



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สินเชื่อที่อยู่อาศัยจัดเป็นเครื่องมือสำคัญในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยได้รวดเร็วขึ้น ซึ่งนับตั้งแต่อดีตมาจนถึงปัจจุบัน สถาบันการเงินไทยได้มีการพัฒนารูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความหลากหลายและสอดคล้องกับสภาพตลาดเงินตลาดทุนในแต่ละช่วงเวลา ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นจากในอดีตและยิ่งทวีความสำคัญต่อภาคเศรษฐกิจการเงินของประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยจากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า ณ ไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548 ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงินไทยทั้งระบบเท่ากับ 1,177,926 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างไตรมาสเดียวกันในปี พ.ศ. 2547 ซึ่งเท่ากับ 1,000,120 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นเท่ากับ 177,806 ล้านบาท หรือร้อยละ 17.78 ซึ่งยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 16.86 ของสินเชื่อรวมในระบบสถาบันการเงินไทย และประมาณร้อยละ 17.00 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ¹

ตารางที่ 1.1 ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงินไทยตั้งแต่สิ้นปี พ.ศ.2544 ถึง ไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548

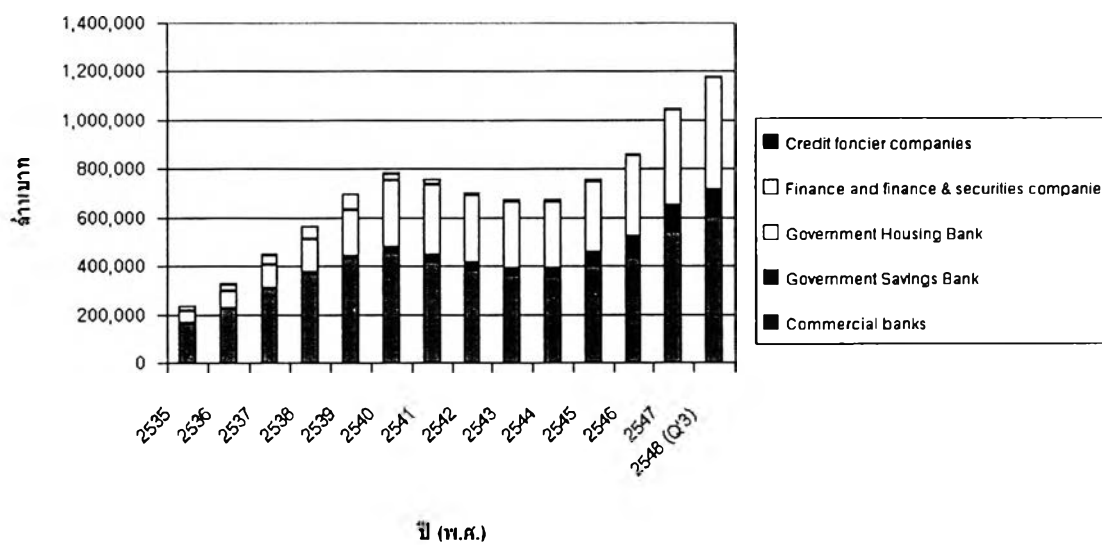
ปี (พ.ศ.)	ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง (ล้านบาท)	เพิ่มขึ้น/ลดลง จากปีก่อนหน้า
2544	675,466	-
2545	754,952	11.8%
2546	861,341	14.1%
2547	1,048,073	21.7%
2548 (ไตรมาส 3)	1,177,926	12.4%

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

¹ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 1.1 ข้างต้นแสดงให้เห็นถึงยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของระบบสถาบันการเงินไทยตั้งแต่สิ้นปี พ.ศ.2544 จนถึงไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548 ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิที่ 1.1 ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงินไทย จำแนกตามประเภทสถาบันการเงินตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 ถึงไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำหรับสถาบันการเงินในประเทศไทยที่มีบทบาทสำคัญในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว ประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างเท่ากับร้อยละ 51.07, ร้อยละ 38.86 และร้อยละ 9.61 ตามลำดับ ซึ่งหากพิจารณาจากแผนภูมิที่ 1.1 ข้างต้นซึ่งแสดงถึงส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงเหลือตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 ถึงไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548 จะเห็นได้ว่าสถาบันการเงินดังกล่าวยังคงดำรงบทบาทสำคัญในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้อย่างต่อเนื่อง

เนื่องจากประเทศไทยมีการใช้ระบบสถาบันเงินฝาก (Deposit Taking system)² ในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยกันอย่างกว้างขวาง โดยแหล่งเงินสำคัญที่นำมาให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาจากเงินฝาก

² กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล และคณะ, โครงการจัดทำหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.

