

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

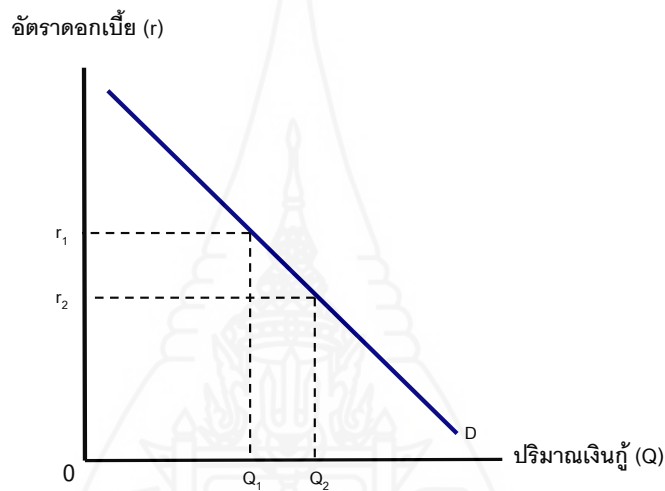
ในการศึกษาปัจจัยกำหนดอุปสงค์ และการตัดสินใจการใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย จังหวัดนครสวรรค์ ผู้ศึกษาได้ทบทวนแนวคิดทางทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในส่วนของแนวคิดทางทฤษฎีซึ่งเป็นส่วนแรกของบทนี้ ผู้ศึกษาได้อาศัยกรอบแนวคิดของทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory) ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory) ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก (Classical Theory) ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory) และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ ในส่วนของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้ศึกษาได้ทำการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา เรื่องปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้สินเชื่อเคหะ แบบจำลองตัวทวีคูณสินเชื่อโดยใช้เงินสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์และอุปทานในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย การแข่งขันในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย และเรื่องปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1.1 ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Funds Theory)

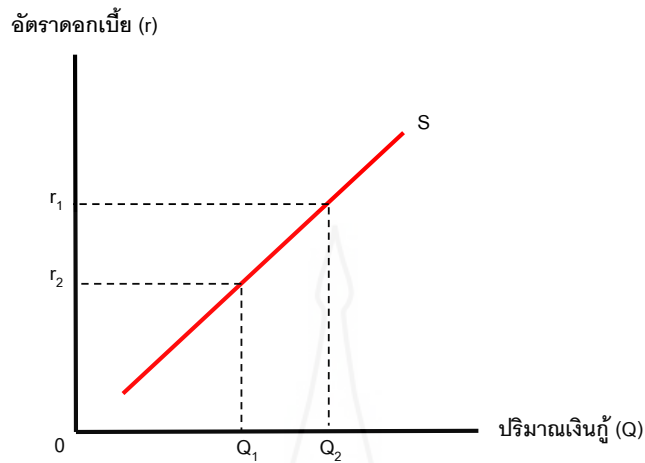
ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้นี้มีพื้นฐานคล้ายกับทฤษฎีของคลาสสิก แต่มีการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงของระบบเศรษฐกิจมาประกอบการวิเคราะห์ นอกจากนี้ยังมีความเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยโดยแท้จริงแล้วไม่ได้จ่ายเพื่อการออมแต่เป็นการจ่ายสำหรับการให้กู้ไม่ว่าแหล่งเงินกู้นั้นจะมาจากไหนและกู้ไปเพื่อจุดประสงค์อะไร ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ยืม (Supply of Loanable Fund) กับอุปสงค์ของเงินขอกู้ (Demand for Loanable Fund)

ในด้านอุปสงค์ต่อเงินกู้ มีตัวแปรที่สำคัญ คือ อัตราดอกเบี้ย เพราะโดยทั่วไปแล้ว ผู้ขอกู้มักจะพอใจในอัตราดอกเบี้ยต่ำ เมื่อกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ยและแกนนอนแสดงจำนวนเงินที่ขอกู้ ดังนั้นเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้จะลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา แสดงว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยที่สูง ความต้องการกู้เงินจะน้อย และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง ความต้องการกู้เงินจะมากขึ้น ซึ่งสามารถแสดงเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้ได้ในภาพที่ 2.1



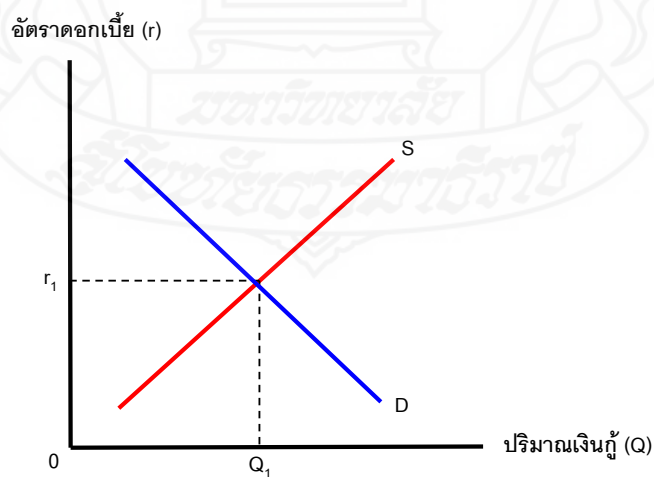
ภาพที่ 2.1 ลักษณะเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้

ส่วนทางด้านอุปทานของเงินให้กู้ นั้นหมายถึง เงินให้กู้ทั้งหมดในระยะเวลาหนึ่งแก่ ผู้บริโภค รัฐบาลและองค์กรธุรกิจ โดยทั่วไปแล้วหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำธนาคารจะนำเงินออกมาให้ กู้น้อย แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นธนาคารจะนำเงินออกมาให้กู้มากขึ้น เส้นอุปทานของเงินให้กู้จะมี ลักษณะลาดจากล่างซ้ายขึ้นไปข้างบนขวา คล้ายกับเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ ดังภาพที่ 2.2 โดยกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงอุปทานของเงินให้กู้



ภาพที่ 2.2 ลักษณะเส้นอุปทานของเงินให้กู้

อุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ยืมจะเป็นตัวกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะอยู่ ณ จุดตัดกันของเส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้และอุปทานของเงินให้กู้ และอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมนี้จะเป็นอัตราที่เหมาะสมที่เกิดจากการให้กู้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ซึ่ง ณ จุดนี้จะแสดงถึงปริมาณอุปสงค์ต่อเงินกู้เท่ากับปริมาณอุปทานของเงินให้กู้ ดังแสดงในภาพที่ 2.3



