

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปัจจัยอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยผู้บริโภค และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตลอดจนแนวทางการพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งได้กำหนดปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ออกเป็น สาม ส่วนได้แก่ ส่วนแรกปัจจัยทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่สอง ได้แก่ ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ ประกอบด้วย เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และส่วนที่สาม ได้แก่ ปัจจัยอื่น ประกอบด้วย ปริมาณการลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ตอนที่ 1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

1.1 การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย โดยใช้โปรแกรม SPSS วิเคราะห์ความเหมาะสมของสมการ และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) กับตัวแปรตาม คือ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่

อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ (H_{L1}) ด้วยวิธีการนำตัวแปรอิสระเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward ซึ่งเป็นการใส่ตัวแปรอิสระทุกตัวที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามเข้าสู่สมการถดถอยเสียก่อน จากนั้น จึงตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมากที่สุดออกจากสมการทีละตัว โดยตัวแปรอิสระตัวแรกที่จะถูกตัดออกนั้น ต้องผ่านเกณฑ์การตัดออกที่ Probability (หรือนัยสำคัญ : α) มีนัยสำคัญมากกว่า 0.10 และทำการตัดตัวแปรอิสระที่เหลือซึ่งที่ไม่มีผลกระทบต่อตัวแปรตามมากที่สุดออกจากสมการทีละตัวแปรไปเรื่อยๆ ตามลำดับจนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรใดได้อีกแล้ว แสดงในตารางที่ 4.1 และตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.1 ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย การทดสอบปัจจัยที่มีผลกระทบระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม¹

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized	Coefficients	Standardized		Sig
	B		Std.Error	Beta	
(Constant)	-27268.719	271928.798		-.100	.923
COT	-521.089	242.529	-.853	-2.149	.064
PGDP	-5.817	3.690	-1.255	-1.576	.154
INT	10096.457	15935.631	.3285	.634	.544
P_H	685.494	3502.549	.087	.196	.850
EQU	.677	.285	1.499	2.376	.045
LQ	462966.290	137203.371	.928	3.374	.010
INV	-4.884	6.269	-.311	-.779	.459

¹ ตัวแปรตาม คือ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการฯ

จากตารางที่ 4.1 จากตัวอิสระทั้งหมดจำนวน 7 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) เข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ (H_L) มากที่สุด จึงตัดตัวแปรอิสระออกเป็นตัวแรก จึงเหลือตัวแปรอิสระที่จะนำเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward จำนวน 6 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) และหลังจากที่ได้ตัดตัวแปรอิสระ ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ออก เนื่องจากไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ (H_L) จากตัวแปรอิสระที่เหลือทั้งหมด เข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า ปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) ไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ (H_L) มากที่สุดจึงตัดตัวแปรอิสระออกเป็นตัวที่สอง จึงเหลือตัวแปรอิสระที่จะนำเข้าสู่ สมการถดถอย (Method) แบบ Backward จำนวน 5 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย การทดสอบปัจจัยที่มีผลกระทบระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม¹

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized	Coefficients	Standardized	t	Sig
	B		Coefficients		
		Std.Error			(0.10)
(Constant)	-8386.691	148028.294		-.057	.956
COT	-654.304	158.807	-1.072	-4.120	.002
PGDP	-6.750	2.690	-1.456	-2.509	.031
INT	19021.779	8829.946	.619	2.154	.057
EQU	.727	.257	1.608	2.832	.018
LQ	508019.359	114533.366	1.018	4.436	.001

