รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กรมที่ดิน.ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร พ.ศ. 2535. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สูตรไพศาล, หน้า2536

กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ."การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับกลาง."วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2539), หน้า70

คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์."ผลกระทบของBISต่อธนาคารพาณิชย์ไทยและแนวโน้มการปรับตัวของธนาคารพาณิชย์ไทย," วารสารบริหารธุรกิจ. (กรกฎาคม - กันยายน 2536): 76-77

จรินทร์ เทศวานิช. เงิน ตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน . พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ หจก.เอช-เอน การพิมพ์ , 2535.

ชมรมสินเชื่อที่อยู่อาศัย."ประธานแถลง."จดหมายข่าว. ฉบับปฐมฤกษ์ พฤศจิกายน 2534 : 1

ชาญศักดิ์ เฟื่องฟู. ผลกระทบของธุรกิจ IBF ต่อหนี้ต่างประเทศระยะสั้นของประเทศไทย. เอกสารงานวิจัยส่วนบุคคล. วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร , 2540.

ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท,"สิ่งแวดล้อมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกส่วนผสมการส่งเสริมการตลาดและวัตถุประสงค์ในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย."การโฆษณาและส่งเสริมการขาย สำนักพิมพ์วังอักษร (2536) :2

ดำรงศักดิ์ ชัยสนิท. "การโฆษณา," การโฆษณาและการส่งเสริมการขาย (พิมพ์ครั้งที่1 พ.ศ.2536) : 8

ธงชัย สันติวงศ์. พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช , 2539.

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา."กลยุทธ์ตลาดที่อยู่อาศัย ศึกชิงผู้บริโภค."เศรษฐกิจวิเคราะห์.ปีที่14 (พ.ค. 2539): 20 – 27.

ธนาคารทหารไทย."การดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตราฐาน BIS."วารสารธนาคารทหารไทย. ปีที่ 1 (พ.ย. 2535) : 1 – 22.

ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, นานาสาระ,"ตลาดหลักทรัพย์ SME," กรุงเทพธุรกิจ. 15 กุมภาพันธ์ 2542, หน้า 1

ธนาคารศรีนคร, "BISหลักการที่จะนำมาใช้ในประเทศไทย, ปกิณกะเศรษฐกิจ. ปีที่3 ฉบับ2 เม.ย.-มิ.ย.2535 หน้า4.

ธนาคารแห่งประเทศไทย.BIS หลักการที่จะนำมาใช้ในประเทศไทย.ปกิณะกะเศรษฐกิจธนาคารศรีนคร. ปีที่ 3 (2 เม.ย.-มิ.ย.):1 – 6 .

บรรยง สุวรรณผ่อง. ธนาคารพาณิชย์ไทยกับ BIS .การเงินการธนาคาร.ปีที่ 10 (ส.ค. 2534): 180 – 186.

บรรยง สุวรรณผ่อง บรรณาธิการ ,"ธนาคารพาณิชย์ไทยกับ BIS," วารสารการเงินการธนาคาร. (สิงหาคม 2534) : 180

บรรยง สุวรรณผ่อง บรรณาธิการ มองหุ้นธนาคารปี 2536. การเงินการธนาคาร .(พ.ค.2539) :210 – 214.

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. คู่มือการพิมพ์วิทยานิพนธ์. พิมพ์ครั้งที่ _. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2539.

บุญเลิศ เลิศมงคล. คู่มือสินเชื่อที่อยู่อาศัย.พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์พิมพ์ดี ,2539.

เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ, "บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์," การเงินเคหการ. หลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ : 201.

ปกรณ์ วิชยานนท์."เครื่องมือทางการเงินรุ่นใหม่และผลกระทบต่อนโยบายทางเศรษฐกิจ."Research Monograph No.6 .สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, 2534

ปรเมศร์ ลี้โอมลชัย.บทบาทBIS ผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์. ปริญญานิพนธ์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2534.

ผู้จัดการรายเดือน, "เมื่อแบงก์ทั่วโลกขาดเสถียรภาพ BIS ต้องเร่งกู้ความเชื่อมั่น." ก.พ.2534 : 164.

ผู้จัดการรายเดือน,"แบงก์ใหญ่ลอยตัว." (ก.พ. 2535) : 85 – 108.

ผู้จัดการรายเดือน. "สหรัฐหัวใสพลิกแพลงการตีความเปิดช่องให้แบงก์หลุดจากกฎ BIS." (ก.พ. 2534) : 156 – 163.

ฝ่ายธุรกิจ ธนาคารกรุงไทย."รายงานพิเศษมาตรฐานบีไอเอส," สารสนเทศเพื่อธุรกิจธนาคาร. (มีนาคม 2535) : 105

ฝ่ายวิชาการธนาคารกสิกรไทย.การเงินการธนาคารและการคลัง.สรุปข่าวธุรกิจ. ปีที่ 24(16 – 31 ม.ค. 2536) : 17 – 23.

พวงรัตน์ ทวีรัตน์.ร.ศ.."เทคนิคการเลือกกลุ่มตัวอย่าง."วิธีการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร์และสังคมศาสตร์.มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ประสานมิตร พิมพ์ครั้งที่6 2538: 84.

พิเศษ เสตเสถียร."BIS กับผลกระทบต่อธุรกิจหลักทรัพย์."วารสารหุ้น (เอกสารสำเนาจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย) : 12 - 13.

เพ็ญพักตร์ นันธิราภากร. "ผลกระทบของบีไอเอสต่อธนาคารพาณิชย์ไทยและแนวโน้มการปรับตัวของธนาคารพาณิชย์ไทย," วารสารบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (กรกฎาคม-กันยายน 2536) : 65

ไพรัช วิเศษศิริลักษณ์."การคุ้มครองผู้บริโภคในธุรกิจจัดสรรที่อยู่อาศัย." วิทยานิพนธ์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2540.

ไพโรจน์ ศรีวราสาสน์."หลักเกณฑ์ และปัญหาอุปสรรคในการพิจารณาหรือวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย."เอกสารการสัมมนาผู้บริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. 12-14 มิถุนายน 2536 : หน้า2

รายงานพิเศษ. "ธนาคารพาณิชย์กับBIS."การเงินการธนาคาร. ปีที่10 ฉบับ112 สิงหาคม 2534: 184.

ฤาเดช เกิดวิชัย. แนวรบ อสังหาฯ ยามอาทิตย์อัสดง.ดอกเบี้ย.ปีที่16 (มิ.ย. 2541):100 – 103.

สมยศ แซ่มซ้อย.ธนาคารพาณิชย์ไทยกับข้อกำหนด BIS การปรับตัวเข้าสู่มาตราฐานธนาคารพาณิชย์สากล.CHULALONGKORN REVIEW.ปีที่ 4 (16ก.ค.-ก.ย.2535) : 60 - 85.

สำนักกรรมการผู้จัดการ.ตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2541 และแนวโน้มปี2542. . วารสารอาคารสงเคราะห์.ปีที่ 4 (ต.ค.- ธ.ค. 2541) :23 - 32.

สำนักกรรมการผู้จัดการ.ผลการสำรวจวิจัยสถานการณ์ตลาดที่อยิอาศัยและอาคารไร้ผู้อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล.วารสารอาคารสงเคราะห์.ปีที่ 4(ต.ค.- ธ.ค. 2541) : 8 -23.

สำนักกรรมการผู้จัดการ.ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ. วารสารอาคารสงเคราะห์. ปีที่ 4 (ต.ค.- ธ.ค. 2541) : 6 - 33.

สำนักงานที่ปรึกษาทางเศรษฐกิจ. หุ้น สาระน่ารู้ในตลาดเงินและตลาดทุน.ซีพีปริทัศน์.(กพ.2535) : 7 – 8.

สุมนา อยู่โพธิ์," บริการธนาคาร."ตลาดบริการ (2525): 176

สุรศักดิ์ นานานุกูล."BIS การเตรียมความพร้อมของบริษัทเงินทุนและผลกระทบ."วารสารเงินทุน. ปีที่ 1 (เม.ย.2535) : 3 – 7.

อรวรรณ ปรางทอง.มาตรการประนอมหนี้ 14 ธนาคาร กับคนซื้อบ้าน. HOME BUYERS. ปีที่ 6 (ส.ค.2541) : 26 –29.

อลงกรณ์ ทวีรักษา. อร่าม ลือพร้อมชัย. จิตติ สภาวจิต.นโยบายของกระทรวงการคลังที่มีผลต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. รายงานวิชาการวิชานโยบาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเคหการ. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2536.

ภาษาอังกฤษ

Taro Yamane, Sample size for specified limits and precision when sampling attributes in percent. Elementary Sampling Theory. New York : Barnes & Noble, Inc. 1963, p398.

ภาคผนวก ก
ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

สามารถแบ่งตามชุดของแบบสอบถามได้ดังนี้

1.1 ชุดสถาบันการเงิน

1.2 ชุดผู้โอนที่อยู่อาศัยแล้ว, ผู้ที่กำลังผ่อนดาวน์ และผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัย

1.3 ชุดผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย

1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามชุดสถาบันการเงิน

กลุ่มสถาบันการเงินสอบถามไปที่ธนาคารพาณิชย์ไทย ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ บริษัทเงินทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ผลการศึกษาจำแนกตามตัวแปรต่างๆดังนี้

เพศ

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 70 เป็นเพศชาย และอีกประมาณร้อยละ 30เป็นเพศหญิง เป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศชายมีมากกว่าเพศหญิง 2 เท่า ซึ่งโดยทั่วไปตำแหน่งสินเชื่อเป็นตำแหน่งที่ต้องดูแลลูกค้า ติดตามและเร่งรัดหนี้สิน ต้องออกนอกสำนักงาน ทำให้ผู้ที่เหมาะสมกับเจ้าหน้าที่สินเชื่อจึงเป็นผู้ชายมากกว่าผู้หญิง

อายุ

กลุ่มแบบสอบถามที่เป็นกลุ่มเป้าหมายมีตำแหน่งตั้งแต่หัวหน้าแผนกสินเชื่อที่อยู่อาศัยขึ้นไปกลุ่มอายุที่ได้แตกต่างกันดังนี้คือ อายุ25-30 ปี ร้อยละ25.9, อายุ31-35 ปี ร้อยละ40.8, อายุ 36-40 ปี ร้อยละ25.9, อายุ41-45 ปี ร้อยละ7 จะเห็นว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ผู้ที่เป็นหัวหน้าแผนกสินเชื่อมีอายุระหว่าง 31-35 ปี อาจจะเป็นเพราะตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายนั้นต้องมีประสบการณ์ในการทำงานพอสมควร พร้อมที่จะแก้ไขปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้ ดังนั้นจึงทำให้อายุที่เหมาะสมอยู่ที่ระดับ 30 ปีขึ้นไป

การศึกษา

การศึกษาของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามชุดนี้มี 2 ระดับคือปริญญาตรีและปริญญาโท, กลุ่มตัวอย่างที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรีมีมากถึงร้อยละ 81.5 , จบระดับปริญญาโทมีร้อยละ 18.5 ,การศึกษาของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่คือระดับปริญญาตรี แสดงว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ยอมรับว่าผู้ที่จะเป็นหัวหน้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยควรจะมีการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

ประเภทสถาบันการเงิน

ประเภทสถาบันการเงินที่สำรวจประกอบไปด้วยธนาคารพาณิชย์ในประเทศ 10 แห่งคิดเป็นร้อยละ37.0 ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ 5 แห่ง คิดเป็นร้อยละ18.5 บริษัทเงินทุน 10 แห่ง คิดเป็นร้อยละ37.0 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2 แห่ง ร้อยละ7.5

ประสบการณ์ทำงานกับสถาบันการเงิน

แบ่งออกเป็น 4 ระดับคือ ทำงานกับสถาบันการเงินมาแล้ว 1-5 ปีร้อยละ25.9 ทำงานกับสถาบันการเงินมาแล้ว6-10 มีร้อยละ37.0 ทำงานกับสถาบันการเงินมาแล้ว 11-15 ปีร้อยละ29.6 และกลุ่มสุดท้ายคือทำงานกับสถาบันการเงินมาแล้ว 16-20 ปีร้อยละ7.5 จะเห็นได้ว่ากลุ่มเป้าหมายนี้ส่วนใหญ่ ทำงานกับสถาบันการเงินมาแล้ว6-15 ปี เพราะเมื่อรวมเฉพาะกลุ่มประสบการณ์ 6-10 และ 11-15 เข้าด้วยกันแล้ว 2 กลุ่มนี้จะมีสัดส่วนมากกว่าครึ่งหนึ่งของกลุ่มตัวอย่าง

ตาราง ผ.1-1 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างจำแนกตามข้อมูลทั่วไปของชุดสถาบันการเงิน

