

บทที่ 5

สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ผลที่ได้จากสมการที่ใช้ในการศึกษาทั้ง สี่ สมการนั้น ซึ่งสรุปได้ตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย ดังนี้

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
3. เพื่อพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

1. สรุปการวิจัย

1.1 เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

9.1.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

1) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มากที่สุด คือ ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) จากสมการที่ (1) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มากกว่า ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INT)

2) ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ (INT) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน

3) ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) และ รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร พาณิชย์ในทิศทางตรงกันข้าม อาจเป็นเพราะภาวะเศรษฐกิจในช่วง 16 ปี มีความผันผวนไปตาม วัฏจักรการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จึงมีความระมัดระวังเกี่ยวกับหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มากขึ้น

9.1.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

1) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร พาณิชย์มากที่สุด คือ ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) จากสมการที่ (2) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มากกว่า ปัจจัยรายได้เฉลี่ย ต่อคนต่อปี (PGDP) และ ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU)

2) ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ปัจจัย รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) มีผลกระทบต่อ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน

1.2 เพื่อพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

1.2.1 แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย

1) ตัวแปรที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร พาณิชย์ คือ ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ภาคการก่อสร้าง (COT) ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) จากสมการที่ (1) นำมาวิเคราะห์ เพื่อดูแนวโน้มหรือทิศทางของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ออกไปจนถึง ปี พ.ศ.2560 ว่าจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างไร

2) ผลของการพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ โดยนำข้อมูลที่ได้รวบรวมนำมาวิเคราะห์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2551 เป็น 1.414 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้นทุกปี จนถึงปี พ.ศ. 2560 จะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็น 2.353 พันล้านบาท

1.2.2 แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

1) ตัวแปรที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ คือ ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) จากสมการที่ (2) นำมาวิเคราะห์เพื่อดูแนวโน้มหรือทิศทางของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ออกไปจนถึง ปี พ.ศ.2560 ว่าจะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นอย่างไร

2) ผลของการพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยนำข้อมูลที่ได้รวบรวมนำมาวิเคราะห์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2551 เป็น 0.638 พันล้านบาท และเพิ่มขึ้นทุกปี จนถึงปี พ.ศ. 2560 จะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเป็น 1.135 พันล้านบาท

2. อภิปรายผล

2.1 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

2.1.1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า

ปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มากที่สุด ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 508,019.359 แสดงให้เห็นว่า ถ้าสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงไป 1 เท่า จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 508,019.359 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง และทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ที่ว่า ความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร เมื่อสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น สามารถรองรับความเสียหายจากการดำเนินงาน และสร้างความเชื่อมั่นแก่สาธารณะ จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ รองลงมา ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ -654.304 แสดงให้เห็นว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงไป 1 พันล้านบาท จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงลดลง 654.304 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้าม ซึ่งอาจเป็นเพราะภาวะเศรษฐกิจในช่วง 16 ปี มีความผันผวนไปตามวัฏจักรการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จึงมีความระมัดระวังเกี่ยวกับหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มากขึ้น

ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.727 แสดงให้เห็นว่า เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงไป 1 พันล้านบาท จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น 0.727 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง และทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ที่ว่า ความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร เมื่อสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น สามารถรองรับความเสียหายจากการดำเนินงาน และสร้างความเชื่อมั่นแก่สาธารณะ จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ นอกจากสอดคล้องทางทฤษฎีแล้ว ยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ สมคิด ชัยโลหกุล (2546) ได้ศึกษาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยการรวบรวมข้อมูลจากงบการเงินประจำงวด รายงานประจำปีของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2545 จำนวน 24 ไตรมาส พบว่า ปริมาณเงินกองทุนไตรมาสก่อนของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีผลต่อการเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย **ว่าที่ร้อยตรี ดำรง อรุณแสงธรรม (2550)** ได้ศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมข้อมูลจากรายงานประจำปีของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2549 ระยะเวลา 11 ปี พบว่า เงินกองทุนไตรมาสก่อน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย **สุภาวดี อังสุวัฒน์ (2551)** ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อรวม กรณีศึกษา ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมจากรายงานย่อแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน (รายงาน ธ.พ. 1.1) ที่เป็นข้อมูลที่ธนาคารได้นำส่งให้กับธนาคารแห่งประเทศไทย ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 พบว่า เงินกองทุนของธนาคาร ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อรวมของ

ธนาคาร ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐาน อาจจะเป็นเพราะว่าในช่วงเวลาดังกล่าว ภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวนทั้งภายในประเทศ และนอกประเทศ ทำให้ธนาคารจึงระมัดระวังการให้สินเชื่อ

ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ -6.750 แสดงให้เห็นว่า ถ้ารายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงลดลง 6.750 บาท โดยเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้าม ซึ่งอาจเป็นเพราะภาวะเศรษฐกิจในช่วง 16 ปี มีความผันผวนไปตามวัฏจักรการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ จึงมีความระมัดระวังเกี่ยวกับหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ มากขึ้น ทำให้ไม่สอดคล้องกับทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ที่ว่า รายได้เป็นตัวกำหนดอุปทานของเงิน เพราะรายได้มีความโน้มเอียงในการออม และไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ **ศิริกุล สวนศิริ (2544)** ได้ศึกษาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการรวบรวมข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารแห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2523-2542 พบว่า รายได้ต่อคนต่อปี มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ (INT) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 19,021.779 แสดงให้เห็นว่า ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์เปลี่ยนแปลงไป ร้อยละ 1 จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น 19,021.779 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย และทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ที่ว่า ถ้าอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น ความต้องการให้กู้จะมีปริมาณเพิ่มขึ้น นอกจากสอดคล้องทางทฤษฎีแล้วยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ **สมคิด ชัยโล่ห์กุล (2546)** ได้ศึกษาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยการรวบรวมข้อมูลจากงบการเงินประจำงวด รายงานประจำปีของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2545 จำนวน 24 ไตรมาส พบว่า อัตราดอกเบี้ย มีผลต่อการเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย **สิทธิชัย พัฒนารุ่งเรือง (2551)** ได้ศึกษาปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยการรวบรวมข้อมูลแบบอนุกรมเวลา ตามเอกสารต่างๆ จากรายงานการศึกษา บทความ ผลงานวิจัย ข้อมูลทางด้านสถิติของหน่วยงานราชการ องค์กรระหว่างประเทศ และข้อมูลทางอินเทอร์เน็ต ได้แก่ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2550 พบว่า อัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ว่าที่ร้อยตรีดำรง **อรุณแสงธรรม (2550)** ได้ศึกษาวิเคราะห์

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมข้อมูลจากรายงานประจำปีของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2549 ระยะเวลา 11 ปี พบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย สุภาวดี อังสุวรรณ (2551) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อรวม กรณีศึกษา ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมจากรายงานย่อแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน (รายงาน ธ.พ. 1.1) ที่เป็นข้อมูลที่ธนาคารได้นำส่งให้กับธนาคารแห่งประเทศไทย ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 พบว่า อัตราดอกเบี้ย ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อรวมของธนาคาร ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐาน อาจจะเป็นเพราะว่าในช่วงเวลาดังกล่าว ภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวนทั้งภายในประเทศ และนอกประเทศ ทำให้ธนาคารจึงระมัดระวังการให้สินเชื่อ นฤต ฐานนิตย์ (2550) ได้ศึกษาปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมข้อมูลในช่วงเวลา ระหว่างปี พ.ศ. 2546-2549 จากเว็บไซต์ของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า อัตราดอกเบี้ยไม่มีความสัมพันธ์ต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคาร ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐาน

2.1.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผลการศึกษา พบว่า

ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มากที่สุด ค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 185.177 แสดงให้เห็นว่า ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง เปลี่ยนแปลงไป 1 พันล้านบาท จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น 185.177 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน

ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ค่าสัมประสิทธิ์เท่ากับ 4.582 แสดงให้เห็นว่า รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี เปลี่ยนแปลงไป 1 บาท จะมีผลทำให้ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น 4.582 บาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ที่ว่า รายได้เป็นตัวกำหนดอุปทานของเงิน เพราะรายได้มีความโน้มเอียงในการออม นอกจากสอดคล้องทางทฤษฎีแล้ว ยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ ศิริกุล สวนศิริ (2544) ได้ศึกษาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการรวบรวมข้อมูล

จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารแห่งประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2523-2542 พบว่า รายได้ต่อคนต่อปี มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ค่าสัมประสิทธิ์ เท่ากับ 0.378 แสดงให้เห็นว่า เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เปลี่ยนแปลงไป 1 ล้านบาท จะมีผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น 0.378 ล้านบาท โดยเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกัน สอดคล้องกับทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง และทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ที่ว่า ความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร เมื่อสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น สามารถรองรับความเสียหายจากการดำเนินงาน และสร้างความเชื่อมั่นแก่สาธารณะ จึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ นอกจากสอดคล้องทางทฤษฎีแล้ว ยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ สมคิด ชัยโลหกุล (2546) ได้ศึกษาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยการรวบรวมข้อมูลจากงบการเงินประจำงวด รายงานประจำปีของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2545 จำนวน 24 ไตรมาส พบว่า ปริมาณเงินกองทุนไตรมาสก่อนของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีผลต่อการเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ว่าที่ร้อยตรี ดำรง อรุณแสงธรรม (2550) ได้ศึกษาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมข้อมูลจากรายงานประจำปีของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระหว่างปี พ.ศ. 2539-2549 ระยะเวลา 11 ปี พบว่า เงินกองทุนไตรมาสก่อน มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย สุภาวดี อังสุวัฒน์ (2551) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อรวม กรณีศึกษา ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยได้รวบรวมจากรายงานย่อแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน (รายงาน ธ.พ. 1.1) ที่เป็นข้อมูลที่ธนาคารได้นำส่งให้กับธนาคารแห่งประเทศไทย ระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 พบว่า เงินกองทุนของธนาคาร ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อรวมของธนาคาร ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐาน อาจจะเป็นเพราะว่าในช่วงเวลาดังกล่าว ภาวะเศรษฐกิจมีความผันผวนทั้งภายในประเทศ และนอกประเทศ ทำให้ธนาคารจึงระมัดระวังการให้สินเชื่อ

2.2 พยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

2.2.1 แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2551 เป็น 1.414 พันล้านบาท และในปี พ.ศ. 2560 ธนาคารพาณิชย์ จะมีแนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 2.353 พันล้านบาท ดังนั้นธนาคารพาณิชย์ควรคำนึงถึงปัจจัยปัจจัยสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ (LQ) ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และปัจจัยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์ (INT) และหาแนวทางป้องกันความผันผวนทางเศรษฐกิจ เพื่อให้การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพ และไม่เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับธนาคารในอนาคตต่อไป

2.2.2 แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผลการศึกษาพบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2551 เป็น 0.638 พันล้านบาท และในปี พ.ศ. 2560 ธนาคารพาณิชย์จะมีแนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็น 1.135 พันล้านบาท ธนาคารพาณิชย์ ควรคำนึงถึงปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (COT) ปัจจัยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี (PGDP) และปัจจัยเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ (EQU) และหาแนวทางป้องกันความผันผวนทางเศรษฐกิจ เพื่อให้การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพ และไม่เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้กับธนาคารในอนาคตต่อไป

3. ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษา ถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และแก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จะเติบโตต่อไปได้ในอนาคต และเป็นสินเชื่อที่มีคุณภาพต่อชีวิตของบุคคลและสังคมนั้น เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการศึกษาและการพัฒนาต่อไป

3.1 หน้าที่ของ ฝายที่ต้องช่วยกันดำเนินการ ได้แก่

3.1.1 ฝ่ายงานภาครัฐ จะต้องลงมากำกับดูแลอย่างทั่วถึง และแก้ไขหรือออกกฎเกณฑ์ให้มีความเหมาะสมรัดกุม รวมทั้งบทลงโทษอย่างจริงจัง คือบทบาทของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นผู้ให้กู้จะต้องให้สินเชื่อที่เป็นประโยชน์ มีการเลือกสรรที่จะเสนอต่อผู้กู้ ขณะเดียวกันต้องมีระบบข้อมูลที่ดี และสมบูรณ์เพียงพอ ซึ่งไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะการจัดเก็บของตนเองเท่านั้น แต่จะต้องเป็นระบบที่เชื่อมโยงร่วมกันทุกสถาบันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ภาครัฐควรวำให้การสนับสนุนงานวิจัยเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อพัฒนาศักยภาพและประสิทธิภาพในการผลิต เพื่อลดต้นทุนในการผลิต จะทำให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลง ประชาชนที่มีรายได้น้อย และปานกลาง จะได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ควรใช้มาตรการภาษี มาตรการเงินทุนสนับสนุน ซึ่งที่ผ่านมาการก่อกำหนดสินต่างประเทศของนักลงทุน มีผลต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น ภาครัฐอาจจะพิจารณาสนับสนุนการลงทุนโดยตรง การลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ระยะยาว เช่น การออกตราสารหนี้ระยะยาว พันธบัตรระยะยาว เพื่อสนับสนุนแก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นการลดการพึ่งพาเงินทุนจากต่างประเทศ นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ควรพิจารณาหาแนวทางแก้ไข เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์สามารถเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น เพิ่มอำนาจซื้อให้กับประชาชน ให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยหลังแรกของตนเองได้ ด้วยมาตรการภาษีดังกล่าว เป็นต้น

3.1.2 ธนาคารพาณิชย์ ในการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ จะต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์สำคัญหลายประการด้วยกัน เช่น ต้องดำเนินงานให้ได้มาถึงผลกำไร และขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์จะต้องคำนึงถึงสภาพคล่องเป็นสำคัญ และต้องมีส่วนช่วยเหลือสังคมโดยการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อย และปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่จากการศึกษา จะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คือ ได้แก่ ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง คือ ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ การให้กู้ของธนาคารพาณิชย์นั้น นอกจากธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาถึงสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์แล้ว ธนาคารพาณิชย์ยังต้องพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ารายได้มาก ก็สามารถกู้ได้มาก แต่ถ้ารายได้น้อย ก็จะกู้ได้น้อยลง ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย จึงทำให้ผู้มีรายได้น้อย ไม่มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย

น้อย และรายได้ปานกลาง สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ธนาคารพาณิชย์อาจผ่อนปรนกับลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลังแรก เช่น มาตรการอัตราดอกเบี้ยพิเศษ ระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้คินยาวขึ้น นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์ควรณรงค์ให้ผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ฝากเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองกับธนาคารพาณิชย์ โดยการยกเว้นการเก็บภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก ทั้งนี้ ก็เพื่อจูงใจให้ประชาชนออมเงินเพิ่มขึ้น

3.1.3 ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ควรคำนึงถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นสำคัญ เพราะถ้าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง และรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ลดลง จะส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ลดปริมาณการให้สินเชื่อ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ดังนั้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ควรมีสภาพคล่องสูงกว่าปกติ รวมทั้ง ควรมีธนาคารพาณิชย์ หน่วยงานหรือองค์กรทั้งภาครัฐ และเอกชน สนับสนุนเงินทุนให้กับลูกค้าที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3.1.4 ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การให้กู้ของธนาคารพาณิชย์นั้น นอกจากธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาถึงสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์แล้ว ธนาคารพาณิชย์ยังต้องพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ารายได้มาก ก็สามารถกู้ได้มาก แต่ถ้ารายได้น้อย ก็จะกู้ได้น้อยลง ซึ่งไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ จึงทำให้ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ไม่มีโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

3.2 ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

3.2.1 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ ได้แก่ ปัจจัยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ที่นำมาคำนวณความสัมพันธ์ เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น แสดงว่า เศรษฐกิจมีแนวโน้มการเจริญเติบโต จะส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และแก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพิ่มขึ้นตามไปด้วย

3.2.2 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และแก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มากที่สุด คือ ปัจจัยทางด้านสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ สภาพคล่องของธนาคารของธนาคารพาณิชย์ และเงินกองทุนธนาคารของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้น

ธนาคารพาณิชย์ ควรเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อ และปริมาณเงินฝาก ให้มากขึ้น เพื่อให้สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น

3.3 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

การศึกษาครั้งนี้ ไม่ได้จำเพาะที่จะศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในระยะเวลาที่ผ่านมา แต่เป็นการศึกษาให้เห็นถึงปริมาณการเพิ่มขึ้นของปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในอนาคต ซึ่งผลของการศึกษาในครั้งนี้ แสดงผลออกมาในทิศทางที่ทำให้เห็นถึง การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่สูงขึ้น การศึกษาในครั้งต่อไป

3.3.1 ควรศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง เพื่อเป็นข้อมูลให้แก่ธนาคารพาณิชย์ ในการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ช่วยป้องกันไม่ให้ที่อยู่อาศัยล้นตลาด และไม่ให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อธนาคารพาณิชย์

3.3.2 ควรศึกษาถึงความแตกต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กับบุคคล สอง กลุ่ม ว่ามีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อย่างไร รวมถึงระยะเวลาการให้สินเชื่อ

3.3.3 ควรศึกษาปริมาณเงินฝากของธนาคารพาณิชย์มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มากน้อยเพียงใด พร้อมทั้งหาปัจจัยอื่นนอกเหนือจากที่ได้ศึกษาครั้งนี้ เช่น ปัจจัยด้านภาษี เป็นต้น

3.3.4 ควรศึกษาช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศ เติบโตถึงขั้นเจริญรุ่งเรือง เพื่อดูปัจจัยที่เปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้าม ว่ามีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางใด ต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ เพื่อให้แน่ชัดว่า มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางใดของช่วงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

3.3.5 ในการศึกษาครั้งนี้ เป็นเป็นการศึกษาเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในการศึกษาครั้งต่อไป ควรศึกษาสินเชื่อประเภทอื่นของธนาคารพาณิชย์ ว่าเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ หรือไม่