



บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม โดยผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ ตลอดจนรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่ทำการศึกษากัน 7 แห่ง และนำข้อมูลดังกล่าวมาจัดทำเป็นแบบจำลองคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ เพื่อทำการทดสอบว่าหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป จะส่งผลต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืมอย่างไร

5.1 สรุปผลการวิจัย

การวิจัยนี้สามารถสรุปผลการวิจัยออกได้เป็น 2 ส่วนสำคัญ ดังนี้

ส่วนที่ 1: ลักษณะและวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารในการให้กู้จำนองแบบระยะเวลาเงินกู้ปรับได้ (Adjustable Term Mortgage)

การให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแบบระยะเวลาเงินกู้ปรับได้ เกิดขึ้นในประเทศไทยเมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนรูปแบบการให้กู้จากการให้กู้อัตราดอกเบี้ยคงที่มาเป็นการให้กู้แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในปี พ.ศ. 2527 เนื่องจากในประเทศไทยสถาบันการเงินหลักที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยคือ ธนาคาร ประกอบกับแหล่งเงินของธนาคารส่วนใหญ่เป็นเงินฝากระยะสั้น ดังนั้นการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ จะทำให้ธนาคารมีปัญหาค่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย (Interest rate risk) กล่าวคือในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยตลาดพุ่งสูงขึ้น ธนาคารไม่สามารถปรับอัตราดอกเบี้ยคงที่ดังกล่าวตามต้นทุนอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ทำให้ธนาคารมีรายได้ลดลงหรืออาจประสบปัญหาขาดทุนได้ในที่สุด

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในขณะนั้นจึงได้เปลี่ยนการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยมาเป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ทำให้ปัญหาค่าความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารลดลง เนื่องจากธนาคารสามารถส่งผ่านความเสี่ยงดังกล่าวไปยังผู้กู้ได้ กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยตลาดสูงขึ้น ธนาคารสามารถปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นได้ตามตลาด อย่างไรก็ตามการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวดังกล่าวก็อาจทำให้ธนาคารมีปัญหาค่าความเสี่ยงทางเครดิตขึ้นมาแทน เนื่องจากในการคำนวณเงินงวดในระบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยทั่วไป เมื่ออัตราดอกเบี้ยตลาดสูงขึ้น เงินงวดผ่อนชำระอาจปรับสูง

ตามอัตราดอกเบี้ย ทำให้ผู้กู้อาจมีปัญหาการผ่อนส่งหากรายได้เพิ่มขึ้นไม่ทันกับเงินงวดที่ต้องชำระให้กับธนาคาร

เพื่อลดปัญหาความเสี่ยงของผู้กู้และธนาคารดังกล่าว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในขณะนั้นจึงได้มีการพัฒนาระบบเงินกู้ โดยให้สัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสามารถลดหรือขยายระยะเวลาได้ทุกเมื่อ ทำให้เมื่อดอกเบี้ยขึ้นธนาคารฯสามารถขยายระยะเวลาที่แทนการปรับขึ้นเงินงวด และเมื่อดอกเบี้ยลดลงก็คงเงินงวดไว้ตามเดิม แต่ระยะเวลาการกู้จะลดลงเร็วขึ้นเพราะจะมีเงินไปลดต้นเงินมากขึ้น นอกจากนี้ยังมีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ ทำให้เงินงวดผ่อนชำระดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น

ต่อมาภายหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี 2540 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการออกหนังสือเวียนลงวันที่ 4 มกราคม 2543 ไปยังธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคาร, บริษัทเงินทุน, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์, และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทุกบริษัท เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยส่วนหนึ่งของหนังสือเวียนดังกล่าวได้มีการระบุถึงแนวทางการปฏิบัติในกรณีที่จะมีการปรับเพิ่มเงินงวดไว้ดังนี้

“...2. การปรับเพิ่มเงินงวด

เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้ายืมซื้อที่อยู่อาศัยอันเกิดจากความผันผวนด้านอัตราดอกเบี้ย ในกรณีลูกค้าเลือกทำสัญญาเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัว รวมทั้งรายที่ขอเปลี่ยนมาใช้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัวจากเดิมที่ทำสัญญาเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่มาก่อน ให้สถาบันการเงินพิจารณาดำเนินการขยายระยะเวลาการผ่อนชำระแทนการปรับเพิ่มเงินงวดเป็นลำดับแรก หากจำเป็นต้องมีการปรับเพิ่มเงินงวดก็ขอให้พิจารณาตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1 กรณีอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับเพิ่มสูงขึ้น แต่เงินงวดที่ชำระยังพอชำระจำนวนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นได้ ให้สถาบันการเงินปรับเพิ่มเงินงวดได้ปีละไม่เกิน 1 ครั้ง และในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของเงินงวดที่ลูกค้าผ่อนชำระอยู่เดิม

2.2 กรณีอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับเพิ่มสูงขึ้นมากจนเงินงวดที่ต้องชำระไม่คุ้มจำนวนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ให้สถาบันการเงินปรับเงินงวดสูงขึ้นได้เท่ากับจำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในแต่ละครั้งที่มีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

ทั้งกรณีข้อ 2.1 และข้อ 2.2 หากเป็นความประสงค์ของลูกค้ำที่ต้องการให้สถาบันการเงินปรับเพิ่มเงินงวด เนื่องจากมีความสามารถในการผ่อนชำระมากขึ้น หรือเหตุผลอื่นใดก็ตาม ให้สถาบันการเงินสามารถดำเนินการปรับเพิ่มเงินงวดได้ตามเจตจำนงของลูกค้ำ

สำหรับลูกค้ำที่ทำสัญญาเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่เปลี่ยนทุก 3 ปีหรือ 5 ปีตลอดอายุสัญญานั้น การปรับเพิ่มเงินงวดใหม่เมื่อครบทุกกรอบ 3 ปี หรือ 5 ปี ไม่อยู่ในข่ายตามนัยข้อ 2 ที่กล่าวข้างต้น กล่าวคือ เงินงวดผ่อนชำระที่ปรับใหม่นั้นอาจเพิ่มเกินร้อยละ 10 ของเงินงวดที่ลูกค้ำผ่อนชำระอยู่เดิมได้..."

จากการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับที่มาและลักษณะของระบบเงินกู้แบบระยะเวลาปรับได้ดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับการที่ผู้วิจัยได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ธนาคารทั้ง 7 แห่ง ผู้วิจัยสามารถสรุปวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารในระบบระยะเวลาเงินกู้ปรับได้ (Adjustable Term Mortgage) ได้ดังต่อไปนี้

1) สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

ธนาคารที่ทำการศึกษาทั้ง 7 แห่ง มีการคำนวณเงินงวดค้ำที่อยู่อาศัยโดยใช้สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระรายเดือนเหมือนกัน คือ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+I)]^t \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

หมายเหตุ:

- เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรการคำนวณดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel
- ค่าสัมประสิทธิ์ $[(I)/(1-V)]$ ในสูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระข้างต้นอาจเรียกอีกแบบหนึ่งได้ว่าเป็นค่า Mortgage Constant

- เงินงวดผ่อนชำระที่คำนวณได้จากสูตรดังกล่าว อาจไม่ตรงกับเงินงวดจริงของธนาคาร เนื่องจากในความเป็นจริง เงินงวดที่ธนาคารกำหนดจะไม่มีทศนิยม และธนาคารจะทำการปัดตัวกลม 100 เช่น หากคำนวณได้เงินงวดเท่ากับ 5,678.45 บาท ธนาคารจะทำการปัดตัวกลมเป็น 5,700 บาทถ้วน

2) การบวกมาร์จินเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) เข้าไปในการคำนวณเงินงวด

การบวกมาร์จินเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวด เป็นลักษณะสำคัญประการหนึ่งของการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระในระบบระยะเวลาการกู้ปรับได้ เนื่องจากการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดจะช่วยให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ธนาคารสามารถคงเงินงวดไว้ และปล่อยให้ระยะเวลาการกู้ยืมขยายออกไปแทน ตราบเท่าที่ค่าดอกเบี้ยยังไม่เกินเงินงวด

สำหรับรายละเอียดเกี่ยวกับการบวกมาร์จินของธนาคารทั้ง 7 แห่งที่ทำการศึกษา เป็นดังนี้

ตารางที่ 5.1 มาร์จินที่ธนาคารแต่ละแห่งบวกเพิ่มเติมในการคำนวณเงินงวด (19 มกราคม 2549)

ธนาคาร	มาร์จินเพิ่มเติม
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	1.00%
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	1.75%
3. ธนาคารออมสิน	ไม่มี
4. ธนาคารกรุงไทย	ไม่มี
5. ธนาคารกรุงเทพ	1.25%
6. ธนาคารกสิกรไทย	2.00%
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	2.00%

จากตารางที่ 5.1 จะเห็นได้ว่าจากธนาคารที่ทำการศึกษาทั้งหมด 7 แห่ง มีธนาคารจำนวน 5 แห่งที่มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ (ข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม 2549) โดยธนาคารที่มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมในอัตราสูงสุด คือ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งบวกมาร์จินเท่ากับ 2% ในขณะที่ธนาคารที่ไม่มีมีการบวกมาร์จินเข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ คือ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย

3) รูปแบบการผ่อนชำระ

ในปัจจุบันธนาคารทั้ง 7 แห่งมีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระหลัก 2 รูปแบบ คือ

3.1) การผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up payment):

การผ่อนชำระแบบนี้ ลูกค้ายจะชำระเงินงวดต่างๆในช่วงแรกที่มีการใช้ Teaser/Discounted rate และชำระเงินงวดสูงขึ้นในปีที่เริ่มใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

เงินงวดดังกล่าวจะมีลักษณะคล้ายกับขั้นบันได (Step-up Payment) เนื่องจากในช่วงที่มีการใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted rate) ธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดตามอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว ทำให้ผู้กู้จ่ายเงินงวดผ่อนชำระต่ำกว่าปกติในช่วงแรก อย่างไรก็ตามเมื่อช่วงเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลง ธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ตามอัตราดอกเบี้ยในช่วงลอยตัว บวกด้วยมาร์จิน (ถ้ามี) ตามอัตราที่ธนาคารกำหนดในช่วงเวลานั้น ทำให้เงินงวดในปีที่มีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวดังกล่าวปรับสูงขึ้น และลูกค้าต้องชำระเงินงวดในจำนวนดังกล่าวเท่ากันไปทุกงวดจนครบอายุสัญญา (หากอัตราดอกเบี้ยในอนาคตไม่ผันผวนรุนแรงจนธนาคารต้องทำการปรับเงินงวดใหม่)

ธนาคารที่มีการเสนอทางเลือกในการผ่อนชำระในรูปแบบนี้ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารออมสิน, ธนาคารกรุงเทพ (เฉพาะรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Teaser/discounted rate แบบคงที่ 1 ปี และ 2 ปี) และธนาคารกสิกรไทย

3.2) การผ่อนชำระแบบคงที่เท่ากันทุกเดือนตั้งแต่ต้น (Constant payment):

ในการผ่อนชำระรูปแบบนี้ ธนาคารทำการคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปีที่มีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นครั้งแรกโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR (บวก/ลบ) ในปัจจุบันบวกด้วยมาร์จิน (ถ้ามี) ในอัตราที่แต่ละแห่งกำหนดเป็นฐานในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ และลูกค้าจะชำระเงินงวดตามอัตราดังกล่าวเป็นจำนวนเท่ากันทุกงวดตั้งแต่ต้น

ธนาคารที่เสนอการผ่อนชำระรูปแบบนี้ ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงไทย, ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกสิกรไทย, และธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ส่วนที่ 2: ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม

ประเด็นที่ 1: การทดสอบการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อหาผลกระทบที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม

ในตอนนี้ผู้วิจัยได้ทำการทดสอบการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อหาความสัมพันธ์ที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม โดยใช้รูปแบบการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและอัตราดอกเบี้ย Teaser/Discounted rate ประเภท 1 ปี, 2 ปี และ 3 ปี จำนวน 23 รูปแบบ จากธนาคารที่เป็นกลุ่มตัวอย่างทั้ง 7 แห่ง และใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549 ในการทดสอบ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวไปครั้งละ 0.50% จนครบ 5.00% แล้วบันทึกผลว่าระยะเวลาการกู้ยืมเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร และเงินงวดผ่อนชำระดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เพิ่มขึ้นได้สูงสุดเท่าใด ค่าดอกเบี้ยจึงจะเกินเงินงวด (ซึ่งตามสมมติฐานของการวิจัย คือ เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวธนาคารจะทำการปรับเงินงวดเพิ่มขึ้น)

