

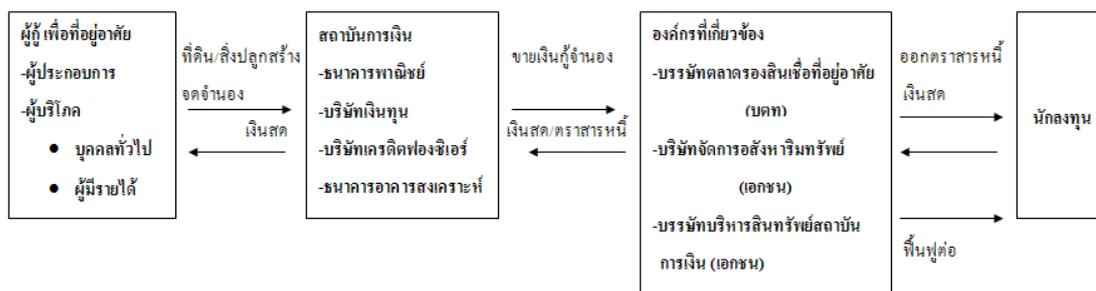
บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์ให้กู้แก่บุคคล สอง กลุ่ม คือ กลุ่มผู้ประกอบการ เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จัดหาหรือจัดสร้าง บ้าน หรือบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุดหรือแฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์และตึกแถว โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และกลุ่มผู้บริโภค เพื่อซื้อที่ดินปลูกสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมถึงปลูกสร้างต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มาเป็นหลักประกันกับธนาคารพาณิชย์

ธุรกิจเกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เป็นภาคธุรกิจที่มีความสำคัญมาก เนื่องจากที่อยู่อาศัยจัดว่าเป็นสิ่งสำคัญต่อการดำรงชีวิต เพราะเป็นส่วนหนึ่งของปัจจัยสี่ ซึ่งประกอบด้วย อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ที่อยู่อาศัย และยารักษาโรค ดังนั้นที่อยู่อาศัยไม่เพียงแต่จะเป็นปัจจัยหลักสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์แล้ว ที่อยู่อาศัยยังมีผลกระทบต่อกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ หากมีการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในธุรกิจดังกล่าว ทั้งนี้ การลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย จะมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชนแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อการทำงานในอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง อุตสาหกรรมเครื่องเรือนและตกแต่งบ้าน อุตสาหกรรมเครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือน เป็นต้น โดยการทำงานที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลให้เจ้าของปัจจัยการผลิตและแรงงานมีรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะกลายเป็นตัวเร่งที่สำคัญ ที่กระตุ้นให้เกิดการลงทุนอื่นๆ ตามมาอีกมากมาย ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในธุรกิจดังกล่าว จะกลายเป็นเครื่องชี้นำถึงความ เป็นไปของภาวะเศรษฐกิจได้ดี ซึ่งเห็นได้จากวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศไทย ที่เกิดขึ้นในช่วง ปี พ.ศ. 2540 ดังภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.1 วงจรการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังวิกฤตการณ์ (2540 : 15)

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน กลุ่มบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นสำคัญ สถาบันการเงินเหล่านี้ ทั้งหมดจะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืม และมีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ดังเช่น ในปี พ.ศ. 2550 มีปริมาณเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมดของสถาบันการเงิน 1,468 พันล้านบาท โดยแบ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ 771 พันล้านบาท รองลงมาจะเป็นสถาบันการเงินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน 696 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.52 และร้อยละ 47.41 ตามลำดับ ส่วนที่เหลือร้อยละ 0.07 เป็นสถาบันการเงินอื่น ได้แก่ กลุ่มของเงินทุนหลักทรัพย์ และเครดิตฟองซิเอร์ ดังตารางที่ 1.1

บทบาทในการอำนวยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ได้ครอบครองตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ของระบบ และอัตราการขยายตัวเพื่อขึ้นอย่างต่อเนื่อง จนถึง ปี พ.ศ. 2536 เริ่มลดลงจากร้อยละ 36.97 เหลือร้อยละ 5.08 ในปี พ.ศ. 2540 โดยจะเป็นไปตามทิศทางของการขยายตัวโดยรวมของสถาบันการเงิน ซึ่งเริ่มลดลงจากร้อยละ 37.82 ในปี พ.ศ. 2536 เหลือเพียงร้อยละ 12.32 ในปี พ.ศ.2540 อย่างไรก็ตาม เมื่อภาวะเศรษฐกิจถดถอย ธนาคารพาณิชย์ก็ได้ให้สินเชื่อลดลง ในช่วงปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2545 และเมื่อเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ธนาคารพาณิชย์ก็ได้ขยายเครดิตเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ดังเช่นในช่วงปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2550 ดังตารางที่ 1.1

