

# บทที่ 1

## บทนำ

ในระบบเศรษฐกิจทุนนิยม เศรษฐกิจของประเทศเจริญเติบโตได้ก็ต้องมีการเพิ่มผลิตภัณฑ์ประชาชาติ นั่นคือจะต้องมีการลงทุน มีการซื้อขายแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการมากขึ้น โดยเงินจะเข้ามามีบทบาททางเศรษฐกิจทั้งโดยตรงและทางอ้อม ในขณะเดียวกันสถาบันก็จะทำหน้าที่ระดมเงินออมจากประชาชน และจัดสรรเงินให้กับภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ ซึ่งในการนี้จะทำให้สถาบันการเงินต้องเข้ามามีบทบาท และอิทธิพลต่อเศรษฐกิจของประเทศมากขึ้นเรื่อย ๆ (ชนินทร์ พิทยาวิวิธ, 2533 : 56)

โครงสร้างเศรษฐกิจไทยในปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่มีความสำคัญ คือระบบเศรษฐกิจของประเทศ เพราะธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งระดมเงินออมและกระจายเงินทุน เพื่อให้กู้ยืมแก่ประชาชนและหน่วยธุรกิจอื่น ๆ แหล่งใหญ่ที่สุดของประเทศ นอกจากนั้น ธนาคารพาณิชย์ยังมีส่วนช่วยในการกำหนดระบบการใช้เงิน การเพิ่มหรือการลดปริมาณเงิน และเป็นเครื่องมือที่สำคัญของรัฐบาลในการใช้มาตรการทางการเงิน เนื่องจากธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ได้รับความเชื่อถือจากประชาชนมานาน และมีการกระจายสาขาของธนาคารอยู่ทั่วประเทศ เพื่อให้บริการด้านการฝากและถอนเงินแก่ลูกค้าตลอดจนการให้กู้ยืม ด้วยเหตุนี้ ธนาคารพาณิชย์จึงเป็นสถาบันการเงินที่สามารถระดมเงินฝากได้มากกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 71.5, 70.9, 70.0 ของปริมาณเงินฝากในปี พ.ศ. 2535, 2536 และ 2537 ตามลำดับ จากนั้นนำเงินฝากที่ระดมได้ไปให้กู้ยืมแก่ประชาชนและหน่วยธุรกิจต่าง ๆ ได้ประมาณร้อยละ 72.1, 70.7, 70.5 ของประมาณเงินให้กู้ยืมในปี พ.ศ. 2535, 2536 และ 2537 ตามลำดับ (ฝ่ายวิจัยธุรกิจธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), 2538 : 53-54)

จากความสำคัญของธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวข้างต้น ธนาคารพาณิชย์นับว่าเป็นสถาบันการเงินที่รัฐบาลใช้เป็นเครื่องมือในการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค ดังจะเห็นได้จากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - 2539) ที่เน้นเรื่องการกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาค เป็นประเด็นสำคัญโดยการสนับสนุนและผลักดันให้สถาบันการเงินกระจายบริการสินเชื่อแก่เกษตรกร ธุรกิจการเกษตร และอุตสาหกรรมขนาดย่อมในส่วนภูมิภาคให้เพิ่มมากขึ้น โดยส่งเสริมให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทจัดการกองทุนรวมเปิดสาขาเพิ่มมากขึ้นในภูมิภาค โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ให้มีการขยายสาขาครบทุกอำเภอภายใน 5 ปี พ.ศ. 2539 - 2543

