

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยนับเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญยิ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ นอกจากจะใช้เป็นที่พักผ่อนหลับนอนแล้ว ยังเป็นปัจจัยสะสมความมั่งคั่งและแสดงถึงฐานะความเป็นอยู่ของคนในสังคม ในด้านเศรษฐกิจการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นกลไกหนึ่งในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากก่อให้เกิดการจ้างงาน ทำให้เศรษฐกิจของประเทศขยายตัว ประเทศไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนาที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรอย่างต่อเนื่องจากปี 2549 ที่มีประชากรรวมทั้งประเทศ 62,828,706 คน และในปี 2550 – 2553 ประชากรได้เพิ่มขึ้นเป็น 63,038,247 63,389,730 และ 63,525,062 และ 63,878,267 ตามลำดับ (รายละเอียดในตารางที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 จำนวนประชากรทั่วประเทศ

ภาค/ปี	2549	2550	2551	2552	2553
กรุงเทพฯ	5,695,956	5,716,248	5,710,883	5,702,595	5,701,394
ปริมณฑล	4,252,436	4,348,878	4,450,811	4,534,584	4,624,699
เหนือ	11,890,752	11,871,934	11,878,641	11,770,233	11,788,411
กลาง	8,506,883	8,519,247	8,571,959	8,575,006	8,619,163
ตะวันออก	2,505,413	2,541,462	2,593,198	2,632,939	2,678,232
ตะวันออกเฉียงเหนือ	21,376,830	21,385,647	21,442,693	21,495,825	21,573,318
ใต้	8,600,436	8,654,831	8,741,545	8,813,880	8,893,050
รวมทั่วประเทศ	62,828,706	63,038,247	63,389,730	63,525,062	63,878,267

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

และเนื่องจากสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้มีการอพยพประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองใหญ่และเมืองหลวงจำนวนมาก และมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ แม้ว่ารัฐบาลจะมีนโยบายสร้างงานในท้องถิ่นและส่งเสริมให้ประชาชนร่วมพัฒนาท้องถิ่น แต่ก็ไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร จะเห็นได้จากการที่ธุรกิจสำคัญรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในเขตเมืองหลวง ปริมณฑล และเมืองใหญ่ๆ ประชาชนจึงกระจุกตัวอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นในบริเวณดังกล่าว เหตุผลเพื่อจะได้มีที่อยู่อาศัยใกล้กับที่ทำงาน มีความสะดวกในการเดินทาง การอพยพย้ายถิ่นของประชาชนเข้ามาอาศัยในเมืองหลวงและเมืองใหญ่เพิ่มขึ้น เป็นปัจจัยทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องสะสมเงินให้มากเพียงพอ ผู้ที่มีฐานะยากจนและปานกลางถ้าจะให้สะสมเงินให้เพียงพอที่จะซื้อบ้านที่อยู่อาศัยได้จะต้องใช้เวลาหลายปี การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ หรือธนาคารเฉพาะด้าน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงเป็นทางเลือกหนึ่งของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัย เพื่อจะทำให้สามารถสนองตอบความต้องการได้ในเวลาที่ต้องการ ทำให้ในปัจจุบันความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ

เมื่อปริมาณความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ซึ่งสะท้อนได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยในทั่วทุกภาคของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปีตั้งแต่ปี 2547-2553 โดยในปี 2547 มีจำนวนที่อยู่อาศัยรวมทั่วประเทศ 18,432,937 และในปี 2549-2553 เพิ่มขึ้นเป็น 19,016,784 19,582,845 20,089,221 20,608,269 21,143,975 และ 21,681,635 ตามลำดับ (รายละเอียดในตารางที่ 1.2) ส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นเป็นเงาตามตัว จึงมีความจำเป็นที่สถาบันการเงินต่างๆ จะต้องพยายามสนองความต้องการให้เพียงพอ และดำเนินการให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการวิเคราะห์อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย การศึกษาเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยนับเป็นเรื่องที่สำคัญอย่างมาก เพราะจะทำให้สถาบันการเงินทราบถึงอุปสรรคในการเข้าถึงสินเชื่อของลูกค้า อีกทั้งสถาบันการเงินจะได้ปรับปรุงกฎเกณฑ์การพิจารณาให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพสังคมและภาวะเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา

ตารางที่ 1.2 จำนวนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ภาค/ปี	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553
กรุงเทพฯ	2,050,411	2,091,558	2,150,706	2,207,453	2,263,680	2,334,126	2,400,540
ปริมณฑล	1,598,965	1,678,853	1,764,697	1,843,282	1,924,673	1,991,665	2,051,000
เหนือ	3,675,709	3,768,261	3,848,337	3,912,312	3,984,356	4,057,293	4,134,288
กลาง	2,507,583	2,584,443	2,653,053	2,717,382	2,784,078	2,856,861	2,926,659
ตะวันออก	997,928	1,058,446	1,114,581	1,168,786	1,222,780	1,270,769	1,318,024
ตะวันออกเชิงเหนือ	5,217,501	5,350,332	5,479,466	5,589,146	5,694,690	5,808,831	5,939,879
ใต้	2,384,840	2,484,891	2,572,005	2,650,860	2,734,012	2,824,430	2,911,245
รวมทั่วประเทศ	18,432,937	19,016,784	19,582,845	20,089,221	20,608,269	21,143,975	21,681,635