ภาพที่ 2.3 ดุลยภาพตลาดเงินกู้

แต่อย่างไรก็ตาม อัตราดอกเบี้ยดูสภาพในตลาดแต่ละแห่งอาจมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้เนื่องจากสภาพการแข่งขัน ลักษณะของอุปทานเงินให้กู้และระยะเวลาในการให้กู้ไม่เท่ากัน ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยดูสภาพของเงินกู้แต่ละประเภทอาจแตกต่างกัน และมีได้หลายอัตรา ซึ่งอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่างๆ เหล่านี้จะต้องปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพ ณ จุดที่อุปทานของเงินให้กู้และอุปสงค์ต่อเงินกู้ในตลาดนั้นๆ เท่ากันพอดี ถ้าอุปทานของเงินกู้เพิ่มขึ้นขณะที่อุปสงค์ของเงินคงที่ อัตราดอกเบี้ยก็จะต่ำลง ในทางตรงกันข้ามถ้าอุปสงค์ของเงินเพิ่มขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็จะสูงขึ้น จะมีการปรับตัวดังกล่าวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานของเงินกู้จนกระทั่งอัตราดอกเบี้ยกลับเข้าสู่ดุลยภาพอีกครั้งหนึ่ง

1.2 ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory)

ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ประกอบกิจการธุรกิจประเภทหนึ่ง ดังนั้นจึงมุ่งหวังเพื่อให้ได้กำไรสูงสุด (Maximize Profit) เหมือนธุรกิจอื่นๆ ถึงแม้ว่าธุรกิจการธนาคารจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับสวัสดิภาพสังคมและการปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัดก็ตาม แต่กำไรก็ยังเป็นสิ่งจูงใจที่สำคัญของการลงทุนในการดำเนินการของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นธนาคารจึงต้องมีการจัดสรรในการถือครองสินทรัพย์และหนี้สินที่เหมาะสมเพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด

สินทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ถืออยู่ แบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

- 1) สินทรัพย์ที่มีผลตอบแทน หรือสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (Earning Assets) ได้แก่ การให้สินเชื่อ และการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่าง ๆ
- 2) สินทรัพย์ที่ไม่มีผลตอบแทน หรือสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Earning Assets) ได้แก่ เงินสดสำรองตามกฎหมาย (Required Reserve) และเงินสดสำรองส่วนเกิน (Excess Reserve) โดยปกติธนาคารพาณิชย์จะพยายามดำรงเงินสดสำรองให้สูงกว่าที่กฎหมายกำหนดเพียงเล็กน้อย

หลักการของกำไรสูงสุด เป็นการพิจารณาว่าอุปทานเป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดการให้สินเชื่อและการศึกษาพฤติกรรมในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารนั้น มีข้อสมมติที่ว่าธนาคารพาณิชย์จะต้องมีการปรับตัวในการถือครองสินทรัพย์และหนี้สินให้มีความเหมาะสมอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์ของเงินกู้ และการดำเนินนโยบายการเงินของธนาคารกลาง เป็นต้น ในกรณีที่ธนาคารกลางใช้มาตรการทางการเงินโดยการซื้อหลักทรัพย์ในตลาด จะมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์มีเงินสดสำรองทั้งหมด

(Total Reserve) ของตนเพิ่มขึ้น การที่สัดส่วนของสินทรัพย์ประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินทรัพย์ประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้สูงเกินไปจะมีผลต่อธนาคารพาณิชย์ในการขยายการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ยังขึ้นอยู่กับต้นทุนของการให้สินเชื่อและผลตอบแทนจากสินทรัพย์นั้นๆ ด้วย ซึ่งถือเป็นการจัดการสินทรัพย์ใหม่เพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด ส่วนในด้านการจัดการหนี้สินก็เป็นไปในทำนองเดียวกัน เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์เงินกู้ และนโยบายการเงินที่ใช้โดยธนาคารกลาง เป็นต้น และเพื่อให้เข้าใจในสภาพและฐานะการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ได้ดียิ่งขึ้น สามารถพิจารณาได้จากงบดุลของธนาคารพาณิชย์ ดังนี้

ด้านสินทรัพย์ หรือแหล่งใช้ไปของเงินทุน (Asset or Use of Funds) ประกอบด้วย 4 ส่วนที่สำคัญ คือ

1. เงินสด และเงินสำรองทั้งหมด (Cash and Total Reserves)
2. เงินให้กู้ยืมและการให้เครดิต (Loan, Overdraft and Discount)
3. พันธบัตรและหลักทรัพย์ต่าง ๆ (Bond and Stock)
4. สินทรัพย์อื่น ๆ (Other Assets)

ด้านหนี้สิน หรือแหล่งที่มาของเงินทุน (Liabilities and Capital or Source of Funds) ประกอบด้วย 4 ส่วนที่สำคัญ คือ

1. เงินฝากทั้งหมด (Total Deposits)
2. เงินกู้ยืมจากภายในประเทศ (Borrowing from Domestic Sources)
3. เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ (Borrowing from Foreign Sources)
4. เงินกองทุน (Capital Account)

ทางด้านสินทรัพย์ประกอบด้วยรายการที่สำคัญคือ เงินสดในมือ รวมถึงเงินสดสำรองที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเงินในส่วนนี้ธนาคารจะไม่ได้รับผลตอบแทน นอกจากนี้ยังมีการให้สินเชื่อ ซึ่งเป็นแหล่งใช้เงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับผลตอบแทน ในขณะเดียวกันก็เป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเช่นกัน ส่วนการถือหลักทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์นั้นจะเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ของภาครัฐบาลและเอกชน

สำหรับด้านหนี้สินนั้น มีรายการสำคัญคือ เงินฝาก ซึ่งประกอบด้วยเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ เป็นแหล่งที่มาของเงินทุนในสัดส่วนที่มากที่สุด อีกรายการหนึ่งคือ เงินกู้ยืม โดยธนาคารพาณิชย์สามารถกู้ยืมได้จากสถาบันการเงินในประเทศ และธนาคารแห่งประเทศไทย ตลอดจนการกู้ยืมจากต่างประเทศ

ในการศึกษาพฤติกรรมการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์นั้น จะใช้สมมติฐานแห่งการแสวงหากำไรสูงสุดเป็นพื้นฐาน ทั้งนี้มีเหตุผลสนับสนุน คือ

1. กิจการธนาคารพาณิชย์ เป็นธุรกิจหนึ่งที่มุ่งแสวงหากำไรสูงสุด และสามารถที่จะปรับลดหรือเพิ่มอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้และเงินฝาก เพื่อให้บรรลุกำไรสูงสุดได้

