

บทบาทของปีไอเอสที่มีต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัย

นางสาววราภรณ์ ฉัตรพัฒนศิริ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2541

ISBN 974-332-403-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE ROLE OF BANKING INTERNATIONAL SETTLEMENT (BIS) ON HOUSING
DEVELOPMENT MARKET

Miss Waraporn Chatpattanasiri

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing Development

Graduate School

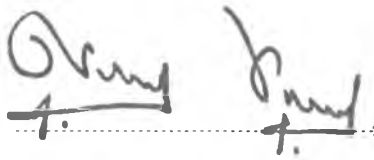
Chulalongkorn University

Academic Year 1998

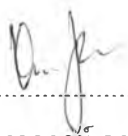
ISBN 974-332-403-8

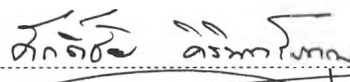
หัวข้อวิทยานิพนธ์ บทบาทของบีไอเอสที่มีต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัย
โดย นางสาววรารภรณ์ ฉัตรพัฒนศิริ
ภาควิชา เคนการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

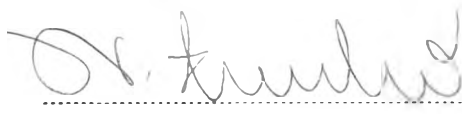
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ ศุภวัฒน์ ชูติวงศ์)

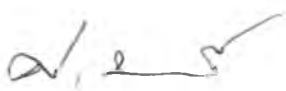
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. พิชราวลัย ชัยปานี)


..... กรรมการ
(นายไพโรจน์ ศรีวรสาสน์)


..... กรรมการ
(นายศิริโรจน์ ชาวปากน้ำ)

วารสารฉบับนี้จัดทำขึ้นโดย : บทบาทของบีไอเอสที่มีต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัย (THE ROLE OF BANKING INTERNATIONAL SETTLEMENTS (BIS) ON HOUSING DEVELOPMENT MARKET)
อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 195 หน้า ISBN 974-332-403-8.

ในการศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงแนวคิดที่นำ BIS มาประกาศใช้ในประเทศไทย, วิเคราะห์บทบาทและผลของบีไอเอสที่มีต่อตลาดการเงิน และวิเคราะห์ผลของบีไอเอสที่มีต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยมีวิธีการศึกษาเป็นการศึกษาเชิงสำรวจ ด้วยแบบสอบถาม โดยแบ่งกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 5 กลุ่มคือ กลุ่มสถาบันการเงิน(27 ตัวอย่าง), กลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้วระหว่างปี2536-2540(135ตัวอย่าง), กลุ่มผ่อนค่างานที่อยู่อาศัย(135ตัวอย่าง), กลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัย(135 ตัวอย่าง) และกลุ่มผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย(15 ตัวอย่าง)

