

วิทยุพงศ พลขำนิ : การเปรียบเทียบวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่
 ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติกับโครงการเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร. (A COMPARING DISCIPLINE OF
 HOUSING LOAN REPAY TO THE GOVERNMENT HOUSING BANK BETWEEN THE NATIONAL
 HOUSING AUTHORITY HOUSING PROJECT CLIENT AND PRIVATE HOUSING PROJECT CLIENT
 IN BANGKOK METROPOLITAN) อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ ปรีดี บุรณศิริ, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม :
 อาจารย์ ดร.กฤษณพรพิทย พานิชภักดิ์ 141 หน้า. ISBN 974-17-5999-1.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีเป้าหมายหลักในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงมีการติดตาม
 ผลการให้สินเชื่อว่ามีการค้างชำระมากน้อยเพียงใด จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่ารายงานหนี้ค้างชำระลูกค้า
 สินเชื่อประจำเดือน พบว่าลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติมีหนี้ค้างชำระน้อยกว่า
 ลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของเอกชน วิทยานิพนธ์นี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเปรียบเทียบวินัย
 ในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างลูกค้าการเคหะแห่งชาติกับลูกค้าโครงการจัดสรรของเอกชน และ
 ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการมีวินัยในการผ่อนชำระหนี้ของลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผู้วิจัยได้เลือกโครงการจัดสรรของการเคหะแห่งชาติที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้การสนับสนุนสินเชื่อ
 เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีทำเลที่ตั้งในเขตกรุงเทพมหานคร โดยแบ่งประเภทโครงการเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ บ้านเดี่ยว
 อาคารชุด ระดับราคาปานกลางและอาคารชุดระดับราคาประหยัด และเลือกโครงการของเอกชนที่ควบคุมตัว
 แปรในเรื่องทำเลที่ตั้งโครงการและราคาขายใกล้เคียงกับโครงการของการเคหะแห่งชาติมาเป็นตัวแทนในการ
 ศึกษาเปรียบเทียบ แบ่งได้เป็น 4 กลุ่มคือ (1) โครงการประเภททาวน์เฮ้าส์ ศึกษาโครงการบ้านนนทบุรี 4 กับ
 โครงการสราญนท์ปากเกร็ด (2) โครงการประเภทบ้านเดี่ยว ศึกษาโครงการสุวินทวงศ์ กับ
 โครงการซื้อตรงสุวินทวงศ์ (3) โครงการอาคารชุดราคาประหยัด ศึกษาโครงการเคหะชุมชนออกเงินระยะ1,2,3,4
 กับ โครงการวัชรคอนโดวิลด์ (4) โครงการอาคารชุดราคาปานกลาง ศึกษาโครงการเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ1
 และเคหะชุมชนธนบุรี 2 ระยะ 2 กับ โครงการรุ่งเพชรคอนโดมิเนียม มีประชากรทั้งหมด 2,791 คน คัดเลือกกลุ่ม
 ตัวอย่างได้ 291 ตัวอย่าง และทำการสุ่มตัวอย่างแบบอิงทฤษฎีความน่าจะเป็น หลังจากนั้นเก็บข้อมูลโดยการ
 แจกแบบสอบถามกับกลุ่มตัวอย่าง ได้กลุ่มตัวอย่างที่ซื้อและเข้าอยู่อาศัยเพียง 182 ตัวอย่าง ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่
 ซื้อแล้วไม่อยู่อาศัยจำนวน 109 ตัวอย่าง ใช้ข้อมูลทฤษฎีภูมิของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่รวบรวมได้มาวิเคราะห์
 เปรียบเทียบข้อมูลโดยวิธีการทาสกิตินาค่าเฉลี่ย และร้อยละ

ผลการศึกษา พบว่า ลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติมีวินัยในการผ่อน
 ชำระมากกว่าลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อโครงการของเอกชน เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ส่วนปัจจัย
 สำคัญที่มีผลต่อการไม่มีวินัย คือ การซื้อบ้านไว้เก็งกำไร ส่วนปัจจัยที่มีผลต่อการมีวินัยที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 มี
 9 ปัจจัย โดยปัจจัยที่มีความสำคัญที่สุด 3 ลำดับแรกคือ คือ 1.การมีการเก็บออม 2.การมีอาชีพที่มีความมั่นคง
 เช่น รับราชการ และ 3.วิธีการผ่อนชำระโดยการหักเงินเดือน

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้คือ การพิจารณาสินเชื่อต้องมีมาตรการที่รัดกุมเพื่อป้องกันการเก็งกำไร
 และควรมีนโยบายส่งเสริมการออม

KEY WORD : HOUSING LOAN / THE GOVERNMENT HOUSING BANK / THE NATION
HOUSING AUTHORITY

TANYAPONG PLONCHAMNI : A COMPARING DISCIPLINE OF HOUSING LOAN
REPAY TO THE GOVERNMENT HOUSING BANK BETWEEN THE NATIONAL HOUSING
AUTHORITY HOUSING PROJECT CLIENT AND PRIVATE HOUSING PROJECT CLIENT IN
BANGKOK METROPOLITAN. THESIS ADVISOR : PREE BURANASIRI, THESIS CO-ADVISOR :
KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph. d., 141 pp. ISBN 974-17-5999-1.

The main objective of the Government Housing Bank is to provide housing loans. Consequently, there is a follow-up to calculate the amount of the unpaid balance. A report concerning the monthly unpaid credits revealed that the GHB customers who bought a house from the National Housing Authority had less amount of the unpaid balance than those who bought a house from a private housing projects. This research, as a result, aims to compare the repay discipline of the National Housing clients and that of the private housing project clients. The study also explores the factors affecting the payment of the GHB customers.

The housing units of the National Housing Authority located in Bangkok Metropolitan area and supported housing loans by the GHB were chosen and grouped as townhouses, single houses and moderate-priced as well as economical-priced condominiums. The private housing projects which had similar locations and prices to the National Housing Authority's housing projects were selected for comparison. Accordingly, these projects were divided into 4 groups : (1) townhouses in Baan Nonthaburi 4 and Saranon Pak-kret, (2) single House in Suwinthawong and Sue-trong Suwinthawong, (3) economical-priced flats in Uo-ngueng community housing project 1,2,3,4 and Watchara Condo-viic, (4) moderate-priced flats in Thonburi community housing project 2, phrase 1 and 2 and Rung Phret condominium.

Out of 2,791 people, 291 subjects were selected, using the probability sampling method. These samples were then given questionnaires. Out of these 291 samples, 132 subjects lived in a house they bought, while 109 subjects did not. The secondary data from the GHB database were analyzed and compared through means and percentages.

It was found that the GHB customers buying the National Housing Authority housing units had stronger housing loan repay discipline than those buying housing units from private sectors, as stated in the research hypothesis. The significant factor that had an influence on the lack of repay discipline was the profit buying. In addition, the factor influencing the repay discipline were saving, stable career like civil servants, and payment method through salary deduction. It was recommended that there be a strict measure in considering credit loans to prevent the profit-making prospect.