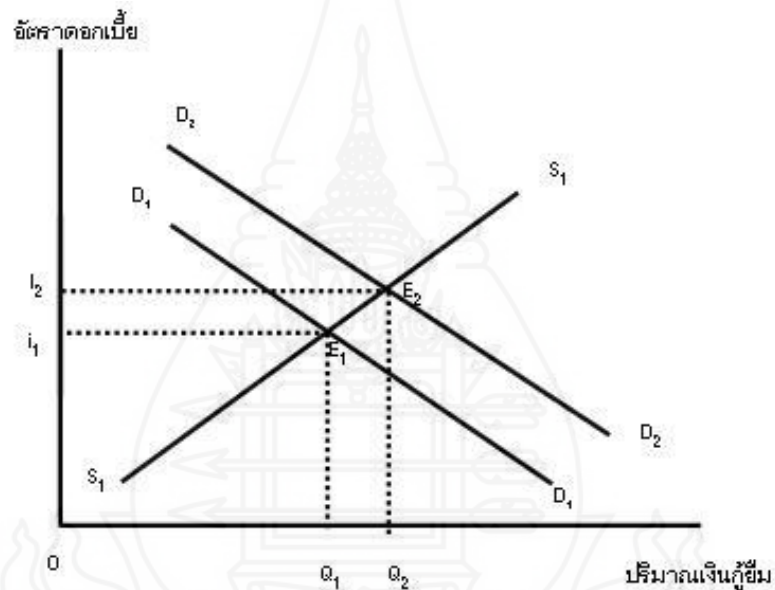
2. ธนาคารพาณิชย์ สามารถแข่งขันกันด้านการให้บริการกับลูกค้าและอาศัยช่องว่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นกำไรของธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการแข่งขันด้านบริการต่างๆ ระหว่างธนาคารพาณิชย์ด้วยกันก็มีมาก ซึ่งจุดประสงค์ของการแข่งขันระหว่างธนาคารพาณิชย์ก็คือต้องการกำไรสูงสุดทั้งจากผลต่างของอัตราดอกเบี้ยหรือค่าธรรมเนียมจากการบริการ

ทฤษฎีการแสวงหากำไรสูงสุดนี้ทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานสินเชื่อ โดยแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่ธนาคารพาณิชย์สามารถนำไปให้สินเชื่อ ได้แก่ เงินฝากทั้งหมด เงินกู้ยืมจากภายในประเทศ เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ เงินกองทุน ซึ่งพิจารณาได้จากอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง นอกจากนี้การที่ธนาคารพาณิชย์ยึดหลักการแสวงหากำไรสูงสุดนั้น ธนาคารพาณิชย์สามารถหากำไรส่วนใหญ่ได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนั้นดอกเบี้ยเงินกู้จึงเป็นปัจจัยที่สำคัญปัจจัยหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์ใช้เพื่อประกอบการพิจารณาการให้สินเชื่อ

1.3 ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก (Classical Theory)

ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของคลาสสิกเป็นทฤษฎีที่เรียบง่ายกว่าทฤษฎีอื่นๆ อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินทุนและอุปสงค์ของเงินทุน โดยอุปทานของเงินทุน ได้แก่ อุปทานของเงินออมในระบบเศรษฐกิจซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยโดยตรง กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นอุปทานของเงินออมจะมากขึ้น และถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลงอุปทานของเงินทุนก็จะลดลง ดังนั้นเส้นอุปทานของเงินทุนจะทอดขึ้นจากซ้ายไปขวา เช่นเดียวกับอุปทานของสินค้าและบริการอื่นๆ

ส่วนในด้านอุปสงค์ของเงินทุนซึ่งเป็นความต้องการลงทุนของภาคธุรกิจ อุปสงค์ของเงินลงทุนมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทางตรงกันข้าม กล่าวคือถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ปริมาณความต้องการลงทุนจะลดลงเนื่องจากมีต้นทุนในการกู้ยืมเงินที่สูงขึ้น และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงปริมาณความต้องการลงทุนจะเพิ่มขึ้นเนื่องจากมีต้นทุนในการกู้ยืมเงินที่ต่ำลง แต่ทั้งนี้ต้องอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าไม่มีส่วนรั่วไหลของเงินออม (Hoarding) และในขณะเดียวกันไม่มีแหล่งเงินแหล่งอื่นนอกเหนือจากเงินออมของผู้ออม และไม่มีการสร้างเงินของระบบธนาคารพาณิชย์



ภาพที่ 2.4 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของสำนักคลาสสิก

จากภาพที่ 2.4 แกนตั้งวัดอัตราดอกเบี้ย ส่วนแกนอนวัดปริมาณเงินกู้ยืม โดยดุลยภาพเริ่มต้นที่จุด E_1 เนื่องจากเกิดการตัดกันระหว่างเส้น D_1D_1 ซึ่งเป็นเส้นความต้องการเงินลงทุนของภาคธุรกิจกับเส้น S_1S_1 ซึ่งเป็นเส้นเงินออมของระบบเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพจะเกิดจากจุดตัดของเส้น D_1D_1 กับเส้น S_1S_1 ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพจึงเท่ากับ Oi_1 และมีปริมาณเงินกู้ยืมดุลยภาพเท่ากับ OQ_1 ต่อมาถ้าในระบบเศรษฐกิจภาคธุรกิจเกิดมีการผลิตสินค้าและบริการใหม่ๆ (New Innovation) จะมีผลทำให้เส้นอุปสงค์ของเงินทุนขยับเป็นเส้นใหม่ (Shift) จากเส้น D_1D_1 ไปเป็น

D_2D_2 ตัดกับเส้น S_1S_1 เกิดดุลยภาพใหม่คือจุด E_2 ทำให้ได้อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพใหม่จะสูงขึ้นเป็น Oi_2 และมีปริมาณเงินทุนให้กู้ยืมสูงขึ้นเป็น OQ_2

1.4 ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory)

ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory) ของ จอห์น เอ็ม. เคนส์ (John M. Keynes) ทฤษฎีนี้อธิบายว่าอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพในตลาดนั้น ถูกกำหนดขึ้นจากความต้องการถือเงิน (Demand for Money) และอุปทานของเงิน (Supply of Money) ในด้านความต้องการถือเงินนั้น เคนส์แบ่งอุปสงค์ของเงินหรือความต้องการถือเงินออกเป็น 3 ประเภทด้วยกัน ได้แก่

1. ความต้องการถือเงินเพื่อจับจ่ายใช้สอย (Transaction Demand) ความต้องการลักษณะนี้ ได้แก่ บุคคลใดบุคคลหนึ่งมีความจำเป็นในการถือเงินเพื่อซื้อสินค้าและบริการเพื่อการดำรงชีพในแต่ละวัน เช่น ซื้ออาหาร เสื้อผ้า และยารักษาโรค นอกจากนี้ยังรวมถึงการถือเงินของภาคธุรกิจในการดำเนินธุรกิจประจำวันอีกด้วย ดังนั้น ความต้องการถือเงินลักษณะนี้ตัวกำหนดที่สำคัญก็คือรายได้ นอกจากนี้หากอัตราดอกเบี้ยระดับสูงอย่างมากก็อาจจะมีผลกระทบต่อการถือเงินประเภทนี้ในลักษณะความสัมพันธ์ที่ตรงกันข้าม

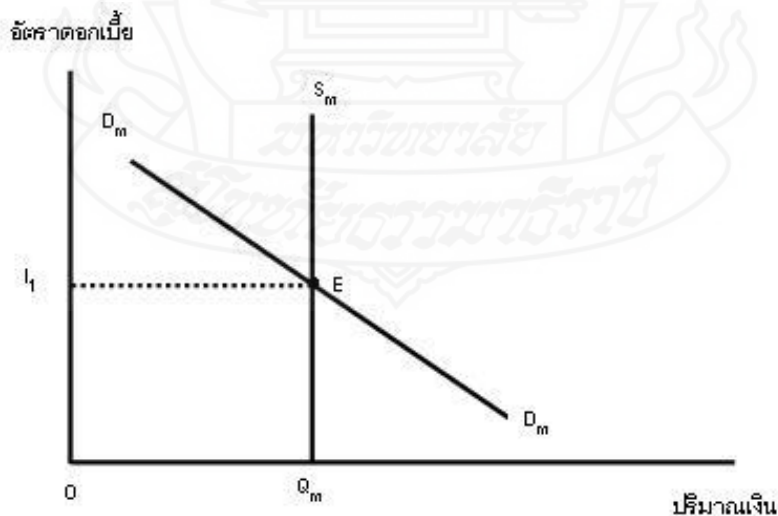
2. ความต้องการถือเงินไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน (Precautionary Demand) ความต้องการถือเงินไว้ใช้ในยามฉุกเฉินเกิดจากความไม่แน่นอนของรายรับและรายจ่ายในอนาคต ดังนั้น จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับรายได้ และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราดอกเบี้ย แต่อย่างไรก็ตาม การถือเงินประเภทนี้อาจไม่ได้ใช้ก็ได้ ดังนั้น จึงมีความไวตัว (Sensitive) ต่ออัตราดอกเบี้ยมากกว่าความต้องการถือเงินประเภทจับจ่ายใช้สอย

3. ความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร (Speculative Demand) ความต้องการถือเงินประเภทจับจ่ายใช้สอยและการถือเงินไว้ใช้ในยามจำเป็นนั้น ไม่มีส่วนขัดแย้งกับแนวคิดของคลาสสิกแต่อย่างใด ความต้องการถือเงินชนิดเพื่อจับจ่ายใช้สอยนั้นเงินทำหน้าที่เพียงเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนเท่านั้น ส่วนความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไรของเคนส์ ซึ่งเป็นแนวคิดที่แตกต่างไปจากของคลาสสิกเป็นอย่างมาก โดยสำนักคลาสสิกมีความเชื่อว่าบุคคลใดบุคคลหนึ่งจะไม่ถือเงินไว้เกินความจำเป็นในการจับจ่ายใช้สอย (รวมทั้งถือไว้ใช้ในยามฉุกเฉินด้วย) ถ้ามีเช่นนั้นแล้วจะสูญเสียผลตอบแทนที่ควรจะได้ เช่น การลงทุนในการซื้อหลักทรัพย์ เหตุผลจึงมีอยู่ว่าแม้อัตราดอกเบี้ยจะต่ำ

เพียงใดก็ตาม การที่ได้ผลตอบแทนบ้างก็ยังดีกว่าไม่ได้อะไรเสียเลย เคนส์ชี้ให้เห็นว่าการซื้อหลักทรัพย์ ก็จะต้องเป็นการคาดคะเนว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่สูงขึ้นในช่วงที่เขาถือหลักทรัพย์อยู่ ถ้าในกรณีที่ เขาเชื่อว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะสูงขึ้นแล้วจะเป็นการฉลาดที่เขาถือเงินตราแทนการถือสินทรัพย์ ในรูปของหลักทรัพย์ ถ้าหากว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตเป็นสิ่งที่รู้และแน่นอน ก็จะไม่มีการถือเงินไว้ เพื่อเก็งกำไร ซึ่งแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการถือเงินของเคนส์ก็จะไม่มีความขัดแย้งกับแนวคิดของ สำนักคลาสสิกแต่ประการใด

ความต้องการถือเงินเพื่อการเก็งกำไรนี้มีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในทิศทาง ตรงกันข้าม กล่าวคือ หากดอกเบี้ยเงินฝากต่ำ คนจะไม่นิยมฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์แต่จะนิยม ซื้อหลักทรัพย์สูงขึ้นทำให้ราคาหลักทรัพย์ปรับตัวสูง มีผลทำให้คนจึงขายหลักทรัพย์เพราะจะได้กำไร จากการขายและจะหันมาถือเงินเพื่อไว้เก็งกำไรสูงขึ้น ดังนั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำจึงทำให้มี ความต้องการถือเงินเพื่อเก็งกำไรสูง แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นจะทำให้ความต้องการถือเงินประเภทนี้ ลดต่ำลง

ส่วนอุปทานของเงิน (Supply of Money) ประกอบด้วยธนบัตร เหรียญกษาปณ์ และเงินฝากกระแสรายวันที่ย้ายคืนเมื่อทวงถามของระบบธนาคารพาณิชย์ อุปทานของเงินนี้ธนาคาร กลางสามารถควบคุมได้ โดยการใช้นโยบายการเงินที่เหมาะสม โดยดูอุปทานที่เกิดขึ้นจากความ ต้องการถือเงินกับอุปทานของเงินจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยของตลาด ดังภาพที่ 2.5



ภาพที่ 2.5 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพตามทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง

จากภาพที่ 2.5 แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย ส่วนแกนแนวนอนแสดงปริมาณเงิน โดยเส้น S_m เป็นเส้นอุปทานของเงิน ส่วนเส้น $D_m D_m$ เป็นเส้นอุปสงค์ของเงินโดยรวมหรือความต้องการถือเงิน ทั้งสามประเภทรวมกัน อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดโดยเส้น $D_m D_m$ ตัดกับเส้น S_m ที่จุด E โดยมีอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพอยู่ ณ. ระดับ i_1 และปริมาณเงินดุลยภาพอยู่ ณ. ระดับ Q_m

1.5 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ

ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์ที่ใช้อธิบายถึงการปันส่วนสินเชื่อ แบ่งออกเป็น 2 ลักษณะคือ

1.5.1 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อที่ไม่นำความเสี่ยงของผู้กู้ยืมมาอธิบาย

ในการศึกษาถึงการปันส่วนสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ตามแนวคิดของ โดนัลด์ ทัคเกอร์ (Tucker 1968, 689-702) ซึ่งมองลักษณะของธนาคารพาณิชย์ว่าเป็นตลาดที่มีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ (Imperfect Competition) ทำให้เกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจาก 2 กรณีคือ

- 1) เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ ไม่สามารถปรับตัวได้อย่างอิสระแบบวันต่อวัน จึงเกิดความล่าช้าในการตอบสนองต่อสถานการณ์ของสินเชื่อที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้เกิดอุปสงค์ส่วนเกิน ซึ่งอาจจะมีลักษณะเป็นการชั่วคราว สถานการณ์ดังกล่าวนี้ จำเป็นต้องอาศัยเวลาในการปรับตัวเพื่อเข้าสู่ดุลยภาพใหม่ เมื่อมีการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ยใหม่ขึ้น
- 2) สำหรับการปันส่วนสินเชื่อที่มีลักษณะเป็นการถาวรนั้น เกิดขึ้นเมื่อความต้องการเงินกู้ยืมของลูกค้ามีมากกว่าปริมาณเงินที่ธนาคารพาณิชย์ต้องการให้กู้ยืมได้ ณ. ระดับอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ประกาศใช้ในขณะนั้น และธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถให้กู้ยืมตามที่ผู้กู้ยืมขอได้ทั้งหมด จึงทำให้เกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น โดยธนาคารพาณิชย์จะให้กู้ยืมเพียงบางราย และบางรายจะถูกปฏิเสธหรือได้รับเงินกู้้น้อยกว่าจำนวนที่ขอกู้ ซึ่งการปันส่วนสินเชื่อมักจะเกิดขึ้นไปพร้อมกับการที่ธนาคารจะเรียกรอเงื่อนไขที่ไม่เกี่ยวกับราคา (nonprice term) จากผู้กู้ยืม และการปรับตัวของอัตราดอกเบี้ย ดังนั้นจากการดำรงอยู่ของเงื่อนไขที่ไม่เกี่ยวกับราคา จึงเป็นปัจจัยที่ทำให้การปันส่วนสินเชื่อยังคงปรากฏอยู่ ถึงแม้ว่าในสถานการณ์นั้นอุปสงค์สินเชื่อจะเท่ากับอุปทานสินเชื่อแล้วก็ตาม

1.5.2 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อที่นำความเสี่ยงของผู้กู้ยืมมาอธิบาย

โจเซฟ อี สติกลิตซ์ และแอนดริว ไวส์ (Stiglitz and Weiss 1981,393-410) มีแนวคิดไว้ในสภาวะที่ตลาดมีดุลยภาพ อุปสงค์สินเชื่อจะเท่ากับอุปทานสินเชื่อ แต่ถ้าระบบเศรษฐกิจมีอุปสงค์สินเชื่อมากกว่าอุปทานสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมจะปรับตัวสูงขึ้นเพื่อขจัดอุปสงค์สินเชื่อส่วนเกินให้หมดไป ทำให้เกิดดุลยภาพใหม่ในระบบเศรษฐกิจ ดังนั้น ถ้าอัตราดอกเบี้ยให้กู้ยืมสามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์ การปันส่วนสินเชื่อจะไม่เกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ แต่อย่างไรก็ตามยังพบว่าการปันส่วนสินเชื่อเกิดขึ้นอีก

Stiglitz and Weiss 1981 ได้แสดงแนวคิดเกี่ยวกับสภาวะไร้ดุลยภาพในระบบการเงินว่า ธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาการให้สินเชื่อโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยและความเสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะได้รับจากการให้กู้ยืม ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงจำเป็นที่จะต้องพิจารณาถึงความสามารถของผู้ขอกู้และพฤติกรรมของผู้ขอกู้ กล่าวคือ

1) เนื่องจากผู้กู้ยืมแต่ละรายมีความแตกต่างกันในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้คืน ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงปล่อยสินเชื่อภายใต้ภาวะการคัดเค้นตลอดเวลาและการที่ธนาคารพาณิชย์จะเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมให้สูงขึ้นเรื่อยๆ จะไม่ทำให้ผลตอบแทนของธนาคารพาณิชย์ที่ได้รับจากการกู้ยืมสูงขึ้นตาม เพราะผู้กู้ยืมแต่ละรายมีความแตกต่างกันในเรื่องความเสี่ยงและถ้าอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น จะทำให้จำนวนเงินที่ผู้กู้ยืมต้องชำระคืนสูงขึ้นด้วย โอกาสที่ธนาคารจะไม่ได้เงินคืนก็มีมาก

2) ความเสี่ยงจากพฤติกรรมของผู้ขอกู้ ทำให้ธนาคารพาณิชย์ต้องลดความเสี่ยงจากการให้กู้ยืม กล่าวคือ เมื่อธนาคารพาณิชย์ต้องประสบกับความเสี่ยง เนื่องจากความแตกต่างของผู้กู้แต่ละรายที่มีความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ที่แตกต่างกัน ซึ่งธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถควบคุมพฤติกรรมต่าง ๆ ของผู้กู้ยืมได้โดยตรง ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงใช้สัญญาเงินกู้เพื่อเป็นเครื่องมือในการควบคุมพฤติกรรมของผู้กู้ยืม และเพื่อลดความเสี่ยงให้ต่ำลง เช่น การกำหนดหลักประกันการกู้ยืม การกำหนดระยะเวลาการชำระเงินกู้และจำนวนเงินที่ต้องชำระคืนในแต่ละงวด

2. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

จันทร์เพ็ญ เพชรมาลัยกุล (2541) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมการเลือกใช้นโยบายสินเชื่อ วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อใช้เป็นแนวทางให้กับสถาบันการเงินในการกำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดรวมทั้งปรับปรุงบริการสินเชื่อ การศึกษานี้ใช้ข้อมูลปฐมภูมิโดยการสำรวจด้วยแบบสอบถามจากบุคคลทั่วไปที่ต้องการใช้สินเชื่อเคหะในเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ข้อมูลที่ได้นำมาวิเคราะห์และทำการทดสอบใช้วิธีไคสแควร์เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปร ในการทดสอบได้แบ่งการทดสอบออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างปัจจัย เพศ อายุ อาชีพ รายได้ กับการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะในส่วนของการยื่นขอสินเชื่อ ดอกเบี้ย วงเงินกู้ ขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ และระยะทางในการเดินทางมาติดต่อกับสถานที่ให้บริการ ผลการศึกษาพบว่าตัวแปรที่มีความสัมพันธ์กันได้แก่การเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะด้านวงเงินกู้ขึ้นอยู่กับอาชีพ กล่าวคือผู้ที่ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจจะมีสัดส่วนร้อยละในการให้ความสำคัญกับปัจจัยวงเงินกู้มากกว่าผู้ประกอบอาชีพอิสระและผู้ประกอบการส่วนตัว เนื่องจากผู้ประกอบอาชีพพนักงานเอกชน ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจมีรายได้ประจำที่แน่นอนและไม่มีเงินออมจำนวนมาก ส่วนผู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัวและผู้ประกอบอาชีพอิสระมีรายได้สูงแต่ไม่แน่นอน ซึ่งส่วนใหญ่จะมีเงินออมส่วนหนึ่งที่ใช้หมุนเวียนในธุรกิจ ส่วนที่ 2 ทดสอบความเป็นอิสระระหว่างปัจจัยอัตราดอกเบี้ย วงเงินกู้ ขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ ระยะทางในการเดินทางมาติดต่อกับสถานที่ให้บริการกับการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเคหะโดยจำแนกตามอายุ ผลการศึกษาพบว่าอัตราดอกเบี้ยและระยะทางไม่มีความสัมพันธ์กับอายุของผู้กู้ ส่วนวงเงินกู้และขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อมีความสัมพันธ์กับอายุของผู้กู้ โดยผู้ที่มีอายุน้อยมีความต้องการจำนวนวงเงินกู้ต่ำกว่าผู้ที่มีอายุมากขึ้น ทั้งนี้เนื่องจากผู้ที่มีอายุในช่วง 25-35 ปี เป็นวัยที่เริ่มทำงานทำให้ความสามารถในการชำระหนี้สอดคล้องกับวงเงินกู้ที่ต่ำ ส่วนผู้ที่มีอายุมากขึ้นความสามารถในการชำระหนี้จะมากขึ้นเนื่องจากมีเงินออม อัตราค่าจ้างหรือรายได้ต่อเดือนเพิ่มขึ้น สำหรับขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อ ผู้ที่มีอายุน้อยมีความต้องการรวดเร็วในการพิจารณาสินเชื่อมากกว่าผู้ที่มีอายุมากขึ้น ดังนั้นสถาบันการเงินจึงควรวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดโดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคตามอายุและอาชีพ

อนุวัต สงสม (2543) ศึกษาเรื่องแบบจำลองตัวทวีคูณสินเชื่อ โดยใช้เงินสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ วัตถุประสงค์ของการศึกษาเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อตัวทวีคูณสินเชื่อ และเงินสำรองส่วนเกิน ด้วยวิธีการแยกองค์ประกอบของตัวแปร เพื่อพิจารณาว่าปริมาณสินเชื่อถูกกำหนดมาจากตัวทวีคูณสินเชื่อหรือเงินสำรองส่วนเกิน และศึกษาตัวแปรทางเศรษฐกิจ ตัวแปรทางโครงสร้างสถาบันการเงิน รวมทั้งพยากรณ์ค่าตัวทวีคูณสินเชื่อจากสมการพฤติกรรมองค์ประกอบของตัวทวีคูณสินเชื่อ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ จากหน่วยงานต่างๆ ของภาครัฐ ในช่วง พ.ศ. 2531- 2540 ซึ่งครอบคลุมช่วงเวลาก่อนและหลังการเปิดเสรีทางการเงิน เพื่อศึกษาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้าง ที่มีต่อตัวแปรอิสระในแบบจำลอง ผลการศึกษาพบว่าในระยะสั้นปริมาณสินเชื่อจะถูกกำหนดมาจากเงินสำรองส่วนเกินเป็นสำคัญ ส่วนระยะยาวถูกกำหนดมาจากค่าตัวทวีคูณสินเชื่อ สำหรับการพยากรณ์ค่าตัวทวีคูณสินเชื่อขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงของอัตราส่วนเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำต่อเงินฝากกระแสรายวัน รายได้ที่แท้จริงต่อหัว อัตราดอกเบี้ยระหว่างธนาคาร อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และสัดส่วนมูลค่าพันธบัตรรัฐบาลที่ถือโดยธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ศิริกุล สอนศิริ (2544) ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อ และเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดทิศทางและควบคุมปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีวิธีที่ใช้ศึกษาคือ วิเคราะห์สถิติ วิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น ใช้ข้อมูลทุติยภูมิรายปี ในช่วง พ.ศ. 2523 – 2542 ผลการศึกษาพบว่าปริมาณเงินกู้ยืมปริมาณเงินฝาก และรายได้ต่อคนต่อปีมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับเงินสดสำรองตามกฎหมายมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีนัยสำคัญที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 แต่ค่าสถิติของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปริมาณเงินกองทุนปีก่อนไม่มีนัยสำคัญในสมการ อาจเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นธนาคารที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ จึงทำให้เป็นที่เชื่อถือของบุคคลทั่วไป โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยเป็นสำคัญ ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืม ส่วนปัจจัยที่รองลงมาได้แก่ปริมาณเงินฝาก และรายได้ต่อคนต่อปีตามลำดับ

อมร จิระชัยประสิทธิ์ (2545) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ และอุปทานในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษารูปแบบและลักษณะของสินเชื่อในระบบธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งผลกระทบของอิทธิพลปัจจัยภายในประเทศ และภายนอกประเทศที่เป็นตัวกำหนดอุปสงค์ และอุปทานของเงินทุนในตลาดสินเชื่อ โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิจากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมทั้งธนาคารพาณิชย์ ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลรายครึ่งปี ตั้งแต่มิถุนายน 2524 ถึง ธันวาคม 2544 รวม 42 ตัวอย่าง เพื่อทำการวิเคราะห์ถึงผลของการเปลี่ยนแปลงตัวแปรปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ย ปริมาณความต้องการเงินทุน และปริมาณเงินทุนให้กู้ในตลาดสินเชื่อ โดยใช้วิธี Three Stages Least Square ประมาณระบบสมการอุปสงค์ และอุปทานของเงินทุนในตลาดสินเชื่อ เพื่อหาค่านัยสำคัญทางสถิติระหว่างตัวแปรต่างๆ ผลการศึกษาสรุปว่าค่าความยืดหยุ่นของอุปสงค์ของเงินทุน (หรืออัตราการเปลี่ยนแปลงความต้องการเงินทุนในตลาดสินเชื่อต่ออัตราการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย) มีค่าเท่ากับ -0.27 ค่าความยืดหยุ่นอุปสงค์ต่อ GDP ต่อเงินเฟ้อ และสัดส่วนเงินกู้ต่อเงินฝากมีค่า 1.053, 0.035 และ 1.209ตามลำดับ สำหรับอุปทานของเงินทุน(หรือปริมาณเงินทุนให้กู้ในตลาดสินเชื่อ) มีค่าความยืดหยุ่นต่ออัตราดอกเบี้ยเท่ากับ 2.498 ค่าความยืดหยุ่นอุปทานต่อปริมาณเงินอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำมีค่า -2.533, 0.057 และ 0.151 ตามลำดับ ผลการศึกษานี้ได้นำไปสู่ข้อเสนอนะในเชิงนโยบายที่ว่าเมื่อกำหนดอุปสงค์ในเงินทุนคงที่การแทรกแซงในตลาดสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางด้านอุปทานของเงินทุนจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยมากกว่าการเปลี่ยนแปลงทางด้านอุปสงค์เมื่อกำหนดอุปทานของเงินทุนให้อยู่คงที่

นภาพร วิเศษสิงห์ (2546) ศึกษาเรื่องการวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาระบบและกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมถึงบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และทดลองพยากรณ์อุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ระหว่าง พ.ศ. 2545 - 2555 โดยใช้ข้อมูลทางสถิติที่รวบรวมโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยการวิเคราะห์อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัย กำหนดให้อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นตัวแปรตาม และให้จำนวนครัวเรือนในประเทศไทยผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์เป็นตัวแปรอิสระ สำหรับการวิเคราะห์อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยกำหนดให้อุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็น

ตัวแปรตาม และให้ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น ปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และมูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวแปรอิสระ ข้อมูลดังกล่าวเป็นรายปี ตั้งแต่ พ.ศ.2529 – 2544 จากนั้นนำข้อมูลมาวิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น วิเคราะห์ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (OLS) เพื่อหาความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ผลการศึกษาพบว่าจำนวนครัวเรือนในประเทศไทย และผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก สำหรับปริมาณเงินกู้ต่างประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย มูลค่าขายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้น มีผลต่ออุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก และจากการทดลองพยากรณ์พบว่าอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและอุปสงค์ส่วนเกินแนวโน้มเพิ่มขึ้นด้วย ในด้านบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น มีแนวโน้มที่จะใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลไกของรัฐในการรักษาคุณภาพของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

พีระเดช นวรัตน์ ณ อยุธยา (2546) ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน วัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสินกับ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเคหะธนาคารออมสิน และเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดทิศทาง และควบคุมปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน ใช้วิธีการศึกษาแบบจำลอง Vector Autoregressive (VAR) และมีขั้นตอนการศึกษาคือ สร้างแบบจำลอง ศึกษาการปรับตัวเชิงพลวัตของตัวแปรเข้าสู่ดุลยภาพด้วยวิธีวิเคราะห์ปฏิกิริยาสนองต่อความแปรปรวน (Impulse Response Function) และศึกษาสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเคหะ ด้วยวิธีวิเคราะห์ แยกส่วนความแปรปรวน (Variance Decomposition) ผลการศึกษากการวิเคราะห์ปฏิกิริยาตอบสนองต่อความแปรปรวน (IRFs) และแยกส่วนความแปรปรวน (VDs) พบว่าตัวแปรที่มีอิทธิพลสูงสุดทั้งในระยะสั้นและระยะยาวได้แก่ ค่าในอดีตของตัวแปร ปริมาณสินเชื่อเคหะ โดยมีทิศทางอยู่ในทางบวก ตัวแปรที่มีอิทธิพลรองลงมาคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เคหะของธนาคารออมสิน ซึ่งมีทิศทางอยู่ในทางลบ สาเหตุเพราะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจะส่งผลกระทบโดยตรงต่ออำนาจซื้อของคนที่อยู่เป็นจำนวนมาก ส่วนตัวแปรที่มีอิทธิพลรองลงไปตามลำดับคือ ปริมาณเงินฝากของธนาคารออมสิน อัตราเงินเฟ้อ ปริมาณเงินสดสำรองตามกฎหมายของธนาคารออมสินและเงินกองทุนของธนาคารออมสินโดยปริมาณเงินฝากและอัตราเงินเฟ้อมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อ

เคหะของธนาคารออมสินในขณะที่อัตราดอกเบี้ยและเงินสดสำรองตามกฎหมายมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม

สมคิด ชัยโลหกุล (2546) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในเรื่องอัตราดอกเบี้ย ปริมาณเงินกู้ยืม ปริมาณเงินกองทุนไตรมาสก่อน และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary) รายไตรมาส ตั้งแต่ปี 2540 - 2545 โดยวิธีการศึกษาในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ และประมาณค่าสมการถดถอยเชิงซ้อนด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด ผลการศึกษาพบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปริมาณเงินฝากและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ในขณะที่ตัวแปรปริมาณเงินกู้ยืมและเงินกองทุนไตรมาสก่อนให้ผลลัพธ์ที่ไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ และไม่ตรงกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ แสดงว่าเป็นปัจจัยที่ไม่มีความสำคัญในการกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย เมื่อพิจารณาถึงขนาดของความสัมพันธ์ของตัวแปรทั้ง 3 ตัว คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝากและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ซึ่งเป็นตัวแปรที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย และถือเป็นปัจจัยสำคัญ ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย แล้วพบว่าถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารต้องการให้สินเชื่อ เพิ่มขึ้นจำนวน 2,111.614 ล้านบาท ในขณะที่ปริมาณเงินฝากเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารเพิ่มขึ้น 0.120930 ล้านบาท โดยสรุปแล้วหากธนาคารต้องการปล่อยสินเชื่อให้มากขึ้นจะคำนึงถึงตัวแปรที่สำคัญ 3 ตัวแปร คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝาก และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ศิริรัตน์ เย็นสุข (2550) ศึกษาเรื่องการแข่งขันในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-financing) ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ทั้งด้านการแข่งขันที่ใช้อำนาจ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียม และการแข่งขันที่ไม่ใช้อำนาจ ได้แก่ การสร้างความแตกต่างในผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเพิ่มรูปแบบของการสินเชื่อให้มากขึ้น การโฆษณา การจัดจำหน่าย และประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยมีวิธีการศึกษาเป็นการวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) ใช้ข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามกลุ่มตัวอย่างที่เป็น