¹ ตัวแปรตาม คือ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการฯ

จากตารางที่ 4.2 หลังจากที่ได้ตัดตัวแปรอิสระ ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) ออก เนื่องจากไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ (H_{LI}) คงเหลือตัวแปรอิสระทั้งหมดจำนวน 5 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) เข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า ตัวแปรอิสระทั้งหมดมีความสัมพันธ์กับ ตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ดังนั้น จึงใช้ตารางที่ 4.2 ในการอธิบายสมมติฐานที่ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย โดยแสดงสมการ ดังนี้

$$\begin{aligned}
 H_{L1} = & -8386.691 - 654.304(COT) - 6.750(PGDP) + 19021.779(INT) \\
 & (-0.057) \quad (-4.120)*** \quad (-2.509)** \quad (2.154)* \\
 & + 0.727(EQU) + 508019.359(LQ) \dots\dots\dots(1) \\
 & (2.832)** \quad (4.436)***
 \end{aligned}$$

R ²	0.964
Adjusted R ²	0.893
Std. Error of the Estimate	31162.424
F-Statistic	25.934
Durbin-Watson □	1.713
Sig.F	0.000

หมายเหตุ ตัวแปรในวงเล็บ คือ ค่า T-Value ของสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่างๆ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

จากสมการที่ 1 แสดงให้เห็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้ผลการศึกษา ดังนี้

จากการศึกษาพิจารณาถึงธนาคารพาณิชย์ ที่จดทะเบียนในประเทศไทย ทั้งหมดจำนวน 18 แห่ง จากสมการสามารถอธิบายค่าทางสถิติ ได้ดังนี้

Adjusted R² เท่ากับ 0.893 แสดงว่า ตัวแปรอิสระซึ่งได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INT) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) เมื่อมีการตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกไป ทำให้ตัวแปรอิสระที่เหลืออยู่ในสมการถดถอย มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงในค่าของตัวแปรตามได้ ร้อยละ 89.30 ส่วนที่เหลือร้อยละ 10.70 เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยอื่น หรืออาจเกิดจากการคลาดเคลื่อน และทดสอบคลัสต์กับค่า F ที่ได้จากการคำนวณที่ระดับนัยสำคัญ 0.10

Std. Error of the Estimate เท่ากับ 31,162.424 แสดงว่า ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณการของตัวแปรอิสระ มีความคลาดเคลื่อนเกิดขึ้น 31,162.424 ล้านบาท

Durbin-Watson เท่ากับ 1.713 แสดงว่า จากการทดสอบค่าสหสัมพันธ์ในตัวเอง Autocorrelation อยู่ในช่วงที่มีความคลาดเคลื่อนแต่ละตัวเป็นอิสระต่อกัน ไม่มีความสัมพันธ์กันในทิศทางบวก

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 1 พบว่า ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย (H_{LI}) มีค่า T-Value เท่ากับ -4.120 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 และค่าสัมประสิทธิ์ของ COT เท่ากับ -654.304 แสดงให้เห็นว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างเปลี่ยนแปลงไป 1 พันล้านบาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ลดลง 654.304 ล้านบาท ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อาจเป็นเพราะภาวะเศรษฐกิจในช่วง 16 ปี มีความผันผวนไปตามวัฏจักรการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จึงมีความระมัดระวังเกี่ยวกับหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มากขึ้น

ผลการศึกษา ในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 1 พบว่า ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย (H_{LI}) มีค่า T-Value เท่ากับ -2.509 ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และค่าสัมประสิทธิ์ของ PGDP เท่ากับ -6.750 แสดงให้เห็นว่า รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ลดลง 6.750 ล้านบาท ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อาจเป็นเพราะภาวะเศรษฐกิจในช่วง 16 ปี มีความผันผวนไปตามวัฏจักรการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จึงมีความระมัดระวังเกี่ยวกับหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มากขึ้น

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 1 พบว่า ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย (H_{LI}) มีค่า T-Value เท่ากับ 2.154 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90 และค่าสัมประสิทธิ์ของ INT เท่ากับ 19,021.779 แสดงให้เห็นว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์เปลี่ยนแปลงไปร้อยละ 1 โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่

ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น 19,021.779 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 1 พบว่า ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย (H_{L1}) มีค่า T-Value เท่ากับ 2.832 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 และค่าสัมประสิทธิ์ของ EQU เท่ากับ 0.727 แสดงให้เห็นว่า เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงไป 1 ล้านบาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น 0.727 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 1 พบว่า ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย (H_{L1}) มีค่า T-Value เท่ากับ 4.436 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 และค่าสัมประสิทธิ์ของ LQ เท่ากับ 508,019.359 แสดงให้เห็นว่า สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงไป 1 เท่า โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น 508,019.359 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลจากการศึกษาได้ แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย มากที่สุด กล่าวคือ ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์มีผลต่อการให้สินเชื่อ ถ้าสัดส่วนสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี และปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ ส่วนปัจจัยราคาอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยปริมาณการลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ ไม่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ของธนาคารแก่ผู้ประกอบการ ณ ระดับ Probability (หรือนัยสำคัญ : α) มีนัยสำคัญ มากกว่า 0.10 แต่ความจริงการที่ธนาคารพาณิชย์ จะเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประกอบการนั้น ปัจจัยที่สำคัญที่สุด ควรจะเป็น เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพราะถ้าธนาคารพาณิชย์มีเงินกองทุนมาก ก็จะสามารถให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประกอบการได้มาก และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่สาธารณะ นอกเหนือจากนั้น ปัจจัยราคาอสังหาริมทรัพย์ เพราะมูลค่าของราคาอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่งของธนาคารพาณิชย์ ถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ ก็จะเพิ่มขึ้น เพราะความต้องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการจะเพิ่มขึ้น เพื่อนำเงินไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

1.2 การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ผลการวิเคราะห์ทางเศรษฐมิติของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยใช้โปรแกรม SPSS วิเคราะห์ความเหมาะสมของสมการ และความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) กับตัวแปรตาม คือ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค (H_{L2}) ด้วยวิธีการนำตัวแปรอิสระเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward ซึ่งเป็นการใส่ตัวแปรอิสระทุกตัว ที่คาดว่าจะมีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม เข้าสู่สมการถดถอยเสียก่อน จากนั้น จึงตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามมากที่สุด ออกจากสมการทีละตัว โดยตัวแปรอิสระตัวแรกที่จะถูกคัดออกนั้น ต้องผ่านเกณฑ์การคัดออกที่ Probability (หรือนัยสำคัญ : α) มีนัยสำคัญ มากกว่า 0.10 และทำการตัดตัวแปรอิสระที่เหลือ ซึ่งที่ไม่มีผลกระทบกับตัวแปรตามออกจากสมการทีละตัวแปรไปเรื่อยๆ ตามลำดับ จนกระทั่งไม่สามารถตัดตัวแปรใดได้อีกแล้ว แสดงในตารางที่ 4.3 และตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.3 ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคร โดยมิตัวคูณประสงค้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การทดสอบปัจจัยที่มีผลกระทบระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม¹

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig (0.10)
	B	Std.Error	Beta	t	
(Constant)	-440713.239	154512.372		-2.852	.021
COT	119.962	137.807	.117	.871	.409
PGDP	3.765	2.097	.485	1.796	.110
INT	-5587.127	9054.768	-.109	-.617	.554
P _H	2516.501	1990.180	.190	1.264	.242
EQU	.269	.162	.355	1.660	.135
LQ	96263.923	77960.181	.115	1.235	.252
INV	.778	3.562	.030	.219	.832

