

เนื่องจากประเทศไทยประสบปัญหาภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ มีผลกระทบต่อองค์กรทางธุรกิจในทุก ๆ ด้าน ในธุรกิจธนาคารก็ต้องปรับตัวโดยหันมาปล่อยสินเชื่ออย่างระมัดระวังมากยิ่งขึ้น ซึ่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้ความสนใจเป็นอย่างมาก ทำให้มีการแข่งขันสูงในการให้สินเชื่อประเภทนี้

วัตถุประสงค์ของการศึกษาครั้งนี้เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจกู้เงินกับสถาบันการเงินของผู้ซื้อบ้าน ใช้การศึกษาวิเคราะห์เชิงสำรวจข้อมูลจากผู้ซื้อบ้านตามโครงการจัดสรรต่าง ๆ จำนวน 300 ตัวอย่าง แล้วนำมาวิเคราะห์ทั้งในเชิงพรรณนาและเชิงปริมาณ โดยวิเคราะห์ตามวิธีการของ Logit Model

วิธีการศึกษามีตัวแปรตาม คือ การเลือกกู้เงินกับสถาบันการเงินต่าง ๆ แบ่งได้ 4 กลุ่ม กลุ่มแรกคือ ธนาคารของรัฐ กลุ่มที่ 2 คือ ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ของไทย กลุ่มที่ 3 คือ ธนาคารลูกครึ่ง และกลุ่มที่ 4 คือ ธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็กของไทย ส่วนตัวแปรอิสระ คือ อัตราดอกเบี้ย สัดส่วนการให้กู้ จำนวนวันที่ใช้ในการอนุมัติสินเชื่อ ระยะเวลาการกู้ ตัวแปรหุ่นอีก 4 ตัวคือ การแนะนำของพนักงานขาย การเป็นลูกค้าเก่าของธนาคาร การบริการของธนาคาร และความสะดวกในการติดต่อ

จากการวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา พบว่า กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 108 รายเลือกภูมิลำเนาของรัฐบาล (36%) 133 ราย เลือกภูมิลำเนาจากธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ของไทย (44.3%) และ 20 ราย เลือกภูมิลำเนาจากธนาคารลูกครึ่ง (6.7 %) และธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก 39 ราย (13 %) ลำดับปัจจัยที่สนใจในการเลือกภูมิลำเนาการเงินต่าง ๆ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกอันดับ 1 มากที่สุด คือ อัตราดอกเบี้ย ปัจจัยอันดับที่ 2 ให้ คือ การบริการของธนาคาร ส่วนลำดับอื่น ๆ ผลการศึกษาไม่แตกต่างกันมากนัก

ในการวิเคราะห์เชิงปริมาณ ได้วิเคราะห์ปัจจัย ที่มีผลต่อการเลือกภูมิลำเนาการเงินต่าง ๆ การทดสอบ Model โดยใช้ Likelihood Ratio Test และทดสอบ Interaction ระหว่างตัวแปร พบว่า มีตัวแปรเพียง 4 ตัวที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติและไม่มี Interaction ระหว่างกัน คือ จำนวนวันที่ใช้ในการอนุมัติสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย ตัวแปรหุ่นการแนะนำของพนักงานขาย และตัวแปรหุ่นความสะดวกในการติดต่อ

ส่วนการประมาณค่าสมการตามหลักความน่าจะเป็น โดยใช้สมการการเลือกภูมิลำเนาธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็กเป็นฐานในการพิจารณา พบว่า ปัจจัยจำนวนวันที่ใช้ในการอนุมัติสินเชื่อ มีผลทำให้ผู้เลือกภูมิลำเนาของรัฐบาลมากกว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก 1.055 เท่า ส่วนธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่และธนาคารลูกครึ่ง ปัจจัยจำนวนวันที่ใช้ในการอนุมัติสินเชื่อไม่มีความสัมพันธ์กับการเลือกภูมิลำเนาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ปัจจัยอัตราดอกเบี้ยมีผลทำให้ผู้เลือกภูมิลำเนาของรัฐบาล และธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่มากกว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก 6.927 เท่า และ 3.028 เท่า (ตามลำดับ) ส่วนธนาคารลูกครึ่งไม่พบว่า อัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์กับการเลือกภูมิลำเนาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ปัจจัยการแนะนำของพนักงานขายมีผลทำให้ผู้เลือก ภูมิลำเนาของรัฐบาล และธนาคารลูกครึ่งมากกว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก 3.08 เท่า และ 7.813 เท่า (ตามลำดับ) ส่วนธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ไม่พบว่า การแนะนำของพนักงานขายมีความสัมพันธ์กับการเลือกภูมิลำเนา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ปัจจัยความสะดวกในการติดต่อ พบว่า มีผลทำให้ผู้เลือกภูมิลำเนาธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ มากกว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก 0.255 เท่า ส่วนธนาคารของรัฐบาล และธนาคารลูกครึ่งไม่พบว่าความสะดวกในการติดต่อมีความสัมพันธ์กับการเลือกภูมิลำเนาอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ผลการศึกษารั้งนี้ มีข้อเสนอแนะว่าสาระสำคัญของเงื่อนไขต่าง ๆ ในการให้กู้ไม่มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละช่วงเวลา แต่ปัจจัยที่สำคัญที่สุดในการแข่งขันยังคงเป็นการใช้ดอกเบี้ยเป็นปัจจัยหลัก

The economic crisis of Thailand has affected business organization in every dimensions. In the bank affairs, they adapted themselves by run the business more conservative. They also lend more housing loan. And leading the housing loan more competitive.

The main objective of this study is to analyze the factors that affect the home buyer's to select housing loan packages from any financial institutions. The primary data come from the people who buy houses from any project. There are 300 samples. In analysis, both descriptive and quantitative method (logit model) are applied.

The dependent variables are financial institutions all of which are divided into 4 groups: The government banks, the large commercial banks, the semi-Thai banks and the small commercial banks, The independent variables are interest rate, ratio of the loan to the purchase price, the numbers of day to approve credit, the tenure and the 4 dummy variables as follow: Instruction by salesman, existing customers of the bank, bank services as well as convenience in services.

This study also found that 108 customers (36%) choose government bank 133 customers (44.3%) big commercial bank, the semi-Thai bank 20 cases (6.7%) and small commercial bank 39 cases (13%). The factors that motivated the sample respondents to choose any banks were ranked and the result showed that for first rank is interest rate, the second rank is bank service. And the others are indifferent among another factors.

The factors that influenced the home buyer's to choose any banks as well as likelihood ratio test were analyzed. According to the interaction analysis was found that four variables have causal relationships.

Four variables that have no interaction are namely the number of days to approve credit, interest rate, salesman's interaction and convenience in services.

The study found that for the small commercial banks. The significant factors consist of number of days for credit's approval has influenced the customers to select government banks more than small Commercial banks by 1.005 times. However, no significant relationship for the large

commercial banks and the semi – Thai bank. The interest rate factors has influenced the customers to choose large more than small commercial bank at 6.927 and 3.028 times respectively. But for the semi – Thai bank,

The instruction from salesman factors has influenced the customers to select both government bank and the semi – Thai bank more than small commercial bank at 3.082 and 7.813 times respectively. But for the large commercial banks the salesman's instruction factor is insignificant. The convenience of services factors has influenced the customers to select the commercial bank for 0.255 times. But for the government bank and the semi – Thai bank, the salesman's instruction doesn't have any effect. Results of this study disclose that the essential factors for the housing loan packages are not absolutely difference. But the most important factor is interest rate.