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีการเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะเศรษฐกิจและปัจจัยอื่นๆ หลายด้าน ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาให้แน่ชัดว่า มีปัจจัยอะไรบ้าง ที่มี

ผลกระทบต่อการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัย และการให้สินเชื่อแก่ผู้บริโภครที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะได้นำผลการวิเคราะห์ไปใช้ประโยชน์ในการส่งเสริมการให้สินเชื่อต่อไป

ตารางที่ 1.1 เงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ปี พ.ศ. 2535-2550

หน่วย : พันล้านบาท

ปี	ธนาคารพาณิชย์	ธนาคารเฉพาะ	บริษัทเงินทุน	บริษัทเครดิตฟองซิเออร์	รวม	% Δ ธพ.	% Δ รวม
2535	165	51	18	4	238	n.a	n.a
2536	226	70	28	4	328	36.97	37.82
2537	306	99	41	5	451	35.40	37.50
2538	371	141	54	7	573	21.24	27.05
2539	433	201	63	9	706	16.71	23.21
2540	455	298	29	11	793	5.08	12.32
2541	418	318	22	10	768	-8.13	-3.15
2542	386	304	13	8	711	-7.66	-7.42
2543	361	303	11	7	682	-6.48	-4.08
2544	356	309	10	5	680	-1.39	-0.29
2545	400	347	7	5	759	12.36	11.62
2546	432	422	7	6	867	8.00	14.23
2547	545	498	5	7	1,055	26.16	21.68
2548	624	586	2	8	1,220	14.50	15.64
2549	685	656	1	9	1,351	9.78	10.74
2550	771	696	1	-	1,468	12.55	8.66

หมายเหตุ : % Δ ธพ. คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงกลุ่มธนาคารพาณิชย์

% Δ รวม คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย (2551 : 37)

2. วัตถุประสงค์การวิจัย

ในการศึกษาวิจัยได้กำหนดวัตถุประสงค์ไว้ สาม ประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

2.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

2.2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

2.3 เพื่อพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

3. ประเด็นปัญหาของการวิจัย

ก่อนปี พ.ศ. 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่อาศัยมีการขยายตัวมาก เนื่องจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งที่แท้จริงและเพื่อเก็งกำไรอยู่ในระดับค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ประกอบการมีการแข่งขันทำโครงการบ้านอยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก จนเกิดภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด จนในปี พ.ศ. 2540 เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ เป็นต้นมา ถึงแม้ว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ แต่ผู้บริโภคหรือประชาชนยังขาดกำลังซื้อ จึงส่งผลกระทบต่อโครงการต่างๆ เริ่มขาดสภาพคล่อง และกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่ธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยเหล่านี้ เป็นผลให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์นั้นลดลง ธนาคารพาณิชย์จึงได้ชะลอการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหม่ลดลงมาก เพราะเห็นว่า ประชาชนขาดกำลังซื้อ และมีหนี้ค้างชำระเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ประกอบกับทางการได้ทยอยระงับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเงินทุนลงเป็นจำนวนมากด้วย อย่างไรก็ตาม สินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มปรับตัวขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ต่อเนื่องถึงปี พ.ศ. 2545 อัตราการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เริ่มปรับตัวสูงขึ้น และมีสัดส่วนอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนวิกฤตการณ์ จนมาในปี พ.ศ. 2549 ต่อเนื่องถึงปี พ.ศ. 2550 การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น และมีสัดส่วนมากกว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจกว่าเท่าตัว ดังนั้น จึงเป็นประเด็นที่น่าศึกษาว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และมีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงในปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เนื่องจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีความสำคัญมากต่อภาคธุรกิจ จึงเปรียบเสมือนเงินทุนส่วนหนึ่งที่ใช้ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ผลที่ได้จากการศึกษา สามารถใช้ประโยชน์ในการวางแผน เพื่อรองรับการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการ และ

ผู้บริโภครวมถึงการบริหารจัดการด้านการเงินและด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

4. สมมติฐานการวิจัย

4.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัย เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับ ผลกระทบที่มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ ราคาอสังหาริมทรัพย์ เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ

4.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกับ ผลกระทบที่มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ ราคาอสังหาริมทรัพย์ เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ

5. ขอบเขตของการวิจัย

ในการศึกษาได้แยกพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เป็น สอง กลุ่ม คือ (1) สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประกอบการ (2) สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภค และการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยดังนี้

5.1 ได้กำหนดขอบเขตของการวิจัยเฉพาะกรณีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

5.2 โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) แบบอนุกรมเวลา (Time Series Data) รายปี โดยศึกษาในช่วง ปี พ.ศ. 2535-2550

6. คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

6.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง ปริมาณสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ปล่อยกู้ให้ เพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จัดหาหรือจัดสร้างบ้าน หรือบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด ในอาคารชุดหรือแฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์และตึกแถว โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้บริโภคที่ซื้อที่ดินปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด วัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมถึงปลูกสร้างต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมาเป็นหลักประกัน