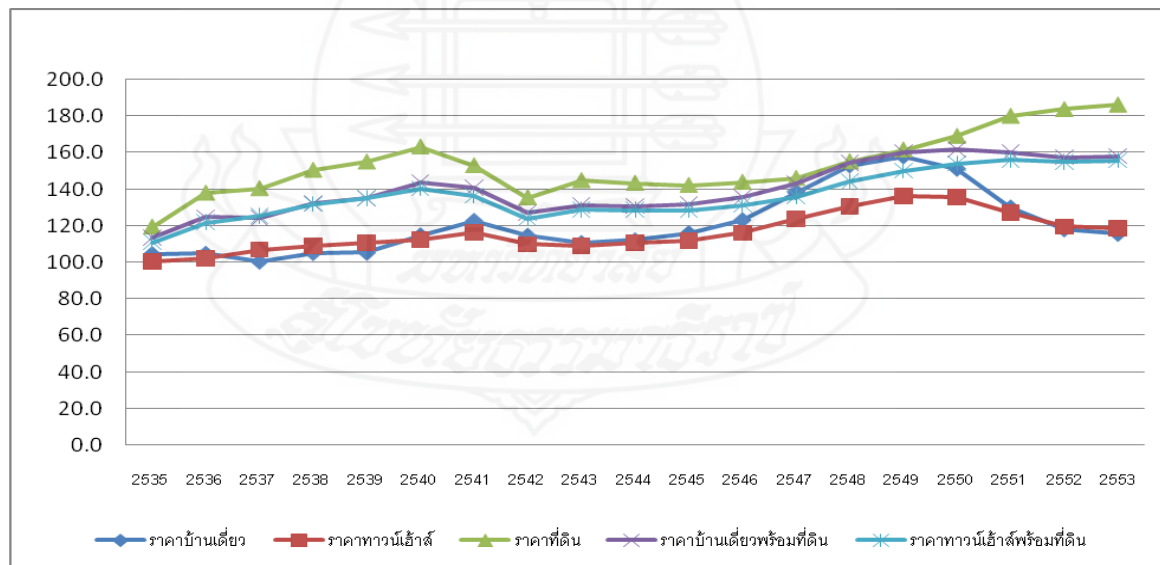
ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินจึงได้มีบทบาทที่สำคัญในการช่วยให้ประชาชนที่มีเงินไม่เพียงพอ สามารถมีบ้านเป็นของตัวเองได้ อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างขึ้นมาใหม่นั้นมีราคาที่สูงขึ้นเรื่อยๆ จากตารางที่ 1.3 และภาพที่ 1.1 จะเห็นได้ว่าดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น แต่มีการปรับราคาลดลงบ้างในบางปี อันเป็นผลมาจากวิกฤติทางการเงินและวิกฤติเศรษฐกิจในเอเชียในช่วงปี 2542 – 2543 และในปี 2550 จนถึงปัจจุบัน อันเนื่องมาจากสาเหตุภาวะฟองสบู่ที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา ตามมาด้วยปัญหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยและตราสารหนี้ซับไพรม์ ต่อเนื่องด้วยวิกฤติสถาบันการเงินในสหรัฐ และลุกลามเป็นวิกฤติการเงินที่รุนแรงแพร่ขยายไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย

ตารางที่ 1.3 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

รายการปี	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553
1. ราคาบ้านเดี่ยว																			
ดัชนี	104.6	104.8	100.4	105.1	105.3	114.8	122.8	114.6	110.7	112.1	116.0	123.2	133.3	153.1	158.0	151.2	130.1	118.1	115.6
อัตราการเปลี่ยนแปลง	4.6	0.2	-4.2	4.6	0.2	9.0	7.0	-6.7	-3.3	1.3	3.4	6.2	12.3	10.7	3.2	-4.3	-13.9	-9.2	-2.2
2. ราคาทาวน์เฮ้าส์																			
ดัชนี	100.5	102.2	107.0	109.0	110.7	112.4	116.2	109.9	109.1	110.6	111.7	116.1	123.7	130.5	136.2	135.4	126.9	119.5	118.7
อัตราการเปลี่ยนแปลง	0.5	1.7	4.7	1.8	1.6	1.5	3.5	-5.5	-0.7	1.3	1.0	3.9	6.5	5.5	4.4	-0.6	-6.3	-5.8	-0.7
3. ราคาที่ดิน																			
ดัชนี	119.4	138.0	140.5	150.6	155.1	163.4	153.1	135.5	144.9	143.4	142.3	144.0	146.1	155.3	161.7	169.2	180.2	183.9	186.4
อัตราการเปลี่ยนแปลง	19.4	15.6	1.8	7.2	3.0	5.4	-6.3	-11.5	6.9	-1.0	-0.8	1.2	1.5	6.3	4.1	4.6	6.5	2.1	1.3
4. ราคาบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน																			
ดัชนี	113.5	124.7	124.4	132.4	135.2	144.0	141.0	127.1	131.2	130.9	131.8	135.7	143.0	154.4	160.2	162.0	160.2	157.6	158.1
อัตราการเปลี่ยนแปลง	13.5	9.9	-0.2	6.4	2.1	6.5	-2.1	-9.8	3.2	-0.2	0.7	3.0	5.4	8.0	3.7	1.1	-1.1	-1.6	0.3
5. ราคาทาวน์เฮ้าส์พร้อมที่ดิน																			
ดัชนี	110.9	121.9	125.4	131.8	135.1	140.5	136.5	124.0	128.8	128.7	128.6	131.5	136.0	144.1	150.2	154.0	156.2	154.9	155.9
อัตราการเปลี่ยนแปลง	10.9	9.9	2.9	5.1	2.5	4.0	-2.8	-9.2	3.9	-0.1	-0.1	2.2	3.5	6.0	4.2	2.5	1.5	-0.8	0.6

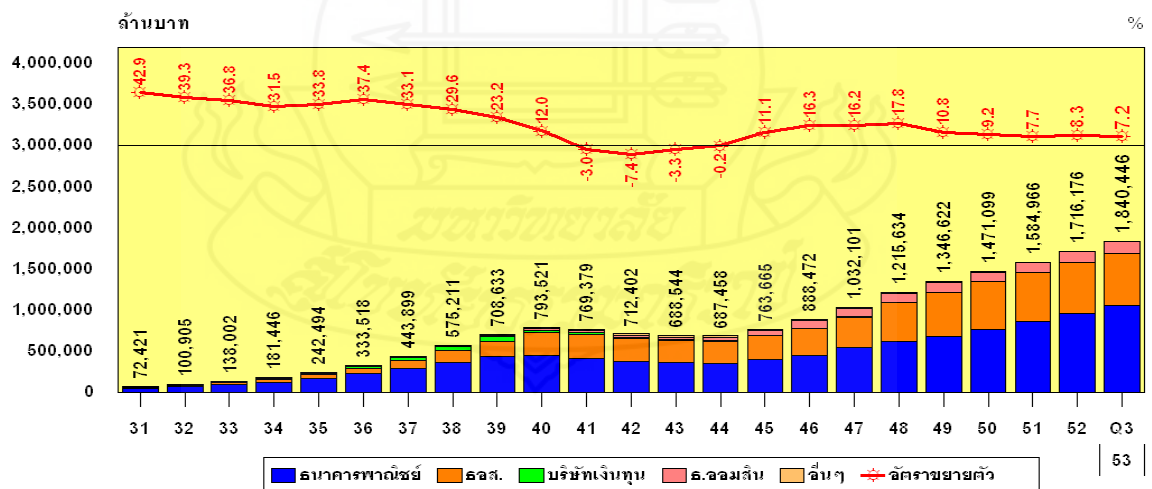
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2554) ดัชนีและเครื่องชี้เศรษฐกิจ



ภาพที่ 1.1 แนวโน้มดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2554) ดัชนีและเครื่องชี้เศรษฐกิจ

สถาบันการเงินต่างๆ ได้มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามสภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยในบางช่วงเวลาสถาบันการเงินต่างๆ มีการแข่งขันกันสูง แต่ในปัจจุบันการปล่อยสินเชื่อมีการเข้มงวดและผ่านขั้นตอนการพิจารณาที่รัดกุมมากขึ้น เพื่อลดความเสี่ยงจากการเกิดปัญหาสินเชื่อด้วยคุณภาพ สถาบันการเงินต่างๆ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น แบ่งได้ 5 ประเภทหลัก ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน ธนาคารออมสิน และอื่นๆ ซึ่งประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต และใน 5 ประเภทนี้ อาจกล่าวได้ว่ามีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์เท่านั้นที่ถือว่าเป็นสถาบันการเงินหลักเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Specialist housing finance Institutions) และมีบทบาทสูงที่สุดในระบบการเงินเคหะการของไทย โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วแบ่งทางการตลาด (Market Share of Home Loans) สูงที่สุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง แต่ถ้านับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันจะมีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงที่สุด โดยในไตรมาส 3 ของปี 2553 ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือของระบบสถาบันการเงินมีมูลค่ารวม 1,840,446 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับปี 2552 (รายละเอียดในภาพที่ 1.2) ในขณะที่ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีจำนวน 175,610.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.54 ของปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ



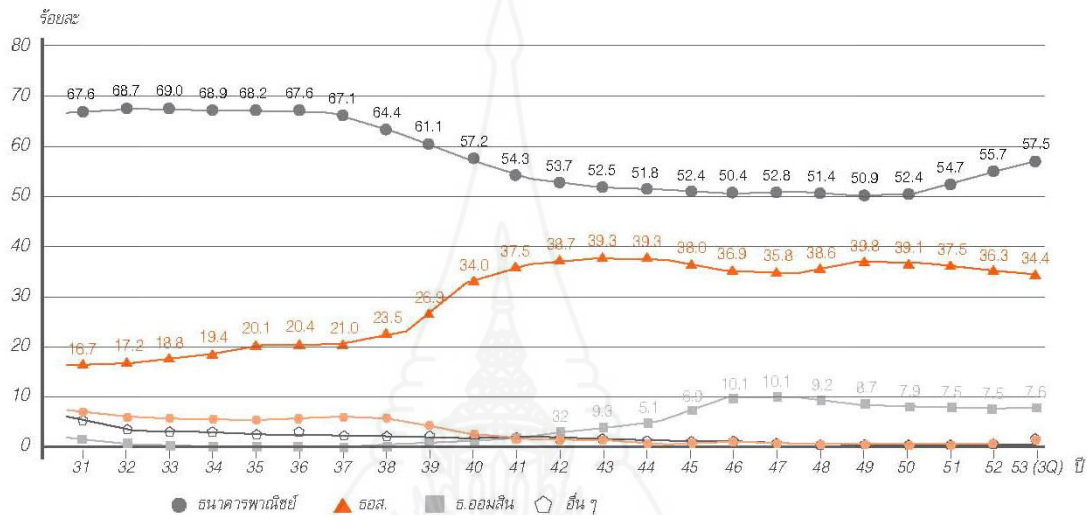
หมายเหตุ: 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่อุทิศรายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง ไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ

2. ปี 46-47 ข้อมูลอื่นๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) รายงานประจำปี

ในด้านส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือในปี 2553 ธนาคารพาณิชย์ทุกสถาบันรวมกันมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 57.5 รองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 34.4 ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 7.5 ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.6 เป็นของบริษัทเงินทุนและอื่นๆ (รายละเอียดในภาพที่ 1.3)



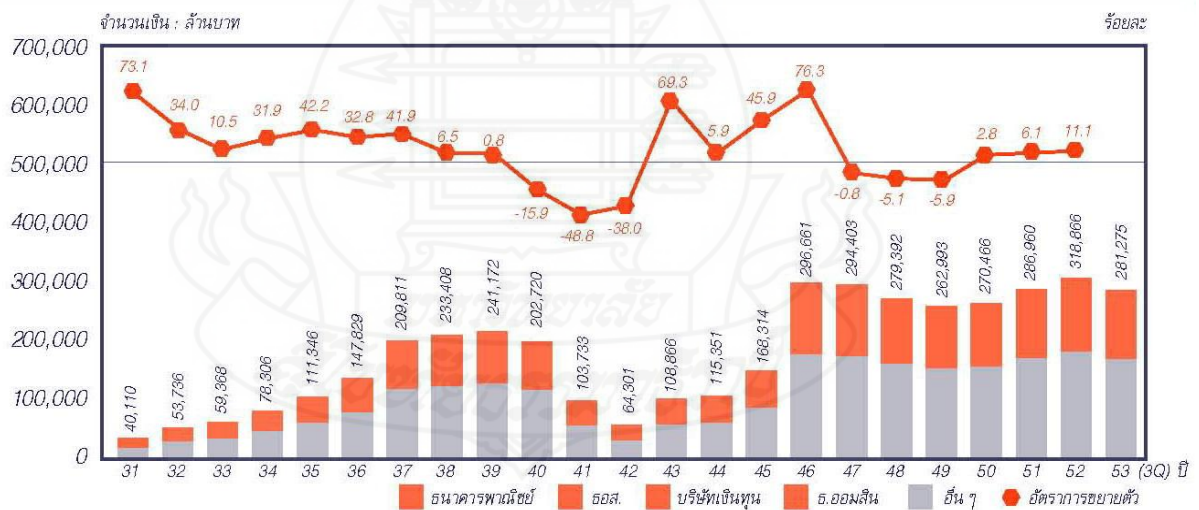
หมายเหตุ: 1. ยอดที่ปรากฏเป็นสินเชื่อที่ให้แก่ลูกค้ารายย่อยเพื่อซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของชนไม่รวมสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ
2. ปี 46-47 ข้อมูลอื่น ๆ ของ บ.เครดิตฟองซิเอร์ สินเชื่อที่ปล่อยเกือบทั้งหมดได้โอนขายให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ภาพที่ 1.3 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) รายงานประจำปี

จากวิกฤติทางการเงินและวิกฤติเศรษฐกิจในเอเชีย ปี 2540-2541 ที่เริ่มต้นในประเทศไทย ได้สร้างความเสียหายแก่สถาบันการเงินและเศรษฐกิจของประเทศไทยและประเทศอื่นๆ ในเอเชีย และอีกหลายประเทศ ส่งผลให้สถาบันการเงินโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ขาดสภาพคล่องทางการเงิน และมีหนี้ด้อยคุณภาพ (NPL.) เพิ่มขึ้นอย่างมาก ทำให้ธนาคารพาณิชย์ชะลอการปล่อยสินเชื่อใหม่ โดยในปี 2542 ได้ปล่อยสินเชื่อใหม่ในอัตราที่ต่ำมาก และเริ่มปล่อยสินเชื่อมากขึ้นช่วงปี 2543 -2545 จากวิกฤติทางการเงินดังกล่าวธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้เพิ่มทุนจดทะเบียน โดยมีสถาบันการเงินจากต่างชาติมาร่วมถือหุ้นเพิ่มทุนจากธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้มีการถ่ายทอดเทคโนโลยี ผลิตภัณฑ์และบริการรูปแบบใหม่ๆ จากสถาบันการเงินต่างชาติสู่ธนาคารพาณิชย์ไทยมากขึ้น และจากการ

