

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปึงชัยที่มีผลกระทบต่อบริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์  
ในประเทศไทยช่วงปี 2535-2550

ชื่อและนามสกุล นายสุทธิชัย สังเสถียร

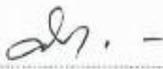
แขนงวิชา เศรษฐศาสตร์

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

อาจารย์ที่ปรึกษา 1. รองศาสตราจารย์ ดร. สมศักดิ์ เจริบพร้อม  
2. รองศาสตราจารย์จรินทร์ เทศวานิช  
3. รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฎ์

วิทยานิพนธ์นี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา  
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2554

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

  
..... ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร. สมศักดิ์ เจริบพร้อม)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์จรินทร์ เทศวานิช)

  
..... กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฎ์)

  
..... ประธานกรรมการบัณฑิตศึกษา  
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุรินทร์ วิสธีรานนท์)



**ชื่อวิทยานิพนธ์** ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

ช่วงปี 2535-2550

**ผู้วิจัย** นายสุทธิชัย ตั้งเสถียร **รหัสนักศึกษา** 2506000286 **ปริญญา** เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

**อาจารย์ที่ปรึกษา** (1) รองศาสตราจารย์จรินทร์ เทศวานิช (2) รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฎ์

**ปีการศึกษา** 2554

### บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ 2) ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค และ 3) พยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

การวิจัยครั้งนี้ ใช้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องแบบอนุกรมเวลา รวมเวลา 16 ปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2550 โดยวิธีวิเคราะห์เชิงพรรณนา และวิธีวิเคราะห์เชิงปริมาณโดยแบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ

ผลการศึกษาพบว่า 1) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ ได้แก่ ปัจจัยด้านสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ ผลผลิตทั้งหมดรวมในประเทศสาขาการก่อสร้าง เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ 2) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค ได้แก่ ผลผลิตทั้งหมดรวมภายในประเทศสาขาการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ตามลำดับ 3) การพยากรณ์แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพื่อดูแนวโน้มหรือทิศทางปริมาณการให้สินเชื่อใน 10 ปีข้างหน้า (ปี 2551 - 2560) พบว่า ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ จะมีปริมาณเพิ่มขึ้นในปี 2551 เป็น 1.414 พันล้านบาท และคาดว่าในปี พ.ศ. 2560 จะเพิ่มขึ้นเป็น 2.353 พันล้านบาท ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้บริโภคในปี 2551 เป็น 0.638 พันล้านบาท และคาดว่าในปี 2560 จะเพิ่มขึ้นเป็น 1.135 พันล้านบาท ดังนั้น คาดว่าในปี 2560 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยรวมจะเพิ่มขึ้นเป็น 3.488 พันล้านบาท

**คำสำคัญ** สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

**Thesis title:** Factors Affecting the Quantity of Housing Loan of Commercial Banks in Thailand During 1982-2007

**Researcher:** Mr.Sutthichai Tuengsatien; ID: 2506000286; **Degree:** Master of Economics

**Thesis advisors:** (1) Jarin Teswanitch, Associate Professor; (2) Sombat Pantavisid, Associate Professor; **Academic year:** 2011

### **Abstract**

The purposes of this research were to: 1) study the factors affecting the number of approvals for commercial bank housing loans to entrepreneurs; 2) study the factors affecting the number of approvals for commercial bank housing loans to consumers; and 3) forecast the trend of the number of approvals for commercial bank housing loans.

This research used related 16 years time series data, from 1992 to 2007. In the analysis, the study employed the descriptive analysis method and, for a quantitative one, it used multiple regression model.

The results found that 1) the factors affected the number of approvals for commercial bank housing loans to entrepreneurs were the liquidity of commercial banks, the gross domestic product of construction sector, financial capital of commercial bank, yearly per capita income, and the interest rate of commercial bank housing loan, respectively. 2) The factors affected the number of approvals for commercial bank housing loans to consumers were the gross domestic product of construction sector, yearly per capita income, and the interest rate of commercial bank housing loan, respectively. 3) The forecast of approvals for commercial banks housing loans to entrepreneurs for the next 10 years, from 2008 to 2017, will be 1.414 billion baht in 2008, and 2.353 billion baht in 2017, respectively. Concerning those for consumers, they will be 0.638 billion baht in 2008 and 1.135 billion baht in 2017. Therefore, the total approval housing loans of commercial banks will be 3.488 billion baht in 2017.

**Keywords:** Housing Loan, Commercial Banks, Housing Loan Service Provider, Real Estate Entrepreneur

## กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รับการอนุเคราะห์อย่างยิ่ง จาก รองศาสตราจารย์ จรินทร์ เทศวานิช และ รองศาสตราจารย์สมบัติ พันธวิศิษฏ์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำ ให้กำลังใจ ตลอดจนติดตามการทำ วิทยานิพนธ์อย่างใกล้ชิดเสมอมา จนสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของ ท่านเป็นอย่างยิ่ง และจะนำไปประยุกต์ใช้เป็นแบบอย่างในการทำงาน และสังคม ต่อไป

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณเฉลิม ตั้งเสถียร ซึ่งเป็นบิดา คุณบุญส่ง ตั้งเสถียร ซึ่งเป็น มารดา และคุณจรรยา ตั้งเสถียร ซึ่งเป็นพี่สาว ที่คอยให้กำลังใจมาตลอด รวมทั้งคนใกล้ชิดใน ครอบครัว ที่ช่วยเหลือ และให้กำลังใจในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ จนเสร็จ นอกจากนี้ ขอขอบคุณหัวหน้างาน คุณบรรพต บุญสุน คุณเพ็ญจันทร์ ระดมสุทธิศาล ที่เปิดโอกาสให้ศึกษา และเพื่อนร่วมงาน คุณบุปผา วัชวุฒิ ที่คอยหาข้อมูล และช่วยแนะนำการทำแบบฝึกหัด รวมทั้ง เป็นกำลังใจเป็นอย่างดี และหวังว่าวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อ องค์กร หน่วยงาน และ สังคม ไม่นานก็น้อย ผู้วิจัยขอขอบใจผู้สนใจทั้งหมด หากมีข้อผิดพลาดประการใดที่เกิดขึ้นจาก การศึกษา ข้าพเจ้าน้อมรับแต่เพียงผู้เดียว

สุทธิชัย ตั้งเสถียร

พฤศจิกายน 2554

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตาราง .....	ฅ
สารบัญภาพ .....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
วัตถุประสงค์ .....	4
ประเด็นปัญหาของการวิจัย .....	4
สมมติฐานการวิจัย .....	5
ขอบเขตของการวิจัย .....	5
คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย .....	6
ข้อจำกัดในการวิจัย .....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	8
บทที่ 2 แนวคิดทางทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง .....	9
ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย .....	9
ทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด .....	21
ทฤษฎีการลงทุนในที่อยู่อาศัย .....	24
ทฤษฎีเศรษฐมิติว่าด้วยการวิเคราะห์แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อน .....	27
ตัวแปรที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ .....	30
สินเชื่อหรือเครดิต .....	31
ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ .....	37
ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ .....	40
งานวิจัยและการศึกษาที่เกี่ยวข้อง .....	69
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	82
วิธีการศึกษา .....	82
การวิเคราะห์ข้อมูล .....	82

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล .....	86
ตอนที่ 1 ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ...	86
ตอนที่ 2 แนวโน้มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ .....	99
บทที่ 5 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ .....	107
สรุปการวิจัย .....	107
อภิปรายผล .....	109
ข้อเสนอแนะ .....	114
บรรณานุกรม .....	118
ภาคผนวก .....	122
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล .....	123
ประวัติผู้วิจัย .....	126

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1	เงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ปี พ.ศ. 2535-2550 ..... 3
ตารางที่ 2.1	ปัจจัยทางเศรษฐกิจของธนาคารพาณิชย์ ..... 41
ตารางที่ 2.2	ปัจจัยทางสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ ..... 57
ตารางที่ 2.3	ปัจจัยอื่นๆ ของธนาคารพาณิชย์ ..... 65
ตารางที่ 4.1	ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมี วัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ..... 87
ตารางที่ 4.2	ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมี วัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ..... 89
ตารางที่ 4.3	ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 94
ตารางที่ 4.4	ค่าสัมประสิทธิ์ของสมการ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 96
ตารางที่ 4.5	ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ ผู้ประกอบการ ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ..... 101
ตารางที่ 4.6	การเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร พาณิชย์แก่ผู้ประกอบการ ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511-2560 ..... 101
ตารางที่ 4.7	พยากรณ์แนวโน้ม ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ ผู้ประกอบการ ที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ..... 102
ตารางที่ 4.8	ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ ผู้บริโภคที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ... 103

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.9 การเปลี่ยนแปลงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2511-2560 .....	104
ตารางที่ 4.10 พยากรณ์แนวโน้ม ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้บริโภค โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง .....	105

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 1.1	วงจรรการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ..... 2
ภาพที่ 2.1	กราฟอัตราดอกเบี้ยคุณภาพของสำนักคลาสสิก ..... 10
ภาพที่ 2.2	กราฟการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคุณภาพการให้กู้ ..... 11
ภาพที่ 2.3	กราฟเส้นอุปทานของเงินให้กู้ ..... 13
ภาพที่ 2.4	กราฟเส้นอุปสงค์ของเงินให้กู้ ..... 15
ภาพที่ 2.5	กราฟเส้นอุปสงค์ของเงินให้กู้ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง ..... 16
ภาพที่ 2.6	กราฟอัตราดอกเบี้ยคุณภาพตามทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ ..... 17
ภาพที่ 2.7	กราฟอัตราดอกเบี้ยคุณภาพ โดยทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง ..... 20
ภาพที่ 2.8	กราฟตลาดที่อยู่อาศัย การกำหนดราคาและอัตราการลงทุนในที่อยู่อาศัย ..... 24