ผลการทดสอบ ผู้วิจัยสามารถสรุปได้ดังนี้

- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และระยะเวลาการกู้ยืมมีความสัมพันธ์ในทางเดียวกัน กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น ระยะเวลาการกู้ยืมจะยืดขยายออกไปตรงเท่ากับที่ค่าดอกเบี้ยยังไม่เกินเงินงวด (และในทางกลับกัน เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ระยะเวลาการกู้ยืมจะหดสั้นลงด้วย)
- เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR หรือ MLR (ในปีแรกที่เริ่มใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว) เพิ่มขึ้นไม่เกิน 2.50% ต่อปี (นับจาก MRR/MLR ณ วันที่ทำการศึกษา) เงินงวดผ่อนชำระของทุกธนาคารยังคงเดิม แต่ระยะเวลาการกู้ยืมจะขยายออกไปแทน
- เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR หรือ MLR (ในปีแรกที่เริ่มใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว) เพิ่มขึ้นมากกว่า 2.50% ต่อปี (นับจาก MRR/MLR ณ วันที่ทำการศึกษา) จึงเริ่มมีบางธนาคารที่ได้รับผลกระทบจากการที่ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวด และอาจต้องมีการแจ้งลูกค้าเพื่อทำการปรับเพิ่มเงินงวด โดยธนาคารที่ได้รับผลกระทบเป็นอันดับแรก คือ ธนาคารที่ไม่ได้มีการบวกมาร์จิ้นไว้ใน การคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ซึ่งได้แก่ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารออมสิน

- เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR หรือ MLR (ในปีแรกที่เริ่มใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว) เพิ่มขึ้นมากกว่า 3.00% ต่อปี (นับจาก MRR/MLR ณ วันที่ทำการศึกษา) ธนาคารที่มีการบวกมารีจิ้น สูงขึ้นในลำดับถัดมา จึงเริ่มได้รับผลกระทบ คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (บวกมารีจิ้น 1.00%) และธนาคารกรุงเทพ (บวกมารีจิ้น 1.25%)
- เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR (ในปีแรกที่เริ่มใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว) เพิ่มขึ้นมากกว่า 4.00% ต่อปี (นับจาก MLR ณ วันที่ทำการศึกษา) ธนาคารที่มีการบวกมารีจิ้นตั้งแต่ 1.75% ขึ้นไป ซึ่งได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ (บวกมารีจิ้น 1.75%), ธนาคารกสิกรไทย (บวกมารีจิ้น 2%) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา (บวกมารีจิ้น 2%) จึงจะได้รับผลกระทบจากค่าดอกเบี้ยเงินงวดเป็นลำดับสุดท้าย

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูบทที่ 4: ตารางที่ 4.6, ตารางที่ 4.7 และตารางที่ 4.8)

อย่างไรก็ตามจากการที่ผู้วิจัยทำการศึกษาค่าข้อมูลอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR และ MLR ในอดีต พบว่าโอกาสที่อัตราดอกเบี้ยจะพุ่งสูงขึ้นอย่างรุนแรงมากกว่า 4.00% ดังกล่าว อาจมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้น้อยมาก เนื่องจากเมื่อพิจารณาจากสถิติอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR และ MLR ในอดีต ผู้วิจัยพบว่าระดับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่พุ่งขึ้นภายในปีเดียว คือ 3.50% ซึ่งเกิดขึ้นกับอัตราดอกเบี้ย MRR ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในระหว่างปี 2533 และ 2534 และระดับที่รุนแรงถัดมาคือ MRR เพิ่มขึ้น 3.00% ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540-2541 ซึ่งเป็นกรณีที่เกิดตลาดเงินตลาดทุนอยู่ไม่ได้อยู่ในสภาวะปกติ และขาดเสถียรภาพอย่างรุนแรง อย่างไรก็ตามในภาวะปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงไม่เคลื่อนไหวรุนแรงเช่นในอดีต เนื่องจากในปัจจุบันประเทศไทยใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัว ทำให้ระบบเศรษฐกิจมีอัตราแลกเปลี่ยนซึ่งสามารถช่วยดูแลภาวะเศรษฐกิจมิให้ขาดเสถียรภาพอย่างรุนแรงจนเกินไปนัก

ประเด็นที่ 2: การทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนรุนแรงของธนาคารแต่ละแห่งที่ทำการศึกษา (โดยให้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 มาเป็นตัวทดสอบ)

เมื่อนำอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งมีความผันผวนรุนแรงมาเป็นข้อมูลทดสอบในแบบจำลอง ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารจำนวน 5 แห่ง ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกสิกรไทย และ

สำหรับธนาคารที่ไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนรุนแรงได้ มีจำนวน 2 แห่ง คือ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย ซึ่งอาจเนื่องมาจากธนาคารทั้งสองแห่งไม่ได้ทำการบวกมารีจิ้นป้องกันดอกเบี้ยผันผวนไว้ล่วงหน้า ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้พุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 3 ปี (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้พุ่งสูงขึ้นประมาณ 2.75%) เงินงวดของธนาคารดังกล่าวจะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ย ทำให้ธนาคารต้องปรับเงินงวดเพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 20-25% เมื่อเทียบกับเงินงวดที่ผู้กู้ผ่อนอยู่เดิม

(รายละเอียดผลการวิจัย โปรดดูบทที่ 4: แผนภูมิที่ 4.24 ถึง 4.46)

ประเด็นที่ 3: ทดสอบว่าการบวกมารีจิ้นในอัตราที่แตกต่างกัน จะทำให้เงินงวดผ่อนชำระสามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้มากน้อยเพียงใด และมีผลกระทบต่อวงเงินกู้อย่างไร

สมมติฐานเบื้องต้นในการทดสอบ

1. วงเงินกู้เท่ากับ 1 ล้านบาท
2. ระยะเวลากู้เท่ากับ 25 ปี
3. ผู้กู้ชำระเงินงวดเดือนละ 1 ครั้ง
4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เท่ากับ 6.75%
5. ไม่มีการใช้ Teaser/Discounted rate ในปีต่างๆ (ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ทดสอบคืออัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับ MLR ตลอดอายุสัญญา)
6. สมมติให้ธนาคาร กำหนดสัดส่วนเงินงวดผ่อนชำระต่อรายได้สุทธิรายเดือนของผู้กู้ (Debt service coverage ratio) ไม่เกิน 1 ใน 3
7. สมมติให้ผู้กู้ไม่มีภาระหนี้ใดๆก่อนมาขอกู้กับธนาคาร

ผลการทดสอบสรุปได้ดังตารางที่ 5.2 และ 5.3

ตารางที่ 5.2 สรุปผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน

มาร์จิน	ระดับ MLR ที่รองรับได้ในปีแรก	ความสามารถในการรองรับ MLR ที่เปลี่ยนแปลง
0.00%	8.65%	1.90%
0.25%	8.77%	2.02%
0.50%	9.01%	2.26%
0.75%	9.13%	2.38%
1.00%	9.37%	2.62%
1.25%	9.61%	2.86%
1.50%	9.73%	2.98%
1.75%	9.97%	3.22%
2.00%	10.21%	3.46%