พื้นตัวทางเศรษฐกิจทำให้มีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2546 ธนาคารพาณิชย์ มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง โดยพยายามเสนอรูปแบบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยหลากหลายมากขึ้น เพื่อเพิ่มส่วนแบ่งทางการตลาดและเปิดโอกาสให้ผู้ต้องการที่อยู่อาศัย มีทางเลือกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 76.3 (รายละเอียดในภาพที่ 1.4) และหลังจากนั้นก็เริ่มแนวโน้มลดลงในช่วงปี 2547-2549 และช่วงปี 2550-2551 ได้เกิดภาวะฟองสบู่ที่อยู่อาศัยแตกในสหรัฐอเมริกา ตามมาด้วยปัญหาสินเชื่อที่อยู่อาศัย และตราสารหนี้ซับไพรม์ ต่อเนื่องด้วยวิกฤติสถาบันการเงินในสหรัฐ และลุกลามเป็นวิกฤติการเงินที่รุนแรงแผ่ขยายไปทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทย ทำให้การส่งออก การท่องเที่ยว การลงทุน การใช้จ่ายอุปโภคและบริโภค รวมถึงความเชื่อมั่นที่มีการหดตัวลงส่งผลไปสู่เศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ทำให้เกิดการว่างงาน รายได้และเงินออมที่ลดลง ทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง แต่อย่างไรก็ตามสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากแนวโน้มการเป็นหนี้ด้อยคุณภาพ(NPL.)ที่สูงขึ้นของสถาบันการเงิน ทำให้สถาบันการเงินเพิ่มมาตรการป้องกันหนี้ด้อยคุณภาพ(NPL.) โดยการเข้มงวดและเพิ่มความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น



ภาพที่ 1.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) รายงานประจำปี

ในด้านส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่สถาบันการเงินต่างๆ ได้ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2553 พบว่าส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์รวมกันอยู่ที่ร้อยละ 64.2 รองลงมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 25.3 ธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 10.4 ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.1 เป็นของบริษัทเงินทุนและอื่นๆ (รายละเอียดในภาพที่ 1.5)



ภาพที่ 1.5 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2553) รายงานประจำปี

ปัจจุบันสถาบันการเงินต่างๆ มีการแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง เนื่องจากต้องการเพิ่มสัดส่วนการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะเป็นสินเชื่อที่มีแนวโน้มการเจริญเติบโตที่ดี การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยช่วยระบายสภาพคล่องที่มีมากในระบบสถาบันการเงิน อีกทั้งสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังมีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น เพราะมีที่อยู่อาศัยของผู้กู้เป็นหลักประกัน ซึ่งโดยปกติผู้กู้ยืมจะพยายามอย่างเต็มที่ไม่ให้มีการผิดนัดในการชำระหนี้ ที่อาจทำให้ต้องสูญเสียที่อยู่อาศัยไป อีกทั้งภาครัฐบาลได้ใช้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นปัจจัยในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยได้กำหนดมาตรการต่างๆ ที่เอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ เช่น การลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ

นิติกรรมการโอน การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน การเพิ่มวงเงินลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สำหรับค่าดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น

สถาบันการเงินต่างๆ ได้กำหนดเป้าหมายของตนเองเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งการตลาดด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากคาดการณ์ว่าสภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์จะมีแนวโน้มในทางที่ดี โดยใช้กลยุทธ์ในรูปแบบต่างๆ เช่น จัดสรรงบประมาณเพื่อการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ เพิ่มขึ้น ปรับลดอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการพร้อมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์ที่รัดกุมในการปล่อยสินเชื่อเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสีย รวมทั้งการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อให้รวดเร็วยิ่งขึ้นฯลฯ

บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นธนาคารพาณิชย์ของรัฐ นโยบายหนึ่งที่สำคัญคือการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากนโยบายดังกล่าวส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารได้ให้บริการมีทิศทางการขยายตัวเพิ่มขึ้นตามลำดับ ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ธนาคารปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้ารายใหม่ รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อชำระหนี้และไถ่ถอนหลักประกันระหว่างสถาบันการเงิน (Refinance) โดยเสนอเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่า และมีบางส่วนที่เป็นการกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์อื่น เช่น การกู้ยืมเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย เป็นต้น การปรับกลยุทธ์ต่างๆ ของธนาคารเพื่อให้สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ และสอดคล้องกับความต้องการของประชาชน ทำให้ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีผลการดำเนินงานในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง(รายละเอียดในตารางที่ 1.4) จากตารางที่ 1.4 จะเห็นได้ว่า บมจ.ธนาคารกรุงไทย มียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากปี 2546 คงเหลือ 84,742.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 95,066.16 97,574.34 110,591.86 126,415.09 152,351.47 161,722.02 และ 175,610.17 ล้านบาท ตามลำดับ โดยอัตราการเพิ่มจากปี 2547 - 2553 คิดเป็นร้อยละ 12.18 2.64 13.34 14.31 20.52 6.15 และ 8.59 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.4 ผลการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ปี	สินเชื่อคงเหลือ (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น (ล้านบาท)	ร้อยละ
2546	84,742.04		
2547	95,066.16	10,324.12	12.18
2548	97,574.34	2,508.18	2.64
2549	110,591.86	13,017.52	13.34
2550	126,415.09	15,823.23	14.31
2551	152,351.47	25,936.38	20.52
2552	161,722.02	9,370.55	6.15
2553	175,610.17	13,888.15	8.59

ที่มา : บมจ.ธนาคารกรุงไทย (2553) รายงานประจำปี

บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีสาขาเปิดให้บริการ ณ สิ้นปี 2554 จำนวน 1,022 สาขา ครอบคลุมทั่วทุกภาคของประเทศ มีสาขาเปิดให้บริการทั้งระดับจังหวัดและอำเภอ เพื่อกระจาย การให้บริการแก่ลูกค้าและประชาชนโดยทั่วไปได้อย่างทั่วถึง โดยเฉพาะจังหวัดหรือพื้นที่ที่เป็น ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจด้วยแล้ว บมจ.ธนาคารกรุงไทย ก็ยังให้ความสำคัญกับการให้บริการโดยการ เปิดสาขาจำนวนมาก

