย์ รัชวิทย์. (2536). *ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- อัญชลี ยศสุนทร. (2517). *สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์ปริญญาบัณฑิตรมหาบัณฑิต. กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- Auerbach, Robert D. (1982). *Money, banking, and financial markets*. New York : Macmillan, Inc.
- Bond, Cecil J. (1993). *Credit Management*. New York : McGraw-Hill.
- Charles D. Cathcart. (1982). *Money, Credit, and Economic Activity*. Illinois : Irwin-Dorsey Limited, Inc.
- Richard T.Froyen. (2001). *Macroeconomics theory and policies*. (1996). 5<sup>th</sup> ed. United States of America : Perntice-Hall, Inc.

ภาคผนวก



Coefficients<sup>a</sup>

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error			
1					
(Constant)	-1872836	780521.7		-2.399	.040
DI	56.369	15.286	.801	3.688	.005
POP	44158.11	97660.07	.105	.452	.662
I	-37438.0	13663.39	-.517	-2.740	.023

a. Dependent Variable: DM1

Residuals Statistics<sup>a</sup>

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	91264.66	780651.3	564228.8	195174.61	13
Residual	-171649	195332.5	-4.48E-12	111898.08	13
Std. Predicted Value	-2.423	1.109	.000	1.000	13
Std. Residual	-1.328	1.512	.000	.866	13

a. Dependent Variable: DM1

## Regression วิธี Enter ครั้งที่ 2

Variables Entered/Removed<sup>a</sup>

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	I, DI <sup>b</sup>	.	Enter

- a. All requested variables entered.  
b. Dependent Variable: DM1

Model Summary<sup>a</sup>

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	.864 <sup>a</sup>	.747	.696	123962.67	.747	14.763	2	10	.001	.820

- a. Predictors: (Constant), I, DI  
b. Dependent Variable: DM1

ANOVA<sup>a</sup>

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.	
1	Regression	4.5E+11	2	2.269E+11	14.763	.001 <sup>b</sup>
	Residual	1.5E+11	10	1.537E+10		
	Total	6.1E+11	12			

- a. Predictors: (Constant), I, DI  
b. Dependent Variable: DM1

Coefficients<sup>a</sup>

Model	Unstandardized Coefficients		Std. Error	Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error		Beta			
1 (Constant)	-1641194	564957.3			-2.905	.016	
DI	51.910	11.204	.737		4.633	.001	
I	-34485.2	11514.45	-.477		-2.995	.013	

a. Dependent Variable: DM1

Residuals Statistics<sup>a</sup>

	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	N
Predicted Value	82416.93	783218.5	564228.8	194444.56	13
Residual	-161104	201090.6	9.85E-11	113161.92	13
Std. Predicted Value	-2.478	1.126	.000	1.000	13
Std. Residual	-1.300	1.622	.000	.913	13

a. Dependent Variable: DM1

ตาราง 1 เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

พ.ศ.	ปริมาณสินเชื่อ รวมของธนาคาร พาณิชย์,ธนาคาร ออมสิน และ ธนาคารอาคาร สงเคราะห์ (หน่วย : ล้านบาท)	อัตราการ เปลี่ยน แปลง (ร้อยละ)	ปริมาณสินเชื่อ รวมทุกสถาบัน การเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	อัตราการ เปลี่ยน แปลง (ร้อยละ)	อัตราส่วนของ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน และธนาคาร อาคารสงเคราะห์ ต่อปริมาณ รวม(%)
2537	161,915	-	177,023	-	0.91
2538	215,853	33.3	235,900	33.3	0.92
2539	296,145	37.2	326,778	38.5	0.91
2540	404,922	36.7	447,937	37.1	0.90
2541	511,388	26.3	568,177	26.8	0.90
2542	633,630	23.9	698,825	23.0	0.91
2543	753,300	18.9	784,389	12.2	0.96
2544	736,132	-2.3	760,174	-3.1	0.97
2545	689,958	-6.3	703,968	-7.4	0.98
2546	663,753	-3.8	675,746	-4.0	0.98
2547	665,526	0.3	675,466	0.0	0.99

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2544). เงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2547, จาก <http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/EconFinance/tab29.asp> และจากการคำนวณ.