ผลการศึกษาพบว่า ตั้งแต่ปี2536 ธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาตรฐานบีไอเอสมาใช้กับสถาบันการเงิน โดยกำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยง 50% จากเดิมที่มีความเสี่ยง100% มีผลทำให้สถาบันการเงินสามารถขยายการให้วงเงินสินเชื่อได้เพิ่มขึ้นอีกเท่าตัวด้วยเงินกองทุนเท่าเดิม ฉะนั้นจึงทำให้สถาบันการเงินสนใจและปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยมากขึ้น ประกอบกับในปีเดียวกันอนุญาตให้สถาบันการเงินทำกิจการวิเทศธนกิจ(BIBF) จึงมีเงินทุนต่างประเทศไหลเข้าสู่ระบบเป็นจำนวนมาก ทำให้ตลาดการเงินมีการแข่งขันกันให้สินเชื่อต่างๆรวมทั้งสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้สถาบันการเงินได้ใช้กลยุทธ์ต่างๆ อันได้แก่การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย และการเพิ่มความสะดวกในการให้บริการ เพื่อกระตุ้นความสนใจลูกค้ารวมถึงการผ่อนคลายนโยบายในการกู้ยืมได้แก่การลดอัตราดอกเบี้ยค่า เพิ่มวงเงินกู้สูง ขยายระยะเวลาการผ่อนชำระนาน ส่งผลให้เกิดภาพรวมต่อตลาดการเงินโดย มีการแข่งขันด้านอัตราดอกเบี้ย, ส่วนต่างระหว่างเงินกู้และเงินฝากลดลง และประชาชนขอสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนี้ยังส่งผลต่อความรุ่งเรืองของตลาดที่อยู่อาศัยโดยทำให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น, ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น, มีผู้ประกอบการรายใหม่เข้ามาในตลาดมากขึ้น, เกิดการแข่งขันด้านที่อยู่อาศัย และผู้ซื้อมีโอกาสเลือกและเปรียบเทียบที่อยู่อาศัยได้มาก ในขณะเดียวกันก็ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยด้วย กล่าวคือ ทำให้เกิดการเก็งกำไรในที่อยู่อาศัย ซึ่งทั้งที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง, มีผู้ประกอบการทั้งที่มีคุณภาพและไม่มีคุณภาพเข้าในตลาด และเกิดปัญหาที่อยู่อาศัยล้มตลาดเนื่องจากมีผู้ประกอบการมากและต่างก็ผลิตที่อยู่อาศัยออกมา

จากบทบาทของ BIS ที่มีผลทำให้เกิดสมับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของสถาบันการเงินนั้น จะเห็นว่าสินเชื่อที่มากขึ้นนั้นช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัย แต่การปล่อยสินเชื่อที่มากเกินไป ทำให้กลายเป็นสินเชื่อไม่มีคุณภาพ แต่อย่างไรก็ตามสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ยังมีความเสี่ยงต่ำ และได้รับความสนใจจากสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ของ BIS ทั้งนี้หากเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว และสถาบันการเงินมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะได้รับความสนใจจากสถาบันการเงิน

ภาควิชา เลขการ
สาขาวิชา เลขการ
ปีการศึกษา 2541

ลายมือชื่อนิสิต
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C835743 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: BIS RULES / FINANCIAL INSTITUTION / COMMERCIAL BANK / FINANCE COMPANY / GOVERNMENT HOUSING BANK / CONSUMERS WHO GOT HOUSING LOAN / DOWN-PAYMENT CONSUMERS / BUYING CONSUMERS / HOUSING DEVELOPERS / BIBF / B.O.T.

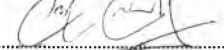
MISS WARAPORN CHATPATTANASIRI : THE ROLE OF BANKING INTERNATIONAL SETTLEMENTS (BIS) ON HOUSING DEVELOPMENT MARKET. THESIS ADVISOR : ASSOC PROF SAKCHAI KIRINPANU. 195 pp. ISBN 974-332-403-8.

This thesis aims to study the concepts of BIS Rules and the reasons why they have been applied to financial institutions in Thailand, and analyze the role of BIS Rules and their effects on the financial market as well as the housing market. As for the research method, closed-ended questionnaires were used with five groups of sample population; namely, 27 financial institutions, 135 consumers who received housing loans between 1993 and 1997, 135 down-payment consumers, 135 buying consumers, and 15 housing developers.

According to the study, it was found that when the Bank of Thailand announced the implementation of BIS Rules to financial institutions in 1993, the risk weighting of housing loans has been reduced from 100% to 50%. As a result, financial institutions could expand the outstanding balance of their housing loans by 100% with the same fund. They were thus eager to approve more housing loans. In the same year, financial institutions were allowed to provide BIBF services, making a large amount of foreign funds flow into the system. This resulted in high competition in the financial market and an extension of loans of various kinds including housing loans. Financial institutions used a number of strategies such as advertising, public relations, and sales promotion, stressing convenience in getting the services to attract customers. In other words, they stimulated customers' interest by facilitating the loan conditions including the reduced interest rates, increased loan amount and extended pay-back periods. In this way, the financial market saw a high competition in interest rates, the reduced amount in the difference between the loan and deposit rates, and a larger number of loan applicants. In addition, the housing market also boomed. People found it easier to secure their own home. There was more need to buy housing and there were more housing developers in the market. With high competition in the housing market, buyers had more choice and opportunity to make comparisons. Meanwhile, there was some negative impact on the market. Speculation in the housing price made some people buy without a real need to own a place. Some housing developers were not of good quality. There became an excessive supply of housing as there were too many housing developers.

Considering the effects of BIS Rules on the housing loans extended by financial institutions, it was found that the larger loans helped stimulate the housing market. However, since too many loans had been extended, some were of poor quality. At any rate, housing loans are still considered to be low-risk and with BIS Rules, they are of interest for financial institutions. When the economy recovers and financial institutions enjoy higher liquidity, financial institutions will pay even more attention to housing loans.

ภาควิชา..... คณะการ.....

ลายมือชื่อ..... 

สาขาวิชา..... คณะการ.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ปีการศึกษา..... 2541.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างยิ่งของ รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆของงานวิจัย ตลอดจนเสียสละเวลาช่วยให้คำปรึกษา ตรวจสอบแก้ไขวิทยานิพนธ์นี้มาตลอดด้วยความเอาใจใส่ และติดตามผลงานอย่างใกล้ชิด จึงทำให้เนื้อหาในวิทยานิพนธ์สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น ขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดในการแก้ไขวิทยานิพนธ์

ขอกราบขอบพระคุณ ดร.พัชรพลชัย ชัยปาณี, คุณศิริโรจน์ ชาวปากน้ำ และคุณไพโรจน์ ศรีวรสาสน์ ที่ได้สละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้ให้คำแนะนำ, ข้อคิดเห็นต่างๆ และมุมมองที่เป็นประโยชน์ที่จะทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณพี่จุ่ม, อ้อย น้องเปิ้ล และอาจารย์ไตรรัตน์ จารุทัศน์ ที่ได้ให้คำแนะนำ ช่วยเหลือ ติดตาม และอำนวยความสะดวกในขั้นตอนการเตรียมตัวสอบวิทยานิพนธ์ การกำหนดวันสอบ จนกระทั่งสำเร็จลุล่วงไปได้ตามระเบียบของมหาวิทยาลัย และขอขอบพระคุณธนาคาร กสิกรไทย จำกัด(มหาชน) และบัณฑิตวิทยาลัย ที่ได้กรุณามอบทุนในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดาที่ได้ให้การสนับสนุน และเป็นกำลังใจในการศึกษา ขอขอบคุณเพื่อนๆและคนใกล้ชิดทุกคน โดยเฉพาะฉัตร ที่ช่วยเหลือและให้คำแนะนำในการหาข้อมูล เก็บข้อมูลภาคสนาม และงานต่างๆ ขอขอบคุณผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน สถาบันการเงินทุกแห่ง ผู้ประกอบการทุกบริษัทที่ได้ให้ความร่วมมือและช่วยเหลือเป็นอย่างดี จนทำให้ข้อมูลที่ได้รับมีความสมบูรณ์และชัดเจน ขอขอบคุณคนในครอบครัวที่ช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจในทุกๆด้านโดยเฉพาะหญิง, กุ้ง, น้องเปิ้ล ที่ช่วยดูแลน้องสเกลให้ และคุณเอนก ธีระวิวัฒน์ชัย ที่ช่วยค้นคว้า ให้คำแนะนำ และเทคนิคการทำวิทยานิพนธ์ และการสอบ จนกระทั่งสำเร็จการศึกษา

วราภรณ์ ฉัตรพัฒน์ศิริ

9 พฤษภาคม 2542

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฎ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฏ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์.....	2
3. ขอบเขตของการศึกษา.....	2
4. พื้นที่ที่ทำการศึกษา.....	2
5. วิธีการศึกษา.....	3
6. คำจำกัดความ.....	3
7. เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	3
8. ประชากรเป้าหมาย.....	4
9. การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	6
10. ข้อจำกัดในการวิจัย.....	8
11. การวิเคราะห์ข้อมูล.....	8
12. ผลที่คาดว่าจะได้รับ.....	10
บทที่ 2 การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	11
1. ระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	11
1.1 ความหมาย.....	11
1.2 ลักษณะของระบบการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	12
1.3 สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	13
1.4 การดำเนินงานของสถาบันการเงิน.....	13
1.5 ปัญหาและอุปสรรคของการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	18
1.5.1 ปัญหาของสถาบันการเงิน.....	18
1.5.2 ปัญหาของผู้กู้.....	19
2. หลักเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อ.....	19

	หน้า	
2.1	วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ.....	20
2.2	คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ.....	20
2.3	หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ.....	21
3.	ความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อ.....	22
	ประเภทของความเสี่ยง.....	22
4.	ความเป็นมาของBIS.....	23
5.	ความสำคัญของเงินกองทุน.....	24
6.	หลักการของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่นำมาใช้กับประเทศไทย.....	25
	6.1 ส่วนประกอบของเงินกองทุน.....	26
	6.2 สินทรัพย์เสี่ยง.....	27
	6.3 อัตราส่วนที่บังคับใช้.....	27
7.	ผลของBISต่อธนาคารพาณิชย์และแนวโน้มการปรับตัว.....	28
	7.1 ผลกระทบด้านเงินกองทุน.....	28
	7.2 ผลกระทบด้านสินทรัพย์เสี่ยง.....	29
	7.3 ผลลัพธ์ด้านอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง.....	30
	7.4 แนวโน้มการปรับตัว.....	30
8.	ผลกระทบต่อบริษัทเงินทุนและทิศทางการปรับตัว.....	34
	8.1 บริษัทเงินทุนไม่ได้ประโยชน์จากการที่ราคาที่ดิน และอาคาร.....	34
	8.2 บริษัทเงินทุนไม่มีระยะเวลาการปรับตัว.....	34
9.	พฤติกรรมของผู้บริโภคทางการตลาดและกระบวนการตัดสินใจซื้อ.....	35
	9.1 พฤติกรรมผู้บริโภค.....	35
	9.2 กระบวนการตัดสินใจซื้อ.....	36
10.	กลยุทธ์ทางการตลาดของสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	37
	10.1 การโฆษณา.....	37
	10.2 การส่งเสริมการขาย.....	38
	10.3 เงื่อนไขการให้กู้.....	39
	10.4 การเพิ่มความสะดวกในการให้บริการ.....	39
11.	ธุรกิจขนาดกลาง-เล็ก.....	40

บทที่ 3	ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
3.1	ความเปลี่ยนแปลงในสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังจากที่ประกาศใช้BIS.....	44
3.1.1	ข้อกำหนดของบีไอเอสมีผลต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	45
3.1.2	สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยตั้งแต่ปี2536 เป็นผลมาจากBIS.....	51
3.1.3	การแข่งขันและกลยุทธ์ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน.....	56
3.1.4	ผลกระทบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อสถาบันการเงิน.....	59
3.2	สถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยปี2536-2538.....	61
3.2.1	สถานการณ์โดยทั่วไปของผู้ประกอบการ.....	61
3.2.2	ผลกระทบของBISที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัย.....	63
3.3	สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539-2540	72
3.3.1	ผู้ประกอบการที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี2539-2540.....	72
3.3.2	การระงับการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ.....	73
3.4	การปล่อยสินเชื่อในภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ.....	74
3.4.1	ลักษณะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่กลางปี2540-กย.2541.....	75
3.4.2	จำนวนผู้บริโภคที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	78
3.4.3	จำนวนผู้ประกอบการที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อ.....	82
3.4.4	ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในตลาดที่อยู่อาศัย.....	85
3.5	ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	86
3.5.1	ระยะเวลาที่ลูกค้าเริ่มมีปัญหาในการชำระเงิน.....	86
3.5.2	สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่ออื่น.....	88
บทที่ 4	อภิปรายผลข้อมูล	90
4.1	แนวคิดของBIS.....	90
4.1.1	การกำหนดให้สถาบันการเงินต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง.....	91
4.1.2	การให้น้ำหนักความเสี่ยง(Risk Weighting).....	92
4.2	อิทธิพลของ BIS ต่อสถาบันการเงิน.....	92
4.3	BIS และการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน.....	94
4.4	BIS ต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย.....	95
4.5	ผลของBIS ต่อความตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัย.....	98
4.6	ความเหมาะสมของ BIS ในการใช้เป็นเครื่องมือต่อไป.....	99