จากตารางที่ 5.2 สามารถวิเคราะห์ได้ว่าหากธนาคารมีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยต่างๆที่เหมือนกัน (ตามสมมติฐานที่กำหนดไว้) การบวกมาร์จินในอัตราที่สูงจะทำให้เงินงวดสามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้สูงกว่าการบวกมาร์จินในอัตราต่ำๆหรือไม่บวกเลย อย่างไรก็ตามการบวกมาร์จินดังกล่าวก็ทำได้ภายใต้ขอบเขตจำกัด เนื่องจากหากบวกมาร์จินในอัตราสูง ก็จะทำให้วงเงินกู้ที่ธนาคารปล่อยกู้ได้ลดลง เนื่องจากการบวกมาร์จินจะทำให้เงินงวดผ่อนชำระเพิ่มสูงขึ้น และเนื่องจากแต่ละธนาคารมีสัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้รายเดือนของผู้กู้ (Debt Service Ratio: DSR) เป็นกรอบหนึ่งที่กำหนดวงเงินกู้ของผู้กู้ อยู่ ดังนั้นการบวกมาร์จินจึงทำให้วงเงินกู้ที่ผู้กู้สามารถกู้ได้ลดลงไปบ้าง (Affordability Factor) ซึ่งหากสมมติให้ DSR เท่ากับ 1 ใน 3 หรือประมาณ 33.33% ของรายได้รายเดือน โดยสมมติฐานอื่นๆยังคงเดิมและผู้กู้ไม่มีภาระหนี้อื่นอยู่ก่อนกู้ ผลของการบวกมาร์จินที่มีเงินงวดผ่อนชำระและวงเงินกู้จะเป็นไปดังตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 สรุปผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและวงเงินกู้

มาร์จิน	เงินงวด	รายได้ขั้นต่ำผู้กู้		วงเงินกู้		Δ วงเงินกู้ (บาท)
		ไม่บวกมาร์จิน	บวกมาร์จิน	ไม่บวกมาร์จิน	บวกมาร์จิน	
0.00%	7,000	21,212	21,212	1,000,000	1,000,000	0
0.25%	7,100	21,212	21,515	1,000,000	977,549	-22,451
0.50%	7,300	21,212	22,121	1,000,000	955,873	-44,127
0.75%	7,400	21,212	22,424	1,000,000	934,939	-65,061
1.00%	7,600	21,212	23,030	1,000,000	914,716	-85,284
1.25%	7,800	21,212	23,636	1,000,000	895,176	-104,824
1.50%	7,900	21,212	23,939	1,000,000	876,291	-123,709
1.75%	8,100	21,212	24,545	1,000,000	858,033	-141,967
2.00%	8,300	21,212	25,152	1,000,000	840,378	-159,622

จากตารางที่ 5.3 จะเห็นได้ว่าภายใต้สมมติฐานที่ผู้วิจัยกำหนดข้างต้น การบวกมาร์จินเข้าไปในการคำนวณจะทำให้เงินงวดผ่อนชำระสูงขึ้น ซึ่งทำให้ผู้กู้ต้องมีรายได้ขั้นต่ำต่อเดือนสูงขึ้นจึงจะกู้เงินได้ในวงเงินกู้ 1 ล้านบาทเท่าเดิม หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือหากผู้กู้มีรายได้ขั้นต่ำต่อเดือนเท่าเดิม คือ 21,212 บาท (คำนวณจาก 7,000 บาทหารด้วย 33.33%) ธนาคารก็จำเป็นต้องลดวงเงินกู้ลงบ้างเพื่อให้เงินงวดผ่อนชำระอยู่ภายใต้กรอบ DSR ที่ธนาคารกำหนดไว้

ตัวอย่างเช่น หากธนาคารบวกมาร์จินเท่ากับ 1.00% ผลจะเป็นดังนี้

1. เงินงวดผ่อนชำระที่คำนวณได้กรณีบวกมาร์จิน 1.00% จะเท่ากับ 7,600 บาท (ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการบวกมาร์จินเท่ากับ 600 บาท)
2. เงินงวดที่สูงขึ้นทำให้ผู้กู้ต้องมีรายได้ขั้นต่ำต่อเดือนสูงขึ้นเป็น 23,030 บาทต่อเดือน จึงจะกู้เงินได้ในวงเงิน 1,000,000 บาทเท่าเดิม
3. หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง หากผู้กู้ยังมีเงินเดือน 21,212 บาทเท่าเดิม วงเงินกู้ที่ได้รับจะลดลงเนื่องจากเงินงวดที่สูงขึ้น จะทำให้สัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้รายเดือนผู้กู้สูงเกินระดับที่กำหนดไว้คือ 33% ดังนั้นในกรณีนี้ผู้กู้จะได้รับวงเงินกู้เพียง 914,716 บาท (ลดลงจากกรณีไม่บวกมาร์จิน 85,284 บาท หรือคิดเป็นการลดลงประมาณ 9%)

5.2 อภิปรายผลการวิจัย

ในส่วนนี้ผู้วิจัยจะนำประเด็นและผลการวิจัยที่สำคัญมาทำการอภิปราย โดยจะทำการอภิปรายเรียงเป็นข้อๆ เพื่อความเป็นเหตุเป็นผล และง่ายต่อการทำความเข้าใจ ดังนี้

1. การให้กู้จํานองแบบระยะเวลาที่ปรับได้

การให้กู้จํานองแบบระยะเวลาที่ปรับได้ (Adjustable Term Mortgage) เป็นการให้กู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว แต่ระยะเวลาที่สามารถปรับได้โดยอัตโนมัติ กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลง หากค่าดอกเบี้ยยังไม่เกินเงินงวด เงินงวดผ่อนชำระยังคงเดิม แต่ระยะเวลาจะปรับเปลี่ยน (ขยายเวลา/หดเวลา) ไปโดยอัตโนมัติ ทำให้ธนาคารไม่จำเป็นต้องปรับเงินงวดบ่อยครั้ง นอกจากนี้ธนาคารอาจบวกมาร์จินเพิ่มเติมในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระไว้ล่วงหน้า ทำให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น

การให้กู้รูปแบบนี้มีความสอดคล้องกับลักษณะของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งใช้ระบบสถาบันเงินฝาก (Deposit taking system)¹ เป็นหลัก เนื่องจากระบบสถาบันเงินฝากจะต้องให้กู้โดยคิดดอกเบี้ยที่ปรับได้หรือดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อลดความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยผันผวน² นอกจากนี้ยังเหมาะกับสถานการณ์ตลาดเงินตลาดทุนประเทศไทยในปัจจุบัน เพราะไทยมีระบบธนาคารขนาดใหญ่ มีเสถียรภาพมากกว่าตลาดทุน มีทั้งธนาคารเฉพาะกิจ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน) และธนาคารพาณิชย์ทั่วไป มีการแข่งขันให้กู้และอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามกลไกตลาดเสรี ธนาคารมีระบบเครือข่ายสาขาทั่วประเทศมากกว่าสถาบันการเงินประเภทอื่น³

สำหรับการให้กู้แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ผ่านการออกหุ้นกู้ระยะยาว 30 ปี ในระบบซีเคียวริไทเซชัน เช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกา หากนำมาใช้ในประเทศไทยขณะนี้อาจทำได้ยากลำบาก และอาจไม่เหมาะสมกับสภาพตลาดการเงินไทย ซึ่งแหล่งเงินให้กู้ส่วนใหญ่ยังมาจากเงินฝากธนาคารซึ่งเป็นเงินระยะสั้น นอกจากนี้ตลาดทุนไทย (ในส่วนของตลาดตราสารหนี้) ยังมีขนาดเล็กเมื่อเทียบกับประเทศพัฒนาแล้ว และตราสารหนี้ที่ออกส่วนใหญ่ยังเป็นพันธบัตรรัฐบาล ในขณะที่ปริมาณการออกหุ้นกู้เอกชนยังมีน้อย

¹ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล และคณะ, โครงการจัดทำหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย, เมษายน 2548, หน้า 5-1.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 5-2.

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 5-3.

นอกจากนี้หากวิเคราะห์ลักษณะเส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล และข้อมูลยอดคงค้างตลาดตราสารหนี้ไทยในปัจจุบัน จะพบว่าอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวจะสูงกว่าอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลระยะสั้น เนื่องจากตราสารหนี้ระยะยาวจะต้องให้อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทนแก่ผู้ลงทุนสูงขึ้น เพื่อชดเชยความเสี่ยงจากสภาพคล่อง (Liquidity premium)⁴ ซึ่งในประเทศไทยตราสารหนี้ประเภทพันธบัตรรัฐบาลที่อายุสูงสุด ยังมีอายุประมาณ 16 ปีเท่านั้น ซึ่งหากหน่วยงานที่ออกหุ้นกู้ดังกล่าวมิใช่รัฐบาลไทย ก็อาจต้องมีการบวกอัตราดอกเบี้ยในส่วนชดเชยความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ (Default risk premium) เพิ่มขึ้นไปอีก⁵ นอกจากนี้การให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปยังต้องมีการบวกอัตราต้นทุนค่าดำเนินงานและกำไรที่คาดหวังอีกประมาณ 2-3%⁶ เข้าไปกับต้นทุนอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว ทำให้อัตราดอกเบี้ยคงที่เพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวอาจอยู่ในระดับที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในปัจจุบันมาก ดังนั้นการให้กู้ในระบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวจึงน่าจะมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดเงินตลาดทุนไทยในปัจจุบันมากกว่าการให้กู้โดยใช้ระบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว 30 ปี ทั้งในแง่ของอัตราดอกเบี้ยลอยตัวซึ่งโดยทั่วไปจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว⁷ และแหล่งเงินซึ่งในประเทศไทยมาจากเงินฝากธนาคารเป็นหลัก

อาจกล่าวโดยสรุปได้ว่า จากการใช้ประเทศไทยใช้ระบบการให้กู้จำนองแบบระยะเวลาที่ปรับได้ ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตลาดสูงขึ้นแต่ยังไม่เกินเงินงวด ธนาคารสามารถคงเงินงวดผ่านชำระไว้ได้ และขยายระยะเวลาที่ออกไปแทน ทำให้ปัญหาความเสี่ยงของธนาคารและผู้กู้

⁴ Goldfeld, S. M., and L. V. Chandler, Economics of money and banking, 9th ed. (New York: Harper & Row, 1986), p.70.

⁵ ในปัจจุบัน พันธบัตรรัฐบาลไทยที่มีอายุครบไถ่ถอน (Maturity) นานที่สุด คือ พันธบัตรรัฐบาล รหัส LB22NA, วันครบกำหนดอายุไถ่ถอน (Maturity) 8 November 2022, Term to maturity 16.81 ปี (ข้อมูลจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (<http://www.thaibma.or.th>) ค้นข้อมูลเมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549)

⁶ สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, เศรษฐศาสตร์, หน้า 241. Cited in Brigham, E. F., and J. F. Houston, Fundamentals of Financial Management, 10th ed. (South-Western, Ohio, 2004), pp. 127-133.

⁷ Marshall W. Dennis, Residential mortgage lending, 3rd ed. pp. 63-65.

⁸ Julie Garton-Good, All about mortgage: Insider tips to finance the home, Real estate education company, 1994, p.104.

ลดลง และระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยไทยสามารถจัดการกับปัญหาอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้เท่าเทียมระบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ของยุโรปหรือสหรัฐฯ และผู้กู้ก็ยังได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าเหมือนการให้กู้ระบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในประเทศอังกฤษ⁸

2. การคำนวณเงินงวดในระบบระยะเวลาการกู้ปรับได้

จากผลการวิจัยพบว่าธนาคารที่ผู้วิจัยเข้าไปทำการศึกษาทั้ง 7 แห่ง ส่วนใหญ่มีการบวกมารจิ้นเพื่อรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงไว้ตั้งแต่ต้น และบางแห่งถึงแม้จะไม่มีการบวกมารจิ้นเพื่อรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงแต่ก็มีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากอัตราดอกเบี้ย MLR ในช่วงลอยตัว เช่น ธนาคารกรุงไทย ทำให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยได้สูงขึ้นกว่าปกติ ซึ่งลักษณะดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระในระบบระยะเวลาการกู้ปรับได้ ซึ่งเงินงวดจะมีการคำนวณจาก MLR ตั้งแต่ต้น⁹ และอาจมีการบวกมารจิ้นเพิ่มเติม 1-2% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดเพื่อป้องกันปัญหา Payment Shock¹⁰ ทำให้เงินงวดดังกล่าวมีความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้น เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการบวกมารจิ้น 1% จากอัตราดอกเบี้ยปกติ เพื่อกันการขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้า¹¹ เป็นต้น

3. ลักษณะและรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ปัจจุบันธนาคารที่ผู้วิจัยทำการศึกษาทั้ง 7 แห่งมีการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน กล่าวคือมีการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ (ทั้งรูปแบบคงที่และลอยตัวโดยมีส่วนลดมากกว่าปกติ) ในช่วงแรกเป็นระยะเวลาสั้นๆ เช่น 1 ปี, 2 ปี หรือ 3 ปี

⁸ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, "ดอกเบี้ยขึ้น คนผ่อนบ้านจะทำอย่างไร," วารสารบ้านและเงิน 2547 (มกราคม 2548): 86.

⁹ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล และคณะ, โครงการจัดทำหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย, หน้า 5-3.

¹⁰ ธัญญพงศ์ พลธานี, "การเปรียบเทียบวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติกับโครงการเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547), หน้า 34.

¹¹ มนูญญ์ จงกลแพทย์, "ความพึงพอใจของผู้กู้ประเภทอาคารชุดใน กทม. ชั้นกลางและปัจจัยหลักด้านสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์," (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539)

เป็นต้น ซึ่งอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเรียกว่า Teaser rate หรือ Discounted rate ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดของ Marshall W. Dennis¹² ที่กล่าวว่า การให้กู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมักมีการเสนออัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ปกติในปีแรกๆ เพื่อแยยวนหรือจูงใจให้ผู้กู้เข้ามากู้ยืมเงินในรูปแบบนี้มากขึ้น (โดยหากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ปกติในตลาดประมาณ 2% จะเรียกว่า Discounted rate และหากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ปกติในตลาดประมาณ 3% จะเรียกว่า Teaser rate)

4. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม

จากผลการวิจัย การที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นจะมีผลกระทบต่อเงินงวดของธนาคารที่ทำการศึกษาไม่มากนัก เนื่องจากธนาคารส่วนใหญ่มีการคำนวณเงินงวดโดยบวกมารจิ้นเข้าไปในการคำนวณเงินงวดไว้ล่วงหน้าทำให้สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงกว่าปกติประมาณ 3%-4% ในปีแรกที่อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนมาเป็นแบบลอยตัว ซึ่งการที่เงินงวดของธนาคารสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้ดังกล่าว สอดคล้องกับงานวิจัยของดอน นาคทรพรพและคณะ¹³ ซึ่งได้ทำการศึกษาถึงความเสี่ยงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อเศรษฐกิจและภาคธนาคารพาณิชย์ และพบว่าแม้อัตราดอกเบี้ยจะปรับสูงขึ้น แต่การที่ธนาคารพาณิชย์คิดอัตราดอกเบี้ยเพื่อความเสี่ยงในระดับหนึ่งแล้ว (Interest rate cushion) ก็ช่วยให้พอร์ตสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไม่ได้รับผลกระทบมากนักในภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น อย่างไรก็ตามดอน นาคทรพรพและคณะ มิได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมไปถึงการที่แต่ละธนาคารมีการบวกมารจิ้นไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ ทำให้เงินงวดของธนาคารสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงกว่าการคำนวณเงินงวดโดยไม่มีการบวกมารจิ้น

นอกจากนี้เมื่อผู้วิจัยทำการทดสอบโดยนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนรุนแรงระหว่างปี พ.ศ. 2531-2548 มาทำการทดสอบกับรูปแบบอัตราดอกเบี้ยของธนาคารในปัจจุบัน (19 มกราคม พ.ศ. 2549) ทั้งรูปแบบอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ (Teaser/discounted rate) 1 ปีแรก, 2 ปีแรก และ 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ผู้วิจัยพบว่าธนาคารที่มีการคำนวณเงินงวดโดยบวกมารจิ้นเพิ่มเติม (รายละเอียดโปรดดูตารางที่ 5.1 ในตอนต้นของบทนี้) จะสามารถ

¹² Marshall W. Dennis, *Residential mortgage lending*, pp. 63-65.

¹³ ดอน นาคทรพรพ, ฉัตรสุรางค์ กาญจนสาย และ สุโชติ เปี่ยมชล, "Bank lending, the housing market and risk: A test for financial fragility," *เอกสารในงานสัมมนาวิชาการ ประจำปี 2547 ธนาคารแห่งประเทศไทย* (กันยายน 2547): หน้า 26-33.

รองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น โดยไม่จำเป็นต้องปรับเงินงวดอีกเลยตลอดอายุสัญญา เนื่องจากระยะเวลาการกู้ยืมได้ขยายเวลาหดเวลาไปโดยอัตโนมัติในยามอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง นอกจากนี้ยังพบว่าระยะเวลาการกู้ยืมจริงที่ผู้กู้สามารถชำระเงินกู้คืนให้ธนาคารได้ทั้งหมดก็เร็วกว่าอายุสัญญามาก กล่าวคือ ประมาณ 16 -20 ปี จากระยะเวลา 25 ปีตามสัญญา (จากการคำนวณตามทฤษฎี) เนื่องจากในความเป็นจริงแล้ว อัตราดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง ตามอุปสงค์ อุปทานในตลาด และปัจจัยต่างๆที่เข้ามากระทบ¹⁴ เมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงในขณะที่เงินงวดคงเดิม ระยะเวลาการกู้ยืมก็จะลดลงเพราะมีเงินงวดจำนวนเดิมมี ส่วนที่ไปตัดเงินต้นได้มากขึ้น ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดของกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ที่ว่าในระบบเงินกู้แบบระยะเวลาปรับได้ ระยะเวลาการกู้ยืมสามารถลดหรือขยายเวลาได้ทุกเมื่อ เมื่อดอกเบี้ยขึ้นธนาคารหรือผู้ให้กู้สามารถขยายระยะเวลาเงินกู้แทนการปรับขึ้นเงินงวด เมื่อดอกเบี้ยลดลงก็คงเงินงวดตามเดิม ระยะเวลาการกู้จะลดลงเร็วขึ้นเพราะจะมีเงินไปลดต้นเงินมากขึ้น¹⁵

อย่างไรก็ตามหากเกิดกรณีสุดวิสัยที่อัตราดอกเบี้ยตลาดพุ่งสูงขึ้นและอยู่ในระดับดังกล่าวเป็นเวลานาน จนทำให้ในปีสุดท้ายของสัญญา (ซึ่งตามที่กำหนดไว้ในขอบเขตของการศึกษาในการวิจัยนี้คือปีที่ 25) ยังมีเงินต้นคงค้างอยู่กับธนาคารอีกจำนวนหนึ่ง ผู้กู้ก็อาจไม่ได้รับผลกระทบมากนัก เนื่องจากหากพิจารณาถึงแนวคิดเรื่องอัตราดอกเบี้ยกับมูลค่ากระแสเงินตามเวลาซึ่งราคาหรือมูลค่าของเงินขึ้นอยู่กับระยะเวลาและอัตราดอกเบี้ย¹⁶ ดังนั้นเมื่อเวลาผ่านไปเงินต้นคงค้างในปีที่ 25 ก็จะมีค่าน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับเงินจำนวนเดียวกันในปัจจุบัน ตัวอย่างเช่น หากอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คิดลดเท่ากับ 5% ต่อปี เงินจำนวน 1,000,000 บาทในปีที่ 25 จะมีค่าเพียง 295,303 บาทเท่านั้นเมื่อคิดเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน หรือหากอัตราคิดลดเพิ่มขึ้นเป็น 10% ต่อปี เงินจำนวน 1,000,000 บาทในปีที่ 25 จะมีค่าเพียง 92,296 บาทเท่านั้นในปัจจุบัน หรือคิดเป็นความแตกต่าง

¹⁴ สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, เศรษฐศาสตร์. (กรุงเทพฯ: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2548), หน้า 235. Cited in Brigham, E. F., and J. F. Houston, Fundamentals of Financial Management, 10th ed. (South-Western, Ohio, 2004), pp. 133-134.

¹⁵ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, "การประชุมการเคหะที่เมืองเบลลาจิโอ ประเทศอิตาลี", หน้า 3. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

¹⁶ ฐานา ฉันทไพศาล, การเงินธุรกิจ (ฉบับสมบูรณ์). (กรุงเทพฯ: ธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์, 2544), หน้า 71.

ถึง 10 เท่า นอกจากนี้โดยทั่วไปแล้วเมื่อเวลาผ่านไป รายได้ของคนมักเพิ่มขึ้นตามอายุการทำงานที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นหากมีเงินต้นคงเหลืออยู่จำนวนหนึ่งในปีที่ 25 ผู้กู้ก็อาจผ่อนชำระหรือจ่ายเงินดังกล่าวคืนให้กับธนาคารได้อย่างไม่ลำบากจนเกินไปนัก เนื่องจากเงินจำนวนดังกล่าวมีมูลค่าโดยเปรียบเทียบลดลงจากปัจจุบันมาก หรือหากมีเหตุสุดวิสัยที่ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายเงินก้อนคืนให้กับธนาคารในปีที่ 25 ได้ ธนาคารก็อาจให้ผู้กู้ทำสัญญาขยายระยะเวลากู้ออกไปได้จนผู้กู้สามารถชำระหนี้คืนให้กับธนาคารได้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

5. การบวกมาร์จินช่วยให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้น แต่ในขณะเดียวกันก็อาจทำให้วงเงินกู้ที่ธนาคารสามารถปล่อยกู้ได้ลดลงบ้าง เนื่องจากวงเงินกู้ถูกจำกัดด้วยอัตราภาระการชำระหนี้ (Debt service ratio)

จากผลการวิจัย พบว่าการที่ธนาคารมีการคำนวณเงินงวดเพื่อการขึ้นดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้า โดยการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ จะช่วยให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้น หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่าระดับมาร์จินที่ธนาคารบวกเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน

อย่างไรก็ตามการบวกมาร์จินดังกล่าวก็มีผลกระทบต่อวงเงินกู้ลดลงบ้างตั้งแต่ต้น ซึ่งจากผลการวิจัยภายใต้สมมติฐานต่างๆที่ผู้วิจัยกำหนด พบว่าการบวกมาร์จิน 1% จะทำให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงได้ประมาณ 2.6% ในปีแรกที่มีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว แต่อาจทำให้วงเงินกู้ของธนาคารลดลงประมาณ 9% (บทที่ 4: ตารางที่ 4.16 และตารางที่ 4.17 ประกอบ) ซึ่งผลการวิจัยดังกล่าวสอดคล้องกับแนวคิดของกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล¹⁷ ที่ว่า “สถาบันการเงินหลายแห่งสามารถใช้เครื่องมือเพิ่มเติมในการแก้ปัญหาคือขยายระยะเวลาผ่อนส่งออกไปและคำนวณอัตราเงินผ่อนชำระรายเดือนเพื่อการขึ้นอัตราดอกเบี้ยไว้ล่วงหน้า ผู้กู้ไม่มีภาระผ่อนส่งเพิ่มเมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น เมื่ออัตราการผ่อนชำระถูกปรับสูงขึ้นทำให้ต้องลดวงเงินกู้ลงบ้างจากจำนวนเงินผ่อนชำระรายเดือนสูงขึ้นตั้งแต่ต้น” และสอดคล้องกับงานวิจัยของสายนโยบายการเงิน

¹⁷ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, “การวิเคราะห์ความเสี่ยงและเครื่องมือลดความเสี่ยง,” วารสาร บ้านและเงิน 2544 (มกราคม 2545): 49.

ธนาคารแห่งประเทศไทย¹⁸ ซึ่งพบว่าหากธนาคารมีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย (ซึ่งในที่นี้อาจนับรวมไปถึงการที่ธนาคารมีการคำนวณเงินงวดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยตามปกติ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือมีการบวกมารีจิ้นเพิ่มเติมเข้าไปในอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวดผ่อนชำระ) จะส่งผลให้วงเงินกู้ลดลงเนื่องจากถูกจำกัดด้วยอัตราภาระการชำระหนี้ (Debt service ratio) ของธนาคารเอง

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้การบวกมารีจิ้นเพิ่มเติมในการให้กู้รูปแบบนี้จะทำให้วงเงินกู้ลดลงบ้าง แต่เมื่อเปรียบเทียบกับการให้กู้แบบดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวแล้ว วงเงินกู้ที่ผู้กู้ได้รับการให้กู้ดอกเบี้ยลอยตัวแบบระยะเวลาปรับได้ก็อาจมากกว่าหรือเท่ากับวงเงินกู้ของผู้กู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ทั้งนี้เนื่องจากการให้กู้ดอกเบี้ยลอยตัวโดยทั่วไปผู้กู้จะได้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าการให้กู้แบบดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว¹⁹ จึงทำให้เงินงวดผ่อนชำระที่คำนวณได้ต่ำกว่าเงินงวดในระบบการให้กู้ดอกเบี้ยคงที่ซึ่งผู้กู้ต้องเสียค่าดอกเบี้ยในอัตราดังกล่าวไปจนตลอดอายุสัญญา และถึงแม้ในระบบการให้กู้แบบระยะเวลาปรับได้นี้ เงินงวดอาจเพิ่มขึ้นบ้างจากการบวกมารีจิ้นเพิ่มเติมเพื่อรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน แต่เงินงวดที่ผู้กู้ต้องผ่อนเพิ่มขึ้นตั้งแต่ต้นจากการบวกมารีจิ้นก็ได้ทำให้ผู้กู้เสียเปรียบหรือต้องจ่ายค่าดอกเบี้ยแพงขึ้นแต่ประการใด เพราะโดยปกติเงินส่วนเพิ่มดังกล่าวธนาคารจะนำไปตัดเงินต้น ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระเงินกู้หมดเร็วกว่าอายุสัญญาที่จริง หรือในทางตรงข้าม หากอยู่ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น เงินงวดที่เพิ่มขึ้นจากการบวกมารีจิ้นดังกล่าวจะเป็นส่วนที่ช่วยรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้เป็นอย่างดี และเมื่ออนาคตอัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง เงินงวดก็จะมีส่วนที่ไปตัดเงินต้นมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าอายุสัญญาจริง

¹⁸ ธนาคารแห่งประเทศไทย สายนโยบายการเงิน และส่วนวิชาการ สำนักงานภาค, “ผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและค่าครองชีพ,” รายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 (2548): 18-21.

¹⁹ Julie Garton-Good, *All about mortgage: Insider tips to finance the home*, p.104.

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อค้นพบและข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปปรับใช้

1. การบวกมาร์จินเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระในการให้กู้ดอกเบี่ยลอยตัวแบบระยะเวลาที่ปรับได้ เป็นประโยชน์ต่อทุกฝ่าย กล่าวคือ
 - ธนาคาร: การบวกมาร์จินเพิ่มเติมในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระจะทำให้เงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้ตั้งแต่ต้น ทำให้ธนาคารสามารถนำระบบเงินฝากมาให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวได้โดยมีผลกระทบไม่มากนัก ในสถานการณ์ที่ประเทศไทยไม่มีตลาดทุนให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะยาว หรืออัตราดอกเบี้ยหุ้นกู้ระยะยาวมีอัตราสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคาร
 - ผู้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย: ได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาว นอกจากนี้ยังมีความมั่นคงปลอดภัยในระดับหนึ่งเมื่ออัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น เนื่องจากธนาคารได้คำนวณเงินงวดเมื่อดอกเบี้ยขึ้นไว้แล้ว ทำให้ภาระการผ่อนของผู้กู้ไม่เพิ่มขึ้น ในทางกลับกัน หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดต่ำลงผู้กู้ก็ได้ประโยชน์จากระยะเวลาการกู้ยืมที่หดสั้นลง ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระหนี้หมดเร็วกว่าอายุสัญญาผู้กู้จริง
 - ระบบเศรษฐกิจการเงิน: ในยามที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น จากปัญหาเงินเฟ้อด้านอุปทานในปัจจุบัน (Cost-push inflation) การที่ภาระการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของผู้กู้ยังคงเดิม จะทำให้ผู้กู้ไม่เดือดร้อนมากนัก เนื่องจากผู้กู้ไม่จำเป็นต้องลดการบริโภคในทางอื่นเพื่อนำมาจ่ายเป็นค่างวดที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในขณะที่เดียวกันช่วยลดปัญหา NPLs ของธนาคารที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้กู้ไม่สามารถผ่อนชำระเงินงวดที่ปรับสูงขึ้นกะทันหันได้ (Payment shock) ทำให้ความเสี่ยงของผู้กู้และธนาคารในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ซึ่งเป็นผลดีต่อระบบเศรษฐกิจการเงินของประเทศ
2. ถึงแม้การบวกมาร์จินเพิ่มเติม จะทำให้วงเงินกู้ที่ผู้กู้จะได้รับลดลงบ้างจากเงินงวดผ่อนชำระที่สูงขึ้นตั้งแต่ต้น แต่เมื่อเปรียบเทียบกับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ซึ่งโดยทั่วไปจะคิดอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ผู้กู้ที่เลือกกู้ยืมจากระบบระยะเวลาที่ปรับได้ ก็อาจได้รับวงเงินกู้มากกว่า และเงินงวดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการบวกมาร์จินก็ได้ทำให้ผู้กู้ต้องจ่ายค่าดอกเบี้ยแพงขึ้นแต่ประการใด เพราะโดยปกติเงินส่วนเพิ่มดังกล่าวธนาคารจะนำไปตัดเงินต้น ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัย

หมดเร็วกว่าอายุสัญญาที่จริง และยังช่วยให้เงินงวดผ่อนชำระสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงตลอดอายุสัญญา

3. ธนาคารที่ยังไม่มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติม และต้องการให้เงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น อาจพิจารณาบวกมาร์จินเพิ่มเติมในอัตราที่ธนาคารเห็นว่าเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน และสอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของธนาคาร
4. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแนวโน้ม ธนาคารอาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงอัตรามาร์จินใหม่ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในแต่ละช่วงเวลา และสอดคล้องกับนโยบายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร เช่น เมื่อธนาคารคาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีแนวโน้มลดต่ำลงอย่างต่อเนื่อง ธนาคารอาจพิจารณาลดมาร์จินลง หรือบวกมาร์จินเพิ่มเติมเพียงเล็กน้อย เนื่องจากเงินงวดในช่วงเวลาดังกล่าวจะมีความสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (จากค่าดอกเบี้ยที่ลดต่ำลง ทำให้เหลือเงินงวดส่วนที่ไปตัดต้นมากขึ้น เงินงวดในช่วงเวลาต่อมาจึงมีส่วนที่รองรับค่าดอกเบี้ยได้มากขึ้น)
5. ผู้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องการความมั่นคงปลอดภัยในยามที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น และต้องการได้รับประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว รวมทั้งยังต้องการวงเงินกู้สูง อาจพิจารณากู้เงินกับธนาคารซึ่งมีการคำนวณเงินงวดในลักษณะดังต่อไปนี้
 - มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเมื่ออัตราดอกเบี้ยผันผวนสูง
 - มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบคงที่ (Constant payment) โดยเงินงวดผ่อนชำระคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/ MLR ในช่วงที่ลอยตัวตั้งแต่ต้น
 - มีการกำหนดสัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้รายเดือนสูง
6. ธนาคารที่มีการบวกมาร์จินเมื่อดอกเบี้ยขึ้นไว้ล่วงหน้าแล้ว อาจประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้าหรือผู้ที่มากู้เงินกับธนาคารทราบว่าเงินงวดของธนาคารสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูง และผู้กู้อาจผ่อนชำระเงินกู้ที่อยู่อาศัยได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่จริง ซึ่งจะช่วยให้ผู้กู้เกิดความเชื่อมั่นและรู้สึกมั่นคงปลอดภัยในการกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารมากยิ่งขึ้นกว่าเดิม ทำให้ธนาคารอาจมีลูกค้าเข้ามากู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งท้ายที่สุดแล้วสิ่งดังกล่าวจะเป็นผลดีต่อการขยายตัวของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการเติบโตของตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยไทยในระยะยาว

5.3.2 ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยต่อไป

จากผลการวิจัย ผู้วิจัยพบว่าการบวกมารีจิ้นเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ของธนาคารแต่ละแห่งเข้าไปในการคำนวณเงินงวด เป็นส่วนสำคัญที่ทำให้เงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากการบวกมารีจิ้นอาจมีผลทำให้วงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารลดลงบ้าง ประกอบกับการที่ธนาคารแต่ละแห่งมีการเปลี่ยนระดับมารีจิ้นที่ใช้ไปตามสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยในแต่ละช่วงเวลา ดังนั้นผู้วิจัยเห็นว่าควรมีการศึกษาในเชิงลึกเกี่ยวกับระดับการบวกมารีจิ้นที่เหมาะสมกับธนาคารแต่ละแห่ง ภายใต้สถานการณ์อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลา เพื่อเป็นประโยชน์กับผู้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในการบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวน ควบคู่ไปกับการที่ธนาคารสามารถปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินที่สูงขึ้น ภายใต้ระดับความเสี่ยงที่ธนาคารแต่ละแห่งยอมรับได้