ของประชาชนและองค์กรต่างๆ ประกอบกับลักษณะเฉพาะของสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลาครบกำหนดชำระค่านานกว่าสินเชื่อประเภทอื่นๆ และผู้ที่มาขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีเป็นจำนวนมาก ดังนั้นสถาบันการเงินจึงต้องบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้วิธีการต่างๆ ซึ่งการให้กู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็เป็นวิธีการหนึ่งในการบริหารความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สถาบันการเงินไทยใช้กันอยู่ทั่วไป

อย่างไรก็ตาม ปัญหาสำคัญประการหนึ่งของระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทยที่ผู้กู้และสถาบันการเงินต้องเผชิญจากการให้กู้ดอกเบี้ยลอยตัวดังกล่าว ก็คือ ความเสี่ยงนี้ค้างชำระจากอัตราดอกเบี้ยผันผวน เพราะถึงแม้ว่าสถาบันการเงินจะสามารถส่งผ่านต้นทุนอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นไปยังผู้กู้ได้ แต่ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่เพิ่มสูงขึ้นได้ดังกล่าวก็อาจทำให้ผู้กู้มีภาระเพิ่มขึ้น หรืออาจกล่าวได้ว่าเครื่องมือในการลดความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินนั้นกลับไปเพิ่มความเสี่ยงทางด้านเครดิตที่เกี่ยวกับความสามารถชำระหนี้ของผู้กู้³

จากเหตุผลดังกล่าวประกอบกับลักษณะการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินโดยทั่วไป ซึ่งมีตัวแปรสำคัญ 4 ประการเข้ามาเกี่ยวข้อง คือ จำนวนเงินที่กู้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะเวลาการกู้ยืม และเงินงวด⁴ ซึ่งหากตัวแปรใดตัวแปรหนึ่งเปลี่ยนไป ก็จะมีผลให้ตัวแปรอื่นเปลี่ยนแปลงไปด้วย ดังนั้นถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นจนทำให้เงินงวดผ่อนชำระเพิ่มสูงเกินกว่าที่ผู้กู้จะสามารถชำระหนี้ได้ ผู้กู้ก็จะได้รับความเดือดร้อนจากการถูกบังคับจ่าย ทำให้ต้องสูญเสียที่อยู่อาศัยของตนเองไป และในขณะเดียวกันสถาบันการเงินก็จะเป็นผู้ได้รับความเสียหายด้วย⁵ กล่าวคือหากสถาบันการเงินไม่ได้รับการชำระหนี้ตามสัญญา ก็จะส่งผลให้สถาบันการเงินดังกล่าวขาดรายได้หรือได้รับผลตอบแทนต่ำกว่าเป้าหมาย หรือหากต้องมีการบังคับจ่ายของขายทอดตลาดทรัพย์สิน เงินที่ได้อาจจะไม่คุ้มกับหนี้ค้างชำระและค่าใช้จ่ายที่ต้องเสียไปในการดำเนินการตามกฎหมาย ทำให้สถาบันการเงินที่ให้กู้จะต้องเสียเงินต้นที่ให้กู้ไปพร้อมกับดอกเบี้ยที่ควรจะได้รับ กลายเป็นปัญหาสำคัญทั้งต่อตัวผู้กู้และสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

³ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, "การวิเคราะห์ความเสี่ยงและเครื่องมือลดความเสี่ยง," วารสารบ้านและเงิน 2544 (มกราคม 2545): 48.

⁴ ธนากรอาคารสงเคราะห์, การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

⁵ พัลลภ กฤตยานวัช, "สินเชื่อที่อยู่อาศัย ความเสี่ยงที่พึงระวัง," วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (กรกฎาคม - กันยายน 2548): 6.

อย่างไรก็ตาม เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์นำระบบเงินกู้ดอกเบี้ยลอยตัวมาใช้ในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ.2527 ได้มีการพัฒนาเทคนิคลดความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงขึ้นดังกล่าว โดยให้สัญญาเงินกู้ปรับขยายระยะเวลาออกไปได้โดยอัตโนมัติเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น โดยไม่ปรับเพิ่มเงินงวด ระบบที่พัฒนาขึ้นมาี้เรียกว่า ระบบระยะเวลาเงินกู้ปรับได้⁶ (Adjustable Term Mortgage) นอกจากนี้ธนาคารจะทำการคำนวณอัตราเงินผ่อนชำระรายเดือนเพื่อการขึ้นอัตราดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้า เมื่ออัตราการผ่อนชำระถูกปรับสูงขึ้นทำให้ต้องลดวงเงินกู้ลงบ้างจากจำนวนเงินผ่อนชำระรายเดือนสูงขึ้นตั้งแต่ต้น (Affordability factor) แต่ก็เป็นผลดีต่อธนาคารและตัวผู้กู้เองในแง่ความมั่นคงปลอดภัยที่เพิ่มมากขึ้น จึงทำให้ปัญหาความเสี่ยงของผู้กู้และธนาคารมีน้อยลง และธนาคารพาณิชย์ไทยก็ได้้นำระบบนี้ไปปรับใช้กับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของตนเอง⁷ จนกลายเป็นระบบเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยหลักของประเทศไทยในเวลาต่อมา

ในปัจจุบันสถาบันการเงินต่างๆ ได้เริ่มปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นอีกครั้ง หลังจากที่ปล่อยให้อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวลดลงจนอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำมาระยะหนึ่งนับตั้งแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจเมื่อปี 2540 ผู้สนใจหลายฝ่ายจึงเกิดความสนใจหรือบ้างก็วิตกกังวลว่า การที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เริ่มปรับตัวสูงขึ้นดังกล่าว จะทำให้เงินงวดผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก จนส่งผลกระทบต่อผู้ที่กำลังผ่อนชำระทำให้ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ และอาจก่อให้เกิดปัญหาหนี้ค้างชำระกับสถาบันการเงินที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยตามมาหรือไม่

ด้วยเหตุผลทั้งหมดที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับการที่สถาบันการเงินไทยมีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย และอาจมีเทคนิคการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและทางเลือกในการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน ผู้วิจัยจึงเล็งเห็นความสำคัญของเรื่องดังกล่าว และเกิดความสนใจที่จะทำการศึกษาว่า การที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มสูงขึ้นจะส่งผลต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืมอย่างไร และเทคนิคหรือวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของสถาบันการเงินที่ผู้วิจัยจะทำการศึกษา จะสามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้มากน้อยเพียงใด ทั้งนี้เพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้สนใจนำไปปรับใช้ในการวางแผนการเงินหรือการบริหารความเสี่ยงเงินเชื่อที่อยู่อาศัยของตนเองได้ต่อไป

⁶ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, โครงการจัดทำหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย (กรุงเทพมหานคร: สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2548), หน้า 4-3.

⁷ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, "Characteristics and methods of housing finance in Thailand", หน้า 7. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะและวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแบบระยะเวลาการกู้ปรับได้ (Adjustable Term Mortgage)
2. เพื่อวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยกำหนดขอบเขตของการวิจัยไว้ดังต่อไปนี้

1. ศึกษารูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารจำนวน 7 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), ธนาคารออมสิน, ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดยศึกษาเฉพาะข้อมูลที่ธนาคารแต่ละแห่งเห็นว่าสามารถเปิดเผยได้
2. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ ได้แก่
 - รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted rate) 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
 - รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted rate) 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
 - รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted rate) 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
3. วิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดการผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นคงที่ ทั้งนี้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้อ้างอิงในการคำนวณ จะเป็นอัตราดอกเบี้ยตามประกาศของธนาคารที่ผู้วิจัยทำการศึกษา ณ วันที่ 19 เดือนมกราคม พ.ศ. 2549

1.4 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย

ตัวแปรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ จะเป็นตัวแปรเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณเงินงวดของธนาคารที่ทำการศึกษาเท่านั้น ซึ่งประกอบด้วย

1. ตัวแปรต้น ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และมารจิน
2. ตัวแปรตาม ได้แก่ เงินงวดผ่อนชำระ และระยะเวลาการกู้ยืม
3. ตัวแปรควบคุม ได้แก่ จำนวนเงินกู้

1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ

ผู้วิจัยได้กำหนดความหมายของคำศัพท์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการวิจัยไว้ดังต่อไปนี้

การให้กู้ยืมแบบระยะเวลาปรับได้ (Adjustable Term Mortgage)

หมายถึง การให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยระยะเวลาการกู้ยืมสามารถปรับได้โดยอัตโนมัติ และมีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระให้สามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้ตั้งแต่ต้น

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Rate)

หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารที่ผู้วิจัยทำการศึกษารวบรวมเรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยที่มากู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย

อัตราดอกเบี้ย MRR (Minimum Retail Rate)

หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายย่อยชั้นดี ทั้งนี้ใช้โยงเข้ากับอัตราดอกเบี้ย MLR เพื่อให้สามารถสะท้อนระดับความเสี่ยงที่แตกต่างกันระหว่างลูกค้ารายใหญ่กับลูกค้ารายย่อยได้ โดยบวกส่วนต่างสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์ประกาศไม่เกินร้อยละ 4 ต่อปี⁸

อัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)

หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาที่ธนาคารเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี⁹

เงินงวดผ่อนชำระ (Monthly Installment payment)

หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยผ่อนชำระให้กับธนาคารเป็นรายเดือน

ระยะเวลาการกู้ยืม (Term of Mortgage)

หมายถึง ระยะเวลาที่ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินที่กู้ยืมมาจากธนาคารได้จนหมด

⁸ นิยามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้, ธนาคารแห่งประเทศไทย. (www.bot.or.th)

⁹ เรื่องเดียวกัน

มาร์จิ้น (Margin)^{*}

หมายถึง อัตราที่ธนาคารบวกเพิ่มเข้าไปล่วงหน้าในอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด เพื่อให้เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้สูงตั้งแต่ต้น

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย (Descriptive Research) ซึ่งมีกระบวนการศึกษาวิจัยโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยและเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องโดยมุ่งเน้นไปที่แนวคิดระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย, ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย และการให้กู้จํานองระบบเงินฝากธนาคาร
2. กำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการศึกษา

2.1 ประชากร

เนื่องจากงานวิจัยนี้ทำการศึกษถึงผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม ซึ่งมีความเกี่ยวข้องกับเรื่องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง ดังนั้นกลุ่มประชากรในงานวิจัยนี้ คือ สถาบันการเงินในประเทศไทยที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์, ธนาคารออมสิน, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และสถาบันการเงินอื่นๆ เช่น บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นต้น

2.2 กลุ่มตัวอย่าง

เนื่องจากกลุ่มประชากรข้างต้นมีเป็นจำนวนมากประกอบกับข้อจำกัดทางด้านระยะเวลา จึงทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถทำการศึกษากลุ่มประชากรข้างต้นได้ทั้งหมด ผู้วิจัยจึงมีการกำหนดกลุ่มตัวอย่าง โดยทำการคัดเลือกจากสถาบันการเงินที่มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุด 7 อันดับแรก ซึ่งสถาบันการเงินดังกล่าวมียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมมากกว่าร้อยละ 85 ของยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งระบบ (ข้อมูล ณ สิ้นปี 2547) เพื่อให้ได้ข้อมูลและข้อค้นพบที่สามารถเป็นตัวแทนของประชากรกลุ่มใหญ่ มีความน่าเชื่อถือ และเป็นประโยชน์ต่อทั้งผู้กู้และสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในระดับที่กว้างขวาง

^{*} ธนาคารบางแห่งใช้คำว่า "Buffer rate"

สถาบันการเงินที่ผู้วิจัยคัดเลือกมาข้างต้นเพื่อนำมาเป็นกรณีศึกษาประกอบด้วย ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน), ธนาคารออมสิน, ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซึ่งรายละเอียดเพิ่มเติมผู้วิจัยได้แสดงไว้ในบทที่ 3

3. เก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิและทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ

สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่ผู้วิจัยเลือกเป็นกรณีศึกษา เกี่ยวกับวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารฯ และรายละเอียดอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากธนาคารแต่ละแห่งอาจเสนอรูปแบบการผ่อนชำระเงินงวดที่แตกต่างกัน และมีการบวกมารีจินเพิ่มเติมในอัตราที่ไม่เท่ากัน

3.2 ข้อมูลทุติยภูมิ

ข้อมูลทุติยภูมิที่เก็บรวบรวมต่อไปนี้จะใช้เป็นข้อมูลประกอบในการสร้างแบบจำลองการคำนวณเงินงวด และใช้ประกอบการวิเคราะห์และอภิปรายผล

3.2.1 ข้อมูลที่รวบรวมจากธนาคารที่ผู้วิจัยนำมาทำการศึกษา

- ก) รูปแบบและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
- ข) ระเบียบธนาคารหรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

