

ภาคผนวก ก.

แบบสอบถาม

PAYAP UNIVERSITY

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยพายัพ
จังหวัดเชียงใหม่

กันยายน 2539

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการกรอกแบบสอบถาม

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสอบถาม จำนวน 1 ชุด

ด้วยข้าพเจ้า เป็นนักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยพายัพ จังหวัดเชียงใหม่ มีความประสงค์จะรวบรวมข้อมูลเพื่อใช้ประกอบการจัดทำวิทยานิพนธ์เรื่อง “ปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์” ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่ ดังนั้น จึงขอความร่วมมือจากท่านในการกรอกแบบสอบถามดังกล่าว หากท่านดำเนินการกรอกข้อมูลเรียบร้อยแล้ว กรุณาส่งแบบสอบถามคืนเจ้าหน้าที่ผู้เก็บข้อมูลด้วย

อนึ่ง ข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากท่าน จะเป็นการลับ เพื่อนำเสนอผลการวิจัยในลักษณะภาพรวม และมุ่งเน้นประโยชน์ทางการศึกษาเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญสม สุขจิตต์)
นักศึกษาระดับปริญญาโท
มหาวิทยาลัยพายัพ

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

แบบสอบถามมีวัตถุประสงค์เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อสอบถามถึงปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร คำตอบของท่านจะเป็นความลับ และ ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง ที่กรุณากรอกแบบสอบถามนี้

คำชี้แจง

โปรดทำเครื่องหมาย / ในช่อง () หน้าข้อความที่ท่านต้องการตอบหรือเขียนข้อความลงในช่องว่าง ที่ได้ให้ไว้

ID 1-2 () ()

ข้อมูลส่วนบุคคล

1. เพศ 1. () ชาย

2. () หญิง

SEX 3 () ()

2. ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง

POSITION 4 ()

1. () ผู้จัดการ

2. () หัวหน้าแผนกสินเชื่อ

3. ระดับการศึกษา

EDUC 5 ()

1. () ต่ำกว่าปริญญาตรี

2. () ปริญญาตรี

3. () สูงกว่าปริญญาตรี

4. อายุการทำงานในธนาคาร ปี

WAGE 6-7 () ()

อายุงานในตำแหน่งหน้าที่ปัจจุบัน ปี

PAGE 8-9 () ()

ข้อมูลเกี่ยวกับธนาคาร

1. ท่านปฏิบัติงานอยู่ธนาคาร BANK 10-11 () ()
 สาขา MAJOR 12-13 () ()
2. สาขาที่ท่านให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเพื่อที่อยู่อาศัย ไปแล้ว จำนวน บาท
 BCREDIT 14-22
 () () () () () () () () () ()
3. ท่านมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประมาณร้อยละ ของสินเชื่อทั้งหมด
 TCREDIT 23-24 () ()
4. วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกค้าใช้มากที่สุด บาท CREDIT 25-31
 () () () () () () () ()
5. สาขาที่ท่านปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ACC 32 ()
1. () เป็นลูกค้าในโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย ที่ธนาคารปล่อยกู้
 (Post Finance) % OACC 33-34 () ()
2. () เป็นลูกค้าทั่วไป % GACC 35-36 () ()

6. ในการที่ท่านจะพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้า ท่านใช้หลักเกณฑ์อะไรบ้างในการพิจารณา

ข้อความ	ระดับความสำคัญในการพิจารณา						
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด		
1. หลักเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด							
- เพศ						A1	37 ()
- อายุ						A2	38 ()
- สถานภาพทางครอบครัว (โสด, สมรส, หม้าย, หย่าร้าง, แยกกันอยู่)						A3	39 ()
- ระดับการศึกษา						A4	40 ()
- อาชีพ						A5	41 ()
- รายได้						A6	42 ()
- ทำเลที่ตั้ง						A7	43 ()
- วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อ						A8	44 ()
- วงเงินที่ขอสินเชื่อ						A9	45 ()
- หลักทรัพย์ (ที่อยู่อาศัยและขนาดของที่ดิน)						A10	46 ()
- ระยะเวลาในการผ่อนชำระ						A11	47 ()
- ผู้กู้ร่วม (ถ้ามี)						A12	48 ()
- จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน						A13	49 ()

ข้อความ	ระดับความสำคัญในการพิจารณา					
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด	
2. การวิเคราะห์คุณค่าทางเครดิตของลูกค้า โดยใช้หลักเกณฑ์						
-หลักเกณฑ์ 6'C						
-Character (พฤติกรรม, บุคลิก- ภาพ)						C1 50 ()
-Capital (ฐานะความมั่นคง)						C2 51 ()
-Capacity (ความสามารถใน การชำระคืน)						C3 52 ()
-Collateral (หลักประกัน, ความเสี่ยง)						C4 53 ()
-Condition (สถานการณ์ทั่ว ๆ ไป)						C5 54 ()
-Country (เมือง, ที่ตั้ง)						C6 55 ()
-หลักเกณฑ์ 3'P						
-Purpose (วัตถุประสงค์)						P1 56 ()
-Payment (ความสามารถใน การชำระคืน)						P2 57 ()
-Protection (การป้องกัน ความเสี่ยง)						P3 58 ()

ข้อความ	ระดับความสำคัญในการพิจารณา				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
3. อื่น ๆ					
.....					
.....					
.....					
.....					
.....					
.....					

ELSE 59 ()

7. การอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคิดว่าสาขาของท่านมีอำนาจในการอนุมัติ
 วงเงิน บาท AUTOR 60-68
() () () () () () () () () ()

8. การจัดการในสาขา ท่านมีความเห็นว่าการปล่อยสินเชื่อเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
 มีปัญหาอย่างไรบ้าง (โปรดตอบสั้น ๆ)
 1. () ปัญหาเกี่ยวกับธนาคาร PROBLEM 69 ()
 ปัญหาขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ เช่น

ปัญหาระเบียบปฏิบัติงาน เช่น

.....
.....
.....

ปัญหาอื่น ๆ เช่น

.....
.....
.....

2. () ปัญหาเกี่ยวกับตัวลูกค้า เช่น

.....
.....
.....

3. () ปัญหาในการแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ๆ เช่น

.....
.....
.....

9. ปัจจุบันลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้

NCREDIT 70 ()

() 1. ไม่มี () 2. มีเล็กน้อย () 3. มีมาก

10. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สาขาปล่อยไปแล้ว ลูกค้าไม่ชำระหนี้ตามกำหนดและเงื่อนไข
ท่านคิดว่า ปัญหามาจากอะไร (โปรดตอบสั้น ๆ)

.....
.....
.....
.....
.....

11. จากปัญหาในข้อ 9 ท่านมีวิธีการแก้ปัญหาที่นั้นอย่างไร

.....
.....
.....
.....
.....

12. ท่านคิดว่าการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงหรือไม่ (โปรดตอบสั้น ๆ) เพราะเหตุใด

.....
.....
.....
.....
.....

13. หากธนาคารยังสามารถขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อีก ท่านมีความเห็นว่า ธนาคารควรใช้กลยุทธ์ทางด้านการตลาดอย่างไร และท่านมีข้อเสนอแนะอย่างไรบ้าง (โปรดตอบสั้น ๆ)

.....
.....
.....
.....
.....

14. ความเห็นและข้อเสนอแนะของท่านเกี่ยวกับสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบคุณอย่างสูง

นายบุญสม สุจริตต์

PAYAP UNIVERSITY

ภาคผนวก ข .

อัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
สถาบันการเงินที่จดทะเบียนในประเทศไทย
ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2539

อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย

ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย	วงเงินกู้	ฐานดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	กลยุทธ์บริการ	อื่น ๆ
ธ.กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	< 1,000,000	MLR	13.25	ราคาประเมินไม่เกิน 1.35 ล้านบาท แต่กู้ไม่เกิน 1 ล้านบาท	MOR = 13.50 MRR = 13.00
	> 1,000,000	MLR + 0.5	13.75	ราคาประเมินเกิน 1.35 ล้านบาท วงเงินกู้เกิน 1 ล้านบาท ผ่อนชำระ 20 ปี วงเงินกู้ 70-75% ของราคาซื้อขาย ถ้าเป็นโครงการที่ ธ.สนับสนุน กู้ได้ 80% อัตรา ค/บ MLR ทุกวงเงิน	MLR = 13.25
ธ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	< 1,000,000	MLR	13.25	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 20 ปี	MOR = 13.25
	> 1,000,000	ไม่ต่ำกว่า MLR		วงเงินกู้ 80% ของราคาประเมิน	MRR = 13.25 MLR = 13.25
ธ.กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	< 1,000,000	MLR	13.50	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 15-20 ปี	MOR = 13.75
	> 1,000,000	MLR + 1	14.50	อัตราผ่อนชำระไม่เกิน 30-40% ของรายได้รวมของผู้กู้	MRR = 13.75 MLR = 13.50
ธ.กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	< 1,000,000	MLR	13.50	ระยะเวลาผ่อนชำระ 25 ปี กู้ได้ 80%	MOR = 13.25
	> 1,000,000	MLR + 0.5	14	ของราคาประเมิน (ธ.สนับสนุนกู้ได้ 100% ของราคาประเมิน แต่ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขาย) การผ่อนชำระ ต้องไม่เกิน 40% ของรายได้ผู้กู้	MRR = 13.50 MLR = 13.50
ธ.ไทยธน จำกัด (มหาชน)	ทุกวงเงิน	HLRW	13.75	วงเงินกู้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยใช้ HLRW ไม่ได้อิง MLR ปัจจุบัน HLRW เท่ากับ 13.75%	MOR = 14.00 MRR = 14.75 MLR = 14.00
ธ.ทหารไทย จำกัด (มหาชน)	< 1,000,000	MLR	13.50	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 15-20 ปี	MOR = 13.50
	> 1,000,000	MLR + 0.5	14.00	กรณีไม่เป็นโครงการที่ ธ.สนับสนุน จะให้ 80% ของราคาประเมิน แต่ถ้าเป็นโครงการ ก็จะพิจารณา อีกกรณีหนึ่ง	MRR = 14.00 MLR = 13.50

***HLRW = HOUSING LOAN RATE WHOLESALE

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย	วงเงินกู้	ฐานดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	กลยุทธ์บริการ	อื่น ๆ
ธ.เอเชีย จำกัด (มหาชน)	< 1,500,000	MLR	13.75	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 25 ปี อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยใช้ HLR มีรายได้สูงกว่าการผ่อนในแต่ละงวด ประมาณ 3 เท่า	MOR = 14.50
	> 1,500,000	HLR + 0.5	14.25		MRR = 14.50 MLR = 14.50 HLR = 13.75
ธ.นครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)	< 750,000	MLR	14.25	โครงการที่ ธ.สนับสนุนใช้อัตรา MLR+0.75 กู้ได้ 70-80% ของราคา ประเมิน ผ่อนชำระได้ถึง 15-20 ปี	MOR = 14.25
	> 750,000	MLR + 1.25	15.50		MRR = 14.50 MLR = 14.25
ธ.มหานคร จำกัด (มหาชน)	ทุกวงเงิน	MLR + 1	13.50	ดูความสามารถของผู้กู้ จะให้ได้ 80% ของราคาซื้อขาย แต่ต้องไม่เกิน 100% ของราคาประเมิน ระยะเวลาการผ่อน ชำระ 20 ปี อายุผู้กู้รวมอายุสัญญา ไม่เกิน 60 ปี ถ้าเป็นโครงการที่ธนาคาร สนับสนุนใช้อัตรา MLR -0.5%	MOR = 14.50 MRR = 14.50 MLR = 14.50
ธ.ศรีนคร จำกัด (มหาชน)	< 750,000	MLR	14.50	ระยะเวลาผ่อนชำระ 15 ปี วงเงินกู้ 80% ของราคาประเมิน	MOR = 14.50
	> 750,000	MLR + 1	15.50		MRR = 14.50 MLR = 14.50
ธ.สหธนาคาร จำกัด (มหาชน)	< 750,000	MLR	15.00	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 15 ปี	MOR = 14.50
	> 750,000	MLR + 1	15.50		MRR = 14.75
	1-5 ล้านบาท	ปีแรก HLR-0.5 ปีต่อไป HLR	13.50 14.00		กู้ซื้อบ้านเฉพาะ กทม. และ จว. ใกล้เคียง วงเงินกู้ 90% ของราคาซื้อขาย สำหรับคอนโด 75% และผู้กู้ต้องมี เงินเดือนไม่ต่ำกว่า 25,000 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี
ต่ำกว่า 1 ล้าน			โครงการที่ธนาคารสนับสนุนใช้ อัตรา MLR + 1.25 ทั่วไป MLR + 2		
ธ.นครธน จำกัด (มหาชน)	ทุกวงเงิน	MLR + 0.5	13.75	ในระยะ 3 ปีแรก เป็น MLR - 0.5 หลังจากนั้นเป็น MLR + 0.5 ระยะ เวลาผ่อน 30 ปี กู้ได้ 80% ของราคา ประเมินหลักทรัพย์	MOR = 14.25 MRR = 14.50 MLR = 14.25

*UCR = UNION BANK CELING RATE เป็นอัตราสำหรับลูกค้าที่มีความเสี่ยงสูง

ธนาคารพาณิชย์ที่ จดทะเบียนในประเทศไทย	วงเงินกู้	ฐานดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	กลยุทธ์บริการ	อื่น ๆ
ธ.กรุงเทพ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน)	ทุกวงเงิน	MLR	14.25	วงเงินกู้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี มีรายได้สูงกว่าการผ่อนในแต่ละงวด	MOR = 14.25 MRR = 14.50 MLR = 14.25
ธ.แหลมทอง จำกัด (มหาชน)	ทุกวงเงิน	MLR	14.50	80% ของราคาประเมินหลักทรัพย์	MOR = 14.75
	ไม่เกิน 2 ล้าน	ปีแรก	12.95	90% ของราคาประเมินหลักทรัพย์	MRR = 14.75
	ตั้งแต่ 2-5 ล้าน	ปีที่ 2 HLR-0.5	13.50	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 5-30 ปี	MLR = 14.50
	ตั้งแต่ 5-10 ล้าน	HLR	14.00	ปีแรกอัตราดอกเบี้ยใช้ 12.95%	HLR = 14.00
ธ.ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ลูกค้ำโครงการ ลูกค้ำทั่วไป	MLR	13.50	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 30 ปี	MOR = 13.75
		MLR + 1	14.50	วงเงินกู้ 85% ของราคาประเมินและ สามารถกู้เพิ่มอีก 5% ของราคาประเมิน หรือในกรณีที่ ธ.สนับสนุน กู้เพิ่มอีก 10% ของราคาซื้อขาย เพื่อซื้อเครื่องอุปโภค- บริโภค ผู้กู้ต้องมีรายได้สูงกว่าอัตราผ่อน ชำระแต่ละงวดประมาณ 3 เท่า	MRR = 13.75 MLR = 13.50
ธ.ฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้	< 1,000,000	MLR + 0.25	13.75	วงเงินกู้ 80% ของราคาประเมิน	MRR = 14.00
	> 1,000,000	MLR	13.50	ระยะเวลาการผ่อนชำระ 28 ปี	MLR = 13.50
ธ.อาคารสงเคราะห์	< 100,000	เป็นอัตรา	11.25	อัตราดอกเบี้ยคงที่ = 10.75	
	> 200,000	ดอกเบี้ย	11.75	= 11.25	
	< 750,000	ลอยตัว	12.25	= 11.75	
	< 750,000		12.75	= 12.50	
	< 100,000	เป็นอัตรา	10.25	กรณีที่ผู้ใช้สินเชื่อเคหะ จะต้องเป็น	
	> 200,000	ดอกเบี้ย	10.75	ลูกค้ำฝากประจำไม่ต่ำกว่า 2 ปี	
	< 750,000	ลอยตัว	11.25	ฝากครั้งละไม่น้อยกว่า 500 บาท ขึ้นไป	
	< 750,000		11.75	สามารถกู้ที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินฝาก ตามที่ธนาคารพิจารณาหรือ 25 เท่า ของเงินเดือนของผู้กู้	

ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย	วงเงินกู้	ฐานดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	กลยุทธ์บริการ	อื่น ๆ
AIA	ทุกวงเงิน	คงที่ ลอยตัว	12.00 14.00	จะพิจารณาให้กู้ต่อเมื่อราคาซื้อ-ขาย ตั้งแต่ 1,000,000 บาท ขึ้นไป ให้กู้ได้ 75% ของราคาประเมิน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 5-20 ปี ค่าธรรมเนียมในการเปลี่ยนแปลง การให้ฐานดอกเบี้ยก่อน 4 ปี คือ คงที่ ลอยตัว คิดค่าธรรมเนียม 2.5% ลอยตัว คงที่ คิดค่าธรรมเนียม 1.0% หลัง 4 ปี ทุกกรณีคิดค่าธรรมเนียม .05%	ดอกเบี้ยลอยตัว จะอิงอัตรา MLR ของธนาคารไทยพาณิชย์ แล้ว + 0.5 MLR = 13.50
ธนชาติ	1,000,000 ขึ้นไป	MLR	13.75	ให้กู้ได้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี	ดอกเบี้ยจะอิงของ 5 แห่งที่ใหญ่ โดยจะบวก 0.5-1
พรีเมียร์	< 1,000,000 > 1,000,000	MLR MLR + 0.5	13.50 14.00	ให้กู้ได้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาผ่อนชำระ 20 ปี	ดอกเบี้ยจะอิงอัตรา MLR ของ ธ.กสิกรไทย MLR = 13.50
เอกชาติ	ทุกวงเงิน	MLR + 1	14.50	ให้กู้ได้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 20 ปี อายุไม่เกิน 60	ดอกเบี้ยจะอิงอัตรา MLR ของ ธ.ไทยพาณิชย์ แล้วบวก 1 MLR = 13.50
ทิสโก้	ทุกวงเงิน	MLR + 0.5	14.00	ให้กู้ได้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาการผ่อนชำระ 3-20 ปี	ดอกเบี้ยจะอิงอัตรา MLR ของ ธ.กสิกรไทย MLR = 13.50
นิสิภัทร	ทุกวงเงิน	MLR	13.25	ให้กู้ได้ 80% ของราคาประเมิน ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี	ดอกเบี้ยจะอิงอัตรา MLR ของ ธ.กรุงเทพ MLR = 13.50

ตารางประมาณการเงินค่างวดและราคาบ้านที่จะซื้อได้
วงเงินกู้สูงสุดและอัตราค่าผ่อนชำระเงินงวด ระยะเวลากู้บ้าน 5-25 ปี

จำนวนเงินออม เงินค่างวด (20-30%)	ประมาณ ราคาที่บ้าน ที่จะซื้อได้	วงเงินกู้ 80% ของราคาบ้าน	ตารางการผ่อนชำระเงินงวด ระยะเวลาการผ่อนชำระ					ประเภทบ้านจัดสรร ที่จะซื้อได้
			5 ปี	10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	
25,000-37,500	125,000	100,000	2,150	1,350	1,150	1,000	950	
37,500-56,250	187,000	150,000	3,300	2,100	1,750	1,550	1,500	
50,000-75,000	250,000	200,000	4,400	2,850	2,350	2,150	2,050	*ห้องชุดราคาถูก
62,500-93,750	312,500	250,000	5,500	3,550	2,950	2,700	2,550	
75,000-112,500	375,000	300,000	6,600	4,250	3,550	3,200	3,050	*ห้องชุดราคา
87,500-131,250	437,500	350,000	7,700	4,950	4,100	3,750	3,600	ปานกลาง-ค่อนข้างต่ำ
100,000-150,000	500,000	400,000	8,800	5,650	4,700	4,300	4,100	
112,400-168,750	582,500	450,000	9,900	6,350	5,300	4,800	4,600	
125,000-187,500	625,000	500,000	11,000	7,050	5,850	5,350	5,100	*ทาวน์เฮ้าส์ราคาถูก
137,500-206,250	687,500	550,000	12,100	7,750	6,450	5,900	5,600	*ห้องชุดราคาปานกลาง
150,000-225,000	750,000	600,000	13,200	8,450	7,050	6,400	6,100	
162,500-243,750	812,500	650,000	14,300	9,150	7,600	6,950	6,650	*ทาวน์เฮ้าส์ราคาปานกลาง
175,000-262,500	875,000	700,000	15,400	9,850	8,200	7,500	7,150	*ห้องชุดราคาค่อนข้างสูง
187,500-281,250	937,500	750,000	16,500	10,550	8,800	8,000	7,650	
200,000-300,000	1,000,000	800,000	17,900	11,600	9,750	8,950	8,600	
212,500-318,750	1,062,500	850,000	19,050	12,350	10,350	9,550	9,150	
225,000-337,000	1,125,000	900,000	20,150	13,050	10,950	10,100	9,650	
250,000-375,000	1,250,000	1,000,000	22,400	14,500	12,200	11,200	10,750	
375,000-562,000	1,875,000	1,500,000	33,600	21,750	18,250	16,800	16,100	*บ้านเดี่ยว
500,000-750,000	2,500,000	2,000,000	44,750	29,000	24,350	22,400	21,450	*ห้องชุดราคาสูง
625,000-937,500	3,125,000	2,500,000	55,950	36,250	30,450	28,000	26,800	*ทาวน์เฮ้าส์ราคาสูง
750,000-1,125,000	3,750,000	3,000,000	67,150	43,500	36,500	33,600	32,200	
875,000-1,312,500	4,375,000	3,500,000	78,300	50,750	42,600	39,150	37,550	
1,000,000-1,500,000	5,000,000	4,000,000	89,500	58,000	48,700	44,750	42,900	

ที่มา : ข้อมูลตารางการผ่อนชำระเงินงวดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (อัตราดอกเบี้ยลอยตัว)

วงเงินกู้ไม่เกิน	100,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	9.00	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	200,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	9.50	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	750,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	10.00	ต่อปี
วงเงินกู้เกิน	750,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	10.75	ต่อปี

ตารางอัตราดอกเบี้ยของธนาคารในปัจจุบัน

ชื่อธนาคาร	เอ็มไออาร์ (%)	เอ็มอาร์อาร์ (%)	เอ็มแอลอาร์ (%)
ธ.กรุงเทพ	13.50	13.00	13.25
ธ.กรุงไทย	13.25	13.25	13.25
ธ.กสิกรไทย	13.25	13.50	13.50
ธ.ไทยพาณิชย์	13.75	13.75	13.50
ธ.ทหารไทย	13.50	14.00	13.50
ธ.กรุงศรีอยุธยา	13.75	13.75	13.50
ธ.นครหลวงไทย	14.25	14.50	14.25
ธ.มหานคร	14.50	14.50	14.50
ธ.ศรีนคร	14.50	14.50	14.50
ธ.กรุงเทพฯ พาณิชยการ	14.25	14.50	14.25
ธ.ไทยทุน	14.00	14.75	14.00
ธ.สหธนาคาร	14.50	14.75	14.50
ธ.นครธน	14.25	14.50	14.25
ธ.แหลมทอง	14.75	14.75	14.50
ธ.เอเชีย	14.50	14.50	14.50

ตารางประมาณการเงินรายได้ วงเงินกู้ ค่าผ่อนชำระ และราคาบ้านที่จะซื้อได้

รายได้ครอบครัว ต่อเดือน	วงเงินกู้ ประมาณ 25 เท่า	สัดส่วนรายได้ ที่ใช้ผ่อนชำระ(%)	ค่าผ่อนชำระที่เหมาะสม				ราคาบ้าน ที่ซื้อได้
			10 ปี	15 ปี	20 ปี	25 ปี	
4,000	100,000	24-25	1,400	1,150	1,050	1,000	125,000
6,000	150,000	25-26	2,100	1,750	1,600	1,500	187,500
8,000	200,000	26-27	2,800	2,350	2,100	2,000	250,000
10,000	250,000	26-27	3,550	3,000	2,750	2,600	312,500
12,000	300,000	26-27	4,200	3,600	3,300	3,150	375,000
14,000	350,000	26-27	5,000	4,150	3,800	3,650	437,500
16,000	400,000	26-27	5,700	4,750	4,350	4,150	500,000
18,000	450,000	26-27	6,400	5,350	4,900	4,700	562,000
20,000	500,000	27-29	7,150	5,950	5,450	5,200	625,000
22,000	550,000	27-29	7,850	6,550	6,000	5,700	687,500
24,000	600,000	27-29	8,550	7,150	6,550	6,250	750,000
26,000	650,000	27-29	9,250	7,700	7,100	6,750	812,500
28,000	700,000	27-29	9,950	8,300	7,600	7,250	875,000
30,000	750,000	27-29	10,700	8,900	8,150	7,800	937,500
32,000	800,000	27-30	11,750	9,900	9,100	8,750	1,000,000
34,000	850,000	28-30	12,450	10,500	9,700	9,300	1,062,500
36,000	900,000	28-30	13,200	11,100	10,250	9,850	1,125,000
40,000	1,000,000	28-30	14,650	12,350	11,400	10,950	1,250,000
60,000	1,500,000	30-36	22,000	18,500	17,050	16,400	1,875,000
80,000	2,000,000	30-36	29,300	24,700	22,750	21,850	2,500,000
100,000	2,500,000	30-36	36,600	30,850	28,450	27,300	3,125,000
120,000	3,000,000	30-36	43,950	37,000	34,100	32,750	3,750,000
140,000	3,500,000	30-36	51,250	43,150	39,800	38,200	4,375,000
160,000	4,000,000	30-36	58,600	49,350	45,450	43,650	5,000,000
240,000	6,000,000	30-36	87,850	74,000	68,200	65,450	7,500,000
320,000	8,000,000	30-36	117,150	98,650	90,900	87,250	10,000,000

ที่มา : ข้อมูลตารางการผ่อนชำระเงินงวดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (อัตราดอกเบี้ยคงที่) ประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 9 ก.ค. 2539

วงเงินกู้ไม่เกิน	100,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	10.75	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	200,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	12.25	ต่อปี
วงเงินกู้ไม่เกิน	750,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	11.75	ต่อปี
วงเงินกู้เกิน	750,000 บาท	อัตราดอกเบี้ยร้อยละ	12.50	ต่อปี

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์

LOCAL BANK'S LOAN RATE

ร้อยละต่อปี (% p.a.)						
ธนาคาร (Bank)	ลูกค้ารายวัน (MLR)	วันที่มีผลบังคับใช้ (Effective Date)	เบิกเงินบัญชี (MOR)	วันที่มีผลบังคับใช้ (Effective Date)	ลูกค้ารายย่อยรายวัน (MRR)	วันที่มีผลบังคับใช้ (Effective Date)
กรุงเทพ (BBL)	13.250	05/27/2539	13.500	07/02/2539	13.250	12/07/2539
กรุงไทย (KTB)	13.250	07/05/2539	13.250	07/02/2539	13.750	27/05/2539
กสิกรไทย (TFB)	13.500	07/04/2539	13.250	07/02/2539	13.750	19/04/2539
ไทยพาณิชย์ (SCB)	13.500	07/10/2539	13.750	07/02/2539	14.000	10/07/2538
กรุงศรีอยุธยา (BAY)	13.750	06/14/2539	13.750	07/08/2539	15.000	19/04/2539
ทหารไทย (TMB)	13.750	10/10/2538	14.000	11/22/2538	14.250	07/08/2538
ศรีนคร (BMB)	14.500	11/09/2538	14.500	11/09/2538	14.750	17/07/2538
กรุงเทพพาณิชย์การ (BBC)	14.500	12/26/2538	14.500	12/26/2538	14.750	05/09/2538
นครหลวงไทย (SCIB)	14.500	12/14/2538	14.500	11/27/2538	14.500	11/07/2539
มหานคร (FBCB)	14.500	11/29/2538	14.500	11/29/2538	14.500	17/08/2539
เอเชีย (BOA)	14.500	10/20/2538	14.500	10/20/2538	14.750	28/08/2538
สหธนาคาร (UB)	14.500	02/07/2539	14.500	10/18/2538	14.750	18/10/2538
ไทยทูนู (TDB)	14.000	06/03/2539	14.000	06/03/2539	14.750	06/11/2538
นครธน (NIB)	14.500	12/01/2538	14.500	12/01/2538	14.750	22/11/2538
แหลมทอง (LTB)	14.500	05/16/2538	14.750	05/16/2538	14.750	16/05/2538

จัดทำโดย บริษัทศูนย์วิจัย ไทยพาณิชย์ จำกัด (SCB RESEARCH INSTITUTE)

ประมาณการอัตราผลตอบแทนที่ระเงินกู้รายเดือน (POINT) จากเงินต้น 1 บาท

ปี	10%	10.25%	10.50%	10.75%	11%	11.25%	11.50%	11.75%	12%	12.25%	12.50%	12.75%
1	0.087915887	0.088032203	0.088148603	0.088265088	0.088381569	0.088498314	0.088615054	0.088731879	0.088848789	0.088965783	0.089082863	0.089200027
2	0.046144926	0.046260399	0.046376042	0.046491855	0.046607838	0.046723992	0.046840315	0.046956809	0.047073472	0.047190305	0.047307308	0.047424481
3	0.032267187	0.032384688	0.032502444	0.032620453	0.032738717	0.032857235	0.032976006	0.033095031	0.033214310	0.033333841	0.033453626	0.033573663
4	0.025362583	0.025482813	0.025603380	0.025724283	0.025845523	0.025967098	0.026088909	0.026211255	0.026333835	0.026456750	0.026579999	0.026703581
5	0.021247045	0.021370284	0.021493900	0.021617954	0.021742423	0.021867308	0.021992607	0.022118321	0.022244448	0.022370987	0.022497938	0.022625300
6	0.018525838	0.018652156	0.018778970	0.018906278	0.019034079	0.019162372	0.019291156	0.019420430	0.019550193	0.019680442	0.019811179	0.019999420
7	0.016601184	0.016730644	0.016860673	0.016991271	0.017122436	0.017254167	0.017386461	0.017519317	0.017652733	0.017786707	0.017921238	0.018056324
8	0.015174164	0.015306769	0.015440016	0.015573902	0.015708426	0.015843584	0.015979374	0.016115794	0.016252841	0.016390514	0.016528809	0.016667723
9	0.014078686	0.014214419	0.014350861	0.014488010	0.014625861	0.014764412	0.014903660	0.015043601	0.015184233	0.015325550	0.015467551	0.015610231
10	0.013215074	0.013353900	0.013493500	0.013633868	0.013775001	0.013916895	0.014059544	0.014202946	0.014347095	0.014491987	0.014637617	0.014783981
11	0.012519877	0.012661752	0.012804459	0.012947993	0.013092349	0.013237521	0.013383504	0.013530291	0.013677879	0.013826260	0.013975429	0.014125380
12	0.011950783	0.012095651	0.012241407	0.012388043	0.012535553	0.012683929	0.012833166	0.012983256	0.013134191	0.013285966	0.013438573	0.013592004
13	0.011478481	0.011626282	0.011775020	0.011924686	0.012075274	0.012226773	0.012379177	0.012532476	0.012686662	0.012841727	0.012997661	0.013154456
14	0.011082027	0.011232692	0.011384340	0.011536960	0.011690542	0.011845077	0.011999554	0.012155964	0.012314295	0.012474539	0.012635683	0.0127991719
15	0.010746051	0.010899509	0.011053989	0.011209480	0.011365969	0.011523446	0.011681898	0.011841314	0.012001681	0.012162987	0.012325221	0.012488370
16	0.010459019	0.010615193	0.010772424	0.010930699	0.011090040	0.011250325	0.011411650	0.011573963	0.011737251	0.011901501	0.012066698	0.012232829
17	0.010212105	0.010370915	0.010530812	0.010691781	0.010853806	0.011016872	0.011180963	0.011346062	0.011512155	0.011679226	0.011847258	0.012016236
18	0.009998437	0.010159801	0.010322278	0.010485849	0.010650496	0.010816204	0.010982952	0.011150725	0.011319504	0.011489271	0.011660009	0.011831699
19	0.009812589	0.009976423	0.010141389	0.010307468	0.010474639	0.010642883	0.010812181	0.010982512	0.011153857	0.011326195	0.011499508	0.011673776
20	0.009650216	0.009816434	0.009983799	0.010152290	0.010321884	0.010492560	0.010664296	0.010837071	0.011010961	0.011185647	0.011361405	0.011538116

ประมาณการอัตราผ่อนชำระเงินกู้รายเดือน (POINT) จากเงินต้น 1 บาท

ปี	13%	13.25%	13.50%	13.75%	14%	14.25%	14.50%	14.75%	15%	15.25%	15.50%	15.75%
1	0.089317276	0.089434609	0.089552027	0.089669530	0.089787118	0.089904790	0.090022546	0.090140387	0.090258312	0.090376322	0.090494416	0.090612595
2	0.047541823	0.047659334	0.047777015	0.047894864	0.048012883	0.048131071	0.048249428	0.048367954	0.048486648	0.048605511	0.048724542	0.048843742
3	0.033693952	0.033814494	0.033935287	0.034056333	0.034177630	0.034299178	0.034420977	0.034543028	0.034665329	0.034787880	0.034910681	0.035033732
4	0.026827496	0.026951743	0.027076323	0.027201234	0.027326476	0.027452050	0.027577953	0.027704186	0.027830748	0.027957639	0.028084859	0.028212406
5	0.022753073	0.022881255	0.023009846	0.023138845	0.023268251	0.023398063	0.023528281	0.023658904	0.023789930	0.023921360	0.024053191	0.024185424
6	0.020074105	0.0202026293	0.020338962	0.020472111	0.020605739	0.020739845	0.020874427	0.021009483	0.021145013	0.021281015	0.021417488	0.021554431
7	0.018191963	0.018328153	0.018464893	0.018602179	0.018740012	0.018878387	0.019017304	0.019156761	0.019296755	0.019437284	0.019578347	0.019719941
8	0.016807255	0.016947401	0.017088160	0.017229527	0.017371501	0.017514079	0.017657257	0.017801034	0.017945405	0.018090369	0.018235923	0.018382063
9	0.015753588	0.015897616	0.016042314	0.016187677	0.016333701	0.016480383	0.016627719	0.016775705	0.016924337	0.017073612	0.017223525	0.017374073
10	0.014931074	0.015078892	0.015227429	0.015376681	0.015526644	0.015677311	0.015828679	0.015980742	0.016133496	0.016286935	0.016441054	0.016595948
11	0.014276108	0.014427606	0.014579868	0.014732889	0.014886661	0.015041180	0.015196438	0.015352430	0.015509150	0.015666590	0.015824745	0.015983608
12	0.013746252	0.013901311	0.014057172	0.014213827	0.014371271	0.014529494	0.014688490	0.014848250	0.015008768	0.015170034	0.015332043	0.015494785
13	0.013312103	0.013470593	0.013629917	0.013790066	0.013951032	0.014112805	0.014275376	0.014438735	0.014602875	0.014767784	0.014933456	0.015099879
14	0.012952636	0.013114422	0.013277068	0.013440563	0.013604896	0.013770057	0.013936034	0.014102818	0.014270397	0.014438761	0.014607899	0.014777800
15	0.012652422	0.012817364	0.012983185	0.013149873	0.013317414	0.013485797	0.013655009	0.013825038	0.013995871	0.014167497	0.014339903	0.014513078
16	0.012399878	0.012567834	0.012736680	0.012906404	0.013076992	0.013248429	0.013420701	0.013593795	0.013767696	0.013942391	0.014117867	0.014294109
17	0.012186144	0.012355967	0.012526888	0.012701292	0.012874762	0.013049085	0.013224243	0.013400221	0.013577004	0.013754577	0.013932925	0.014112031
18	0.012004325	0.012177869	0.012352313	0.012527639	0.012703831	0.012880871	0.013058741	0.013237426	0.013416908	0.013597169	0.013778195	0.013959967
19	0.011848980	0.012025099	0.012202115	0.012380008	0.012558760	0.012738352	0.012918765	0.013099980	0.013281980	0.013464746	0.013648260	0.013832505
20	0.011715757	0.011894308	0.012073747	0.012254054	0.012435208	0.012617189	0.012799978	0.012983553	0.013167896	0.013352987	0.013538807	0.013725337

ภาคผนวก ค.

- ตารางแสดง สินทรัพย์รวม
เงินฝากรวม
เงินให้สินเชื่อ
- อัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์

สินทรัพย์รวม

(ล้านบาท)

	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538
กรุงเทพฯ	350,845	413,206	520,601	595,804	666,009	782,870	898,373	1,035,448
กรุงเทพฯ	176,392	217,508	262,593	336,734	362,479	425,007	556,611	640,943
กสิกรไทย	156,389	200,183	266,137	308,135	363,606	441,602	508,762	585,208
ไทยพาณิชย์	103,298	138,300	185,607	228,113	275,084	325,082	367,669	453,370
กรุงศรีอยุธยา	70,183	92,041	127,244	148,553	174,109	201,015	286,428	368,695
ทหารไทย	69,551	84,736	103,405	126,166	153,389	193,391	227,795	284,931
รวม	926,658	1,145,974	1,465,587	1,743,595	1,994,676	2,368,907	2,845,638	3,368,595
มหานคร	47,619	55,654	75,913	97,856	126,827	152,618	179,623	217,558
นครหลวงไทย	46,619	56,127	69,340	82,552	100,387	125,663	162,298	201,402
กรุงเทพฯพาณิชย์การ	38,219	47,619	65,539	79,484	101,158	120,975	144,113	183,874
ศรีนคร	44,869	54,471	67,310	74,649	89,174	112,231	133,902	169,395
เอเชีย	32,179	36,343	45,207	54,602	56,109	69,848	83,189	108,465
ไทยกนู	14,152	19,021	26,516	33,962	41,325	51,120	67,774	87,253
สหธนาคาร	19,795	23,024	30,454	32,612	36,296	41,378	45,658	55,990
นครธน	10,886	14,175	19,320	23,584	29,097	36,841	44,729	56,866
เขตมทอง	4,942	5,825	7,221	10,274	14,212	18,989	23,363	31,911
รวม	259,280	312,259	406,620	489,582	594,585	729,663	884,649	1,112,714
รวมทั้งสิ้น	1,185,938	1,458,233	1,872,407	2,233,087	2,589,261	3,098,570	3,730,287	4,481,309

ที่มา : งบการเงิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เงินฝาก

(ล้านบาท)

	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538
กรุงเทพฯ	270,084	326,096	399,837	448,334	498,754	591,534	657,282	770,423
กรุงเทพฯ	145,664	185,009	221,302	289,110	315,706	371,491	461,377	500,280
กสิกรไทย	127,710	165,165	213,606	254,517	296,563	360,422	403,315	466,574
ไทยพาณิชย์	84,011	112,307	147,065	177,667	216,080	261,553	277,395	342,191
กรุงศรีอยุธยา	52,947	74,688	109,366	123,818	148,557	167,922	238,341	312,440
ทหารไทย	56,705	69,185	84,273	105,818	128,347	154,688	178,514	217,229
รวม	737,121	932,450	1,175,449	1,399,264	1,601,007	1,907,610	2,216,224	2,609,137
มหานคร	29,140	34,268	47,327	73,667	98,117	119,416	139,115	164,609
นครหลวงไทย	32,748	40,461	51,266	61,628	74,640	65,687	121,927	149,135
กรุงเทพฯพาณิชย์การ	32,403	39,207	51,185	63,136	79,534	99,960	108,649	132,965
ศรีนคร	32,216	39,526	46,158	54,007	65,735	90,146	96,740	124,447
เอเชีย	21,596	26,176	32,799	39,417	39,470	47,071	53,603	79,660
ไทยทุน	11,340	15,761	22,481	27,510	32,067	39,380	46,982	60,518
สหธนาคาร	15,218	17,822	23,713	26,497	27,012	31,153	31,833	36,733
นครธน	8,395	11,420	15,909	19,697	22,661	25,861	29,816	40,317
แหลมทอง	3,572	4,368	5,677	8,716	11,916	15,066	17,870	23,256
รวมทั้งสิ้น	186,628	228,069	296,515	374,275	451,152	563,740	646,535	811,640
รวมทั้งสิ้น	923,749	1,161,459	1,471,964	1,773,539	2,055,159	2,471,350	2,862,759	3,420,777

ที่มา : งบการเงิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เงินให้สินเชื่อ

(ล้านบาท)

	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538
กรุงเทพ	278,558	335,107	428,974	510,340	587,393	677,014	763,563	878,718
กรุงเทพฯ	112,044	147,687	205,461	264,657	305,046	359,015	466,318	556,193
ภาคกลาง	113,037	155,185	218,183	243,071	299,847	361,960	433,606	503,055
ภาคเหนือ	74,279	97,421	143,782	182,828	225,604	260,812	300,392	377,582
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	55,417	74,699	101,019	122,187	144,114	172,920	244,206	305,927
ภาคใต้	49,715	66,186	83,054	103,138	129,675	162,185	197,070	246,634
รวม	683,050	876,295	1,180,473	1,426,221	1,691,679	1,993,906	2,403,155	2,868,109
มหานคร	33,561	43,015	61,645	82,269	10,663	128,470	155,904	187,023
นครหลวงไทย	333,702	40,860	52,050	65,667	84,122	106,055	138,408	167,109
กรุงเทพฯ	27,510	37,014	53,647	66,061	82,749	94,622	112,296	139,994
ศรีนคร	33,256	40,531	49,685	59,191	72,353	62,483	114,845	142,251
เอเชีย	24,016	27,941	34,191	44,074	47,688	58,683	71,019	87,999
ไทยนานุ	11,401	15,883	22,408	28,494	34,688	42,583	56,100	74,015
สหราชอาณาจักร	13,979	17,527	24,154	26,221	29,832	33,488	37,673	45,766
นครธน	7,856	10,698	15,375	19,191	25,074	31,349	37,588	47,317
แหลมทอง	3,948	4,803	5,617	7,850	10,664	14,247	17,670	24,112
รวมทั้งสิ้น	189,229	238,272	318,772	399,018	493,534	601,980	741,503	915,586
รวมทั้งสิ้น	872,279	1,114,557	1,799,245	1,825,239	2,185,213	2,595,886	3,146,658	3,783,695

ที่มา : งบการเงิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ไม่รวมดอกเบี้ยค้างรับ และไม่หักหนี้สงสัยจะสูญ

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์
ข้อมูล ณ วันที่ 29 มีนาคม 2539

ธนาคาร	ออมทรัพย์ %	ประจำ % 3,6,12,24,36 เดือน	ผลบังคับใช้	เงินกู้ราย ย่อย MRR	เงินกู้ลูกค้า ขั้นดี MOR - MLR
1. กรุงไทย	5.00	10.00 - 11.25	01 เม.ย. 39	14.25	13.75
2. กรุงเทพ	5.00	10.00 - 11.00	15 ก.พ. 39	13.75	13.75
3. กสิกรไทย	5.00	10.00 - 11.50	20 มี.ค. 39	14.00	13.75
4. ไทยพาณิชย์	4.00 - 5.00	9.75 - 11.00	27 มี.ค. 39	14.25	14.00 - 13.75
5. กรุงศรีอยุธยา	5.00	10.00 - 11.25	12 มี.ค. 39	14.75	14.25 - 13.75
6. ทหารไทย	5.00	10.25 - 11.50	20 ก.พ. 39	14.25	14.00 - 13.75
7. อาคารสงเคราะห์	6.00	10.25 - 11.75	18 มี.ค. 39	-	-
8. กรุงเทพพาณิชย์การ	5.00	10.00 - 12.50	16 ม.ค. 39	14.75	14.50
9. นครหลวงไทย	5.00	10.00 - 11.50	04 มี.ค. 39	14.75	14.50
10. มหานคร	5.00	10.75 - 12.00	20 มี.ค. 39	14.75	14.50
11. ศรีนคร	5.00	11.00 - 11.75	25 มี.ค. 39	14.75	14.50
12. เอเชีย	5.00	11.00 - 11.25	20 ก.พ. 39	14.75	14.50
13. ออมสิน	5.00 - 9.00	10.50	19 ก.พ. 39	-	-
14. เพื่อการเกษตรฯ	5.00 - 9.25	11.00 - 11.50	03 ส.ค. 38	-	-
15. ไทยทงู	5.00	10.50 - 11.50	11 มี.ค. 39	14.75	14.50
16. สหธนาคาร	5.00 - 5.25	10.25 - 11.75	20 มี.ค. 39	14.75	14.50
17. แหลมทอง	5.00	10.50 - 12.00	08 มี.ค. 39	14.75	14.75 - 14.50
18. นครธน	5.00	10.00 - 11.75	02 ก.พ. 39	14.75	14.50

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์

ข้อมูล ณ วันที่ 28 มิถุนายน 2539

ธนาคาร	ออมทรัพย์ %	ประจำ % 3,6,12,24,36 เดือน	ผลบังคับใช้	เงินกู้ราย ย่อย MRR	เงินกู้ลูกค้า ขั้นดี MOR - MLR
1. กรุงเทพ	5.00	9.00 - 10.25	27 มิ.ย. 39	13.75	13.25 - 13.75
2. กรุงเทพ	5.00	9.25 - 10.50	06 มิ.ย. 39	13.75	13.75 - 13.25
3. กสิกรไทย	5.00	9.25 - 10.25	02 ก.ค. 39	13.75	13.25 - 13.75
4. ไทยพาณิชย์	4.00 - 5.00	9.25 - 10.50	30 พ.ค. 39	14.25	13.75
5. กรุงศรีอยุธยา	5.00	9.50 - 10.75	03 มิ.ย. 39	14.50	14.00 - 13.75
6. ทหารไทย	5.00	9.50 - 11.00	07 มิ.ย. 39	14.25	14.00 - 13.75
7. อาคารสงเคราะห์	6.00	10.00 - 11.00	27 พ.ค. 39	-	-
8. กรุงเทพพาณิชย์การ	5.00	10.00 - 12.50	16 ม.ค. 39	14.75	14.50
9. นครหลวงไทย	5.00	9.50 - 10.50	12 มิ.ย. 39	14.75	14.50
10. มหานคร	5.00	9.75 - 10.50	21 มิ.ย. 39	14.50	14.50
11. ศรีนคร	5.00	10.25 - 11.00	18 มิ.ย. 39	14.75	14.50
12. เอเชีย	5.00	10.25 - 11.00	14 มิ.ย. 39	14.75	14.50
13. ออมสิน	5.00 - 8.50	9.50 - 10.00	11 มิ.ย. 39	-	-
14. เพื่อการเกษตรฯ	5.00 - 8.75	9.25 - 10.50	07 มิ.ย. 39	-	-
15. ไทยทงู	5.00	9.50 - 10.75	27 พ.ค. 39	14.75	14.00
16. สหธนาคาร	5.00 - 5.25	10.50 - 11.00	26 มิ.ย. 39	14.75	14.50
17. แผลมทอง	5.00	9.75 - 11.25	29 พ.ค. 39	14.75	14.75 - 14.50
18. นครธน	5.00	10.00 - 10.75	12 มิ.ย. 39	14.75	14.50

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์
ข้อมูล ณ วันที่ 27 กันยายน 2539

ธนาคาร	อัตรหัตถ์ %	ประจำ % 3,6,12,24,36 เดือน	ผลบังคับใช้	เงินกู้ราย ย่อย MRR	เงินกู้ลูกค้า ขั้นดี MOR - MLR
1. กรุงเทพ	5.00	8.75 - 10.00	18 ก.ค. 39	13.50	13.25
2. กรุงเทพ	5.00	8.75 - 10.00	12 ก.ค. 39	13.00	13.50 - 13.25
3. กสิกรไทย	5.00	8.75 - 10.00	12 ก.ค. 39	13.50	13.25 - 13.50
4. ไทยพาณิชย์	4.00 - 5.00	8.75 - 10.00	18 ก.ค. 39	13.75	13.75 - 13.50
5. กรุงศรีอยุธยา	5.00	8.75 - 10.25	26 ก.ย. 39	14.00	13.75 - 13.50
6. ทหารไทย	5.00	9.25 - 10.25	01 ส.ค. 39	14.00	13.50
7. อาคารสงเคราะห์	5.50	9.75 - 10.75	22 ก.ค. 39	-	-
8. กรุงเทพพาณิชย์การ	5.00	10.00 - 11.00	21 ส.ค. 39	14.50	14.25
9. นครหลวงไทย	5.00	9.25 - 10.75	24 ก.ย. 39	14.75	14.25
10. มหานคร	5.00	10.00 - 10.75	26 ก.ย. 39	14.50	14.50
11. ศรีนคร	5.00	9.75 - 11.00	27 ก.ย. 39	14.25	14.50
12. เอเชีย	5.00	10.00 - 10.25	05 ก.ค. 39	14.50	14.50
13. ออมสิน	5.00 - 8.25	9.00 - 9.75	10 ส.ค. 39	-	-
14. เพื่อการเกษตรฯ	5.00 - 8.25	8.75 - 10.00	19 ก.ค. 39	-	-
15. ไทยทนุ	5.00	9.25 - 10.50	19 ก.ย. 39	14.75	14.00
16. สหธนาคาร	5.00 - 5.25	9.50 - 10.50	04 ก.ย. 39	14.75	14.50
17. แหลมทอง	5.00	9.25 - 10.75	19 ก.ค. 39	14.75	14.75 - 14.50
18. นครธน	5.00	9.50 - 10.50	27 ก.ย. 39	14.50	14.25

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์
ข้อมูล ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2539

ธนาคาร	อัตราร้อย %	ประจำ % 3,6,12,24,36 เดือน	ผลบังคับใช้	เงินกู้ราย ย่อย MRR	เงินกู้ลูกค้า ขั้นดี MOR - MLR
1. กรุงไทย	5.00	8.50 - 9.75	02 ธ.ค. 39	13.25	13.25 - 13.00
2. กรุงเทพ	5.00	8.50 - 9.75	02 ธ.ค. 39	13.00	13.25
3. กสิกรไทย	5.00	8.50 - 9.75	02 ธ.ค. 39	13.25	13.25
4. ไทยพาณิชย์	4.00 - 5.00	8.50 - 9.75	03 ธ.ค. 39	13.50	13.50 - 13.25
5. กรุงศรีอยุธยา	5.00	9.00 - 11.00	04 ธ.ค. 39	13.50	13.75 - 13.25
6. ทหารไทย	5.00	9.00 - 10.25	03 ธ.ค. 39	13.75	13.50
7. อาคารสงเคราะห์	5.50	9.50 - 11.25	28 ต.ค. 39	-	-
8. กรุงเทพพาณิชย์การ	5.00	10.00 - 11.75	03 ต.ค. 39	14.50	14.25
9. นครหลวงไทย	5.00	9.25 - 11.00	11 ธ.ค. 39	14.25	14.25
10. มหานคร	5.00	9.75 - 11.00	24 ธ.ค. 39	13.50	14.25
11. ศรีนคร	5.00	10.00 - 11.50	19 ธ.ค. 39	14.25	14.50
12. เอเชีย	5.00	10.00 - 11.00	24 ต.ค. 39	14.25	14.25
13. ออมสิน	5.00 - 8.25	9.00 - 9.75	10 ส.ค. 39	-	-
14. เพื่อการเกษตรฯ	5.00 - 8.25	8.50 - 9.75	02 ธ.ค. 39	-	-
15. ไทยทง	5.00	9.75 - 11.25	06 พ.ย. 39	14.50	14.25
16. สหธนาคาร	5.00 - 5.25	9.75 - 11.00	06 พ.ย. 39	14.50	14.25
17. แหลมทอง	5.00	10.00 - 11.75	06 พ.ย. 39	14.75	14.75 - 14.50
18. นครธน	5.00	9.75 - 11.25	25 พ.ย. 39	14.25	14.25

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ง .

การให้คะแนนคุณค่าทางเครดิต

PAYAP UNIVERSITY

การให้คะแนนคุณค่าทางเครดิต

ในการประเมินคุณค่าทางเครดิตตาม 6 C'S ดังกล่าวนั้น ไม่มีหลักเกณฑ์ตายตัว ขึ้นอยู่กับความสำคัญและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่วิเคราะห์สินเชื่อ หรือปรับตามนโยบายของธนาคาร หรือสภาพเศรษฐกิจ หรืออาจจะอยู่ในลักษณะของการตั้งกฎขึ้นมาเอง (Rule-of-Thumb Standard) เพื่อให้ง่ายต่อการตัดสินใจยิ่งขึ้น ซึ่งกฎนั้นอาจจะอยู่ในลักษณะของการให้คะแนนตามพฤติกรรม คุณสมบัติและส่วนประกอบต่าง ๆ ตัวอย่างเช่น

สถานที่อยู่ ถ้านาน Character จะมีแนวโน้มดีมาก อาทิ

		คะแนน
ต่ำกว่า 6 เดือน	ให้	0
7 เดือน 1 ปี	”	1
1 ปี 2 ปี	”	2
2 ปี 5 เดือน	”	4
5 ปีขึ้นไป	”	6

สภาพการสมรส ได้ให้ความสำคัญที่การสมรส

		คะแนน
ชายโสด	ให้	1
หญิงโสด	”	3
สมรส	”	4
หย่าร้าง	”	0
หม้าย	”	2

การมีบุตร

		คะแนน
1 - 3	ให้	5
4 - 6	”	3
6 คนขึ้นไป	”	0

ทรัพย์สิน ให้ 1 คะแนนต่อทุก ๆ 10,000 บาท

รายได้ประจำ ให้ 4 คะแนนต่อทุก ๆ 1,000 บาท

ตัวอย่างการคำนวณคะแนน

ชายสมรสแล้วมีบุตร 3 คน อยู่ในที่อยู่ปัจจุบัน 3 ปี มีทรัพย์สินประเมินราคาได้ 300,000 บาท มีรายได้ประจำเดือนละ 6,000 บาท

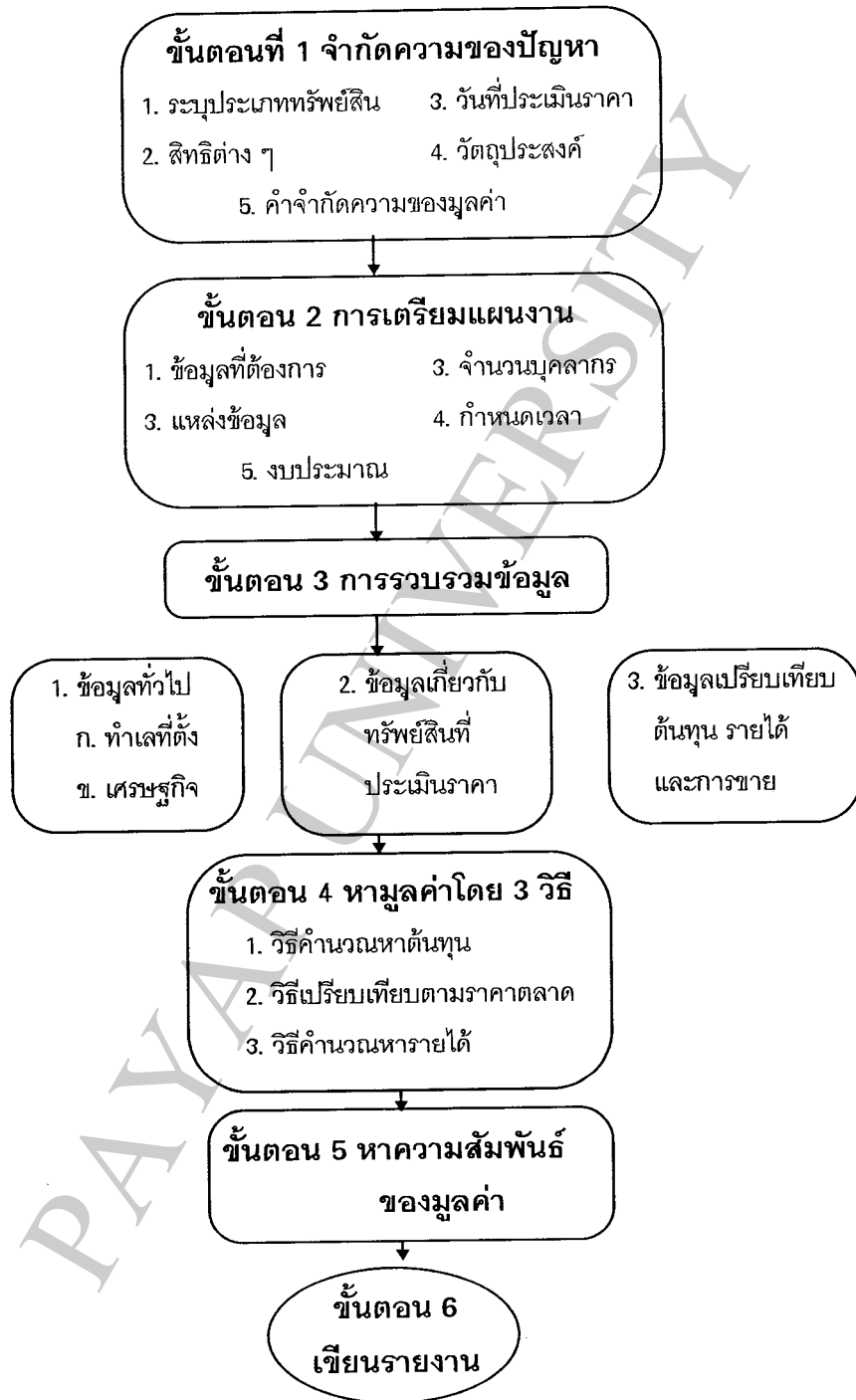
คะแนนจะคำนวณได้ดังนี้

1. ชายสมรส		4	คะแนน
2. ที่อยู่ปัจจุบัน		4	”
3. บุตร 3 คน		5	”
4. ทรัพย์สิน 300,000	= 30×1	30	”
5. รายได้ประจำ 6,000	= 6×4	24	”
	รวม	67	”

ขั้นตอนการประเมินค่าทรัพย์สิน (Appraisal process)

มีอยู่ 6 ขั้นตอนตามแผนภูมิต่อไปนี้

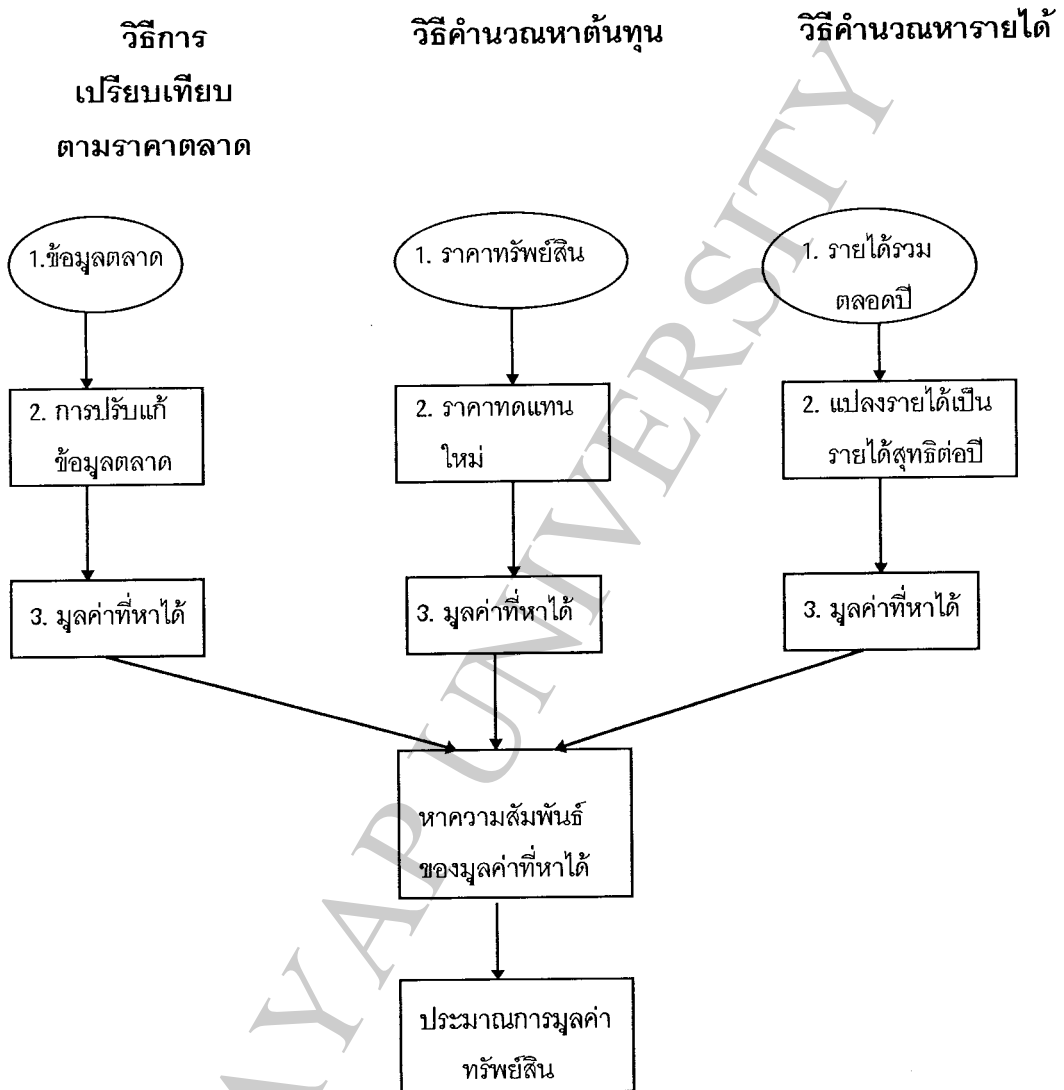
แผนภูมิแสดงขั้นตอนการประเมินค่าทรัพย์สิน



สำหรับตอนที่ 4 อาจจะใช้วิธีใดวิธีหนึ่งใน 3 วิธี หรือใช้ทั้ง 3 วิธีก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมิน

กระบวนการประเมินราคา

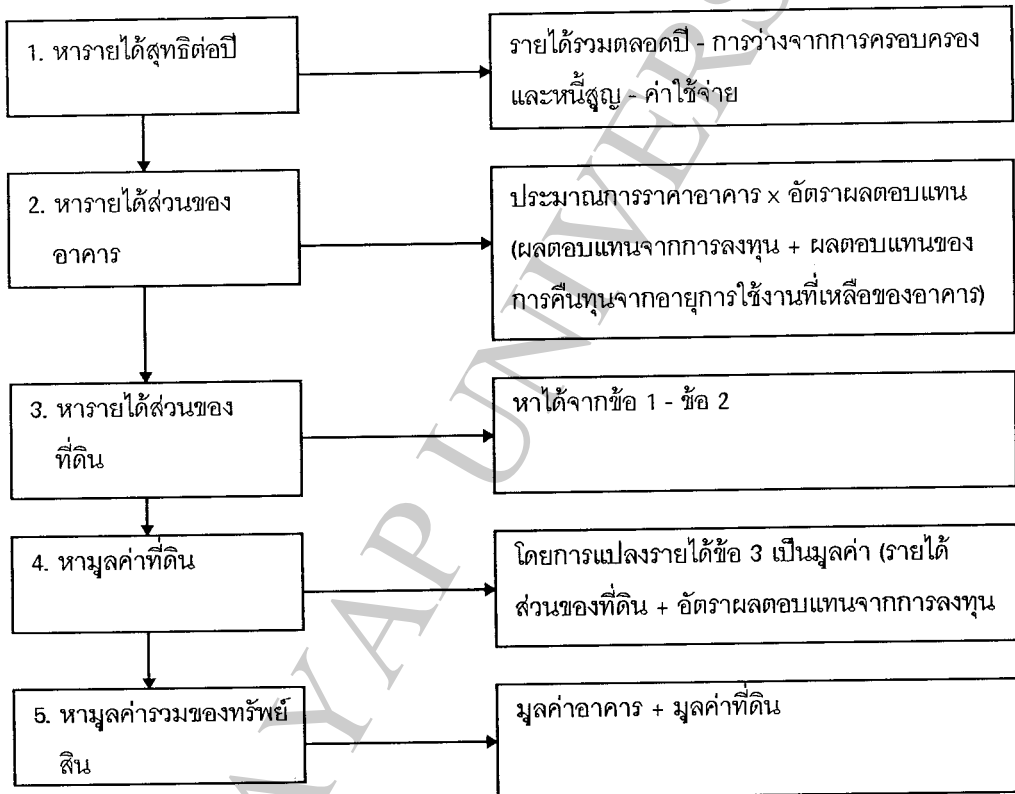
แผนภูมิแสดงกระบวนการประเมินราคา



วิธีคำนวณหามูลค่าที่ดิน

การคำนวณโดยสูตร $V = \frac{I}{R}$ จะได้มูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งหมด ดังนั้น ถ้าเราต้องการจะทราบถึงมูลค่าของที่ดินโดยวิธีรายได้ ก็จะต้องใช้การคำนวณตามขั้นตอนของแผนภูมิแสดงขั้นตอนการคำนวณหามูลค่าที่ดิน

แผนภูมิแสดงขั้นตอนการคำนวณหามูลค่าที่ดิน



ตัวอย่างเช่น

รายได้สุทธิต่อปีที่เกิดจากทรัพย์สิน (ที่ดินและอาคาร) 200,000 บาท มูลค่าของอาคารตามสภาพ 200,000 บาท ประมาณว่าอายุการใช้งานของอาคารเหลืออีก 40 ปี และมีผลตอบแทนจากการลงทุน 20% (เปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทเดียวกัน) มูลค่าของที่ดิน และมูลค่ารวมของทรัพย์สินจะเป็นดังนี้

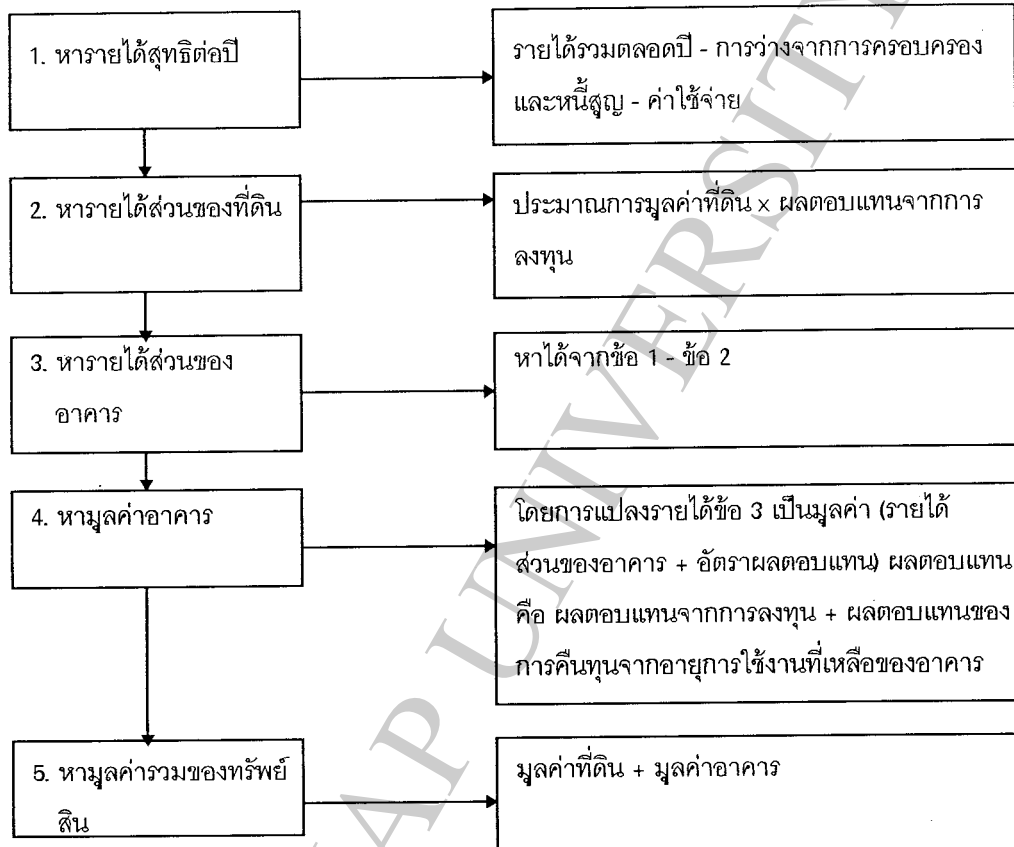
รายได้สุทธิ	= 200,000.00 บาท
หัก รายได้ส่วนของอาคาร	
$200,000 \times \frac{(20 + 2.50)}{100}$	= 45,000.00 บาท
(20% คือผลตอบแทนจากการลงทุน 2.50% คือเปอร์เซ็นต์อายุการใช้งานที่เหลือต่อปี)	
รายได้ส่วนของที่ดิน	= 155,000.00 บาท
มูลค่าที่ดิน $155,000 \div 20$	= 775,000.00 บาท
บวก ประมาณการมูลค่าอาคาร	= 200,000.00 บาท
มูลค่ารวมของทรัพย์สิน	= 975,000.00 บาท

PAYAP UNIVERSITY

วิธีคำนวณหามูลค่าอาคาร

ในกรณีที่เราสามารถประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน และต้องการหามูลค่าของอาคารก็อาจทำได้โดยใช้การคำนวณตามขั้นตอนของแผนภูมิแสดงขั้นตอนการคำนวณหามูลค่าอาคาร

แผนภูมิแสดงขั้นตอนการคำนวณหามูลค่าอาคาร



ประวัติผู้เขียน

ชื่อ - สกุล	นายบุญสม สุขจิตต์
วัน เดือน ปีเกิด	24 มกราคม 2495
จังหวัดที่เกิด	เพชรบุรี
วุฒิการศึกษา	พ.ศ. 2502 - 2505 ประถมศึกษาตอนต้น โรงเรียนบ้านท่ายาง (ประชาสรรค์) พ.ศ. 2506 - 2508 ประถมศึกษาตอนปลาย โรงเรียนท่ายาง จังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2509 - 2511 มัธยมศึกษาตอนต้น โรงเรียนท่ายางวิทยา จังหวัดเพชรบุรี พ.ศ. 2512 - 2514 มัธยมศึกษาตอนปลาย (แผนกเกษตรกรรม) โรงเรียนเกษตรกรรมนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2515 - 2516 ประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง (ธุรกิจเกษตร) วิทยาลัยเกษตรกรรมเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2522 - 2523 เทคโนโลยีการเกษตรบัณฑิต (บริหารธุรกิจการเกษตร) สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2535 - 2539 บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพ จังหวัดเชียงใหม่

ประวัติการทำงาน	พ.ศ. 2517	ครุตรีโรงเรียนท่ายางวิทยา จังหวัดเพชรบุรี
	พ.ศ. 2519	อาจารย์ 1 ระดับ 3 โรงเรียนท่ายางวิทยา จังหวัดเพชรบุรี
	พ.ศ. 2522	อาจารย์ 1 ระดับ 4 โรงเรียนท่ายางวิทยา จังหวัดเพชรบุรี
	พ.ศ. 2525	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ โรงเรียนท่ายางวิทยา จังหวัดเพชรบุรี
	พ.ศ. 2533	อาจารย์ ระดับ 6 ภาควิชาบริหารธุรกิจและ การตลาดการเกษตร คณะธุรกิจการเกษตร สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ จังหวัดเชียงใหม่
	พ.ศ. 2534 - ปัจจุบัน	อาจารย์ ระดับ 7 ภาควิชาบริหารธุรกิจและ การตลาดการเกษตร คณะธุรกิจการเกษตร สถาบันเทคโนโลยีการเกษตรแม่โจ้ จังหวัดเชียงใหม่

PAYAP UNIVERSITY