6.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประกอบการ หมายถึง ปริมาณเงินทั้งสิ้นที่ธนาคารพาณิชย์ ให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อนำเงินไปใช้จ่ายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีจัดสรรที่ดิน จัดหา หรือจัดสร้างบ้าน หรือบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุดในอาคารชุดหรือแฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์และตึกแถว โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

6.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค หมายถึง ปริมาณเงินทั้งสิ้นที่ธนาคารพาณิชย์ให้แก่ ผู้บริโภค หรือบุคคลที่ซื้อที่ดินปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด วัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมถึงปลูกสร้างต่อเติมและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น มาเป็นหลักประกัน

6.4 เงินกู้ หมายถึง เงินต้นที่ธนาคารพาณิชย์ให้แก่ลูกค้า และหมายถึงเงินที่ค้างชำระ ในเวลาที่เกี่ยวข้องใดๆ ตามแผนการให้กู้ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติแล้ว

6.5 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ภาคการก่อสร้างในปีก่อน เป็นการวัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ทำให้สามารถประเมินศักยภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งใช้ในการวางแผนทางด้านนโยบายเศรษฐกิจของประเทศ รวมถึงเป็นตัวกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

6.6 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี หมายถึง การนำเอาผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศหาร ด้วยจำนวนประชากร ซึ่งเป็นเครื่องแสดงรายได้ในการครองชีพของประชาชนภายในประเทศ ธนาคารพาณิชย์ ใช้เป็นตัวกำหนดในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นหรือลดลง ถ้ารายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปีเพิ่มขึ้น ธนาคารพาณิชย์จะเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น

6.7 อัตราดอกเบี้ย หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี คือ อัตราดอกเบี้ย MLR (Medium Lending Rate หรือ Minimum Loan Rate)

6.8 ราคาอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง การตัดสินใจของผู้ให้กู้ เนื่องจากการคาดการณ์ของผู้ให้กู้ โดยพิจารณาว่า หากราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ผู้กู้จะลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไรในอนาคต ที่คาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้น จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

6.8 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ หมายถึง ผลการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ได้มากหรือน้อยเพียงใด ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับปริมาณเงินกองทุนที่มีอยู่ ถ้าปริมาณเงินกองทุนมีมาก ธนาคารพาณิชย์ก็สามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มาก และในทางกลับกัน ถ้าธนาคารพาณิชย์มีเงินกองทุนน้อย ธนาคารพาณิชย์ก็จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้น้อยลง

6.9 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ หมายถึง เงินให้กู้/เงินฝาก เงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ แบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ๆ คือ เงินกู้ เงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี การซื้อลดตั๋วเงินสินเชื่อเพื่อการส่งออกและการนำเข้า ส่วนเงินฝาก ประกอบด้วย เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ ซึ่งสภาพคล่องจะส่งผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และจะทำให้ธนาคารพาณิชย์สามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

6.10 ปริมาณการลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศ หมายถึง เมื่อภาคเอกชนที่เป็นคนไทยหรือคนต่างประเทศลงทุนในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย จะส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์สามารถเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

7. ข้อจำกัดในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ข้อมูลที่ใช้ในการทดสอบแบบจำลองอุปทานสินเชื่อ เป็นข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมข้อมูลและข้อเท็จจริงต่างๆ โดยนำข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) แบบอนุกรมเวลา รายปี ณ วันที่ 30 ธันวาคม ของปี พ.ศ. 2535-2550 รวม 16 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อนำมาวิเคราะห์ให้ทราบถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยข้อมูลดังกล่าว ผู้วิจัยไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการจัดทำและรวบรวมขึ้นเอง

8. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลของการศึกษาครั้งนี้ จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้บริหารและพนักงานธนาคารพาณิชย์ ผู้ประกอบการและผู้บริโภคที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนผู้ที่สนใจในการศึกษาครั้งนี้ ได้ทราบถึงประเด็นสำคัญ ดังนี้

7.1 เพื่อให้ทราบถึงปัจจัยสำคัญที่มีความสัมพันธ์กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยแยกพิจารณาอุปทานของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เป็น สาม ประเด็น คือ สินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

7.2 เพื่อใช้ประโยชน์ในการกำหนดนโยบายและวางแผนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อย่างมีประสิทธิภาพ

7.3 เพื่อใช้เป็นแนวทางในการควบคุมปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ไม่ให้เกิดผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ

7.4 เพื่อช่วยฝ่ายบริหารระดับสูงของธนาคารพาณิชย์ ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการขยายเครดิตที่อยู่อาศัย เพิ่มมากขึ้น รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์ เพื่อเพิ่มเครดิตที่อยู่อาศัยได้ตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