จังหวัดนครสวรรค์ เป็นพื้นที่ที่เชื่อมระหว่างภาคเหนือและภาคกลาง มีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดอื่นๆ ถึง 8 จังหวัด เชื่อมโยงเครือข่ายคมนาคมทั้งทางรถยนต์ ทางน้ำ และทางรถไฟ ดังนั้น จังหวัดนครสวรรค์จึงเป็นศูนย์กลางการคมนาคมในเขตพื้นที่ภาคเหนือตอนล่างซึ่งเชื่อมโยงกับ ภาคกลางและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จึงเชื้อให้ป็นศูนย์กลางธุรกิจด้าน Logistics ขนส่ง และ กระจายสินค้าไปยังพื้นที่ต่างๆ ด้วย นอกจากนี้ยังเป็นพื้นที่การเกษตร โดยพืชเศรษฐกิจที่สำคัญที่สุด คือ ข้าวนาปี ข้าวนาปรัง ข้าวโพด และอ้อย โครงสร้างทางเศรษฐกิจของนครสวรรค์ที่สำคัญคือ กลุ่ม ภาคเกษตร ซึ่งมีสัดส่วนถึงร้อยละ 32 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GPP) ภาคอุตสาหกรรมมี สัดส่วนประมาณร้อยละ 18 ของ GPP และภาคการค้ามีความสำคัญในสัดส่วนร้อยละ 16 ของ

GPP ส่วนภาคบริการนั้น ที่มีความสำคัญกับเศรษฐกิจคือ ในส่วนของการขนส่งต่างๆ ร้อยละ 5 ของ GPP และการศึกษาร้อยละ 7 ของ GPP

จำนวนที่อยู่อาศัยในจังหวัดมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง (รายละเอียดในตารางที่ 1.7) จากตารางที่ 1.7 จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยในปี 2549 มีจำนวน 339,008 หลัง เพิ่มขึ้นเป็น 344,657 350,468 356,627 362,499 หลัง ตามลำดับ โดยอัตราการเพิ่มจากปี 2550 - 2553 คิดเป็น ร้อยละ 1.67 1.69 1.76 และ 1.65 ตามลำดับ

ตารางที่ 1.7 จำนวนที่อยู่อาศัย

ปี	จำนวนที่อยู่อาศัย (หลัง)	เพิ่มขึ้น	ร้อยละ
2549	339,008		
2550	344,657	5,649	1.67
2551	350,468	5,811	1.69
2552	356,627	6,159	1.76
2553	362,499	5,872	1.65

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2554) ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จากการที่จังหวัดนครสวรรค์มีประชากรอยู่อาศัยจำนวนมาก และจำนวนที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนมากจำเป็นต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงิน โดยที่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง que เข้ามาแข่งขันในการอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัย โดยมีสาขาของธนาคาร que ให้บริการในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 14 สาขา และจากนโยบายของธนาคาร ที่ต้องการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจว่าปัจจัยใดมีผลต่อการใช้บริการ และกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ รวมถึงปัจจัยดังกล่าวในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์มีความแตกต่างกันหรือไม่ ทั้งนี้เพื่อนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษามาใช้ในการวางแผนกลยุทธ์

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้การดำเนินกิจการของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและบรรลุตามนโยบายธนาคาร

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชน ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

2.3 เพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของประชาชนในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

3. สมมติฐานการวิจัย

การศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของบมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ได้ใช้แบบจำลองทางเศรษฐมิติ โดยกำหนดสมมติฐานการวิจัยของอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระต่างๆ ดังนี้

3.1 รายได้ของครอบครัว มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

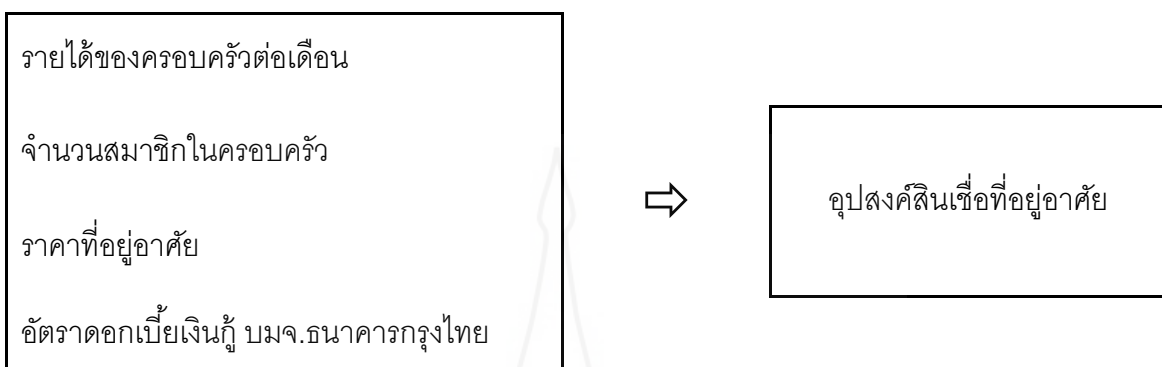
3.2 จำนวนสมาชิกในครอบครัว มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