ตาราง 2 อัตราการเพิ่มของประชากร

พ.ศ.	จำนวนประชากร (หน่วย:คน)	จำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น (หน่วย:คน)	อัตราการเพิ่ม (%)
2534	57,030,000	1,190,000	2.09
2535	57,620,000	590,000	1.02
2536	58,440,000	820,000	1.40
2537	59,240,000	800,000	1.35
2538	59,280,000	40,000	0.07
2539	59,900,000	620,000	1.04
2540	60,500,000	600,000	0.99
2541	61,200,000	700,000	1.14
2542	61,800,000	600,000	0.97
2543	61,878,746	78,746	0.13
2544	62,310,000	431,254	0.69
2545	62,960,000	650,000	1.03
2546	63,260,000	300,000	0.47

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). จำนวนประชากร. สืบค้นเมื่อ 7 ตุลาคม 2547, จาก [http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai\\_Key/Thai\\_Key.asp](http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai_Key/Thai_Key.asp)

ตาราง 3 รายได้ของประชากร

พ.ศ.	รายได้ที่สามารถจับจ่ายใช้สอย ได้จริงต่อหัว (DI)	ดัชนีราคา ผู้บริโภค	DI ที่ปรับด้วยดัชนีราคาผู้บริโภค (ปีฐาน = พ.ศ.2541)
2534	29,413	69.2	42,504.34
2535	32,434	72.1	44,984.74
2536	35,313	74.5	47,400.00
2537	38,734	78.2	49,531.97
2538	43,987	82.8	53,124.40
2539	47,357	87.6	54,060.50
2540	49,101	92.5	53,082.16
2541	49,729	100.0	49,729.00
2542	49,453	100.3	49,305.08
2543	50,285	101.9	49,347.40
2544	51,381	103.5	49,643.48
2545	52,633	104.2	50,511.52
2546	53,370	105.8	50,444.23

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2547). บัญชีรายได้ประชาชาติ. สืบค้นเมื่อ 11 ตุลาคม 2547, จาก <http://www.nesdb.go.th/econSocial/macro/nad.htm>

ตาราง 4 อัตราดอกเบี้ย MLR ธนาคารพาณิชย์

พ.ศ.	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	อัตราการเปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
2534	14	-13.85
2535	11.5	-17.86
2536	10.5	-8.70
2537	11.75	11.90
2538	13.75	17.02
2539	13.12	-4.55
2540	15.25	16.19
2541	11.75	-22.95
2542	8.37	-28.72
2543	7.87	-5.97
2544	7.25	-7.94
2545	6.75	-6.90
2546	5.62	-16.67

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2547). อัตราดอกเบี้ย. สืบค้นเมื่อ 7 ตุลาคม 2547,  
จาก [http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai\\_Key/Thai\\_Key.asp](http://www.bot.or.th/bothomepage/databank/EconData/Thai_Key/Thai_Key.asp)

ตาราง 5 ตาราง Durbin Watson Test for Autocorrelation ขอบเขตการทดสอบ

Durbin Watson , $\alpha = 0.01$ 

Significance Points of $d_L$ and $d_U$ : , $\alpha = 0.01$											
Number of Independent Variables											
n	k	1		2		3		4		5	
		$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$
15		0.81	1.07	0.70	1.25	0.59	1.46	0.49	1.70	0.39	1.96
16		0.84	1.09	0.74	1.25	0.63	1.44	0.53	1.66	0.44	1.90
17		0.87	1.10	0.77	1.25	0.67	1.43	0.57	1.63	0.48	1.85
18		0.90	1.12	0.80	1.26	0.71	1.42	0.61	1.60	0.52	1.80
19		0.93	1.13	0.83	1.26	0.74	1.41	0.65	1.58	0.56	1.77
20		0.95	1.15	0.86	1.27	0.77	1.41	0.68	1.57	0.60	1.74
21		0.97	1.16	0.89	1.27	0.80	1.41	0.72	1.55	0.63	1.71
22		1.00	1.17	0.91	1.28	0.83	1.40	0.75	1.54	0.66	1.69
23		1.02	1.19	0.94	1.29	0.86	1.40	0.77	1.53	0.70	1.67
24		1.04	1.20	0.96	1.30	0.88	1.41	0.80	1.53	0.72	1.66
25		1.05	1.21	0.98	1.30	0.90	1.41	0.83	1.52	0.75	1.65
26		1.07	1.22	1.00	1.31	0.93	1.41	0.85	1.52	0.78	1.64
27		1.09	1.23	1.02	1.32	0.95	1.41	0.88	1.51	0.81	1.63
28		1.10	1.24	1.04	1.32	0.97	1.41	0.90	1.51	0.83	1.62
29		1.12	1.25	1.05	1.33	0.99	1.42	0.92	1.51	0.85	1.61
30		1.13	1.26	1.07	1.34	1.01	1.42	0.94	1.51	0.88	1.61
31		1.15	1.27	1.08	1.34	1.02	1.42	0.96	1.51	0.90	1.60
32		1.16	1.28	1.10	1.35	1.04	1.43	0.98	1.51	0.92	1.60
33		1.17	1.29	1.11	1.36	1.05	1.43	1.00	1.51	0.94	1.59
34		1.18	1.30	1.13	1.36	1.07	1.43	1.01	1.51	0.95	1.59
35		1.19	1.31	1.14	1.37	1.08	1.44	1.03	1.51	0.97	1.59
36		1.21	1.32	1.15	1.38	1.10	1.44	1.04	1.51	0.99	1.59
37		1.22	1.32	1.16	1.38	1.11	1.45	1.06	1.51	1.00	1.59
38		1.23	1.33	1.18	1.39	1.12	1.45	1.07	1.52	1.02	1.58
39		1.24	1.34	1.19	1.39	1.14	1.45	1.09	1.52	1.03	1.58
40		1.25	1.34	1.20	1.40	1.15	1.46	1.10	1.52	1.05	1.58
45		1.29	1.38	1.24	1.42	1.20	1.48	1.16	1.53	1.11	1.58
50		1.32	1.40	1.28	1.45	1.24	1.49	1.20	1.54	1.16	1.59
55		1.36	1.43	1.32	1.47	1.28	1.51	1.25	1.55	1.21	1.59
60		1.38	1.45	1.35	1.48	1.32	1.52	1.28	1.56	1.25	1.60

ตาราง 5 (ต่อ)

Significance Points of $d_L$ and $d_U$ : $\alpha = 0.01$											
Number of Independent Variables											
	k	1		2		3		4		5	
n		$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$	$d_L$	$d_U$
65		1.41	1.47	1.38	1.50	1.35	1.53	1.31	1.57	1.28	1.61
70		1.43	1.49	1.40	1.52	1.37	1.55	1.34	1.58	1.31	1.61
75		1.45	1.50	1.42	1.53	1.39	1.56	1.37	1.59	1.34	1.62
80		1.47	1.52	1.44	1.54	1.42	1.57	1.39	1.60	1.36	1.62
85		1.48	1.53	1.46	1.55	1.43	1.58	1.41	1.60	1.39	1.63
90		1.50	1.54	1.47	1.56	1.45	1.59	1.43	1.61	1.41	1.64
95		1.51	1.55	1.49	1.57	1.47	1.60	1.45	1.62	1.42	1.64
100		1.52	1.56	1.50	1.58	1.48	1.60	1.46	1.63	1.44	1.65

ที่มา: คำพล พัวพาณิชย์. (2535). เศรษฐสถิติเบื้องต้น. หน้า 155-156.

## ประวัติย่อผู้วิจัย

ชื่อ ชื่อสกุล	นายณัฐพล สร้อยสมุทร
วันเดือนปีเกิด	วันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2521
สถานที่เกิด	จังหวัดกาญจนบุรี
สถานที่อยู่ปัจจุบัน	บ้านเลขที่ 549 ซอยลาดพร้าว 64 (เกตุญาติ) ถนน ลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
ตำแหน่งหน้าที่การงานปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา 3
สถานที่ทำงานปัจจุบัน	บริษัท ซิมซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลขที่ 100/95 อาคารว่องวานิช คอมเพล็กซ์ บี ชั้น 28 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	
พ.ศ.2536	มัธยมศึกษาปีที่ 3 โรงเรียนสารสิทธิ์พิทยาลัย
พ.ศ.2539	ประกาศนียบัตรวิชาชีพ สาขาการตลาด โรงเรียนบริหารธุรกิจกาญจนบุรี
พ.ศ.2541	ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง สาขาประเมินราคา ทรัพย์สิน สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขต เทคนิคกรุงเทพ
พ.ศ.2545	วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาการจัดการ อุตสาหกรรม สถาบันราชภัฏสวนสุนันทา
พ.ศ.2548	เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ การจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