ในปัจจุบัน ปริมาณงานทางด้านกรอานวยลลนเชลลของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขน การขอลลนเชลลของลูกค้ำมีอยู่หลายประเภทตามลักษณะของการประกอบการ ตลอดจนมีวงเงินและระยะเวลาที่แตกต่างกัน ซึ่งขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ในการขอลลนเชลล ดังนั้น การพิจารณาจึงมีความยากลำบากและซับซ้อนมากขึ้น การที่จะพิจารณาโดยอาศัยความคุ่นเคยหรือคุณสมบัติอย่างกว้าง ๆ ดังที่เคยปฏิบัติมาย่อมไม่ได้ ธนาคารพาณิชย์จึงจำเป็นต้องใช้วิธีวิเคราะห์ลลนเชลลตามหลักการสมัยใหม่เข้ามาช่วย ซึ่งมีทั้งการพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Credit Worthiness) การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Statement Analysis) และเมื่อได้มีการอนุมัติลลนเชลลไปแล้วต้องมีการตรวจสอบทานลลนเชลล (Credit Reviews) เพื่อให้สามารถป้องกันและ/หรือแก้ไขปญหาของลลนเชลล (ชนินทร์ พทยาวิวิธ, 2533 : 6)

ในการให้ลลนเชลลแก่ลูกค้ำแต่ละราย ธนาคารพาณิชย์มีขั้นตอนในการพิจารณาที่พิถีพิถันรอบคอบและยุ่งยากซับซ้อน อีกทั้งอาจจะมีการปฏิเสธการขอกู้สำหรับลูกค้ำบางรายที่คาดว่าอาจจะมีปญหาในภายหลังได้ แต่เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจทางด้านกรอานวยลลนเชลล ดังนั้น ธนาคารย่อมพร้อมที่จะให้ความสนับสนุนทางด้านเงินทุนให้แก่บริษัทธุรกิจหรือโครงการต่าง ๆ ตลอดจนสนองความต้องการลลนเชลลของประชาชนทั่วไป แต่อย่างไรก็ตาม การที่ธุรกิจจะได้รับการอนุมัติลลนเชลลหรือไม่ขึ้นอยู่กับผู้ขอกู้เป็นสำคัญ ถ้าผู้ขอกู้เป็นลูกค้ำที่ดีของธนาคาร มีความซื่อสัตย์สุจริต มีการให้ข้อมูลต่าง ๆ แก่ธนาคารอย่างถูกต้อง มีความรับผิดชอบ ตรงต่อเวลาในการชำระหนี้ โอกาสที่จะได้รับ

ธนาคารอย่างถูกต้อง มีความรับผิดชอบ ตรงต่อเวลาในการชำระหนี้ โอกาสที่จะได้รับ  
 สินเชื่อก็มีมาก แต่การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ก็ยังมีขีดจำกัดภายใต้การควบคุมของ  
 ธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อระบบเศรษฐกิจ และ  
 เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ฝากเงินมิให้ได้รับความเสียหาย โดยมีการใช้มาตรการ  
 ต่าง ๆ เช่น การกำหนดอัตราเงินสัดสำรองตามกฎหมาย การกำหนดอัตราดอกเบี้ย  
 มาตรฐาน การกำหนดสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง เป็นต้น นอกจากนี้ยังได้มี  
 มาตรการให้ธนาคารพาณิชย์จัดสรรสินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ เช่น การจัดสรรสินเชื่อ  
 แก่ภาคเกษตรกรรม

### ความจำเป็นและความสำคัญของการศึกษา

คนเรายังชีพอยู่ได้ก็เพราะปัจจัยสี่ ซึ่งประกอบด้วย อาหาร เครื่องนุ่งห่ม  
 ยารักษาโรคและที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่มีความสำคัญเป็นอย่างยิ่ง ดัง  
 จะเห็นได้จากปัจจุบันมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้อาจจะมีสาเหตุ  
 มาจากการขยายตัวตามการเปลี่ยนแปลงของจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น การแยกครอบครัว  
 เป็นครอบครัวใหม่ เงินออมและรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีอำนาจซื้อที่อยู่อาศัยได้ ธุรกิจ  
 ด้านที่อยู่อาศัยจึงได้ปรับตัวตามความต้องการของประชาชน ประกอบกับนโยบายทางการเงิน  
 และการคลังที่รัฐบาลนำมาใช้ ได้เอื้ออำนวยให้ภาวะธุรกิจที่อยู่อาศัยดีขึ้นเป็นลำดับ  
 โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่ได้ให้บริการแก่ประชาชนผู้บริโภคมาก  
 กว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ ดังตารางที่ 1 ซึ่งชี้ให้เห็นบทบาทของธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อ  
 เพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปจะมีสัดส่วนมากเป็นอันดับหนึ่ง ถึงแม้ว่าจำนวนสัดส่วนจะลดลง  
 จากปี 2537 - 2539 ก็ตาม ธนาคารพาณิชย์ก็ยังให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ  
 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เข้ามามีบทบาทมากขึ้นในการให้สินเชื่อ เนื่องจากเป็นธนาคาร  
 เฉพาะกิจที่รัฐบาลจัดตั้ง เพื่อบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป

ตารางที่ 1 แสดงสัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

สถาบันการเงิน	2537		2538		2539	
	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน	จำนวน	สัดส่วน
ธนาคารพาณิชย์	305,936.7	66.7	370,581.3	63.8	432,866.8	60.9
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	98,217.0	21.4	139,321.4	24.0	195,775.9	27.5
บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	40,671.3	8.9	54,204.8	9.3	62,619.1	8.8
บริษัทประกันชีวิต	2,578.7	0.6	4,159.0	0.7	6,677.7	0.9
การเคหะแห่งชาติ	7,268.7	1.6	7,625.1	1.3	7800.0*	1.1
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	2,345.5	0.5	2,584.3	0.4	2,575.8	0.4
ธนาคารออมสิน	1,524.1	0.3	2,239.9	0.4	2500.0*	0.4
รวม	458,542.0	100	580,715.8	100	710,815.3	100

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

\* ตัวเลขประมาณการ

### สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ศิริพงษ์ เต็มเตชาติพงษ์, 2539 : 35-38, 41-43 ...ธนาคารพาณิชย์ เป็นสถาบันการเงินหลักที่มีบทบาทมากที่สุดในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ณ สิ้นปี พ.ศ. 2538 มียอดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 370,581.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.8 ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ โดยปกติธนาคารพาณิชย์ ได้กระจายการให้สินเชื่อไปตามประเภทธุรกิจภาคต่าง ๆ รวม 12 ประเภท ได้แก่ ภาคเกษตรประมงป่าไม้ ภาคการเหมืองแร่ ภาคอุตสาหกรรม ภาคธุรกิจก่อสร้าง ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ภาคธุรกิจนำเข้า ภาคธุรกิจการส่งออก ภาคธุรกิจค้าส่งค้าปลีก ภาคการสาธารณูปโภค ภาคการธนาคารและธุรกิจการเงินอื่น ๆ ภาคธุรกิจบริการและภาคการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ในปี พ.ศ. 2520-2538 ธนาคารพาณิชย์ได้ให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 21.50 กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2520 มีปริมาณสินเชื่อรวมทั้งหมดจำนวน 122,810.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 306,787.8 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้นเป็น 691,781.4 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นเป็น 2,182,358.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2536 และเพิ่มขึ้นเป็น 4,250,824.5 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2538

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งซึ่งรวมอยู่ในยอดการให้สินเชื่อภาคการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ซึ่งยอดการให้สินเชื่อในหมวดนี้ของธนาคารพาณิชย์ สูงอยู่ในอันดับที่ 4 ของยอดการให้สินเชื่อทุกประเภท ในปี พ.ศ. 2536 ในช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2538 ธนาคารพาณิชย์ได้ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามตารางที่ 2 มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 28.80 ซึ่งสูงกว่าอัตราการขยายตัวเฉลี่ยของปริมาณสินเชื่อรวมทุกประเภทของธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2520 มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 3,394.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 8,495.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้นเป็น 32,764.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นเป็น 165,437.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2535 และเพิ่มขึ้นเป็น 370,581.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2538 สำหรับส่วนแบ่งทางการตลาดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับปริมาณสินเชื่อรวมทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์

ส่วนแบ่งตลาดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.76 ในปี พ.ศ. 2520 เป็นร้อยละ 4.73 ในปี พ.ศ. 2530 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8.71 ในปี พ.ศ. 2538 ตามตารางที่ 2 ซึ่งจะเห็นว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งการตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลา แสดงว่าธนาคารพาณิชย์ได้ให้การสนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 เป็นต้นมา ส่วนแบ่งการตลาดของสินเชื่อประเภทนี้ขยายตัวสูงขึ้นเป็นอย่างมาก เมื่อเทียบกับช่วงปีก่อนหน้า

จากตารางที่ 2 พบว่า อัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ผันผวนขึ้นลงตลอดเวลาในช่วงปี พ.ศ. 2520-2538 ทั้งนี้ เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อประเภทที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หรือจากนโยบายด้านต่าง ๆ ของรัฐบาลค่อนข้างมาก เนื่องจากลักษณะของสินเชื่อประเภทนี้เป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลาในการกู้ยืมยาวนานกว่าสินเชื่อประเภทอื่นผลตอบแทนที่ได้รับจากดอกเบี้ยไม่สูงมากนัก ธนาคารพาณิชย์จึงให้ความสนใจในการปล่อยกู้แก่ภาคธุรกิจอื่นมากกว่า เช่น การให้กู้แก่ภาคอุตสาหกรรม หรือเพื่อการค้า ซึ่งได้รับผลตอบแทนสูงกว่าและมีระยะเวลาการชำระคืนสั้น ซึ่งสอดคล้องกับลักษณะเงินทุนของธนาคารพาณิชย์มากกว่าการให้กู้แก่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งลักษณะการผันผวนขึ้นลงของอัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เมื่อได้รับผลกระทบจากมาตรการด้านการเงินการคลังของรัฐบาลหรือจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทย

## สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินหลักที่มีบทบาทในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยมากเป็นอันดับ 2 รองลงมาจากธนาคารพาณิชย์ ณ สิ้นปี พ.ศ. 2538 มียอดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 135,259 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.72 ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ โดยปกติธนาคารอาคารสงเคราะห์มีนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจในด้านเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้รายย่อย และให้กู้แก่เจ้าของโครงการเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี พ.ศ. 2520-2538 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มียอดสินเชื่อรวม 142,260 ล้านบาท ตามตารางที่ 3 มีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 34.65 กล่าวคือ ในปี พ.ศ. 2520 มีปริมาณสินเชื่อรวมทั้งหมดจำนวน 1,308.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 9,469.9 ล้านบาทในปีพ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้นเป็น 12,691.0 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2530 และเพิ่มเป็น 72,047 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2536 สำหรับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยปี พ.ศ. 2520 จำนวนทั้งสิ้น 1,067.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 6,739.1 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้นเป็น 12,100.0 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2531 เพิ่มขึ้นเป็น 68,105.0 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2536 และเพิ่มขึ้นเป็น 135,259.0 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2538 โดยมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ 31.62 ซึ่งต่ำกว่าอัตราการขยายตัวเฉลี่ยของสินเชื่อรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพราะในปี พ.ศ. 2538 สภาพเศรษฐกิจตกต่ำและมาตรการเข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์ต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้อัตราการเจริญเติบโตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงด้วย

สำหรับส่วนแบ่งการตลาดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2520 เท่ากับร้อยละ 81.57 ลดลงเป็นร้อยละ 71.16 ในปี พ.ศ. 2525 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 78.62 ในปี พ.ศ. 2531 เพิ่มเป็นร้อยละ 79.40 ในปี พ.ศ. 2536 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 81.20 ในปี พ.ศ. 2538 จะเห็นว่าส่วนแบ่งการตลาดของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนสูงมากเมื่อเทียบกับสินเชื่อรวม ทั้งนี้ เนื่องจากวัตถุประสงค์

ประสงค์ในการจัดตั้งธนาคารสงเคราะห์ขึ้นเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้สามารถกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าการให้การสนับสนุนแก่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแตกต่างจากวัตถุประสงค์หรือนโยบายของสถาบันการเงินอื่น ๆ

จากตารางที่ 3 พบว่า ถึงแม้ว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเป็นเครื่องมือของรัฐบาลในการช่วยส่งเสริมสนับสนุนแก่ผู้กู้รายย่อยที่มีรายได้น้อยให้สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ แต่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็มีอัตราการขยายตัวที่ผันผวนขึ้นลงตลอดระยะเวลาช่วงปี พ.ศ. 2520 - 2538 เช่นเดียวกับอัตราการขยายตัวของสถาบันการเงินอื่น ๆ

#### สภาวะการที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯ มีผู้ประกอบการลงทุนทั้งจากในประเทศและต่างประเทศ สำหรับการลงทุนในประเทศ มีทั้งนักธุรกิจในท้องถิ่น ส่วนกลางและส่วนภูมิภาคได้เข้ามาลงทุนในจังหวัดเชียงใหม่มากขึ้น ส่งผลให้มีผู้นอพยพเข้ามาขายแรงงานมากขึ้นตามการลงทุน จึงทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มตามไปด้วย ดังจะเห็นได้จากการเปิดตัวโครงการบ้านจัดสรรต่าง ๆ มากมายหลายโครงการในจังหวัดเชียงใหม่มากขึ้น แต่ในความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่ยังต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4) "เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีราคาสูง ผู้ซื้อจึงอาศัยสถาบันการเงินคือ ธนาคารพาณิชย์ ได้สนับสนุนด้านการเงิน โดยให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดถึงร้อยละ 70 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย" (สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิจัยธุรกิจ ธนาคารกรุงไทย 2536 :16)



ดังนั้น การศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่ จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจเป็นอย่างยิ่ง เพราะมีประชาชนสนใจขอใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มาก ซึ่งในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์นั้น ย่อมมีปัญหาและอุปสรรค ในการศึกษาครั้งนี้จะเป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งผลจากการศึกษาจะเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงพัฒนาการให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่ ให้สามารถสร้างความพอใจสูงสุดแก่ลูกค้าผู้มาใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 2 ปริมาณและอัตราการเติบโตของสินเชื่อบริษัทและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
ของธนาคารพาณิชย์ปี พ.ศ. 2520 - 2538

(หน่วย : ล้านบาท, ร้อยละ)

ปี พ.ศ.	ธนาคารพาณิชย์				
	สินเชื่อบริษัท		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย		
	จำนวน	อัตราการเติบโต	จำนวน	อัตราการเติบโต	ส่วนแบ่งตลาด
2520	122,810.0		3,394.1		2.76
2521	160,878.5	30.99	4,741.2	36.69	2.94
2522	198,363.2	23.3	5,146.1	8.54	2.59
2523	224,316.6	13.08	5,548.6	7.81	2.47
2524	258,117.4	15.07	7,062.7	27.29	2.73
2525	306,787.8	18.85	8,495.0	20.29	2.77
2526	411,962.8	34.28	12,732.6	49.87	3.1
2527	481,851.9	16.96	14,962.7	17.51	3.1
2528	529,504.2	9.89	16,997.5	13.50	3.2
2529	549,023.5	3.69	20,497.2	20.60	3.37
2530	691,781.4	26	32,764.3	59.85	4.73
2531	866,862.3	25.31	49,661.1	51.57	5.72
2532	1,126,033.9	29.9	69,322.5	39.60	6.15
2533	1,494,062.3	32.68	95,285.3	37.45	6.37
2534	1,807,558.1	20.98	125,000.6	31.18	6.91
2535	2,182,358.7	20.73	165,437.3	32.35	7.58
2536	2,694,950.3	23.48	225,902.5	36.55	8.45
2537	3,457,707.3	28.3	305,936.7	35.42	8.84
2538	4,250,824.5	22.93	370,581.3	21.13	8.71
ค่าเฉลี่ย		20.85		28.80	

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, จากการคำนวณ

ตารางที่ 3 ปริมาณและอัตราการเติบโตของสินเชื่อรวมและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2520 - 2538

(หน่วย : ล้านบาท, ร้อยละ)

ปี พ.ศ.	ธนาคารอาคารสงเคราะห์			
	สินเชื่อรวม		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
	จำนวน	อัตราการเติบโต	จำนวน	อัตราการเติบโต
2520	1,308.2		1,067.2	
2521	2,348.5	79.52	1,937.3	81.54
2522	4,699.6	100.11	3,747.5	93.44
2523	8,033.8	70.95	5,726.3	52.81
2524	9,410.9	17.14	6,557.1	14.51
2525	9,469.9	0.62	6,739.1	2.78
2526	9,161.1	-3.27	6,433.2	-4.54
2527	9,946.8	8.59	6,927.6	7.68
2528	10,545.3	6.02	7,504.5	8.33
2529	10,672.5	1.20	7,809.6	4.06
2530	12,691.0	18.91	8,391.0	7.44
2531	15,870.0	25.04	12,100.0	44.2
2532	21,286.0	34.20	17,375.0	43.59
2533	29,447.0	38.33	25,959.0	49.4
2534	39,140.0	32.91	35,116.0	35.27
2535	53,135.0	35.75	48,366.0	37.73
2536	72,047.0	35.59	68,105.0	40.81
2537	98,217.0	36.32	98,098.0	44.03
2538	142,260.0	44.84	135,259.0	37.88
ค่าเฉลี่ย		34.65		31.62

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, จากการคำนวณ

ตารางที่ 4 แสดงภาวะการขายบ้านจัดสรรระหว่างปี 2535 - 2539 แยกตามถนนสายหลัก

ถนนสายหลัก	หน่วยเปิดตัว	สัดส่วน(%)	หน่วยที่ขายได้	สัดส่วน (%)	หน่วยที่เหลือขาย	สัดส่วน (%)
เชียงใหม่-หางดง	6,223	100.0	3,649	58.6	2,574	41.4
เชียงใหม่-ดอยสะเก็ด						
สันกำแพง	2,700	100.0	1,121	41.5	1,579	58.5
เชียงใหม่-แม่ใจ	2,285	100.0	1,036	45.3	1,249	54.7
เชียงใหม่-แมริม	1,284	100.0	465	36.2	819	63.8
คลองชลประทาน	1,276	100.0	935	73.3	341	26.7
ในตัวเมือง	1,109	100.0	45	4.1	1,064	95.6
เชียงใหม่-สันทราย	664	100.0	386	58.1	278	41.9
เชียงใหม่-ลำปาง	392	100.0	304	77.6	88	22.4
เชียงใหม่-สารภี	296	100.0	215	72.6	81	27.4
รวม	16,229	100.0	8,156	50.3	8,073	49.7

หมายเหตุ : เฉพาะโครงการที่ยังมีสำนักงานขายเปิดอยู่ (เรียงตามถนนสายโครงการเปิดตัว มากที่สุด)  
ที่มา : จากการสำรวจของ ธอธ. 2539

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ พร้อมทั้งศึกษาปัญหาในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

## ข้อตกลงเบื้องต้น

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้ศึกษาจะทำการศึกษารายได้ขอบเขตและข้อจำกัดมากมายจึงขอทำการศึกษาดังนี้

1. ศึกษาปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก ภายในรัศมี 30 กิโลเมตร จากอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่
2. กำหนดให้ลักษณะส่วนบุคคล ประกอบด้วย สถานภาพ เพศ อายุ รายได้ อาชีพ และระดับการศึกษาเป็นตัวแปรอิสระ (Independent Variable)
3. กำหนดให้ลักษณะโดยทั่วไปของที่อยู่อาศัยที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ทำเลที่ตั้ง วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อ ขนาดของพื้นที่ เป็นตัวแปรอิสระ (Independent Variable)
4. การวิเคราะห์คุณค่าทางเครดิต (หลัก 6'C, 3'P) เป็นตัวแปรอิสระ (Independent Variable)
5. การพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นตัวแปรตาม (Dependent Variable)

### ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาค้างนี้ จะทำการศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอรอบนอก (ภายในรัศมี 30 กิโลเมตรจากอำเภอเมือง) จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีอยู่ 15 ธนาคาร รวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นธนาคารเฉพาะกิจที่รัฐบาลจัดตั้งเพื่อให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2539

### ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา

1. ทำให้ทราบปัจจัยต่าง ๆ ที่กำหนดการพิจารณาให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
2. ทำให้ทราบปัญหาต่าง ๆ ของการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
3. เป็นประโยชน์แก่ธนาคารพาณิชย์ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานและการให้บริการแก่ลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. ผลของการศึกษาวิจัยครั้งนี้จะเป็นข้อมูลเพื่อประกอบการศึกษาค้นคว้าในงานวิจัยที่เกี่ยวข้องหรือเป็นข้อมูลสำหรับผู้สนใจทั่วไป

### คำนิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง การอำนวยความสะดวกเพื่อให้ลูกค้าได้มีที่อยู่อาศัยและการได้คืนมาทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยตรงตามกำหนดเวลา

ที่อยู่อาศัย หมายถึง สถานที่สำหรับพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วย บ้านพร้อมที่ดิน ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม แมนชั่น แฟลตหรืออาคารชุด และอาคารพาณิชย์

การธนาคารพาณิชย์ หมายถึง การประกอบธุรกิจประเภทรับฝากเงินที่ต้อง  
จ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์เงินนั้นในทาง  
หนึ่งหรือหลายทาง เช่น (ก) ให้สินเชื่อ (ข) ซื้อขายตัวแลกเปลี่ยนหรือตราสารเปลี่ยนมือ  
อื่นใด (ค) ซื้อขายเงินปรีวรรตต่างประเทศ<sup>1</sup>

ธนาคาร หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้  
ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ และหมายความรวมถึงสาขาของธนาคารต่างประเทศที่ได้รับ  
อนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ด้วย<sup>2</sup> และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการ  
เต็มรูปแบบที่ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

ธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอรอบนอก หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ที่ให้บริการ  
เต็มรูปแบบซึ่งตั้งอยู่ในเขตอำเภอรอบนอก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ รัศมีไม่  
เกิน 30 กิโลเมตร ประกอบด้วย

- |                   |                  |                 |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 1. อำเภอแม่ริม    | 2. อำเภอแม่แตง   | 3. อำเภอสันทราย |
| 4. อำเภอดอยสะเก็ด | 5. อำเภอสันกำแพง | 6. อำเภอสารภี   |
| 7. อำเภอหางดง     | 8. อำเภอสันป่าดง |                 |

<sup>1,2</sup> พระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505

พระราชบัญญัติฉบับนี้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 2 ครั้ง ครั้งแรกโดยพระราช  
บัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม  
2522 และครั้งที่สองโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์  
พ.ศ. 2505 พ.ศ. 2528 ซึ่งมีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2528

1 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 79 ตอนที่ 39 ฉบับพิเศษ วันที่ 27  
พฤศจิกายน 2505

2 แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตร 3 แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับ  
ที่ 2) พ.ศ. 2522