¹ ตัวแปรตาม คือ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคร

จากตารางที่ 4.3 จากตัวแปรอิสระทั้งหมด จำนวน 7 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลผลิตกันท์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) เข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า ปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) ไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคร (H₂) มากที่สุด จึงตัดตัวแปรอิสระออกเป็นตัวแรก เหลือตัวแปรอิสระที่จะนำเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward จำนวน 6 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลผลิตกันท์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) หลังจากที่ได้ตัดตัวแปรอิสระ ปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) ออก เนื่องจากไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคน (H_{L2}) พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคน (H_{L2}) มากที่สุด จึงตัดตัวแปรอิสระออกเป็นตัวที่สอง จึงเหลือตัวแปรอิสระที่จะนำเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward จำนวน 5 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) หลังจากที่ได้ตัดตัวแปรอิสระ ปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) ออก เนื่องจากไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคน (H_{L2}) จึงนำตัวแปรที่เหลือทั้งหมดเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคน (H_{L2}) มากที่สุด จึงตัดตัวแปรอิสระออกเป็นตัวที่สาม จึงเหลือตัวแปรอิสระที่จะนำเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward จำนวน 4 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) และ เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และได้้นำตัวแปรที่เหลือเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคน (H_{L2}) มากที่สุด จึงตัดตัวแปรอิสระออกเป็นตัวที่สี่ จึงเหลือตัวแปรอิสระที่จะนำเข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward จำนวน 3 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) ดังตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคร โดยมิตัวคูณประสงค้ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การทดสอบปัจจัยที่มีผลกระทบระหว่างตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม¹

ตัวแปรอิสระ	Unstandardized	Coefficients	Standardized	t	Sig
	B		Beta		
(Constant)	-191002.421	51056.418		-3.741	.003
COT	185.177	39.313	.181	4.710	.001
PGDP	4.582	1.317	.590	3.480	.005
EQU	.378	.124	.499	3.035	.010

¹ ตัวแปรตาม คือ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคร

จากตารางที่ 4.4 หลังจากที่ได้ตัดตัวแปรอิสระ ปริมาณเงินลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ (INV) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และราคาอสังหาริมทรัพย์ (P_H) ออก เนื่องจากไม่มีความสัมพันธ์กับ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภคร (H_{L2}) คงเหลือตัวแปรอิสระทั้งหมด จำนวน 3 ตัวแปร ประกอบด้วย ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) เข้าสู่สมการถดถอย (Method) แบบ Backward พบว่า ตัวแปรอิสระทั้งหมด มีความสัมพันธ์กับ ตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90 ดังนั้น จึงใช้ตารางที่ 4.4 ในการอธิบายสมมติฐานที่ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภคร โดยแสดงสมการดังนี้

$$H_{L2} = -191002.421 + 185.177(COT) + 4.582(PGDP) + 0.378(EQU) \dots(2)$$

(-3.741)*** (4.710)*** (3.480)*** (3.035)***

R ²	0.994
Adjusted R ²	0.989
Std. Error of the Estimate	19075.175
F-Statistic	344.482
Durbin-Watson \square	1.603
Sig.F	0.000

หมายเหตุ ตัวแปรในวงเล็บ คือ ค่า T-Value ของสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่างๆ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

จากสมการที่ 2 แสดงให้เห็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้ผลการศึกษาดังนี้

จากการศึกษา พิจารณาถึงธนาคารพาณิชย์ ที่จดทะเบียนในประเทศไทยทั้งหมดจำนวน 18 แห่ง จากสมการสามารถอธิบายค่าทางสถิติ ได้ดังนี้

Adjusted R² เท่ากับ 0.986 แสดงว่า ตัวแปรอิสระ ซึ่งได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) เมื่อมีการตัดตัวแปรอิสระที่ไม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามออกไป ทำให้ตัวแปรอิสระที่เหลืออยู่ในสมการถดถอย มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงในค่าของตัวแปรตามได้ ร้อยละ 98.60 ส่วนที่เหลือร้อยละ 1.40 เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยอื่น หรืออาจเกิดจากการคลาดเคลื่อน และก็สอดคล้องกับค่า F ที่ได้จากการคำนวณ ที่ระดับนัยสำคัญ 0.10

Std. Error of the Estimate เท่ากับ 19075.175 แสดงว่า ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการประมาณการของตัวแปรอิสระ มีความคลาดเคลื่อนเกิดขึ้น 19,075.175 ล้านบาท

Durbin-Watson เท่ากับ 1.603 แสดงว่า จากการทดสอบค่าสหสัมพันธ์ในตัว Autocorrelation อยู่ในช่วงที่มีความคลาดเคลื่อนแต่ละตัวเป็นอิสระต่อกัน ไม่มีความสัมพันธ์กันในทิศทางบวก

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 2 พบว่า ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (H_{L2}) มีค่า T-Value เท่ากับ 4.710 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 และค่าสัมประสิทธิ์ของ COT เท่ากับ 185.177 แสดงให้เห็นว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงไป 1 พันล้านบาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพิ่มขึ้น 185.177 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 2 พบว่า ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (H_{L2}) มีค่า T-Value เท่ากับ 3.480 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 และค่าสัมประสิทธิ์ของ PGDP เท่ากับ 4.582 แสดงให้เห็นว่า รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพิ่มขึ้น 4.582 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลการศึกษาในการคำนวณที่ได้จากสมการที่ 2 พบว่า ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) มีความสัมพันธ์กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (H_{L2}) ค่า T-Value เท่ากับ 3.035 ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 และค่าสัมประสิทธิ์ของ EQU เท่ากับ 0.378 แสดงให้เห็นว่า เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงไป 1 ล้านบาท โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คงที่ จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพิ่มขึ้น 0.378 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้

ผลจากการศึกษาได้แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง เป็นปัจจัยทางเศรษฐกิจมีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มากที่สุด กล่าวคือ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างมีผลต่อการให้สินเชื่อ ถ้าสัดส่วนผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้น มีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพิ่มขึ้น รองลงมาได้แก่ ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี และปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ ส่วน ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ปัจจัยราคาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปัจจัย

ปริมาณการลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ ไม่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแก่ผู้บริโภค ณ ระดับ Probability (หรือนัยสำคัญ : α) มีนัยสำคัญ มากกว่า 0.10 แต่ความจริงการที่ธนาคารพาณิชย์จะเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคนั้น สิ่งที่เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด ควรจะเป็นเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพราะถ้าธนาคารพาณิชย์มีเงินกองทุนมาก ก็จะสามารถให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคได้มาก และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่สาธารณะ นอกเหนือจากนั้น ราคาอสังหาริมทรัพย์ เพราะมูลค่าของราคาอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่งของธนาคารพาณิชย์ ถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค ก็จะเพิ่มขึ้น เพราะความต้องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคจะเพิ่มขึ้น เพื่อนำเงินไปซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ตอนที่ 2 แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

จากการศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยแยกศึกษาปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ออกเป็น สอง กลุ่ม ได้แก่ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งมีปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ สาม ประเภท คือ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ปัจจัยทางสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปัจจัยอื่น ผลการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย (H_{L1}) ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (H_{L2}) ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) เข้าสู่สมการถดถอย

ดังนั้น จึงได้นำสมการที่ (1) และสมการที่ (2) มาวิเคราะห์ เพื่อดูแนวโน้มหรือทิศทางของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยใช้การพยากรณ์

วิธีการวิเคราะห์แบบอนุกรมเวลา ออกไปอีก 10 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึงปี พ.ศ. 2560 เพื่อดูว่ามีแนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และแก่ผู้บริโภคร โดยไม่มีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง สูงขึ้นหรือลดลงอย่างไร ด้วยการวิเคราะห์แบบอนุกรมเวลา (Time Series Analysis) โดยนำข้อมูลจากตัวแปรอิสระที่มีผลกระทบต่อตัวแปรตาม รวบรวมเป็นรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2546 ถึงปี พ.ศ 2550 เหตุผลที่นำข้อมูลในช่วงระยะเวลาดังกล่าว เนื่องจากเป็นช่วงตัวเลขที่ไม่เปลี่ยนแปลงตามวัฏจักรเศรษฐกิจมากเกินไป และข้อมูลที่ได้รวบรวมนำมาวิเคราะห์ เพื่อให้ทราบว่า ในอนาคต ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคร โดยไม่มีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ว่ามีแนวโน้มอย่างไร (จรินทร์ เทศวานิช, 2550 : 156-158)

ตารางที่ 4.5 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันล้านบาท

พ.ศ.	COT		PGDP		INT		EQU		LQ	
		Δ	(บาท)	Δ	(%)	Δ	Δ	(เท่า)	Δ	
2546	196	-	88,688	-	5.620		604	-	0.860	-
2547	167	-0.148	96,049	0.083	5.620	-	636	0.053	0.900	0.047
2548	175	0.048	103,668	0.079	6.620	0.178	796	0.252	0.890	0.011
2549	179	0.023	114,748	0.107	7.750	0.171	861	0.082	0.870	0.022
2550	174	-0.028	123,673	0.078	6.990	0.098	941	0.093	0.950	0.092
รวม		-0.105		0.347		0.251		0.479		0.105
\bar{X}		-0.021		0.069		0.050		0.096		0.021

หมายเหตุ : Δ คือ อัตราแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจากระยะเวลาเดียวกันปีก่อน

จากตารางที่ 4.5 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย พบว่าแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2550 ผลกระทบทั้งหมดรวม

ภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ลดลงร้อยละ 0.021 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.069 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (INT) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.050 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.096 และสภาพคล่องธนาคารพาณิชย์ (LQ) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.021 จึงนำมาวิเคราะห์ เพื่อพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่ยู่อาศัย ดังตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 การเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่ยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551-2560

พ.ศ.	COT (พันบาท) $\Delta = -0.021$	PGDP (บาท) $\Delta = 0.069$	INT (%) $\Delta = 0.050$	EQU (พันบาท) $\Delta = 0.096$	LQ (เท่า) $\Delta = 0.021$
2550	174	123,673	6.990	941	0.950
2551	170	132,255	7.340	1,031	0.970
2552	167	141,433	7.708	1,130	0.990
2553	163	151,248	8.094	1,238	1.011
2554	160	161,745	8.500	1,357	1.032
2555	156	172,969	8.926	1,487	1.054
2556	153	184,972	9.373	1,629	1.076
2557	150	194,809	9.843	1,786	1.099
2558	147	211,536	10.336	1,957	1.122
2559	144	226,216	10.854	2,144	1.145
2560	141	251,914	11.398	2,350	1.169

หมายเหตุ : Δ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2550

จากตารางที่ 4.6 การเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่ยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551-2560 นำมาวิเคราะห์กับค่าทางสถิติ ในสมการที่ (1) สามารถพยากรณ์

ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ดังในตารางที่ 4.7

จากสมการที่ (1) ค่าทางสถิติ ดังนี้

$$\begin{aligned}
 H_{L1} = & -8386.691 - 654.304(COT) - 6.750(PGDP) + 19021.779(INT) \\
 & (-0.057) \quad (-4.120)*** \quad (-2.509)** \quad (2.154)* \\
 & + 0.727(EQU) + 508019.359(LQ) \dots\dots\dots(1) \\
 & (2.832)** \quad (4.436)***
 \end{aligned}$$

ตารางที่ 4.7 พยากรณ์แนวโน้ม ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันล้านบาท

พ.ศ.	COT	PGDP	INT	EQU	LQ	H _{L1}
2551	-111	-893	140	0.750	493	1,414
2552	-109	-955	147	0.821	503	1,496
2553	-107	-1,021	154	0.900	514	1,582
2554	-105	-1,092	162	0.986	524	1,674
2555	-102	-1,167	170	1.081	535	1,771
2556	-100	-1,249	178	1.185	547	1,874
2557	-98	-1,335	187	1.298	558	1,984
2558	-96	-1,427	197	1.422	570	2,100
2559	-94	-1,527	206	1.559	582	2,223
2560	-92	-1,633	217	1.709	594	2,353

หมายเหตุ : H_{L1} หมายถึง แนวโน้มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการฯ

COT หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง

PGDP หมายถึง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี

INT หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

EQU หมายถึง เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์

LQ หมายถึง สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์

จากตารางที่ 4.7 ผลการศึกษาวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลง โดยการนำข้อมูล ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ดังกล่าว พบว่า ปริมาณการให้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2551 เป็น 1.414 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้น ทุกปี จนถึงปี พ.ศ. 2560 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ จะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็น 2.353 พันล้านบาท ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์ ควรเพิ่มสัดส่วนสภาพคล่องให้สูงขึ้น เพื่อรองรับการ เพิ่มขึ้นของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย ในอนาคต

ตารางที่ 4.8 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

หน่วย : พันล้านบาท

พ.ศ.	COT	PGDP		EQU	
		Δ	Δ	Δ	Δ
2546	196	-	88,688	-	604
2547	167	-0.148	96,049	0.083	636
2548	175	0.048	103,668	0.079	796
2549	179	0.023	114,748	0.107	861
2550	174	-0.028	123,673	0.078	941
รวม		-0.105		0.347	
\bar{X}		-0.021		0.069	

หมายเหตุ : Δ คือ อัตราแนวโน้มการเปลี่ยนจากระยะเวลาเดียวกันปีก่อน

จากตารางที่ 4.8 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภครวม โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พบว่า แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2550 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ลดลงร้อยละ 0.021 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.069 และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.096 จึงนำมาวิเคราะห์ เพื่อพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภครวม โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 การเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภครวม โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551-2560

พ.ศ.	COT (พันบาท) $\Delta = -0.021$	PGDP (บาท) $\Delta = 0.069$	EQU (พันบาท) $\Delta = 0.096$
2550	174	123,673	941
2551	170	132,255	1,031
2552	167	141,433	1,130
2553	163	151,248	1,238
2554	160	161,745	1,357
2555	156	172,969	1,487
2556	153	184,972	1,629
2557	150	194,809	1,786
2558	147	211,536	1,957
2559	144	226,216	2,144
2560	141	251,914	2,350

หมายเหตุ : Δ แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2550

จากตารางที่ 4.9 การเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภคโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551-2560 นำมาวิเคราะห์กับค่าทางสถิติ ในสมการที่ (2) สามารถพยากรณ์ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังในตารางที่ 4.10

จากสมการที่ (2) ค่าทางสถิติ ดังนี้

$$H_{L2} = -191002.421 + 185.177(COT) + 4.582(PGDP) + 0.378(EQU) \dots(2)$$

(-3.741)*** (4.710)*** (3.480)*** (3.035)***

ตารางที่ 4.10 พยากรณ์แนวโน้ม ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

หน่วย : พันล้านบาท

พ.ศ.	COT	PGDP	EQU	H _{L2}
2551	31	606	0.390	0.638
2552	31	648	0.427	0.679
2553	30	693	0.468	0.724
2554	30	741	0.513	0.771
2555	29	792	0.562	0.822
2556	28	847	0.616	0.876
2557	28	906	0.675	0.935
2558	27	969	0.740	0.997
2559	27	1,036	0.810	1.064
2560	26	1,108	0.888	1.135

หมายเหตุ : H_{L2} หมายถึง แนวโน้มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค

COT หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง

PGDP หมายถึง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี

EQU หมายถึง เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์

จากตารางที่ 4.10 ผลการศึกษาวิเคราะห์แนวโน้มการเปลี่ยนแปลง โดยการนำข้อมูล ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมี วัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง พบว่า ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2551 เป็น 0.638 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้นทุกปี จนถึงปี พ.ศ. 2560 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็น 1.135 พันล้านบาท ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์ ควรเพิ่มสัดส่วนสภาพคล่องให้สูงขึ้น เพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมี วัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในอนาคต ซึ่งปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง จะเป็นตัวแปรที่สำคัญ ที่จะส่งสัญญาณบอกถึง การเพิ่มขึ้นของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง