

ปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่



โดย

บุญสม สัจจิตต์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

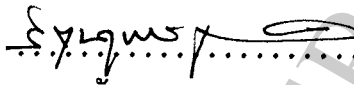
ปริญญาบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยพายัพ




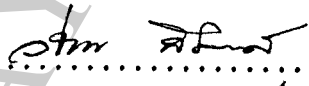
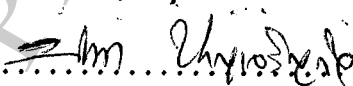
มีนาคม 2540

หัวข้อวิทยานิพนธ์ บัณฑิตกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์  
 ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอรอบนอก จังหวัดเชียงใหม่  
 โดย นายบุญสม สุขจิตต์  
 ภาควิชา บริหารธุรกิจ  
 อาจารย์ที่ปรึกษา ดร.วัลลภ ลิปิพันธ์  
 อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ดร.วิไลพร สีมะสวัสดี  
 นายบรรจง หาญเจริญกิจ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยพายัพ อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง  
 ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

 คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย  
 (ดร.จิตนาพร เศรษฐกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

1.  ประธานกรรมการ  
 (ดร.วัลลภ ลิปิพันธ์)
2.  กรรมการ  
 (รองศาสตราจารย์ ดร.พุทธกาล รัชธร)
3.  กรรมการ  
 (รองศาสตราจารย์นายพร ฐ เชียงใหม่)
4.  กรรมการ  
 (ดร.วิไลพร สีมะสวัสดี)
5.  กรรมการ  
 (นายบรรจง หาญเจริญกิจ)

อนุมัติเมื่อวันที่ 25 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2540

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาจาก ดร.วัลลภ ลิปิพันธ์ ดร.วิไลพร ลิ้มสวัสดิ์ และคุณบรรจง หาญเจริญกิจ ในฐานะอาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์ ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษา แนะนำ และตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ อย่างดี จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี จึงขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการสาขากาตเห็นธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้จัดการเขต ผู้จัดการภาค ผู้จัดการจังหวัดและผู้จัดการสาขาพร้อมด้วยพนักงานธนาคารพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ จังหวัดเชียงใหม่ เจ้าของที่อยู่อาศัยในเขตจังหวัดเชียงใหม่ผู้ให้ข้อมูล คณาจารย์และเจ้าหน้าที่ภาควิชาบริหารธุรกิจและการตลาดการเกษตรทุกท่าน ตลอดจนคณาจารย์โครงการบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยพายัพทุกท่าน สำหรับคำแนะนำสั่งสอนด้วยดีเสมอมา

ขอขอบคุณภรรยา บุตรธิดาของผู้วิจัย ที่ให้กำลังใจสนับสนุนแก่ผู้ทำวิจัยจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี

ประ โยชน์และคุณค่าจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ หากจะพึงมีอยู่บ้าง ขอมอบตอบแทนพระคุณแก่ผู้มีอุปการะคุณทุกท่าน

บุญสม สุขจิตต์

มีนาคม 2540

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ปัจจัยกำหนดการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตอำเภอเมืองและอำเภอ  
รอบนอก จังหวัดเชียงใหม่

ชื่อผู้เขียน

นายบุญสม สุขจิตต์

ภาควิชา

บริหารธุรกิจ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

ดร. วัลลภ ลิปิพันธ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

ดร. วิไลพร สิมะสวัสดิ์

นายบรรจง หาญเจริญกิจ

ปีการศึกษา

2539

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการพิจารณาให้สินเชื่อ  
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ลูกค้ารายย่อย พร้อมทั้งศึกษาปัญหาในการให้สินเชื่อ  
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาธนาคารพาณิชย์ในเขตอำเภอเมือง และอำเภอ  
รอบนอก (รัศมี 30 กิโลเมตร) จำนวน 15 ธนาคาร รวม 72 สาขา และธนาคาร  
อาคารสงเคราะห์อีก 1 ธนาคาร จำนวน 1 สาขา

การศึกษานี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจจากประชากร 90 คน โดยแบ่งเป็น  
สัมภาษณ์ผู้บริหารระดับภาคหรือระดับเขต จำนวน 17 คน และตอบแบบสอบถามของ  
ผู้จัดการสาขาหรือหัวหน้าสินเชื่อ จำนวน 73 คน

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่ธนาคารพาณิชย์นำมาพิจารณาเพื่ออนุมัติวงเงิน  
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้า ได้แก่ ข้อมูลส่วนบุคคล ข้อมูลทั่วไปของที่อยู่อาศัย ข้อเสนอ  
ของลูกค้ และการวิเคราะห์คุณค่าทางเครดิต โดยธนาคารจะให้ความสำคัญในการพิจารณา  
เท่า ๆ กัน

ส่วนปัญหาที่พบจากการศึกษาได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับธนาคารประกอบด้วยการขาดแคลนเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ขั้นตอนในการปฏิบัติงานมีมาก และอำนาจในการอนุมัติวงเงินของผู้จัดการสาขามีน้อย ปัญหาเกี่ยวกับตัวลูกค้าส่วนใหญ่เป็นการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบการเก็งกำไรและให้ข้อมูลเท็จ ส่วนปัญหาด้านการแข่งขันของธนาคารต่าง ๆ จะเป็นเรื่องของอัตราดอกเบี้ยที่แต่ละธนาคารนำมาเสนอลูกค้า

ปัจจุบันบทบาทของธนาคารพาณิชย์เริ่มลดน้อยลง แม้ว่าจะให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ สาเหตุเพราะรัฐบาลได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นธนาคารที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ และอัตราดอกเบี้ยจะต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนทั่วไปมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

<b>THESIS TITLE</b>	FACTORS INFLUENCING THE HOUSING LOANS SERVICE OF COMMERCIAL BANKS IN AMPHUR MUANG CHINAG MAI AND THE SUBURBAN AREA.
<b>NAME</b>	MR. BOONSOM SUKJITT
<b>DEPARTMENT</b>	BUSINESS ADMINISTRATION
<b>THESIS ADVISOR</b>	DR. WALLOP LIPIPHAN
<b>THESIS CO-ADVISOR</b>	DR. WILAIORN LEEMASAWART MR. BANJONG HARNJAREONKIT
<b>ACADEMIC YEAR</b>	1996

### **ABSTRACT**

The objectives of this research were to study factors influencing approval of customers' requirements for housing loans service of commercial banks and to investigate the problems related to approval of the housing loans service.

The data was gathered from 72 branches of 15 commercial banks in Amphur Muang Chiang Mai and the suburban area within 30 kilometers around it together with the Chiang Mai branch of National Housing Bank. Data collection was done by interviewing 17 regional managers or area managers, and 73 branch managers or loans service section heads.

The study found that the factors influencing the consideration of approval of housing loans service by commercial banks and the National Housing Bank were customer personal factors, general information about housing of the customer, customer requirements, and analysis of residence credit value

It was also found that the problems in providing housing loans service were the lack of loan service personnel, complex administrative procedure for service consideration, and limited authority of acting personnel to approve loans service. Banks also had problems in dealing with customers in that the customers gave false

information and most had the intention of buying house for the purpose of speculation rather than for use as a residence. Among the banks themselves, there was high competition to offer low interest rates to their customers.

The role of commercial banks in providing housing loans service has diminished since the national government established the National Housing Bank which particularly provides housing loans service. The National Housing Bank also offers low interest rates to encourage people in the country to purchase their own residence.

PAYYAP UNIVERSITY

# สารบัญ

	หน้า
กิตติกรรมประกาศ	ค
บทคัดย่อ ภาษาไทย	ง
บทคัดย่อ ภาษาอังกฤษ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฎ
สารบัญแผนภูมิ	ฏ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของการศึกษา	3
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์	5
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์	7
สภาพการณ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดเชียงใหม่	8
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	13
ข้อตกลงเบื้องต้น	13
ขอบเขตของการศึกษา	14
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษา	14
คำนิยามศัพท์ที่ใช้ในการศึกษา	14
บทที่ 2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	17
นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยด้านสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย	18
แนวคิดเบื้องต้นในการพิจารณาสินเชื่อ	23
การพิจารณาสินเชื่อ	25
หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย	33
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	37