	หน้า
บทที่ 5	
ข้อสรุปและเสนอแนะ	101
1. แนวคิดที่สำคัญของ BIS	101
2. ตั้งแต่มีการประกาศใช้บีไอเอสแล้ว สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น	102
3. สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นเกี่ยวข้องกับบีไอเอส	102
4. การแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	103
5. ผลกระทบที่ตามมาจากการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	103
6. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย	104
7. ผลของบีไอเอสที่มีต่อผู้บริโภค	104
8. การปรับของผู้ประกอบการ	104
9. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539-2540	105
10. การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน	105
11. วิธีแก้ปัญหาของผู้ประกอบการ	106
12. ผลกระทบที่เกิดกับผู้ประกอบการในสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ	106
ข้อเสนอแนะของการวิจัย	107
ข้อเสนอแนะของการวิจัยในอนาคต	109
รายการอ้างอิง	110
ภาคผนวก ก	114
ภาคผนวก ข	125
ภาคผนวก ค	126
ภาคผนวก ง	128
ภาคผนวก จ	129
ภาคผนวก ฉ	130
ภาคผนวก ช	131
ภาคผนวก ซ	132
ภาคผนวก ฌ	136
ภาคผนวก ฎ	137
ภาคผนวก ฏ	138
ภาคผนวก ฐ	160
ประวัติผู้เขียน	195

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1-1 จำนวนขนาดตัวอย่างโดยใช้ทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%.....	5
ตารางที่ 1-2 รายละเอียดการแจกแบบสอบถาม.....	7
ตารางที่ 1-3 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ของการศึกษากับสมมติฐานที่ตั้งไว้ ในการศึกษา.....	10
ตาราง 3-1 ตั้งแต่ปี2536 สินเชื่อที่ทำให้สถาบันการเงินสนใจขยายธุรกิจมากขึ้น.....	46
ตาราง 3-2 ตั้งแต่ปี2536 สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น.....	46
ตาราง 3-3 ผู้ประกอบการที่เห็นว่าตั้งแต่ปี2536สถาบันการเงินสนับสนุนการให้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น.....	47
ตาราง 3-4 ตารางแสดงการขยายตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบตั้งแต่ปี 2531-2540.....	47
ตาราง 3-5 เหตุผลที่สถาบันการเงินเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น.....	49
ตาราง 3-6 แสดงจำนวนผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ปี2531-2540.....	49
ตาราง 3-7 เหตุผลที่ผู้ประกอบการเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น.....	50
ตาราง 3-8 เหตุผลที่ผู้ประกอบการเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น.....	50
ตาราง 3-9 ลักษณะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทสถาบันการเงิน.....	51
ตาราง 3-10 สถาบันการเงินที่เห็นว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 เป็นผลมาจากBIS.....	53
ตาราง 3-11 เหตุผลที่คิดว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิด-ไม่เกิดจากBIS.....	53
ตาราง 3-12 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2536 เกิดจากBIS ..	55
ตาราง 3-13 เหตุผลที่คิดว่าเกิดจากBIS.....	56
ตาราง 3-14 วิธีการประชาสัมพันธ์ที่สถาบันการเงินใช้.....	57
ตาราง 3-15 วิธีการส่งเสริมการขายของสถาบันการเงิน.....	58
ตาราง 3-16 เงื่อนไขการให้กู้ของสถาบันการเงิน.....	58
ตาราง 3-17 การเพิ่มความสะดวกในการบริการของสถาบันการเงิน.....	59
ตาราง 3-18 ผลของBISที่ทำให้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีผลทำให้สถาบันการเงิน ต้องหารายได้ชดเชยจากค่าธรรมเนียมการให้บริการต่างๆ ของสถาบันการเงิน.....	60
ตาราง 3-19 การจัดอันดับเหตุผลที่เห็นว่าสถานการณ์ที่อยู่อาศัยช่วง 2536-2537ดี.....	62
ตาราง 3-20 จำนวนผู้ประกอบการที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี2536-2537.....	63

	หน้า
ตาราง 3-21 สาเหตุที่เปิดตัวโครงการใหม่.....	63
ตาราง 3-22 สินเชื่อโครงการ ปี2530-2539.....	63
ตาราง 3-23 สินเชื่อที่มีมากขึ้นเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น... 65	65
ตาราง 3-24 การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้เกิดจากความต้องการที่แท้จริง แต่เงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยต่างหากที่ทำให้ผู้กู้สนใจ.....	66
ตาราง 3-25 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่เคยสำรวจและเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัย.. 67	67
ตาราง 3-26 สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่มากขึ้นมีส่วนทำให้ผู้ประกอบการ ผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น.....	69
ตาราง 3-27 เหตุผลที่การสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทำให้ ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้น.....	71
ตาราง 3-28 จำนวนผู้ประกอบการที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี2539-2540.....	73
ตาราง 3-29 สาเหตุที่เปิดตัวโครงการใหม่.....	73
ตาราง 3-30 จำนวนผู้ประกอบการที่มีการชะลอหรือการระงับการผลิตที่อยู่อาศัย ในปี2539-2540.....	74
ตาราง 3-31 ตั้งแต่กลางปี2540 - กย.2541การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของ สถาบันการเงินจำแนกตามประเภทสถาบันการเงิน.....	77
ตาราง 3-32 สาเหตุที่ตั้งแต่กลางปี2540 - กย.2541สถาบันการเงินควบคุม หรือระงับสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	78
ตาราง 3-33 จำนวนผู้ที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	79
ตาราง 3-34 ผู้ที่คิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้ขอกู้ลำบาก.....	80
ตาราง 3-35 ภาวะทางการเงินของท่านยังเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	81
ตาราง 3-36 วิธีการแก้ปัญหาหากคิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เอื้ออำนวย.....	82
ตาราง 3-37 ผู้ประกอบการที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	83
ตาราง 3-38 ผลกระทบต่อบริษัทจากสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	84
ตาราง 3-39 วิธีแก้ปัญหของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยเมื่อสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ.....	85
ตาราง 3-40 ผู้ประกอบการแสดงความคิดเห็นต่อสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย.....	86
ตาราง 3-41 ระยะเวลาที่ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีปัญหาในการชำระเงิน.....	87
ตาราง 3-42 สถาบันการเงินที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับ สินเชื่อชนิดอื่น จำแนกตามประเภทสถาบันการเงิน.....	88

หน้า

ตาราง 3-43 เหตุผลที่คิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ..... 89

ตาราง 4-1 สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างต่อสินเชื่อรวมทั้งระบบ..... 93

สารบัญแนกมู

	หน้า
แผนภูมิที่ 3-1 โครงสร้างการวิเคราะห์ข้อมูลบทที่3.....	42
แผนภูมิที่ 3-2 แสดงการขยายตัวเพิ่มขึ้นของสินเชือที่อยูอาศัยเปรียบเทียบกับ การขยายตัวทางเศรษฐกิจ ตั้งแต่ปี2531-2540.....	47
แผนภูมิที่ 3-3 หน่วยที่อยูอาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล... 70	
แผนภูมิที่ 4-1 แสดงความสัมพันธ์ของสินเชือที่อยูอาศัยและตลาดที่อยูอาศัย.....	97