เจ้าหน้าที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บริการสินเชื่อ (Pre-financing) จาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย จำนวน 40 คน และลูกค้าผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-financing) จากธนาคารพาณิชย์ จำนวน 250 คน ในด้านการแข่งขันที่ใช้ราคา การแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา การให้บริการของธนาคารพาณิชย์ และประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษา บมจ.ธนาคารกรุงไทย ทำการเก็บข้อมูลในช่วงเดือนมีนาคม – เมษายน 2550 ผลการศึกษาพบว่าทัศนคติของเจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า บมจ.ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์มีกลยุทธ์การใช้ราคา ได้แก่ เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมที่ไม่แตกต่างกัน โดยธนาคารพาณิชย์ที่มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมดีที่สุด 3 อันดับแรก คือ อันดับ 1 ได้แก่ ธนาคารยูโอบี อันดับ 2 ธนาคารไทยพาณิชย์ และอันดับ 3 บมจ.ธนาคารกรุงไทย ส่วนกลยุทธ์ที่ไม่ใช่ราคา ได้แก่ การให้บริการของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ยังคงมีความแตกต่างกัน โดยธนาคารไทยพาณิชย์มีการให้บริการที่ดีกว่า สำหรับธนาคารพาณิชย์ที่มีเงื่อนไขการบริการดีที่สุด 3 อันดับแรก อันดับ 1 ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ อันดับ 2 บมจ.ธนาคารกรุงไทย และอันดับ 3 ธนาคารกรุงเทพ สำหรับธนาคารที่เจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์พึงพอใจในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรวมมากที่สุด ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ รองลงมาได้แก่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เหตุผลสำคัญที่สุดที่ทำให้ลูกค้าเลือกใช้ บริการสินเชื่อของธนาคารไทยพาณิชย์ตามความเห็นของเจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์คือ แจ้งผลการพิจารณารวดเร็วภายใน 3-7 วัน ในขณะที่ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ยังใช้ระยะเวลาพิจารณา สินเชื่อนานกว่า ซึ่งเป็นเหตุผลสำคัญอันดับแรกที่เจ้าหน้าที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ไม่ เลือกใช้บริการสินเชื่อของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย เหตุผลรองลงมาที่ไม่ใช้บริการเพราะการให้บริการ ของพนักงานไม่ดี และขั้นตอนการให้บริการยุ่งยาก สำหรับประสิทธิภาพในการให้บริการในด้านต่าง ๆ ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย โดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง ไม่ว่าจะเป็นในด้านความรวดเร็วในการ ให้บริการ ด้านกระบวนการให้บริการ ด้านสื่อประชาสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ประสิทธิภาพด้าน การให้บริการของพนักงานและด้านผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับแข่งขันกับธนาคารอื่นได้

ชิดพร ชูช่วย (2551) ศึกษาเรื่องปัจจัยที่เป็นผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใน เขตเทศบาลนครศรีธรรมราช วัดอุปประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัย และปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้อยู่อาศัยในเขตเทศบาล นครศรีธรรมราช ศึกษาโดยใช้กลุ่มตัวอย่างประชากรที่มีอายุระหว่าง 20 – 65 ปี ที่ใช้บริการธนาคาร พาณิชย์ในเขตเทศบาลนครศรีธรรมราชจำนวน 4 อาชีพ ได้แก่ ข้าราชการ/พนักงานรัฐวิสาหกิจ

พนักงานบริษัทเอกชน ผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว และอาชีพอื่นๆ จำนวน 240 ตัวอย่าง ด้วยวิธีการสุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ ทำการเก็บเก็บข้อมูลในช่วงเดือนกรกฎาคม – สิงหาคม 2551 สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และแบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ ราคาอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินชำระต่อเดือนระยะเวลาในการชำระคืนสินเชื่อ และรายได้รวมของครอบครัว โดยปัจจัยด้านราคาอสังหาริมทรัพย์มีผลต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด ส่วนปัจจัยที่เป็นอุปสรรคในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้แก่ รายได้ต่อเดือนน้อย อัตราดอกเบี้ยสูงเกินไป จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูง และวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไปตามลำดับ โดยปัญหารายได้ต่อเดือนน้อยเป็นปัญหามากที่สุด

3. สรุป

จากการศึกษาทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง พบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ยืมกับอุปสงค์ของเงินกู้ โดยธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อภายใต้ความเสี่ยงอันเนื่องมาจากความแตกต่างของผู้กู้แต่ละรายที่มีความสามารถในการชำระหนี้คืนที่แตกต่างกัน และอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดจากความต้องการถือเงินและอุปทานของเงิน อีกทั้งธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ประกอบธุรกิจโดยมีความต้องการกำไรสูงสุดจากการดำเนินงาน

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ส่วนใหญ่ศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยกำหนดอุปสงค์และอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยพบว่ามีปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาได้แก่ เพศ อายุ อาชีพ ระดับการศึกษา รายได้ผู้กู้ รายได้ของครอบครัว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ วงเงินกู้ ราคาที่อยู่อาศัย จำนวนประชากร ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ ปริมาณเงินกองทุน ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย อัตราเงินเฟ้อ และการให้บริการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ วิเคราะห์โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้นในการประมาณการรูปแบบสมการอุปสงค์ เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระว่ามีผลต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างไรบ้าง

จากทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทำให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปสงค์ ซึ่งในการศึกษาค้นคว้าได้นำทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น มากำหนดกรอบแนวคิดเกี่ยวกับปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการ และปัจจัยกำหนดอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย ในจังหวัดนครสวรรค์ โดยศึกษาถึงตัวแปรอิสระได้แก่ รายได้ของครอบครัวต่อเดือน จำนวนสมาชิก

ในครอบครัว ราคาที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ บมจ.ธนาคารกรุงไทย โดยการสร้างแบบจำลองเป็น 3 สมการคือ สมการรวมทั้งจังหวัดนครสวรรค์ สมการในเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์ และสมการนอกเขตอำเภอเมืองจังหวัดนครสวรรค์