บทที่ 3	วิธีดำเนินการวิจัย	43
	ประชากร	43
	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	50
	การสร้างแบบสอบถาม	50
	วิธีการรวบรวมข้อมูล	51
	การวิเคราะห์ข้อมูล	52
	การนำเสนอผลการวิจัย	52
บทที่ 4	ผลการวิจัยและการวิเคราะห์ผลการวิจัย	53
	ตอนที่ 1 วิเคราะห์ข้อมูลของธนาคารพาณิชย์	
	และธนาคารอาคารสงเคราะห์	54
	สถานการณ์ทั่วไปของธนาคารพาณิชย์และ	
	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	54
	วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
	แก่ลูกค้าของธนาคาร	58
	ปัญหาของพนักงานธนาคารในการปฏิบัติงานด้านสินเชื่อ	
	เพื่อที่อยู่อาศัย	63
	การเปรียบเทียบปัญหาในการไม่ชำระเงินงวดของ	
	ลูกค้ากับขนาดของธนาคาร	74
	สรุปข้อมูลจากการสัมภาษณ์	77
บทที่ 5	สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	79
	สรุปผลการวิจัย	79
	ผลการวิจัย	80
	ข้อเสนอแนะ	86
	บรรณานุกรม	92
	ภาคผนวก ก. แบบสอบถาม	95
	ภาคผนวก ข. อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
	สถาบันการเงินที่จดทะเบียนในประเทศไทย	105

ภาคผนวก ค.	ตารางแสดงสินทรัพย์รวม	
	เงินฝากรวม	
	เงินให้สินเชื่อ	
	อัตราดอกเบี้ยธนาคารพาณิชย์	116
ภาคผนวก ง.	การให้คะแนนคุณค่าทางเครดิต	124
ประวัติผู้เขียน		132

PAYAP UNIVERSITY

## สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	แสดงสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปของสถาบันการเงิน	4
2	ปริมาณและอัตราการเติบโตของสินเชื่อรวมและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ ปี พ.ศ. 2520-2538	10
3	ปริมาณและอัตราการเติบโตของสินเชื่อรวมและสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี พ.ศ. 2520-2538	11
4	แสดงภาวะการขายบ้านจัดสรรระหว่างปี 2535 - 2539 แยกตามถนนสายหลัก	12
5	จำนวน สาขา ลูกค้า และยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์	44
6	แสดงจำนวนและร้อยละของแบบสอบถามที่แจกไปและได้รับคืน	52
7	แสดงจำนวนและร้อยละของเพศของพนักงานธนาคารพาณิชย์	56
8	แสดงจำนวนและร้อยละของตำแหน่งของพนักงานธนาคารพาณิชย์	56
9	แสดงจำนวนและร้อยละของระดับการศึกษาของพนักงาน	57
10	แสดงอำนาจการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้จัดการสาขา	57
11	แสดงค่าเฉลี่ยและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของปัจจัยในการพิจารณา สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์	61
12	แสดงค่าสถิติของคะแนนแยกตามหลักเกณฑ์การพิจารณาและขนาด ของธนาคาร	62
13	แสดงปัญหาของพนักงานเกี่ยวกับธนาคาร	68
14	แสดงปัญหาเกี่ยวกับตัวลูกค้าที่มาใช้บริการ	70
15	แสดงปัญหาในการแข่งขันกับสถาบันการเงิน	71
16	แสดงปัญหาที่ลูกค้าไม่ชำระเงินงวดตามกำหนด	72
17	แสดงการแก้ไขปัญหาลูกค้าไม่ชำระเงินงวด	73
18	แสดงจำนวนและร้อยละของลูกค้าที่ไม่ชำระเงินงวดแยกตามขนาด ของธนาคาร	76

# สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1	แสดงวิธีปฏิบัติการการให้เงินกู้ (Loan)	36
2	กรอบแนวความคิดในการวิจัย	42

PAYAP UNIVERSITY