3.2.2 ข้อมูลที่รวบรวมจากธนาคารแห่งประเทศไทยและสมาคมสินเชื่ที่อยู่อาศัย

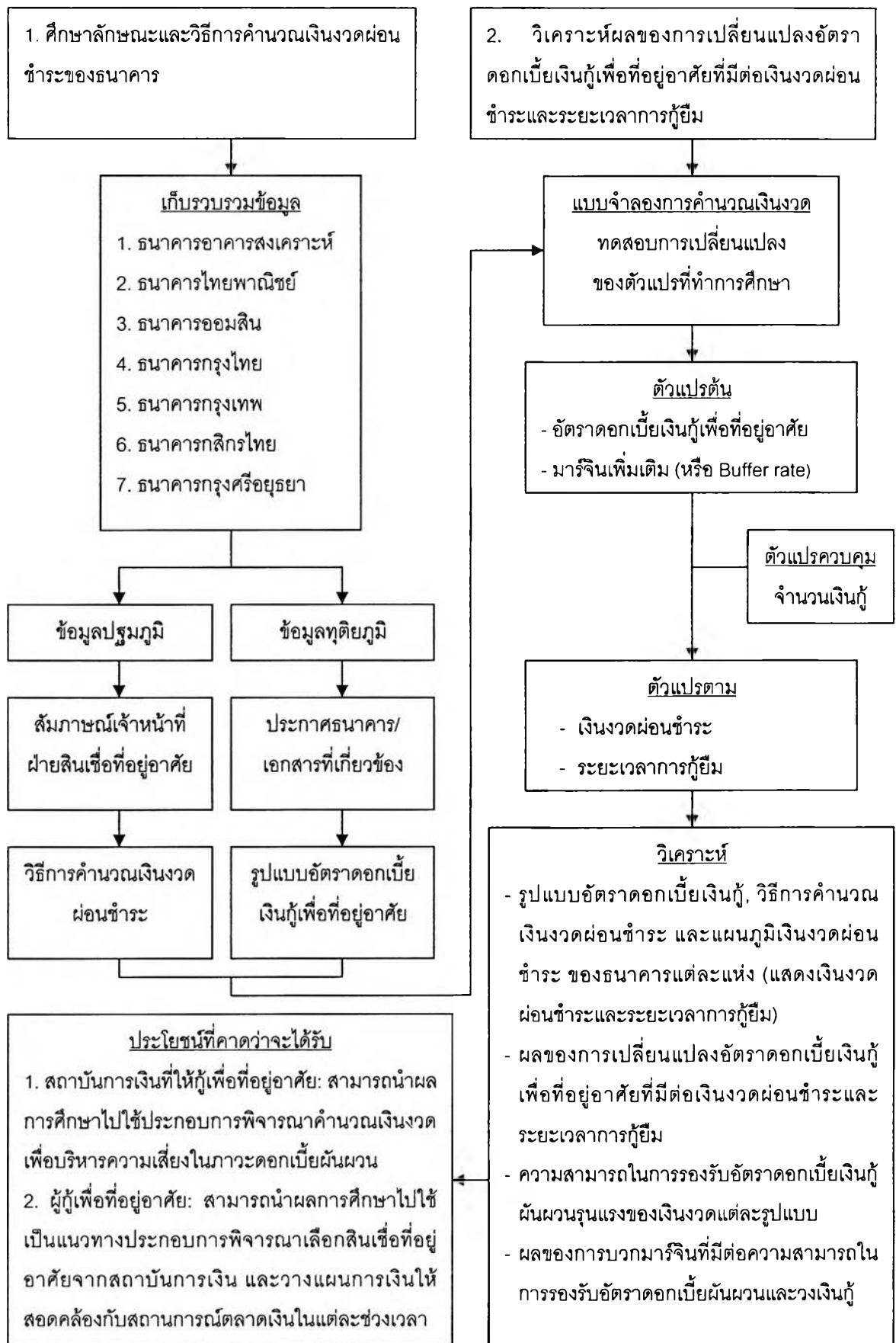
- ก) หนังสือเวียนเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
- ข) ข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์และอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ปี พ.ศ.2531 - 2548

3.2.3 ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการให้กู้ยืมและการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ เช่น หนังสือ, รายงานวิจัย, เอกสารประกอบการบรรยาย ฯลฯ

4. นำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้มาทำการวิเคราะห์และสร้างแบบจำลองการคำนวณเงินงวดเพื่อทดสอบผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดการผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม โดยทำการทดสอบในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 4.1 ทดสอบสถานการณ์ปัจจุบันว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตลาดปรับเปลี่ยนสูงขึ้นเท่าใดจึงจะเกินเงินงวด
 - 4.2 ทดสอบการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อหาผลกระทบที่มีต่อเงินงวดการผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม
 - 4.3 สร้างสถานการณ์จำลอง เพื่อทดสอบว่าหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น-ลดลงในช่วงเวลาต่างๆกัน จะส่งผลต่อเงินงวดการผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืมอย่างไร
 - 4.4 ทดสอบว่าการบวกมารีจิ้นในอัตราที่แตกต่างกัน จะทำให้เงินงวดผ่อนชำระสามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้มากน้อยเพียงใด และมีผลกระทบต่อวงเงินกู้ได้อย่างไร
5. นำผลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์หาผลสรุป และข้อเสนอแนะ

แผนภูมิที่ 1.2 กรอบวิธีดำเนินการวิจัย



1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

1. เนื่องจากสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีเป็นจำนวนมาก ประกอบกับเงื่อนไขและข้อจำกัดทางระยะเวลา ทำให้ผู้วิจัยไม่สามารถทำการศึกษากับสถาบันการเงินได้ทุกแห่ง อย่างไรก็ตามผู้วิจัยก็ได้พิจารณาเลือกศึกษาโดยพยายามให้ครอบคลุมสถาบันการเงินสำคัญที่เป็นหลักในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
2. แบบจำลองเงินงวดผ่อนชำระที่ใช้ในการทดสอบ เป็นแบบจำลองที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นโดยอิงจากวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารแต่ละแห่ง มิได้เป็นแบบจำลองที่ธนาคารแต่ละแห่งสร้างขึ้นโดยตรง เนื่องจากธนาคารบางแห่งถือว่าข้อมูลหรือแบบจำลองดังกล่าวเป็นความลับธนาคารที่มีพึงเปิดเผยแก่บุคคลภายนอก อย่างไรก็ตามผู้วิจัยก็คำนึงถึงเรื่องดังกล่าวและพยายามออกแบบให้แบบจำลองดังกล่าวมีความน่าเชื่อถือสามารถคำนวณเงินงวดออกมาได้ใกล้เคียงหรือตรงกับการคำนวณเงินงวดของธนาคารที่ทำการศึกษามากที่สุด โดยการสอบถามหรือตรวจสอบกลับกับเจ้าหน้าที่ของธนาคารอีกครั้งหนึ่ง ภายหลังจากการสร้างแบบจำลองคำนวณเงินงวดเสร็จสิ้นแล้ว เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ถูกต้องหรือใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด
3. รูปแบบ เงื่อนไข และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนวิธีการคำนวณเงินงวดภายใต้แบบจำลองการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระดังกล่าว เป็นการศึกษาเฉพาะการให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปในโครงการปกติเท่านั้น มิได้ครอบคลุมถึงการให้กู้โดยมีเงื่อนไขพิเศษที่ธนาคารร่วมกับเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร, การให้กู้เพื่อซื้อทรัพย์สินของธนาคารเอง หรือการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ หรือการให้กู้กรณีอื่นใดที่มีใช่การให้กู้โดยอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขตามปกติของธนาคาร
4. เนื่องจากวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ ตลอดจนรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแต่ละแห่งที่ผู้วิจัยทำการศึกษา อาจเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาตามสถานการณ์ตลาดเงินตลาดทุนในช่วงเวลาต่างๆ ผู้วิจัยจึงจะทำการศึกษาข้อมูลดังกล่าวเฉพาะจุดหนึ่งของเวลา (ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549) และอาจมีการกำหนดเงื่อนไขหรือข้อตกลงเบื้องต้นบางประการไว้ในแบบจำลองคำนวณเงินงวดดังกล่าว ดังนั้นการนำผลการวิจัยไปอธิบายหรือปรับใช้ จึงควรพิจารณาเงื่อนไขหรือข้อตกลงเบื้องต้นที่ผู้วิจัยได้กำหนดไว้อย่างรอบคอบเสียก่อน

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เนื่องจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอาจเพิ่มสูงขึ้น ผลการศึกษาในครั้งนี้จะสามารถเป็นแนวทางให้สถาบันการเงินและผู้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยนำไปปรับใช้ในการวางแผนการเงินหรือการบริหารความเสี่ยงของตนเองได้ ดังนี้

1. สถาบันการเงินที่ให้ผู้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย: สามารถนำผลการศึกษาไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาคำนวณเงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยให้สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น
2. ผู้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย: สามารถนำข้อมูลจากการศึกษาไปใช้ประกอบการตัดสินใจเลือกขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน รวมทั้งวางแผนการผ่อนชำระเงินงวดที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นได้ในแต่ละช่วงเวลา