เพศ หมายถึง เพศชายหรือเพศหญิงของผู้ให้ข้อมูล

อายุ หมายถึง จำนวนอายุที่นับเป็นปีของผู้ให้ข้อมูลนับตั้งแต่วันเกิด จนถึงวันที่ให้ข้อมูล

ระดับการศึกษา หมายถึง การศึกษาสูงสุดของผู้ให้ข้อมูล

ผู้จัดการสาขา หมายถึง ผู้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการสาขานาคารพาณิชย์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากสำนักงานใหญ่ โดยได้รับมอบอำนาจให้จัดการดูแลสำนักงานสาขา ในการประกอบธุรกรรมต่าง ๆ ของธนาคารพาณิชย์เต็มรูปแบบ

หัวหน้าสินเชื่อ หมายถึง ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานด้านสินเชื่อ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากสำนักงานใหญ่ โดยได้รับมอบอำนาจให้ดูแลด้านสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์และงานอื่น ๆ ที่ผู้จัดการสาขามอบหมาย

วงเงิน หมายถึง จำนวนเงินที่ขอสินเชื่อของลูกค้าผู้ใช้บริการ หรือจำนวนเงินที่ธนาคารอนุมัติให้สินเชื่อแก่ลูกค้า

ระยะเวลาชำระคืน หมายถึง การชำระคืนเงินกู้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ธนาคารพาณิชย์ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาและต้องชำระเสร็จสิ้นภายในกำหนดอายุสัญญา



ปัจจัยกำหนดการให้สินเชื่อ หมายถึง สิ่งที่เป็นเหตุให้ธนาคารพาณิชย์  
อนุมัติสินเชื่อให้แก่ลูกค้า ผู้ขอใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น

- |                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| - ลักษณะส่วนบุคคล | - ลักษณะทั่วไป                 |
| - สถานภาพ         | - ทำเลที่ตั้ง                  |
| - เพศ             | - วัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อ |
| - อายุ            | - ผู้กู้ร่วม                   |
| - รายได้          | - การวิเคราะห์คุณค่าทางเครดิต  |
| - อาชีพ           | - หลักเกณฑ์ 6'C                |
| - ระดับการศึกษา   | - หลักเกณฑ์ 3'P                |

**ธนาคารขนาดใหญ่** หมายถึง ธนาคารที่มีสินทรัพย์รวมมากกว่า 250,000  
ล้านบาท มีเงินฝากรวมมากกว่า 200,000 ล้านบาท และมีเงินให้สินเชื่อรวมมากกว่า  
200,000 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย  
ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารทหารไทย

**ธนาคารขนาดกลาง** หมายถึง ธนาคารที่มีสินทรัพย์รวมมากกว่า 100,000  
ล้านบาท มีเงินฝากรวมมากกว่า 100,000 ล้านบาท และมีเงินให้สินเชื่อรวมมากกว่า  
100,000 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ ธนาคารนครหลวงไทย ธนาคารศรีนคร ธนาคาร  
เอเซีย<sup>3</sup> ธนาคารกรุงเทพพาณิชย์การ ธนาคารมหานคร

**ธนาคารขนาดเล็ก** หมายถึง ธนาคารที่มีสินทรัพย์รวมไม่เกิน 100,000  
ล้านบาท มีเงินฝากรวมไม่เกิน 100,000 ล้านบาท และมีเงินให้สินเชื่อรวมไม่เกิน  
100,000 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ ธนาคารสหธนาคาร ธนาคารไทยทุน ธนาคารนครธน  
ธนาคารแหลมทอง (ภาคผนวก ค)

<sup>3</sup> ธนาคารเอเซีย จัดเป็นธนาคารขนาดกลาง เพราะมีสินทรัพย์รวมมากกว่า  
100,000 ล้านบาท และการจัดอันดับจะให้ความสำคัญกับสินทรัพย์รวมมากกว่าเงินฝาก  
รวมและเงินให้สินเชื่อรวม จึงเป็นธนาคารขนาดกลาง