3.3 ราคาที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

3.4 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย มีความสัมพันธ์ในทิศทางผกผันกับอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

ตัวแปรอิสระ

ตัวแปรตาม



4. ขอบเขตการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ เป็นการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่ที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ทำการศึกษวิเคราะห์เฉพาะความต้องการกู้เงินเพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัยของลูกค้า บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งที่อยู่ออาศัยครอบคลุมถึงบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนแฟลต ห้องชุด(คอนโดมิเนียม) และ อาคารพาณิชย์ ประชากรที่ใช้ในการศึกษาได้แก่ ลูกหนี้สินเชื่ที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 14 สาขา แบ่งเป็นสาขาในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 8 สาขา ได้แก่ สาขานครสวรรค์ สาขาถนนนครสวรรค์วิถี สาขาปากน้ำโพ สาขาถนนมาตุลี สาขาวิเศษสวรรค์ (บึงขี้)นครสวรรค์ สาขาแฟรี่แลนด์ สาขามหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์ และสาขาปตท.เขาทอง ส่วนสาขานอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จำนวน 6 สาขา ได้แก่ สาขาบรรพตพิสัย สาขา ลาดยาว สาขาชุมแสง สาขาพยุหะคีรี สาขาตากฟ้า และสาขาตาคลี โดยใช้ข้อมูลลูกหนี้สินเชื่ที่อยู่ อาศัยที่มียอดหนี้คงค้าง ณ 30 มิถุนายน 2554 กลุ่มตัวอย่างรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ 338 ราย โดย แบ่งเป็นกลุ่มตัวอย่างในเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ 249 ราย และนอกเขตอำเภอเมืองนครสวรรค์ 89 ราย โดย ทำการเก็บข้อมูลระหว่างวันที่ 1 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2554 โดยใช้ข้อมูล ปฐมภูมิที่ได้จากการออกแบบสอบถามว่ามีปัจจัยตัวใดบ้างที่เป็นตัวกำหนดความต้องการกู้เงิน

และทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบในภาพรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ และแยกเป็นในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

5. นิยามศัพท์เฉพาะ

เพื่อให้เกิดความเข้าใจและความชัดเจน จึงขอให้คำจำกัดความกับคำศัพท์ที่ใช้ในการศึกษาบางคำดังนี้คือ

5.1 ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านหรือที่อยู่อาศัยที่มีในทะเบียนบ้านอยู่ในกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ บ้านในลักษณะต่าง ๆ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว บ้านชั้นเดียว บ้านสองชั้น ทาวน์เฮ้าส์ ตลอดจนแฟลต ห้องชุด(คอนโดมิเนียม) และอาคารพาณิชย์

5.2 สินเชื่อ(Credit) ตามพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2522 ได้ให้คำนิยามการให้สินเชื่อในมาตรา 4 ว่า “การให้สินเชื่อหมายความถึงการให้กู้ยืมเงิน ชื้อลด รับช่วง ชื้อลดตัวเงิน เป็นเจ้าหนี้เนื่องจากได้จ่ายหรือสั่งให้จ่ายเงินตามคำสั่งของผู้เคยค้าหรือเป็นเจ้าหนี้จ่ายเงินตามเลตเตอร์ออฟเครดิต”

5.3 นโยบายสินเชื่อ (Lending Policy) หมายถึง แนวทางหรือหลักการที่วางไว้เพื่อให้การพิจารณาสินเชื่อเป็นไปในทางเดียวกัน นโยบายอาจแสดงถึงวัฒนธรรมการให้สินเชื่อ (Credit Culture) รวมถึงกระบวนการทางสินเชื่อที่ชัดเจนและกำหนดถึงกิจกรรมของการตรวจสอบในเรื่องสินเชื่อ โดยปกตินโยบายสินเชื่อจะอยู่ในรูปของเอกสารและต้องแจ้งให้ทราบทั่วถึงกันในแต่ละฝ่ายที่เกี่ยวข้อง การตัดสินใจปล่อยสินเชื่อต้องมีการกำหนดนโยบายทางด้านสินเชื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง และผู้ที่ได้รับมอบอำนาจทำงานตามแนวทางวัตถุประสงค์จากผู้บริหารส่วนกลาง และเพื่อถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ หากมีผู้มาขอสินเชื่อที่ไม่ตรงตามแนวนโยบายสินเชื่อที่ธนาคารกำหนดก็สามารถปฏิเสธได้

5.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้เงินกู้ยืมแก่บุคคลเพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งเพื่อปลูกสร้างต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน

5.5 ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง ความเสี่ยงของการให้สินเชื่อ (Risk, the Possibility of sustaining Loss on Its Loan) จะมีผลต่อการกำหนดอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร โดยอัตราดอกเบี้ยจะถูกกำหนดสูงขึ้นถ้าลูกค้ามีความเสี่ยงสูงขึ้น ดังนั้น ธนาคารจึงต้องทำการวิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งทางด้านสภาพทางการเงิน สภาพธุรกิจ ความสามารถในการบริหารจัดการของลูกค้า และความน่าเชื่อถือของผู้บริหาร ก่อนที่จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมเงินแก่ลูกค้า ในสถาบันการเงินบางประเภท เช่น บริษัทเงินทุนมักจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมแก่ลูกค้าสูงกว่าธนาคาร ทั้งนี้เนื่องจากมีความประสงค์ที่จะปล่อยสินเชื่อให้กับกลุ่มลูกค้าที่มีความเสี่ยงสูงกว่าทำให้คุณภาพลูกค้าของบริษัทเงินทุนมักต่ำกว่าลูกค้าของธนาคารพาณิชย์

5.6 อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) หมายถึง อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีกำหนดเวลาชำระคืนต้นเงิน ซึ่งจะมีอัตราดอกเบี้ยถูกกว่าประเภทอื่น โดยปกติอัตราดอกเบี้ย MLR แต่ละธนาคารจะมีอัตราที่แตกต่างกันไม่มากนัก โดยธนาคารขนาดใหญ่จะมีแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารขนาดกลางและขนาดเล็ก

5.7 อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ความต้องการกู้เงินเพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ณ ระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ โดยอุปสงค์จะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ความต้องการที่จะกู้เงิน และความสามารถในการกู้เงิน

5.8 กระบวนการสินเชื่อ หมายถึง ขั้นตอนการกู้ยืมเงินเริ่มตั้งแต่ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อ ธนาคารจะดำเนินการตรวจสอบเอกสาร สัมภาษณ์ ตรวจสอบประวัติทางการเงิน ตรวจสอบรายได้ ตรวจสอบหลักประกัน ประเมินราคาหลักประกัน พิจารณาเสนออนุมัติวงเงิน ทำประกันภัยทรัพย์สิน และทำประกันชีวิต ทำนิติกรรมสัญญา จดจำนอง และรับเงินกู้

5.9 หลักประกัน (Collateral) หมายถึง หลักทรัพย์ของผู้กู้ยืมที่ทำนิติกรรมสัญญาไว้ให้ธนาคารโดยให้ธนาคารสามารถหักกลบลบหนี้ได้ถ้าผู้กู้ยืมไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไข หลักประกันจะมีความจำเป็นมากขึ้นสำหรับสินเชื่อที่มีโอกาสในการผิดนัดชำระหนี้ (Default) สูง อย่างไรก็ตามหลักประกันทำให้สินเชื่อมีความปลอดภัยขึ้นแต่ไม่จำเป็นที่จะทำให้คุณภาพของสินเชื่อดีขึ้น ดังนั้นหลักประกันควรจะถูกพิจารณาให้เป็นการป้องกันมากกว่าที่จะเป็นแหล่งที่มาของการชำระหนี้ หลักประกันจะไม่ทำให้คุณภาพสินเชื่อที่ไม่ดีมีคุณภาพเปลี่ยนเป็นดี แต่จะทำให้สินเชื่อที่ดีอยู่แล้วดีขึ้น ซึ่งทำให้หลักประกันเป็นสิ่งที่สุดท้ายในการพิจารณาสินเชื่อ

5.10 วงเงินกู้ หมายถึง จำนวนเงินที่ให้ผู้กู้ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เงิน และรายได้ของผู้กู้ที่จะสามารถชำระหนี้คืนกับธนาคารในเวลาที่เหมาะสม การตรวจสอบวงเงินกู้มีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้กู้ได้เงินเกินกว่าหรือน้อยกว่าความต้องการที่แท้จริง ถ้าจำนวนเงินที่ผู้กู้มากเกินไปจะเป็นการเปิดโอกาสให้มีการใช้เงินผิดวัตถุประสงค์ แต่ถ้าน้อยเกินไปจะทำให้ไม่บรรลุตามวัตถุประสงค์

5.11 สินเชื่อด้อยคุณภาพ (Non - Performing Loan) หมายถึงหนี้ของธนาคารที่ไม่ได้รับการชำระหนี้ตามกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยอาจมีสาเหตุมาจากสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป การบริหารธุรกิจล้มเหลว ปัญหาในครอบครัว การถูกเลิกจ้าง ฯลฯ โดยปกติสินเชื่อด้อยคุณภาพจะมีอยู่ทุกๆ ธนาคารในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของเงินกู้ทั้งหมดของธนาคาร

5.12 การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ (Restructuring) หมายถึง การเข้าไปแก้ไขหนี้ของธนาคารในธุรกิจหรือบุคคลที่ขาดความสามารถในการชำระหนี้ให้กลับมาความสามารถในการชำระหนี้ขึ้นอีก หรือถ้าไม่สามารถทำการแก้ไขได้อาจต้องใช้มาตรการทางกฎหมาย เพื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกันนำเงินที่ได้มาชำระคืนธนาคารเพื่อให้ธนาคารเกิดความเสียหายน้อยที่สุด โดยทั่วไปการปรับปรุงโครงสร้างหนี้แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ก่อนที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ และการปรับปรุงโครงสร้างหนี้หลังจากที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริหารและพนักงานของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ลูกค้าทั่วไป ผู้ที่ต้องการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย และยังเป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาวิเคราะห์ของผู้ที่สนใจในเรื่องนี้ ซึ่งประกอบด้วยประเด็นต่างๆ ดังนี้

7.1 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

7.2 ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ของผู้กู้ ที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์

7.3 ทำให้สามารถทราบความแตกต่างของปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ของผู้ที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ที่มีต่อสินค้าที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

7.4 เพื่อเป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ และนำไปพัฒนาปรับปรุงรูปแบบการให้บริการของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย