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
-ชาย	19	70.4
-หญิง	8	29.6
รวม	**27**	**100.0**
อายุ		
-25-30 ปี	7	25.9
-31-35 ปี	11	40.8
-36-40 ปี	7	25.9
-41-45 ปี	2	7.4
รวม	**27**	**100.0**
การศึกษา		
-ปริญญาตรี	22	81.5
-ปริญญาโท	5	18.5
-สูงกว่าปริญญาโท	0	0
รวม	**27**	**100.0**
ประเภทสถาบันการเงิน		
-ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ	10	37.0
-ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ	5	18.5
-บริษัทเงินทุน	10	37.0
-ธนาคารอาคารสงเคราะห์	2	7.5
รวม	**27**	**100.0**
ประสบการณ์ทำงานกับสถาบันการเงิน		
-1-5 ปี	7	25.9
-6-10 ปี	10	37.0
-11-15 ปี	8	29.6
-16-20 ปี	2	7.5
รวม	**27**	**100.0**

1.2 ชุดผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว, ผู้ที่กำลังผ่อนดาวน์ และผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัย

เป็นการสอบถามลักษณะทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม มีผลการศึกษาจำแนกตาม ตัวแปรและชุดแบบสอบถามได้มีรายละเอียดดังนี้คือ

เพศ

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดที่สอบถามร้อยละ 49.6 เป็นชาย ร้อยละ50.4 เป็นหญิง ซึ่งจำแนกตามประเภทของกลุ่มตัวอย่างได้ดังนี้ กลุ่มที่ซื้อที่อยู่อาศัยและโอนแล้วมีผู้ตอบแบบสอบถามเป็นชายร้อยละ42.2 เป็นหญิงร้อยละ57.8 กลุ่มที่กำลังผ่อนดาวน์มีผู้ตอบแบบสอบถามเป็นชายร้อยละ46.7 เป็นหญิงร้อยละ53.3 กลุ่มที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมีผู้ตอบแบบสอบถามเป็นชายร้อยละ60 เป็นหญิงร้อยละ40 จากข้อมูลจะเห็นว่าทั้งชายและหญิงมีความสนใจที่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเท่าๆกัน มิใช่หน้าที่ของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย

อายุ

อายุของกลุ่มตัวอย่างโดยเฉลี่ยเป็นดังนี้ อายุ26-30ปี มีร้อยละ55.5 อายุ 31-35ปีมีร้อยละ 22.5 อายุ 36-40ปีมีร้อยละ18.5 อายุ 41-45ปีมีร้อยละ2.5 อายุมากกว่า45ปีมีร้อยละ0.5 กลุ่มที่ซื้อที่อยู่อาศัยและโอนแล้ว อายุ26-30ปีมีร้อยละ61.5 อายุ31-35ปีมีร้อยละ19.3 อายุ36-40ปีมีร้อยละ14.8 อายุ41-45ปีมีร้อยละ4.4 กลุ่มที่กำลังดาวน์ อายุ26-30ปี มีร้อยละ53.3 อายุ 31-35ปีมีร้อยละ20 อายุ 36-40ปีมีร้อยละ21.5 อายุ 41-45ปีมีร้อยละ2.2 อายุมากกว่า45ปีมีร้อยละ1.5 กลุ่มที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัย อายุ26-30ปี มีร้อยละ52.6 อายุ 31-35ปีมีร้อยละ28.1 อายุ 36-40ปีมีร้อยละ18.6 อายุ 41-45ปีมีร้อยละ0.7 จะสังเกตว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อายุ 26-30 ปี รองลงมาคือ 31-35 ปี เหตุที่เป็นเช่นนี้เพราะกลุ่มอายุนี้เป็นกลุ่มที่เรียนจบและทำงานมาแล้วระยะหนึ่งเริ่มมีเงินเก็บจึงต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

สถานภาพ

ผู้ตอบแบบสอบถามร้อยละ55.8 เป็นโสด ร้อยละ43.7 แต่งงานแล้วถ้าแบ่งตามประเภทของกลุ่มตัวอย่างจะได้ดังนี้ กลุ่มที่ซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้วร้อยละ54.1โสด ร้อยละ45.9 แต่งงานแล้ว กลุ่มกำลังดาวน์ที่อยู่อาศัยร้อยละ57.8โสด ร้อยละ40.7 แต่งงานแล้ว กลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัยร้อยละ55.6โสด ร้อยละ44.4แต่งงานแล้ว จากข้อมูลจะเห็นว่าคนที่ซื้อที่อยู่อาศัยไม่จำเป็นจะต้องแต่งงานแล้ว คนที่โสดก็สนใจซื้อที่อยู่อาศัยเหมือนกัน

การศึกษา

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีร้อยละ70 รองลงมาคือระดับปวส.ร้อยละ12.8 ปริญญาโทร้อยละ9.5 ปวช.ร้อยละ7.7 จากข้อมูลของกลุ่มตัวอย่างแสดงว่าประชาชนส่วนใหญ่มีการศึกษาสูง โดยทั่วไปมักจะจบปริญญาตรีเป็นอย่างน้อยเนื่องจากมีสถาบันการศึกษาหลายๆแห่งที่ให้วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรีเช่น สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล, สถาบันราชภัฏ, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช เป็นต้นจบมาจากสถาบันใดก็จะได้วุฒิการศึกษาระดับปริญญาตรีเช่นกัน

อาชีพ

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นพนักงานของบริษัทเอกชนร้อยละ72.1 รองลงมาคือเจ้าของกิจการร้อยละ15.8 รับราชการร้อยละ10.6 และอาชีพอื่นๆร้อยละ1.5 ประชาชนทั่วไปนิยมทำงานกับองค์กรเอกชนมากกว่ารับราชการเป็นเพราะว่าองค์กรเอกชนจะได้รับเงินเดือนที่สูงกว่า นอกเหนือจากเงินเดือนแล้วยังมีเงินโบนัสปลายปีและสัดส่วนของการขึ้นเงินเดือนก็จะสูงกว่าหน่วยงานของรัฐ กล่าวโดยสรุปคือเมื่อเปรียบเทียบในวิชาชีพเดียวกันหน่วยงานเอกชนจะให้ผลตอบแทนในแต่ละวิชาชีพสูงกว่าหน่วยงานของรัฐ

ภูมิลำเนา

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่าร้อยละ43.2เป็นคนกรุงเทพฯ และร้อยละ54.6เป็นคนต่างจังหวัด เมื่อพิจารณาในแต่ละกลุ่ม,กลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้ว ร้อยละ37เป็นคนกรุงเทพฯ และร้อยละ63เป็นคนต่างจังหวัด, กลุ่มกำลังผ่อนดาวน์ร้อยละ59.3เป็นคนกรุงเทพฯและร้อยละ34 เป็นคนต่างจังหวัด, กลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัยร้อยละ33.3เป็นคนกรุงเทพฯและร้อยละ66.7เป็นคนต่างจังหวัด

รายได้ของครอบครัวต่อเดือน

จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่าร้อยละ7.7มีรายได้น้อยกว่า10,000บาท ร้อยละ36.3 มีรายได้10,001-20,000 บาท ร้อยละ27.2 มีรายได้20,001-30,000 บาท ร้อยละ9.1 มีรายได้ 30,001-40,000 บาท ร้อยละ18.7มีรายได้มากกว่า40,000บาท จากข้อมูลพบว่ากลุ่มตัวอย่างมีรายได้10,001-30,000บาทต่อเดือนเป็นส่วนใหญ่ แสดงว่ากลุ่มตัวอย่างที่อายุ26-30ปีมีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีรายได้อยู่ในช่วง10,001-30,000 บาทต่อเดือน

เงินออมของครอบครัวต่อเดือน

ข้อมูลเฉลี่ยจากกลุ่มตัวอย่างคือ ร้อยละ47.7มีเงินออมน้อยกว่า5,000บาทต่อเดือน, ร้อยละ 23.5 เงินออม5,001-10,000บาท, ร้อยละ19เงินออม10,001-20,000บาท, ร้อยละ9.1เงินออมมากกว่า20,000บาท จะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีเงินออมไม่เกิน10,000บาทต่อเดือน

ที่อยู่อาศัยที่ซื้อผ่อนชำระกี่คน

จากข้อมูลเฉลี่ยทุกกลุ่มร้อยละ36.3 ซื้อที่อยู่อาศัยคนเดียว, ร้อยละ56 ผ่อนด้วยกัน 2 คน, ร้อยละ7 ผ่อน 3 คน, และผ่อนมากกว่า3 คนมีเพียงร้อยละ0.7 จากคำตอบข้อนี้แสดงให้เห็นว่าถึงแม้กลุ่มตัวอย่างจะเป็นโสดแต่ก็ไม่ได้ผ่อนที่อยู่อาศัยคนเดียว แต่เป็นการผ่อนร่วมกัน 2 คน

ตาราง ผ.1-2 จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของแบบสอบถามสำหรับประชาชนทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป	โอนที่อยู่อาศัยแล้ว		กำลังผ่อนดาวน์		สนใจจะซื้อ		รวม	
เพศ	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**
-ชาย	57	42.2	63	46.7	81	60	201	49.6
-หญิง	78	57.8	72	53.3	54	40	204	50.4
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100**	**135**	**100**	**405**	**100**
อายุ								
-26-30 ปี	83	61.5	72	53.3	71	52.6	226	55.5
-31-35 ปี	26	19.3	27	20	38	28.1	91	22.5
-36-40 ปี	20	14.8	29	21.5	25	18.6	74	18.5
-41-45 ปี	6	4.4	3	2.2	1	0.7	10	2.5
-มากกว่า 45 ปี	0	0	2	1.5	0	0	2	0.5
-ไม่ตอบ	**0**	**0**	**2**	**1.5**	**0**	**0**	**2**	**0.5**
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**
สถานภาพ								
-โสด	73	54.1	78	57.8	75	55.6	226	55.8
-แต่งงาน	62	45.9	55	40.7	60	44.4	177	43.7
-ไม่ตอบ	**0**	**0**	**2**	**1.5**	**0**	**0**	**2**	**0.5**
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**
การศึกษา								
-ปวช.	17	12.6	8	5.9	6	4.4	31	7.7
-ปวส.	26	19.3	11	8.1	15	11.1	52	12.8
-ปริญญาตรี	89	65.9	91	67.4	104	77.1	284	70
-สูงกว่าปริญญาตรี	3	2.2	25	18.6	10	7.4	38	9.5
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**
อาชีพ								
-พนักงานบริษัทเอกชน	96	71.1	97	71.9	99	73.3	292	72.1
-รับราชการ	11	8.1	11	8.1	21	15.6	43	10.6
-เจ้าของกิจการ	27	20	23	17	14	10.4	64	15.8
-อื่นๆ (ระบุ)	1	0.8	4	3	1	0.7	6	1.5
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**

ข้อมูลทั่วไป	โอนที่อยู่อาศัยแล้ว		กำลังผ่อนดาวน์		สนใจจะซื้อ		รวม	
ภูมิลำเนา	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**	**จำนวน**	**ร้อยละ**
-กรุงเทพฯ	50	37	80	59.3	45	33.3	175	43.2
-ต่างจังหวัด	85	63	46	34	90	66.7	221	54.6
-ไม่ตอบ	**0**	**0**	**9**	**6.7**	**0**	**0**	**9**	**2.2**
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**
รายได้ของครอบครัวต่อเดือนประมาณ								
-น้อยกว่า 10,000	12	8.9	13	9.6	6	4.4	31	7.7
-10,001-20,000	52	38.5	52	38.5	43	31.9	147	36.3
-20,001-30,000	26	19.3	34	25.2	50	37	110	27.2
-30,001-40,000	13	9.6	8	5.9	16	11.9	37	9.1
-มากกว่า 40,001	28	20.7	28	20.8	20	14.8	76	18.7
-ไม่ตอบ	4	3	0	0	0	0	4	1
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**
เงินออมของครอบครัวต่อเดือน								
-น้อยกว่า 5,000	89	65.9	58	43	46	34	193	47.7
-5,001-10,000	22	16.3	32	23.7	41	30.4	95	23.5
-10,001-20,000	19	14.1	24	17.8	34	25.2	77	19
-มากกว่า 20,001	2	1.5	21	15.5	14	10.4	37	9.1
-ไม่ตอบ	3	2.2	0	0	0	0	3	0.7
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**
ที่อยู่อาศัยที่ซื้อผ่อนชำระด้วยกัน								
-1 คน	27	20	72	53.3	48	35.6	147	36.3
-2 คน	84	62.2	57	42.3	86	63.7	227	56
-3 คน	24	17.8	3	2.2	1	0.7	28	7
-มากกว่า 3 คน	**0**	**0**	**3**	**2.2**	**0**	**0**	**3**	**0.7**
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100**	**135**	**100**	**405**	**100**

ลักษณะการอยู่อาศัยก่อนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยครั้งนี้

จากการสำรวจถึงลักษณะการอยู่อาศัยพบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ43.7 เช่าอยู่ รองลงมาอาศัยอยู่กับบิดามารดาร้อยละ27.4, อาศัยอยู่กับญาติร้อยละ11.8, ร้อยละ10.4 อยู่อาศัยบ้านที่บิดามารดาซื้อไว้ และร้อยละ6.7 อยู่อาศัยบ้านของตนเอง จะสังเกตว่าเกือบครึ่งหนึ่งของกลุ่มตัวอย่างจะเช่าที่อยู่อาศัย กลุ่มนี้น่าจะเป็นกลุ่มที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด กลุ่มที่อาศัยอยู่กับบิดามารดามีประมาณ1 ใน 4 และกลุ่มที่น่าสนใจคือกลุ่มที่มีบ้านของตนเองอยู่แล้วแสดงว่าคนกลุ่มนี้ต้องการซื้อเป็นบ้านหลังที่สอง หรือเพื่อเก็งกำไร หรือเพื่อลงทุน ซื้อเพราะต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว หรือซื้อเพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ถ้าซื้อเพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็แสดงว่าการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีส่วนกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของคนกลุ่มนี้

ตาราง ผ.1-3 ลักษณะการอยู่อาศัยก่อนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยครั้งนี้

ลักษณะการอยู่อาศัยของท่านก่อนที่ซื้อที่อยู่อาศัยครั้งนี้	โอนแล้ว		ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-เช่าอยู่	65	48.1	50	37	62	45.9	177	43.7
-อาศัยอยู่กับบิดามารดา	27	20	43	31.9	41	30.4	111	27.4
-อาศัยอยู่กับญาติ	28	20.7	8	5.9	12	8.9	48	11.8
-บ้านที่บิดามารดาซื้อไว้	15	11.2	16	11.9	11	8.1	42	10.4
-บ้านของตนเอง	0	0	18	13.3	9	6.7	27	6.7

ประเภทของที่อยู่อาศัยก่อนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยครั้งนี้

ก่อนจะซื้อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ36 อยู่อาศัยในประเภทที่อยู่อาศัยแบบทาวน์เฮ้าส์ รองลงมาคืออยู่อพาร์ทเม้นต์ร้อยละ26.4, อยู่ตึกแถวร้อยละ16, อยู่บ้านเดี่ยวร้อยละ12.6 คอนโดมิเนียมร้อยละ9

ตาราง ผ.1-4 ประเภทของที่อยู่อาศัยก่อนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยครั้งนี้

ประเภทของที่อยู่อาศัย	โอนแล้ว		ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-บ้านเดี่ยว	9	6.7	32	23.7	10	7.4	51	12.6
-ทาวเฮาส์	57	42.2	42	31.1	47	34.8	146	36
-คอนโดมิเนียม	20	14.8	5	3.7	11	8.2	36	9
-อาคารพาณิชย์	10	7.4	27	20	28	20.7	65	16
-อพาร์ทเม้นท์	39	28.9	29	21.5	39	28.9	107	26.4
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**

ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ/หรือสนใจจะซื้อ

จากการสำรวจถึงประเภทที่อยู่อาศัยที่สนใจซื้อจะเห็นว่าผู้ตอบทุกกลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุดร้อยละ55.5 ทั้งๆที่ก่อนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้มีคนที่เคยอยู่อพาร์ทเม้นต์และคอนโดมิเนียมรวมกันมีร้อยละ35.4 แต่เมื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองความต้องการซื้อคอนโดมิเนียมมีมากขึ้นจากเดิมประมาณร้อยละ60 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะคอนโดมิเนียมเป็นที่อยู่อาศัยบนอาคารสูงมีราคาถูกกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น จึงเหมาะสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยและต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจึงได้รับความนิยมมากกว่า รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์ก็เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้ปานกลางและต้องการอยู่บนพื้นราบราคาก็จะแตกต่างกันไปตามทำเลและชื่อเสียงของผู้ประกอบการ

ตาราง ผ.1-5 ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ/หรือสนใจจะซื้อ

ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ/หรือสนใจจะซื้อ	โอนแล้ว		กำลังดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-คอนโดมิเนียม	72	53.3	63	46.7	90	66.7	225	55.5
-ทาวเฮ้าส์	58	43	38	28.1	36	26.7	132	32.5
-บ้านเดี่ยว	5	3.7	31	23	9	6.7	45	11
-อาคารพาณิชย์	0	0	3	2.2	0	0	3	1
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**135**	**100.0**	**405**	**100**

ปัจจัยที่ทำให้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

จากตารางผ.1-6จะเห็นว่าทุกกลุ่มต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพราะอยากมีที่อยู่อาศัยของตนเองมากที่สุด เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็นของชีวิตเมื่อมีโอกาสทุกคนย่อมอยากมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วยกันทั้งนั้น ปัจจัยอื่นที่กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญรองลงมาคือ อยากแยกครอบครัวร้อยละ30.6, ต้องการซื้อเพราะให้ลูกหลานพักอาศัยร้อยละ19.5, ซื้อเพื่อเก็งกำไรร้อยละ2.2 ซื้อเพราะต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยร้อยละ23.5 ซื้อไว้เพื่อลงทุนร้อยละ1.7 ซื้อเพราะเห็นว่าสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อร้อยละ6.2

ตาราง ผ.1-6 ปัจจัยที่ทำให้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่ทำให้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย	โอนแล้ว		กำลังดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-อยากมีที่อยู่เป็นของตัวเอง	96	71.1	110	81.5	99	73.3	305	75.3
-ต้องการแยกครอบครัว	27	20	31	23	66	48.9	124	30.6
-ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย	51	37.8	12	8.9	32	23.7	95	23.5
-ต้องการให้ลูกหลานพักอาศัย	21	15.6	26	19.3	32	23.7	79	19.5
-สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อ	18	13.3	4	3	3	2.2	25	6.2
-ซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร(เช่น ขายต่อ)	9	6.7	0	0	0	0	9	2.2
-ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุน(เช่น ให้เช่า)	7	5.2	0	0	0	0	7	1.7
รวม	**n=135**		**n=135**		**n=135**		**n=405**	

1.3 ข้อมูลทั่วไปชุดผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างมีผลการศึกษาจำแนกตามตัวแปรต่างๆดังต่อไปนี้

เพศ

เพศของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นผู้ประกอบการมีร้อยละ53.3 เป็นชาย ร้อยละ46.7 เป็นหญิง แสดงให้เห็นว่าผู้หญิงมีบทบาทในการเป็นหัวหน้างานมากขึ้นสัดส่วนในการตอบแบบสอบถามไม่แตกต่างกันนัก ตำแหน่งที่ผู้วิจัยกำหนดให้เป็นกลุ่มเป้าหมายคือผู้จัดการฝ่ายขายขึ้นไป

อายุ

อายุของกลุ่มตัวอย่างชุดนี้มีอายุตั้งแต่25-40 ปี โดยแบ่งออกเป็นช่วงอายุต่างๆดังนี้ 25-30 ปีมีร้อยละ20 อายุ31-35 ปีมีร้อยละ46.7 อายุ36-40 ปีมีร้อยละ33.3

การศึกษา

การศึกษาผู้วิจัยแบ่งออกเป็นหลายระดับแต่กลุ่มตัวอย่างมีการศึกษา 2 ระดับคือปริญญาตรีและปริญญาโท ปริญญาตรีมีร้อยละ66.7 ปริญญาโทมีร้อยละ33.3 ดังนั้นจากตัวเลขที่ได้จากการสำรวจการศึกษาก็เป็นส่วนสำคัญต่อหน้าที่การงานเป็นอันมาก ปริญญาโทมีสัดส่วน 1ใน 3 ของกลุ่มตัวอย่าง

ประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์

นอกจากความรู้ที่จะได้จากการศึกษา ความรู้ความสามารถที่ได้จากการทำงานก็เป็นสิ่งสำคัญอีกอย่างหนึ่งที่ช่วยส่งเสริมในการแก้ปัญหาในการทำงานสำหรับความรู้ความสามารถเฉพาะด้านก็ยิ่งถือว่าเป็นสิ่งที่ทำให้บุคคลมีความชำนาญเฉพาะด้านได้มากกว่า ผู้วิจัยจึงเลือกสอบถามถึงประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ ผลปรากฏว่า มีประสบการณ์ 1-5 ปีร้อยละ13.3 ประสบการณ์ 6-10 ปีร้อยละ53.4 ประสบการณ์ 11-15 ปีร้อยละ33.3 กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีประสบการณ์ในด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 6 ปี เพราะสองกลุ่มหลังมีจำนวนมากถึงร้อยละ86.7

ประเภทกิจการขาย

สินค้าในหมวดอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทของกลุ่มตัวอย่างขายเป็นสินค้าประเภทใดบ้างข้อนี้สามารถตอบได้มากกว่า 1 ข้อ คำตอบคือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ73.3 ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ66.7 คอนโดฯราคาถูกร้อยละ6.7 คอนโดฯราคาแพงร้อยละ33.3 และประเภทอื่นๆคือ ที่ดินเปล่า, อาคารสำนักงาน, อาคารพาณิชย์มีร้อยละ46.7

ตาราง ผ.1-7 จำนวนและร้อยละลักษณะทั่วไปของแบบสอบถามชุดผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย

ข้อมูลทั่วไป	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
-ชาย	8	53.3
-หญิง	7	46.7
รวม	**15**	**100.0**
อายุ		
-25-30 ปี	3	20
-31-35 ปี	7	46.7
-36-40 ปี	5	33.3
รวม	**15**	**100.0**
การศึกษา		
-ปริญญาตรี	10	66.7
-ปริญญาโท	5	33.3
รวม	**15**	**100.0**
ประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์		
-1-5 ปี	2	13.3
-6-10 ปี	8	53.4
-11-15 ปี	5	33.3
รวม	**15**	**100.0**
ประเภทกิจการขาย		
-บ้านเดี่ยว	11	73.3
-ทาวน์เฮ้าส์	10	66.7
-คอนโดฯราคาถูก	1	6.7
-คอนโดฯราคาแพง	5	33.3
-อื่นๆ (โปรดระบุ)ที่ดินเปล่า อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน	7	46.7
รวม	**n=15**	

ภาคผนวก ข

การเปรียบเทียบน้ำหนักความเสี่ยงที่ใช้คำนวณมูลค่าของสินทรัพย์เสี่ยง ตามหลักการของBIS กับหลักการพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์เดิม

รายการ	การถ่วงน้ำหนักตามBIS(ร้อยละ)	การถ่วงน้ำหนักตามเดิม(ร้อยละ)
1. รายการในงบดุล		
- เงินสดและพันธบัตรรัฐบาล	0	0
- เงินกู้ยืมระหว่างธนาคาร	20	0
- เงินให้กู้ยืมแก่องค์กรรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ	20-50	0
- สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย	50	100
- สินเชื่อเพื่อการส่งออก	20-100	0
- สินเชื่อภาคเศรษฐกิจสำคัญ	100	80
- ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และสินทรัพย์อื่นๆ	100	0
- เงินกู้แก่บริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์	50	100
2. รายการนอกงบดุล		
- การรับรอง ค้ำประกัน อาวัลการกู้ยืมเงิน	100	0
- ภาระผูกพันต่างๆ	20-50	0
- สัญญาคุ้มครองความเสี่ยงต่างๆ	0.5-5.0	0

ภาคผนวก ค

สินทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้นไม่ถือเป็นสินทรัพย์เสี่ยงตามพระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์เดิม

1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร
2. เงินลงทุน
   2.1 หลักทรัพย์รัฐบาลไทย
   2.2 พันธบัตรขององค์กรของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้น
   2.3 หุ้น หุ้นกู้ หรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่ออกโดย
      2.3.1 ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
      2.3.2 บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
   2.4 หุ้นกู้หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ย
   2.5 หุ้นกู้ของบรรษัทเงินทุนแห่งอาเซียน
   2.6 หุ้นกู้ของบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามโครงการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบ
   2.7 กองทุนประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม
   2.8 หนังสือมูลภัณฑ์กันชนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมแร่ดีบุก
   2.9 อื่นๆ
3. เงินให้สินเชื่อ
   3.1 แก่รัฐบาล องค์การของรัฐและรัฐวิสาหกิจ
   3.2 แก่บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามโครงการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นชอบ
   3.3 เงินให้กู้ยืมแก่ธนาคารพาณิชย์ประเภทชำระคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน
   3.4 เงินให้กู้ยืมแก่บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเพื่อดำเนินการของกองทุนพัฒนาตลาดทุน
   3.5 เพื่อการส่งสินค้าออกตามLetter of Credit
   3.6 แก่โรงสีข้าวที่เข้าร่วมโครงการยกระดับราคาข้าวเปลือกนาปีฤดูการผลิตปี 2528/2529
   3.7 แก่โรงสีข้าวตามมาตรการส่งเสริมนโยบายข้าวของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปี พ.ศ. 2528/2529
   3.8 อื่นๆ

4. เงินให้สินเชื่อส่วนที่มีสินทรัพย์ต่อไปนี้เป็นประกัน

4.1 เงินฝาก

4.2 หลักทรัพย์รัฐบาลไทย

4.3 หุ้น หุ้นกู้ หรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่ออกโดยธกส. หรือบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

4.4 พันธบัตรขององค์การของรัฐหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้น

4.5 หุ้นกู้หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ย

5. ตั๋วแลกเงิน

5.1 ค่าสินค้าตามLetter of Creditเฉพาะส่วนที่มีเงินมัดจำ

5.2 ค่าสินค้าออกตามLetter of Credit

5.3 ค่าสินค้าออกที่รับซื้อไว้เพื่อเรียกเก็บ

6. ที่ดิน อาคาร สิทธิการเช่า และอุปกรณ์ (หักค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายแล้ว)

7. ยอดเหลื่อมบัญชีระหว่างกัน

8. เงินสดระหว่างเรียกเก็บตามตราสารประเภท

8.1 เช็คส่งคืน

8.2 จ่ายคืนเมื่อทวงถามที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้สั่งจ่าย

9. ดอกเบี้ยค้างรับของเงินลงทุนตามข้อ 2.1-2.4

10. สินทรัพย์เฉพาะส่วนที่เท่ากับเงินสำรองสำหรับการลดค่าของสินทรัพย์

11. ร้อยละ 20 ของเงินให้สินเชื่อแก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ

ภาคผนวก ง

กลุ่มประเทศ Organization for Economic Co-operation and Development(OECD) และประเทศที่มีฐานะการเงินเทียบเท่า

ออสเตรเลีย
ออสเตรีย
เบลเยี่ยม
แคนาดา
เดนมาร์ก
เยอรมันนี
ฟินแลนด์
ฝรั่งเศส
กรีซ
ไอซ์แลนด์
ไอร์แลนด์
อิตาลี
ญี่ปุ่น
ลักแซมเบิร์ก
เนเธอร์แลนด์
นิวซีแลนด์
นอร์เวย์
โปรตุเกส
ซาอุดิอาระเบีย
สเปน
สวีเดน
สวิตเซอร์แลนด์
ตุรกี
อังกฤษ
สหรัฐอเมริกา

ภาคผนวก จ

ผลการศึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่องผลกระทบต่อระบบธนาคารพาณิชย์ไทยเมื่อนำหลักการของBIS มาใช้

ก่อนที่หลักการของBIS เกี่ยวกับเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง จะมีผลบังคับใช้จริงในประเทศไทย ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบที่จะมีต่อระบบธนาคารพาณิชย์ไว้แล้ว โดยใช้ข้อมูลจากงบดุลของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2534 ซึ่งผลการศึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทยสรุปได้ดังนี้

1. ผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์ไทย 15 แห่ง
   - เงินทุนจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น หลังจากหักสำรองหนี้สูญสำหรับบางธนาคารที่ยังสำรองไม่ครบจะเพิ่มขึ้น สามารถนำเข้าเป็นเงินกองทุนได้ 24,889.3 ล้านบาท
   - สินทรัพย์เสี่ยงเพิ่มขึ้นประมาณ 38% หรือประมาณ 499,852.2 ล้านบาท
   - อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ไทยทั้งระบบเท่ากับ 8.26%
   - อัตราส่วนเงินกองทุนชั้นที่ 1 ต่อสินทรัพย์เสี่ยงเท่ากับ 6.88%
   - มีธนาคารพาณิชย์ไทย 6 ธนาคารที่มีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง(หลังนำหลักการBIS มาใช้แล้ว) ต่ำกว่าเกณฑ์ 8% ได้แก่ สหธนาคาร 7.84%, ศรีนคร 7.36%, นครหลวงไทย 6.61 %, เอเชีย 6.54% , กรุงเทพพาณิชยการ 5.85%, นครธน 5.62%

ทั้งนี้มีสาเหตุเนื่องมาจาก สหธนาคารมีปัญหาการเพิ่มทุนยังไม่สามารถเพิ่มได้ตามกำหนด, ธนาคารนครธนเป็นเพราะอาคารสำนักงานใหญ่ในปัจจุบันเป็นอาคารเช่า จึงทำให้เงินกองทุนที่เพิ่มจากการตีราคาที่ดินใหม่อยู่ในระดับต่ำ ส่วนอีก 4 ธนาคารมีปัญหายังสำรองเผื่อหนี้สูญไม่ครบ จึงต้องกันเงินกองทุนที่เพิ่มขึ้นไปเป็นสำรองเผื่อหนี้สูญ

2. ผลกระทบต่อสาขาธนาคารต่างประเทศ
   - สินทรัพย์เสี่ยงเพิ่มขึ้นประมาณ 88.75% เป็นเงิน 62,342 ล้านบาท
   - อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงของสาขาธนาคารต่างประเทศ อยู่ระหว่าง 5.5% - 7.5% ต่ำกว่าเกณฑ์ 8%

สาขาธนาคารต่างประเทศจะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้นทั้งระบบอีกไม่ต่ำกว่า 1,983..8 ล้านบาท จึงจะทำให้ อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงได้เกณฑ์ 8%

ภาคผนวก ฉ

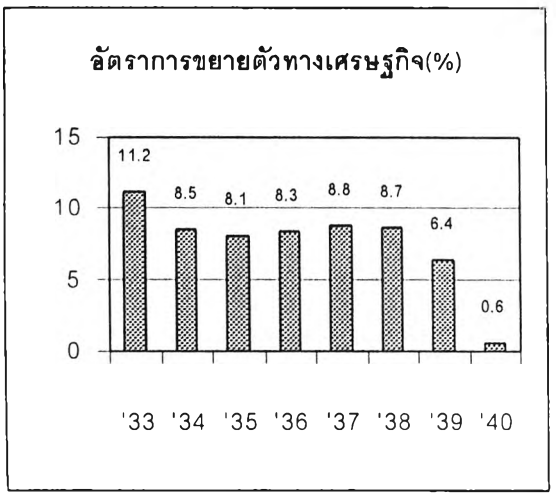
ตารางแสดงอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคล และการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยโครงการ ตั้งแต่ปี2531-2540

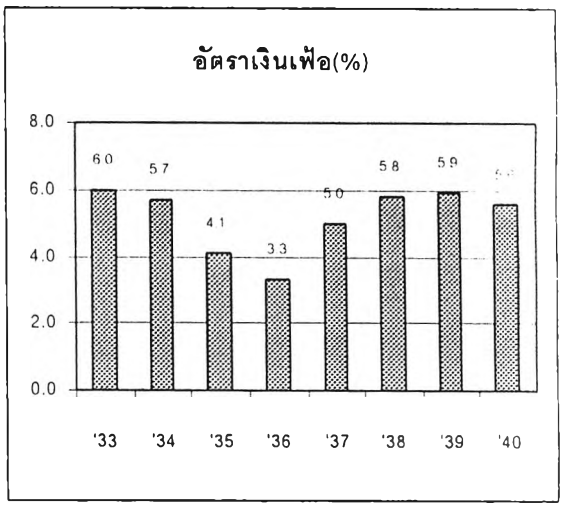
หน่วย : ร้อยละ

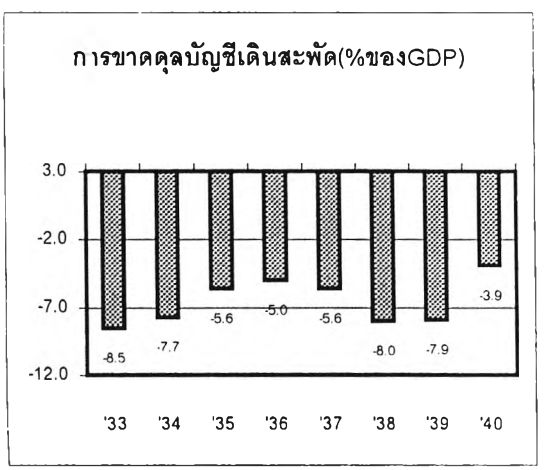
ปี	อัตราการขยายตัว ทางเศรษฐกิจ (%ของGDP)	การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคล				การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยโครงการ			
		ทั้งระบบ	ธพ.	บง.	ธอส.	ทั้งระบบ	ธพ.	บง.	ธอส.
2531	**13.3**	**44**	57	20	36	**40**	51	35	13
2532	**12.2**	**37**	40	31	44	**80**	96	76	0
2533	**11.6**	**38**	37	35	49	**61**	82	35	-3
2534	**8.4**	**32**	31	47	35	**28**	28	29	27
2535	**7.9**	**33**	32	16	39	**33**	34	35	5
2536	**8.4**	**38**	37	59	39	**25**	18	43	-5
2537	**8.6**	**35**	35	46	37	**32**	22	51	25
2538	**8.5**	**27**	21	33	45	**20**	7	39	36
2539	**6.4**	**23**	17	16	41	**9**	6	12	7
2540	**0.6**	**10**	5	-54	42	**-24**	13	-67	4

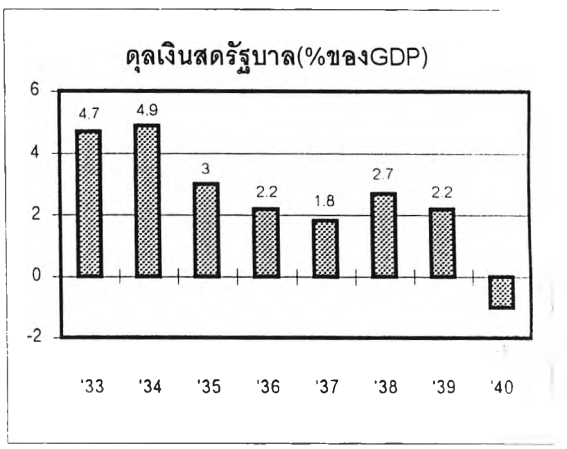
ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี2540-2541

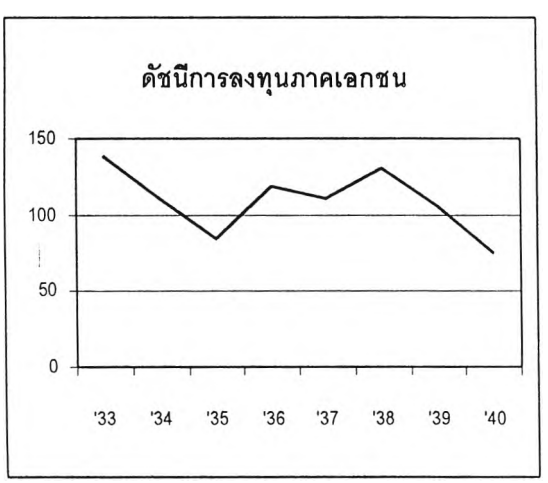
ภาคผนวก ช
เครื่องชี้เศรษฐกิจที่สำคัญของไทย ปี2533-2540

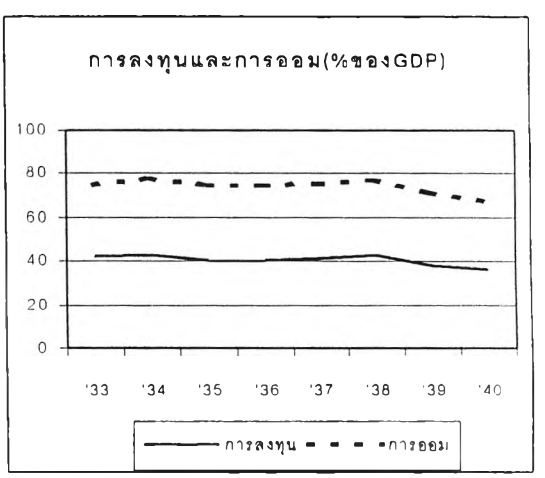












ที่มา: หนังสือสรุปภาวะเศรษฐกิจปี2540 และแนวโน้มปี 2541 ของ ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ซ

ตารางแสดงหนี้สินของธนาคารพาณิชย์, บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตาราง ซ--1 Asset & Liabilities ของธนาคารพาณิชย์ หน่วย : ล้านบาท

	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
a. Assets	943,339.4	1,144,645.9	1,426,670.2	1,806,563.7	2,169,914.2	2,555,619.4	3,204,642.7	4,064,701.7	5,045,025.7	5,688,070.5	7,369,995.4
b. Liabilities											
เงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย	42,030.7	57,573.5	41,220.6	42,340.2	37,608.2	36,330.5	21,215.4	13,691.3	14,678.9	24,606.8	296,393.6
	4%	5%	3%	2%	2%	1%	1%	0%	0%	0%	4%
จากธนาคารพาณิชย์	23,246.7	18,183.5	20,050.3	18,573.5	22,742.0	27,868.8	33,924.1	40,780.4	37,435.1	36,557.8	30,785.9
	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
จากสถาบันการเงินอื่น	1,824.8	7,303.9	14,903.3	15,386.9	10,369.5	14,932.8	19,996.3	55,861.50	86,313.7	85,696.5	118,191.1
	0%	1%	1%	1%	0%	1%	1%	1%	2%	2%	2%
จากครัวเรือนและเอกชน	720,654.7	855,708.8	1,086,262.6	1,388,684.6	1,680,010.5	1,934,184.4	2,293,398.2	2,579,395.6	3,016,557.1	3,409,034.4	3,997,143.7
	76%	75%	76%	77%	77%	76%	72%	63%	60%	60%	54%
จากต่างประเทศ	37,155.6	61,674.4	85,272.4	109,757.8	123,917.9	167,599.0	352,431.4	779,952.1	1,164,131.9	1,249,293.6	1,904,400.2
	4%	5%	6%	6%	6%	7%	11%	19%	23%	22%	26%
จากรัฐบาลและหนี้สินอื่น	60,957.5	75,872.7	95,848.9	120,512.8	151,802.9	204,477.6	263,141.7	288,571.4	330,956.2	372,987.1	482,865.3
	6%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	7%	7%	7%	7%
เงินกองทุน	57,469.4	68,329.1	83,112.1	111,307.9	143,463.2	170,226.3	220,635.6	306,449.4	394,952.8	509,894.3	540,215.6
	6%	6%	6%	6%	7%	7%	7%	8%	8%	9%	7%
หนี้สินทั้งหมด	**943,339.4**	**1,144,645.9**	**1,426,670.2**	**1,806,563.7**	**2,169,914.2**	**2,555,619.4**	**3,204,642.7**	**4,064,701.7**	**5,045,025.7**	**5,688,070.5**	**7,369,995.4**
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ที่มา : บางส่วนของตาราง 7 รายงานเศรษฐกิจ รายเดือน ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตาราง ซ-2 Asset & Liabilities ของบริษัทเงินทุน หน่วย : ล้านบาท

	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
a. Assets	163,232.2	199,663.7	286,507.9	371,289.2	487,690.7	679,263.0	917,919.7	1,223,463.3	1,588,126.4	1,811,802.8	1,616,948.1
b. Liabilities											
เงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย	9,350.0	10,270.0	9,600.0	8,960.0	8,450.0	3,800.0	3,500.0	1,550.0	280.0	17,646.0	426,927.1
	6%	5%	3%	2%	2%	1%	0%	0%	0%	1%	26%
จากธนาคารพาณิชย์	31,221.9	25,133.7	28,382.0	27,701.2	39,240.6	52,325.3	68,454.6	98,593.4	146,637.0	148,086.8	144,214.0
	19%	13%	10%	7%	8%	8%	7%	8%	9%	8%	9%
จากสถาบันการเงินอื่น	15,005.9	19,404.9	31,133.6	29,210.4	35,538.0	36,515.3	48,698.7	55,343.60	81,975.8	104,296.0	89,398.2
	9%	10%	11%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	6%	6%
จากครัวเรือนและเอกชน	85,006.0	116,948.2	173,210.1	230,277.8	301,214.3	413,322.6	559,289.7	763,217.7	931,770.9	1,081,057.7	552,306.1
	52%	59%	60%	62%	62%	61%	61%	62%	59%	60%	34%
จากต่างประเทศ	2,341.4	2,649.3	6,358.9	17,626.9	27,667.1	41,578.9	58,818.9	71,301.9	116,546.6	132,621.7	123,333.8
	1%	1%	2%	5%	6%	6%	6%	6%	7%	7%	8%
จากรัฐบาลและหนี้สินอื่น	9,422.1	9,619.6	16,817.4	25,903.5	30,776.2	64,932.3	89,148.6	87,864.2	114,172.2	101,907.1	83,333.5
	6%	5%	6%	7%	6%	10%	10%	7%	7%	6%	5%
เงินกองทุน	10,884.9	15,638.0	21,005.9	31,609.4	44,804.5	66,788.6	90,009.2	145,592.5	196,743.9	226,187.5	197,435.4
	7%	8%	7%	9%	9%	10%	10%	12%	12%	12%	12%
หนี้สินทั้งหมด	163,232.2	199,663.7	286,507.9	371,289.2	487,690.7	679,263.0	917,919.7	1,223,463.3	1,588,126.4	1,811,802.8	1,616,948.1
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ที่มา : บางส่วนของตาราง 22 รายงานเศรษฐกิจ รายเดือน ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตาราง ซ-3 Asset & Liabilities ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (บางส่วนของตาราง19) หน่วย : ล้านบาท

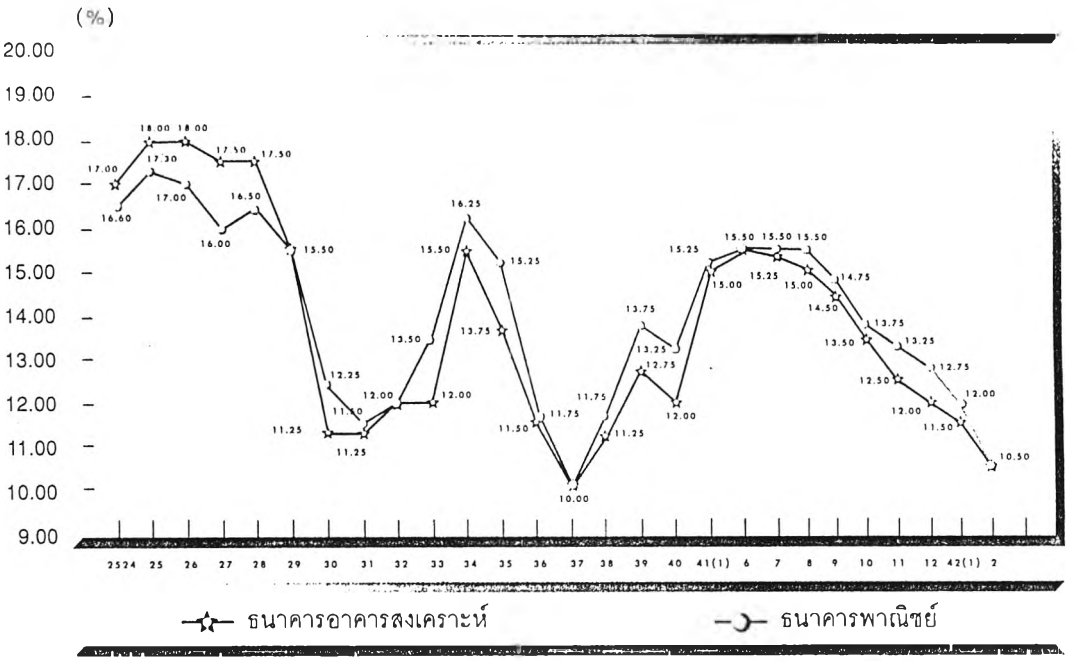
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
a. Assets	15,441.1	19,523.7	27,810.8	35,782.2	45,386.2	57,069.1	78,260.0	111,803.6	155,787.5	213,994.3	310,194.8
b. Liabilities											
เงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย	1,000.0	1,000.0	1,000.0	1,000.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	500.0	2,300.0
	6%	5%	4%	3%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%
จากธนาคารพาณิชย์	4.1	0.1	0.1	780.1	0.1	970.1	0.1	4,000.1	0.1	1,000.1	2,000.1
	0%	0%	0%	2%	0%	2%	0%	4%	0%	0%	1%
จากสถาบันการเงินอื่น	900.0	1,146.8	580.9	2,401.8	2,208.7	2,800.0	6,000.0	6,000.00	6,000.0	9,000.0	11,000.0
	6%	6%	2%	7%	5%	5%	8%	5%	4%	4%	4%
จากครัวเรือนและเอกชน	7,833.9	11,114.0	19,345.3	25,425.5	33,784.1	38,254.5	47,347.6	56,459.1	72,298.6	69,287.3	133,561.7
	51%	57%	70%	71%	74%	67%	61%	50%	46%	32%	43%
ออกพันธบัตร หุ้นกู้ หรืออื่นๆ	14.3	23.2	72.9	136.9	3,360.2	7,934.8	16,439.0	34,127.9	55,952.2	64,000.0	69,000.0
	0%	0%	0%	0%	7%	14%	21%	31%	36%	30%	22%
จากต่างประเทศ	2,618.2	2,969.3	2,541.4	2,364.6	1,051.4	828.1	644.6	503.0	5,529.2	10,688.0	28,381.8
	17%	15%	9%	7%	2%	1%	1%	0%	4%	5%	9%
จากรัฐบาลและหนี้สินอื่น	887.3	1,124.9	1,302.9	1,629.9	1,882.1	2,314.3	2,392.6	2,842.9	4,294.8	48,707.3	42,630.5
	6%	6%	5%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	23%	14%
เงินกองทุน	2,183.3	2,145.4	2,967.3	2,043.4	2,599.6	3,467.3	4,936.1	7,370.6	11,212.6	10,811.6	21,320.7
	14%	11%	11%	6%	6%	6%	6%	7%	7%	5%	7%
หนี้สินทั้งหมด	15,441.1	19,523.7	27,810.8	35,782.2	45,386.2	57,069.1	78,260.0	111,803.6	155,787.5	213,994.3	310,194.8
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ที่มา : บางส่วนของตาราง 19 รายงานเศรษฐกิจ รายเดือน ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ฌ

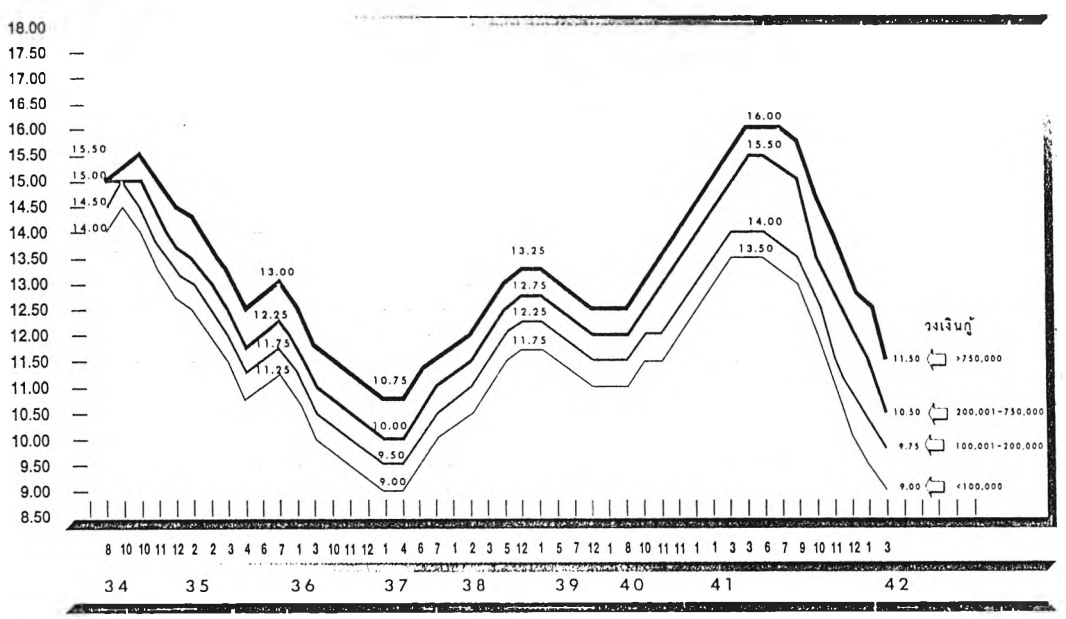
แผนภาพแสดงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ และ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์
กับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ ปี 2524 - 8 มีค. 2542



หมายเหตุ : วงเงินกู้ต่ำกว่า 750,000 บาท

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2534 - 8 มีค. 2542



หมายเหตุ : วงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 12.00
วงเงินกู้เกิน 3 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 12.50 (อัตราดอกเบี้ยปรับล่าสุดวันที่ 8 มี.ค. 2542)

ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประจำเดือน มกราคม-มีนาคม 2542 หน้า 78

ภาคผนวก ญ

Bills, Loans and Overdrafts of Commercial Bank / Classified by purposes

	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541
	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	ธค.	มิย.
1.Agriculture	57,184.2	73,558.0	99,353.8	126,387.0	135,493.9	148,958.9	152,279.8	158,939.5	164,019.2	161,695.4	152,893.3
2.Mining	4,587.7	5,203.4	8,204.5	8,247.7	12,053.5	16,664.5	15,692.3	24,984.8	24,476.3	36,000.4	36,772.3
3.Manufacturing	223,930.9	290,518.8	375,108.2	457,617.4	517,913.5	647,286.2	836,233.9	1,097,337.5	1,313,546.2	1,872,325.3	1,788,339.8
4.Construction	37,413.4	42,990.0	59,321.8	72,095.1	88,371.6	103,719.2	141,991.0	185,850.3	236,340.8	273,064.4	261,553.6
5.Real Estate Business	54,381.6	100,624.9	177,699.0	207,140.3	251,124.9	303,801.4	364,208.0	400,184.3	426,100.1	490,521.2	531,097.8
6.Imports	45,985.8	58,030.2	68,600.6	71,543.3	87,030.9	89,273.5	115,654.6	139,976.4	146,409.2	174,443.1	172,090.2
7.Exports	72,067.2	83,242.1	91,366.7	95,257.4	116,650.6	135,296.8	166,505.1	182,710.3	196,056.1	218,899.3	191,705.7
8.Wholesale and retail trade	164,169.7	199,508.8	263,154.3	314,843.0	371,505.8	477,216.5	627,721.8	756,798.9	870,225.0	1,037,812.2	968,907.0
9.Public Utilities	13,680.6	20,442.5	25,084.0	30,096.9	40,881.5	61,322.3	86,344.8	108,106.1	142,751.2	197,128.1	193,782.1
10.Banking and other financial business	54,895.6	66,011.7	76,170.8	99,266.7	132,835.1	163,010.0	245,151.2	339,203.6	345,330.3	487,513.6	412,554.6
11.Services	49,276.9	64,167.3	91,381.2	123,217.1	159,103.4	208,725.6	268,449.6	333,295.8	377,838.6	458,036.6	441,918.7
12.Personal consumption	89,288.7	121,736.2	158,617.4	201,846.2	269,394.0	339,675.4	437,475.2	523,437.0	612,594.5	652,516.4	618,737.6
13.others	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.Total	866,862.3	1,126,033.9	1,494,062.3	1,807,558.1	2,182,358.7	2,694,950.3	3,457,707.3	4,250,824.5	4,855,687.5	6,059,956.0	5,770,352.7

ที่มา : ตาราง 13 รายงานเศรษฐกิจรายเดือน ธันวาคม 2541 ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ฎ

ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยถึงธนาคารพาณิชย์ในประเทศ

และสาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ

5 มิถุนายน 2535

เรียน ผู้จัดการ

ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศทุกธนาคาร

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ ฝว.(ว) 665/2535 เรื่อง ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุน

ธนาคารแห่งประเทศไทย ด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้ปรับปรุงวิธีดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ไทยให้เป็นไปตามมาตรฐานของ Bank For International Settlements ดังปรากฏตามนัยของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศดำรงเงินกองทุน ออกตามความในมาตรา 4 และมาตรา 10 แห่ง พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 74 ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 ที่ได้แนบมาพร้อมนี้แล้ว ประกาศฉบับที่กล่าวมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. เงินกองทุน

เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ไทยจำแนกออกได้เป็นเงินกองทุนชั้นที่ 1 และเงินกองทุนชั้นที่ 2 โดยเงินกองทุนแต่ละประเภทมีส่วนประกอบดังนี้คือ

1.1 เงินกองทุนชั้นที่ 1 ประกอบด้วย

1) ทุนชำระแล้ว ได้แก่หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิที่ไม่มีกำหนดไถ่ถอนและไม่สะสมเงินปันผล (Perpetual non-cumulative preference shares) ส่วนล้ำมูลค่าหุ้น และ Warrants

2) ทุนสำรองตามกฎหมาย ซึ่งธนาคารพาณิชย์ต้องจัดสรรกำไรสุทธิไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 จนกว่าจะมีทุนสำรองตามกฎหมายไม่ต่ำกว่า 1 ใน 10 ของทุนทั้งสิ้น หรือมากกว่านั้นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของธนาคารพาณิชย์ (ถ้ามี) ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1202

3) เงินสำรองที่ได้จัดสรรจากกำไรสุทธิเมื่อสิ้นงวดการบัญชีตามมติที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น หรือตามข้อบังคับของธนาคารพาณิชย์ แต่ไม่รวมเงินสำรองสำหรับการลดค่าของสินทรัพย์ และเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

4) กำไรสุทธิคงเหลือหลังจากการจัดสรร

ทั้งนี้ ให้หักผลขาดทุนที่เกิดขึ้นทุกงวดการบัญชีออกจากเงินกองทุนชั้นที่ 1 ก่อน

1.2 <u>เงินกองทุนชั้นที่ 2</u> ได้แก่

1) ร้อยละ 70 ของมูลค่าส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาที่ดิน และร้อยละ 50 ของมูลค่าส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาอาคาร ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์จะต้องหักสำรองเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่ยังกันได้ไม่ครบตามคำสั่งธนาคารออกจากมูลค่าส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาที่ดินและอาคารเสียก่อน โดยธนาคารจะแจ้งหลักเกณฑ์ในการตีราคาที่ดินและอาคารในโอกาสต่อไป

2) เงินที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับจากการออกตราสารที่มีลักษณะคล้ายทุน หรือตราสารหนี้ด้อยสิทธิระยะยาว โดยธนาคารจะแจ้งหลักเกณฑ์วิธีนับตราสารเข้าเป็นเงินกองทุนในโอกาสต่อไป

นอกจากนั้น ธนาคารพาณิชย์จะต้องหักค่าแห่งกู๊ดวิลล์ (หากมี) ออกจากเงินกองทุนชั้นที่ 1 และธนาคารอาจจะพิจารณากำหนดให้ธนาคารพาณิชย์หักสินทรัพย์บางประเภทและเงินลงทุนในตราสารที่เป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ของธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนอื่นที่ธนาคารพาณิชย์นั้นถือไว้ออกจากเงินกองทุนทั้งสิ้นด้วย

2. <u>การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง</u>

ให้ธนาคารพาณิชย์คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงโดยให้รวมความเสี่ยงของสาขาในต่างประเทศด้วย ดังนี้

2.1 สินทรัพย์ในงบดุล

สินทรัพย์ในงบดุล X น้ำหนักความเสี่ยง

โดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงไว้ 4 กลุ่มคือ 0, 0.2, 0.5 และ 1.0 ดังปรากฏรายละเอียดในข้อ 5 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศดำรงเงินกองทุน

2.2 รายการนอกงบดุล มีวิธีการคำนวณความเสี่ยง ดังนี้

รายการนอกงบดุล X ค่าแปลงสภาพ X น้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์ประเภทนั้น
(Credit conversion factor)

โดยได้กำหนด Credit conversion factor ทั่วไปไว้ 4 กลุ่ม ด้วยกัน คือ 0, 0.2, 0.5 และ 1.0 และ Credit Conversion factor สำหรับสัญญาเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ยไว้ตั้งแต่ 0 ถึง 0.05 ดังปรากฏรายละเอียดในข้อ 6 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศดำรงเงินกองทุน

3. อัตราส่วนที่จะบังคับใช้

ให้ธนาคารพาณิชย์ไทยดำรงอัตราส่วนเงินกองทุนทั้งสิ้นต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7 และให้ดำรงอัตราส่วนเงินกองทุนชั้นที่ 1 ต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป

ธนาคารจะปรับอัตราส่วนเงินกองทุนทั้งสิ้นต่อสินทรัพย์เสี่ยงเป็นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2537 โดยธนาคารจะประกาศอัตราส่วนขั้นต่ำที่ธนาคารพาณิชย์จะต้องดำรงในแต่ละช่วงเวลาเป็นระยะ ๆ ไป

4. การจัดทำรายงาน

นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป ธนาคารพาณิชย์จะต้องจัดทำรายงานการดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่ แทนรายงานฉบับตามแบบรายการพิเศษ 2 ประกอบ ธ.พ.3 "สินทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้นไม่ถือเป็นสินทรัพย์ตามมาตรา 10 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง" รวมทั้งปรับปรุง "รายงานฐานะการเงิน" (ธ.พ.3) ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่ด้วย โดยธนาคารจะแจ้งวิธีจัดทำและรูปแบบของรายงานให้ทราบในโอกาสต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเพ็ญวรรณ ทองดีแท้)
แทน
ผู้ว่าการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศดำรงเงินกองทุน ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 และภาคผนวก 1,2

ส่วนวิเคราะห์ธนาคารพาณิชย์
ฝ่ายกำกับและตรวจสอบธนาคารพาณิชย์
โทร. 2823322 ต่อ 2938-40 และ 2815505

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศดำรงเงินกองทุน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 และมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ธนาคารแห่งประเทศไทยออกข้อกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์ทั้งสิ้น ลงวันที่ 18 เมษายน 2526 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนกับจำนวนเงินตามภาระผูกพัน ลงวันที่ 18 เมษายน 2526

ข้อ 2 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศได้แก่

(1) ทุนชำระแล้ว ซึ่งรวมทั้งส่วนล้ำมูลค่าหุ้นที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับ และเงินที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของธนาคารพาณิชย์นั้น

(2) ทุนสำรองตามกฎหมาย

(3) เงินสำรองที่ได้จัดสรรจากกำไรสุทธิเมื่อสิ้นงวดการบัญชีตามมติที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น หรือตามข้อบังคับของธนาคารพาณิชย์แต่ไม่รวมเงินสำรองสำหรับการลดค่าของสินทรัพย์ และเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้

(4) กำไรสุทธิคงเหลือจากการจัดสรร

(5) เงินสำรองจากมูลค่าส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาที่ดิน และอาคาร ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

(6) เงินที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับจากการออกตราสารตามประเภท จำนวนเงิน หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

เงินกองทุนส่วนที่ระบุใน (1) (2) (3) และ (4) ให้หักผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในทุกงวดการบัญชีออกก่อน และให้หักค่าแห่งกู๊ดวิลล์ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

เงินกองทุนที่ระบุใน (1) (2) (3) (4) (5) และ (6) ให้หักเงินตามตราสารใน (6) ของบริษัทเงินทุนและธนาคารพาณิชย์อื่น ที่ธนาคารพาณิชย์นั้นถือไว้ และสินทรัพย์อื่นใด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

เงินกองทุนที่ระบุใน (1) ถึง (4) ให้รวมเรียกว่าเงินกองทุนชั้นที่ 1 ส่วนเงินกองทุนที่ระบุใน (5) และ (6) ให้รวมเรียกว่าเงินกองทุนชั้นที่ 2

ข้อ 3 ให้ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7 ของสินทรัพย์และภาระผูกพันตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 4 ถึงข้อ 6 โดยมีเงื่อนไขว่าเงินกองทุนชั้นที่ 1 ต้องเป็นอัตราส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 ของสินทรัพย์และภาระผูกพันดังกล่าว

ข้อ 4 ในการดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนกับสินทรัพย์และภาระผูกพันตามข้อ 3 ให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังต่อไปนี้

(1) นำรายการในงบการเงินทางด้านสินทรัพย์ทุกรายการ และภาระผูกพันทุกรายการ ทั้งนี้ ให้รวมทุกสำนักงานทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยใช้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงาน มาคำนวณกับน้ำหนักความเสี่ยง ส่วนสินทรัพย์และภาระผูกพันที่เป็นเงินตราต่างประเทศให้แปลงค่าเป็นเงินบาทก่อน โดยใช้อัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราซื้อขั้นต่ำและอัตราขายขั้นสูงตามประกาศของทุนรักษาระดับอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ณ วันที่รายงาน สำหรับสกุลเงินซึ่งทุนรักษาระดับอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรามิได้ประกาศอัตราซื้อขั้นต่ำและอัตราขายขั้นสูง ให้ใช้วิธีคำนวณจากอัตราไขว้ (Cross Rate)

(2) คูณสินทรัพย์แต่ละรายการด้วยน้ำหนักความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5

(3) คูณภาระผูกพันแต่ละรายการด้วยค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 แล้วนำค่าที่ได้คูณกับน้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์แต่ละประเภทตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 อีกครั้งหนึ่ง

(4) รวมผลคูณของสินทรัพย์ตาม (2) และภาระผูกพันตาม (3) ทุกรายการ และนำเงินกองทุนมาคำนวณอัตราส่วนกับผลลัพธ์ที่ได้ โดยเงินกองทุนต้องเป็นอัตราส่วนกับผลลัพธ์ดังกล่าวไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในข้อ 3

ข้อ 5 น้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์แต่ละประเภท

<u>น้ำหนักความเสี่ยง 0</u>

(1) เงินสดที่เป็นเงินบาทและเงินตราต่างประเทศ

(2) เงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย

(3) เงินลงทุนในตลาดซื้อขายพันธบัตร โดยมีสัญญาว่าจะซื้อคืน หรือขายคืน ซึ่งดำเนินการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

(4) เงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลไทย หรือหลักทรัพย์ที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ย หรือหลักทรัพย์ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือเงินให้สินเชื่อที่มีหลักทรัพย์ข้างต้นเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(5) เงินให้สินเชื่อที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยหรือเงินให้สินเชื่อใดที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดสรรเงินงบประมาณเพื่อชำระหนี้ให้

(6) เงินให้สินเชื่อหรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลหรือธนาคารกลางตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อในส่วนที่รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวค้ำประกันโดยปราศจากเงื่อนไขหรือในส่วนที่มีหลักทรัพย์รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(7) เงินให้สินเชื่อหรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลหรือธนาคารกลางนอกจากที่กำหนดในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวค้ำประกันโดยปราศจากเงื่อนไข รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ ทั้งนี้ ต้องเป็นสกุลเงินของประเทศนั้น และไม่เกินกว่าหนี้สินที่ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ในเงินสกุลนั้น

(8) เงินให้สินเชื่อที่มีสิทธิ ซึ่งมีตราสารการฝากเงินซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์นั้นเป็นประกัน ทั้งนี้เฉพาะส่วนที่ไม่เกินมูลค่าตามตราสารนั้น

(9) ยอดเหลื่อมบัญชีระหว่างสำนักงานของธนาคารพาณิชย์นั้น

(10) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

(11) เงินให้สินเชื่อเฉพาะส่วนซึ่งเท่ากับจำนวนที่ได้กันไว้เผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

(12) ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า

(13) เงินสดระหว่างเรียกเก็บเพื่อประโยชน์ของลูกค้า

น้ำหนักความเสี่ยง 0.2

(1) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์รับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์เป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(2) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้ง เงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(3) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือเงินให้สินเชื่อ ซึ่งบริษัทดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อซึ่งมีตราสารที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(4) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยองค์การของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ หรือเงินให้สินเชื่อที่มีสถาบันดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยสถาบันที่กล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(5) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในกลุ่มประเทศตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 เป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(6) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยองค์การของรัฐในประเ
ตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีสถาบันดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสาร ซึ่งออกโดยสถาบันดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(7) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยองค์การระหว่างประเ
ตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 2 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีองค์การดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยองค์การดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(8) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิ
ที่จดทะเบียนนอกกลุ่มประเทศ ที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ ทั้งนี้ ต้องมีระยะเวลาคงเหลือไม่เกิน 1 ปี

(9) เงินให้สินเชื่อเพื่อการส่งออกตามเล็ตเตอร์ออฟเครดิต ซึ่งได้ส่งสินค้าตามเงื่อนไขแล้ว แต่ในกรณีผู้ออกเล็ตเตอร์ออฟเครดิตเป็นธนาคารจดทะเบียนนอกกลุ่มประเทศที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 จะต้องมีระยะเวลาคงเหลือของเล็ตเตอร์ออฟเครดิตนั้นไม่เกิน 1 ปี

(10) เงินให้สินเชื่อใดที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดสรรเงินงบประมาณเพื่อชำระหนี้แต่สำนักงบประมาณมิได้จัดสรรเงินชำระหนี้ให้จนล่วงพ้นระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 2 ปีขึ้นไป

น้ำหนักความเสี่ยง 0.5

(1) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยเทศบาล หรือเงินให้สินเชื่อที่มีเทศบาลรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยเทศบาลเป็นประกัน

(2) เงินให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่บุคคลธรรมดา โดยธนาคารพาณิชย์รับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นลำดับหนึ่งเป็นประกัน ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(3) ภาระผูกพันที่เป็นสัญญาเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยน หรืออัตราดอกเบี้ย ซึ่งได้คูณด้วยค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 แล้ว เว้นแต่คู่สัญญาจะถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำกว่า 0.5

น้ำหนักความเสี่ยง 1.0

(1) เงินให้สินเชื่อแก่ภาค.อกชนและดอกเบี้ยค้างรับ

(2) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อหรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนนอกกลุ่มประเทศที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวเป็นประกัน ซึ่งมีระยะเวลาคงเหลือเกิน 1 ปี

(3) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาล หรือธนาคารกลางนอกกลุ่มประเทศที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวค้ำประกันโดยปราศจากเงื่อนไข รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับซึ่งมิใช่เงินสกุลของประเทศนั้น หรือมีจำนวนเกินกว่าหนี้สินที่ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ในเงินสกุลนั้น

(4) ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์ประจำอื่น ๆ และทรัพย์สินรอการขาย

(5) สินทรัพย์อื่น ๆ ที่มิได้ระบุน้ำหนักความเสี่ยงไว้ข้อ 5 นี้

ข้อ 6 ค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor)ของภาระผูกพันแต่ละประเภท

Credit Conversion Factor 1.0

(1) การรับอาวัลตั๋วเงิน รับรองตั๋วเงิน ค้ำประกันการกู้ยืมเงิน และค้ำประกันการขาย ขายลด หรือขายช่วงลดตั๋วเงิน

(2) การสลักหลังตั๋วเงินแบบผู้รับสลักหลังมีสิทธิไล่เบี้ย (With Recourse)

(3) สัญญาการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งธนาคารพาณิชย์ต้องปฏิบัติตามโดยปราศจากเงื่อนไข

Credit Conversion Factor 0.5

(1) ภาระผูกพันซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของลูกค้า เช่น ค้ำประกันการรับเหมาก่อสร้าง ค้ำประกันการยื่นซองประกวดราคา เป็นต้น

(2) ค้ำประกันการจำหน่ายตราสารหรือหลักทรัพย์

Credit Conversion Factor 0.2

ภาระผูกพันเพื่อการนำสินค้าเข้าตามเล็ตเตอร์ออฟเครดิตทั้งที่มีเอกสารประกอบแล้ว และยังไม่มีเอกสารประกอบ

Credit Conversion Factor 0

(1) ตั๋วเงินเพื่อเรียกเก็บ

(2) วงเงินที่ลูกค้ายังมิได้ใช้

(3) ค้ำประกันการออกของ (Shipping Guarantee)

(4) ภาระผูกพันที่ธนาคารพาณิชย์สามารถบอกยกเลิกเมื่อใดก็ได้

(5) ภาระผูกพันอื่น ๆ ที่มิได้ระบุค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor) ไว้ในข้อ 6 นี้

Conversion Factor สำหรับสัญญาเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย

อายุสัญญาที่เหลือ	สัญญาอัตราแลกเปลี่ยน	สัญญาอัตราดอกเบี้ย
ไม่เกิน 14 วัน	0	0
ไม่เกิน 1 ปี	0.02	0.005
ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป	0.05	0.01

สัญญาอัตราแลกเปลี่ยนได้แก่สัญญาดังต่อไปนี้

Cross currency interest rate swaps

Forward foreign exchange contracts

Currency futures

Currency option purchases

สัญญาอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน

สัญญาอัตราดอกเบี้ยได้แก่

Single currency interest rate swaps

Basis swaps

Forward rate agreements

Interest rate futures

Interest rate option purchases

สัญญาอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน

ในกรณีที่ลูกค้ารายเดียวกันทำสัญญาอัตราแลกเปลี่ยนหรือสัญญาอัตราดอกเบี้ย ทั้งทางด้านซื้อและด้านขาย ให้คูณจำนวนเงินด้านซื้อและด้านขายด้วย Credit Conversion Factor ก่อน และนำค่าที่ได้มาหักกลบกัน แล้วจึงนำจำนวนสุทธิไปคูณกับน้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์แต่ละประเภทตามที่กำหนดในข้อ 5

ข้อ 7 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ.2535

(นายวิจิตร สุพินิจ)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

8 มิถุนายน 2535

เรียน ผู้จัดการ

สาขาของธนาคารต่างประเทศทุกธนาคาร

ที่ ฌว.(ว) 666/2535 เรื่อง ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการกำหนดให้สาขาธนาคารต่างประเทศดำรงเงินกองทุน

ธนาคารแห่งประเทศไทย ด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้ปรับปรุงวิธีดำรงเงินกองทุนของสาขาธนาคารต่างประเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานของ Bank For International Settlements ดังปรากฏตามนัยของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 เรื่อง การกำหนดให้สาขาของธนาคารต่างประเทศดำรงเงินกองทุน ออกตามความในมาตรา 10 แห่ง พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 74 ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 ที่แนบมาพร้อมนี้แล้ว ประกาศฉบับที่กล่าวมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. เงินกองทุน

เงินกองทุนของสาขาธนาคารต่างประเทศยังมีคำจำกัดความเช่นเดิม คือ ให้หมายถึงสินทรัพย์ที่ต้องดำรงตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ และเงินที่จัดหาสินทรัพย์นั้น ต้องมาจาก

1) เงินนำเข้าจากสำนักงานใหญ่ หรือสาขาอื่นในต่างประเทศ

2) เงินสำรอง แต่ไม่รวมสำรองสำหรับการลดค่าของสินทรัพย์ และสำรองเพื่อการชำระหนี้

3) กำไรสุทธิที่ได้โอนเป็นของสำนักงานใหญ่แล้วแต่ไม่ต้องส่งออก ทั้งนี้ จะต้องหักผลขาดทุนสะสมออกจากเงินกองทุนด้วย

และโดยเจตนารมณ์ของกฎหมาย เงินกองทุนของสาขาธนาคารต่างประเทศจะเพิ่มขึ้นได้ต่อเมื่อมีการนำเงินเข้ามาจากต่างประเทศ หรือมีเงินสำรอง หรือมีกำไรสุทธิดังได้กล่าวในข้อ 1) ถึง 3) เพิ่มขึ้นเท่านั้น

ต้นฉบับ หน้าขาดหาย

2. การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง

ให้สาขาธนาคารต่างประเทศคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง ดังนี้

1) สินทรัพย์ในงบดุล

สินทรัพย์ในงบดุล X น้ำหนักความเสี่ยงของแต่ละรายการ

โดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงไว้ 4 กลุ่ม คือ 0, 0.2, 0.5 และ 1.0 ดังปรากฏรายละเอียดในข้อ 4 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 เรื่อง การกำหนดให้สาขาของธนาคารต่างประเทศดำรงเงินกองทุน

2) รายการนอกงบดุล

มีวิธีการคำนวณความเสี่ยง ดังนี้

รายการนอกงบดุล X ค่าแปลงสภาพ X น้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์ประเภทนั้น
(Credit conversion factor)

ทั้งนี้ กำหนด Credit conversion factor ทั่วไปไว้ 4 กลุ่ม ด้วยกัน คือ 0, 0.2, 0.5 และ 1.0 และ Credit Conversion factor สำหรับสัญญาเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ยไว้ตั้งแต่ 0 ถึง 0.05 ดังปรากฏรายละเอียดในข้อ 5 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 เรื่อง การกำหนดให้สาขาของธนาคารต่างประเทศดำรงเงินกองทุน

3. อัตราส่วนที่จะบังคับใช้

ให้สาขาธนาคารต่างประเทศดำรงอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6.25 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป และธนาคารจะปรับอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงเป็นไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.5 ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2537

4. การจัดทำรายงาน

นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2536 เป็นต้นไป สาขาธนาคารต่างประเทศจะต้องจัดทำรายงานการดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่ แทนรายงานฉบับตามแบบรายการพิเศษ 2 ประกอบธ.พ.3 "สินทรัพย์ที่ได้รับการยกเว้นไม่ถือเป็นสินทรัพย์ตามมาตรา 10 วรรคหนึ่ง (1) และวรรคสอง" รวมทั้งปรับปรุง "รายงานฐานะการเงิน" (ธ.พ.3) ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่ด้วย โดยธนาคารจะแจ้งวิธีจัดทำและรูปแบบของรายงานให้ทราบในโอกาสต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเพ็ญวรรณ ทองดีแท้)

แทน

ผู้ว่าการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การกำหนดให้สาขาของธนาคารต่างประเทศดำรงเงินกองทุน ลงวันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ. 2535 และภาคผนวก 1,2

ส่วนวิเคราะห์ธนาคารพาณิชย์
ฝ่ายกำกับและตรวจสอบธนาคารพาณิชย์
โทร. 2823322 ต่อ 2938-40 และ 2815505

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

เรื่อง การกำหนดให้สาขาของธนาคารต่างประเทศดำรงเงินกองทุน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535 ธนาคารแห่งประเทศไทยออกข้อกำหนดด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เงินกองทุนของสาขาของธนาคารต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบการธนาคารพาณิชย์หมายความถึงสินทรัพย์ที่ต้องดำรงตามมาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2522

ข้อ 2 ให้สาขาของธนาคารต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบการธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6.25 ของสินทรัพย์และภาระผูกพันตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 3 ถึงข้อ 5

ข้อ 3 ในการดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนกับสินทรัพย์และภาระผูกพันตามข้อ 2 ให้สาขาของธนาคารต่างประเทศที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบการธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(1) นำรายการในงบการเงินทางด้านสินทรัพย์ทุกรายการ และภาระผูกพันทุกรายการโดยใช้มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานมาคำนวณกับน้ำหนักความเสี่ยง ส่วนสินทรัพย์และภาระผูกพันที่เป็นเงินตราต่างประเทศให้แปลงค่าเป็นเงินบาทก่อน โดยใช้อัตราเฉลี่ยระหว่างอัตราซื้อขั้นต่ำกับอัตราขายขั้นสูงตามประกาศของทุนรักษาระดับอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ณ วันที่รายงาน สำหรับสกุลเงินซึ่งทุนรักษาระดับอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรามิได้ประกาศอัตราซื้อขั้นต่ำและอัตราขายขั้นสูงให้ใช้วิธีคำนวณจากอัตราไขว้ (Cross Rate)

(2) คูณสินทรัพย์แต่ละรายการด้วยน้ำหนักความเสี่ยงตามที่กำหนดในข้อ 4

(3) คูณภาระผูกพันแต่ละรายการด้วยค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor) ตามที่กำหนดในข้อ 5 แล้วนำค่าที่ได้คูณกับน้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์แต่ละประเภทตามที่กำหนดในข้อ 4 อีกครั้งหนึ่ง

(4) รวมผลคูณของสินทรัพย์ตาม (2) และภาระผูกพันตาม (3) ทุกรายการและนำเงินกองทุนมาคำนวณอัตราส่วนกับผลลัพธ์ที่ได้ โดยเงินกองทุนต้องเป็นอัตราส่วนกับผลลัพธ์ดังกล่าวไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในข้อ 2

ข้อ 4 น้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์แต่ละประเภท

น้ำหนักความเสี่ยง 0

(1) เงินสดที่เป็นเงินบาทและเงินตราต่างประเทศ

(2) เงินฝากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย

(3) เงินลงทุนในตลาดซื้อขายพันธบัตร โดยมีสัญญาว่าจะซื้อคืน หรือขายคืน ซึ่งดำเนินการโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

(4) เงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลไทย หรือหลักทรัพย์ที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ย หรือหลักทรัพย์ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือเงินให้สินเชื่อที่มีหลักทรัพย์ข้างต้นเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(5) เงินให้สินเชื่อที่กระทรวงการคลังค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยหรือเงินให้สินเชื่อใดที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดสรรเงินงบประมาณเพื่อชำระหนี้ให้

(6) เงินให้สินเชื่อหรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลหรือธนาคารกลางตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อในส่วนที่รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวค้ำประกันโดยปราศจากเงื่อนไขหรือในส่วนที่มีหลักทรัพย์รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(7) เงินให้สินเชื่อหรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลหรือธนาคารกลางนอกจากที่กำหนดในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวค้ำประกันโดยปราศจากเงื่อนไข รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ ทั้งนี้ ต้องเป็นสกุลเงินของประเทศนั้น และไม่เกินกว่าหนี้สินที่ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ในเงินสกุลนั้น

(8) เงินให้สินเชื่อที่มีสิทธิ ซึ่งมีตราสารการฝากเงินซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์นั้นเป็นประกัน ทั้งนี้เฉพาะส่วนที่ไม่เกินมูลค่าตามตราสารนั้น

(9) ยอดเหลื่อมบัญชีระหว่างสำนักงานของธนาคารพาณิชย์นั้น

(10) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

(11) เงินให้สินเชื่อเฉพาะส่วนซึ่งเท่ากับจำนวนที่ได้กันไว้เผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

(12) ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า

(13) เงินสดระหว่างเรียกเก็บเพื่อประโยชน์ของลูกค้า

น้ำหนักความเสี่ยง 0.2

(1) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์รับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์เป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(2) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้ง เงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(3) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือเงินให้สินเชื่อ ซึ่งบริษัทดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อซึ่งมีตราสารที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(4) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยองค์การของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ หรือเงินให้สินเชื่อที่มีสถาบันดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยสถาบันที่กล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(5) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในกลุ่มประเทศตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 เป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(6) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยองค์การของรัฐในประเทศตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีสถาบันดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสาร ซึ่งออกโดยสถาบันดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(7) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยองค์การระหว่างประเทศตามที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 2 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีองค์การดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยองค์การดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(8) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนนอกกลุ่มประเทศ ที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวเป็นประกัน รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ ทั้งนี้ ต้องมีระยะเวลาคงเหลือไม่เกิน 1 ปี

(9) เงินให้สินเชื่อเพื่อการส่งออกตามเล็ดเตอร์ออฟเครดิต ซึ่งได้ส่งสินค้าตามเงื่อนไขแล้ว แต่ในกรณีผู้ออกเล็ดเตอร์ออฟเครดิตเป็นธนาคารจดทะเบียนนอกกลุ่มประเทศที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 จะต้องมีระยะเวลาคงเหลือของเล็ดเตอร์ออฟเครดิตนั้นไม่เกิน 1 ปี

(10) เงินให้สินเชื่อใดที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้จัดสรรเงินงบประมาณเพื่อชำระหนี้ แต่สำนักงบประมาณมิได้จัดสรรเงินชำระหนี้ให้จนล่วงพ้นระยะเวลาที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่า 2 ปีขึ้นไป

น้ำหนักความเสี่ยง 0.5

(1) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยเทศบาล หรือเงินให้สินเชื่อที่มีเทศบาลรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยเทศบาลเป็นประกัน

(2) เงินให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่บุคคลธรรมดา โดยธนาคารพาณิชย์รับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นลำดับหนึ่งเป็นประกัน ทั้งนี้ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับ

(3) ภาระผูกพันที่เป็นสัญญาเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยน หรืออัตราดอกเบี้ย ซึ่งได้คูณด้วยค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor) ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 5 แล้ว เว้นแต่คู่สัญญาจะถูกจัดให้อยู่ในกลุ่มที่มีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำกว่า 0.5

น้ำหนักความเสี่ยง 1.0

(1) เงินให้สินเชื่อแก่ภาคเอกชนและดอกเบี้ยค้างรับ

(2) เงินฝาก เงินให้สินเชื่อหรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนนอกกลุ่มประเทศที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่มีธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวรับรอง รับอาวัล หรือค้ำประกัน รวมทั้งเงินให้สินเชื่อที่มีตราสารซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวเป็นประกัน ซึ่งมีระยะเวลาคงเหลือเกิน 1 ปี

(3) เงินให้สินเชื่อ หรือเงินลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาล หรือธนาคารกลางนอกกลุ่มประเทศที่กำหนดไว้ในภาคผนวก 1 หรือเงินให้สินเชื่อที่รัฐบาลหรือธนาคารกลางดังกล่าวค้ำประกันโดยปราศจากเงื่อนไข รวมทั้งดอกเบี้ยค้างรับซึ่งมิใช่เงินสกุลของประเทศนั้น หรือมีจำนวนเกินกว่าหนี้สินที่ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ในเงินสกุลนั้น

(4) ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สินทรัพย์ประจำอื่น ๆ และทรัพย์สินรอการขาย

(5) สินทรัพย์อื่น ๆ ที่มิได้ระบุน้ำหนักความเสี่ยงไว้ข้อ 4 นี้

ข้อ 5 ค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor)ของภาระผูกพันแต่ละประเภท

Credit Conversion Factor 1.0

(1) การรับอาวัลตั๋วเงิน รับรองตั๋วเงิน ค้ำประกันการกู้ยืมเงิน และค้ำประกันการขาย ขายลด หรือขายช่วงลดตั๋วเงิน

(2) การสลักหลังตั๋วเงินแบบผู้รับสลักหลังมีสิทธิไล่เบี้ย (With Recourse)

(3) สัญญาการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งธนาคารพาณิชย์ต้องปฏิบัติตามโดยปราศจากเงื่อนไข

Credit Conversion Factor 0.5

(1) ภาระผูกพันซึ่งขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของลูกค้า เช่น ค้ำประกันการรับเหมาก่อสร้าง ค้ำประกันการยื่นซองประกวดราคา เป็นต้น

(2) ค้ำประกันการจำหน่ายตราสารหรือหลักทรัพย์

Credit Conversion Factor 0.2

ภาระผูกพันเพื่อการนำสินค้าเข้าตามเล็ตเตอร์ออฟเครดิตทั้งที่มีเอกสารประกอบแล้ว และยังไม่มีเอกสารประกอบ

Credit Conversion Factor 0

(1) ตั๋วเงินเพื่อเรียกเก็บ

(2) วงเงินที่ลูกค้ายังมิได้ใช้

(3) ค้ำประกันการออกของ (Shipping Guarantee)

(4) ภาระผูกพันที่ธนาคารพาณิชย์สามารถบอกยกเลิกเมื่อใดก็ได้

(5) ภาระผูกพันอื่น ๆ ที่มิได้ระบุค่าแปลงสภาพ (Credit Conversion Factor) ไว้ในข้อ 5 นี้

Conversion Factor สำหรับสัญญาเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยนและอัตราดอกเบี้ย

อายุสัญญาที่เหลือ	สัญญาอัตราแลกเปลี่ยน	สัญญาอัตราดอกเบี้ย
ไม่เกิน 14 วัน	0	0
ไม่เกิน 1 ปี	0.02	0.005
ตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป	0.05	0.01

สัญญาอัตราแลกเปลี่ยนได้แก่สัญญาดังต่อไปนี้

Cross currency interest rate swaps

Forward foreign exchange contracts

Currency futures

Currency option purchases

สัญญาอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน

สัญญาอัตราดอกเบี้ยได้แก่

Single currency interest rate swaps

Basis swaps

Forward rate agreements

Interest rate futures

Interest rate option purchases

สัญญาอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกัน

ในกรณีที่ลูกค้ารายเดียวกันทำสัญญาอัตราแลกเปลี่ยนหรือสัญญาอัตราดอกเบี้ย ทั้งทางด้านซื้อและด้านขาย ให้คูณจำนวนเงินด้านซื้อและด้านขายด้วย Credit Conversion Factor ก่อน และนำค่าที่ได้มาหักกลบกัน แล้วจึงนำจำนวนสุทธิไปคูณกับน้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์แต่ละประเภทตามที่กำหนดในข้อ 4

ข้อ 6 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 5 มิถุนายน พ.ศ.2535

(นายวิจิตร สุพินิจ)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

ภาคผนวก ฏ

แบบสอบถาม

แบบสอบถาม ชุดที่1
สำหรับสถาบันการเงิน

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง

2. อายุ ☐ 25-30 ปี ☐ 31-35 ปี

☐ 36-40 ปี ☐ 41-45 ปี ☐ มากกว่า 45 ปี

3. การศึกษา ☐ ปริญญาตรี ☐ ปริญญาโท

☐ สูงกว่าปริญญาโท

4. ตำแหน่ง_____แผนก_____

5. ชื่อสถาบันการเงิน_____

6. ประเภทของสถาบันการเงิน

☐ ธนาคารพาณิชย์ ☐ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์

☐ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

7. ประสบการทำงานกับสถาบันการเงิน_____ปี

ตอนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย

8. ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาในการชำระเงินส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่มีระยะเวลาการผ่อนส่งเป็นอย่างไร

☐ ภายใน 1 ปีแรก ☐ ภายใน 2 ปีแรก

☐ ภายใน 3 ปีแรก ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

9. ท่านคิดว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่ออื่น ๆจริงหรือไม่

☐ จริง เพราะ

(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

☐ มีการประเมินราคาหลักทรัพย์

☐ ไม่ได้ให้กู้เต็มราคาประเมิน

☐ ลูกหนี้ที่ปล่อยสินเชื่อต้องมีรายได้ประจำ,การงานมั่นคง

☐ เป็นสินเชื่อที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยซึ่งลูกหนี้ไม่ค่อยยอมให้มีปัญหา

☐ ให้ลูกค้าผ่อนชำระ1/3 ของรายได้ประจำ

☐ เมื่อลูกค้าผ่อนไประยะหนึ่งรายได้จะมากกว่าเดิมสัดส่วนในการผ่อนจะลดลง

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่จริง เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ราคาหลักทรัพย์ค้ำประกันมีความผันผวนอยู่ตลอด

☐ การประเมินราคายังไม่ได้มาตราฐานและเป็นที่ยอมรับ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ตอนที่ 2.1 เป็นสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2536-กลางปี 2540

10. ตั้งแต่ปี 2536เป็นต้นมาสถาบันการเงินของท่านปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นหรือไม่เมื่อเปรียบเทียบกับในอดีต

☐ มากขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ☐ มากขึ้นในสัดส่วนที่คงที่

☐ มากขึ้นในสัดส่วนที่ลดลง ☐ น้อยลง

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

11. ท่านพิจารณาจากอะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ จำนวนเงินที่ปล่อยกู้แต่ละปี ☐ จำนวนลูกค้าที่ขอกู้

☐ จำนวนโครงการที่ให้ลูกค้ามาขอกู้ ☐

อื่นๆ(โปรดระบุ).....

12. ท่านคิดว่าการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันท่านเป็นอย่างไร

☐ สนใจปล่อยสินเชื่อมากขึ้นกว่าแต่ก่อน

☐ สินเชื่อมีการขยายตัวอยู่ในเกณฑ์สูงขึ้น

☐ มีการเสนอบริการที่หลากหลายเพื่อจูงใจผู้กู้

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

13. ท่านคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันกันหรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี

14. การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันท่านใช้วิธีการประชาสัมพันธ์แบบใด(เรียงตามลำดับ1-3)

การโฆษณา	ลำดับ
1. ติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน	
2. โฆษณาตาสื่อต่าง ๆ	
3. พิมพ์โบรชัวร์แจก	
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)	

15. ในการกระตุ้นให้ลูกค้าขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น องค์กรท่านใช้การประชาสัมพันธ์แบบใด

15.1 ท่านใช้การส่งเสริมการขายแบบใด (กรุณาเรียงตามลำดับความสำคัญ1-3)

การส่งเสริมการขาย	ลำดับ
1. มีของขวัญให้	
2. มีการจับสลากชิงรางวัล	
3. ให้บัตรส่วนลดจากร้านค้าต่าง ๆ	
4. อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
5. ให้ประกันชีวิตคุ้มครองการผ่อนที่อยู่อาศัย	
6. สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน	
7. สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์	
8. อื่นๆ(โปรดระบุ)	

15.2 ท่านใช้เงื่อนไขการบริการแบบใด (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ1-3)

เงื่อนไขที่ดี	ลำดับ
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
2. ระยะเวลาผ่อนชำระนาน	
3. วงเงินกู้สูง	
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)	

15.3 ท่านใช้การเพิ่มการบริการแบบใด (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ1-3)

บริการพิเศษ	ลำดับ
1. มีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการเฉพาะสินเชื่อนี้	
2. มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหาก	
3. สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารพาณิชย์อื่นได้	
4. ติดต่อสอบถามได้ตลอด 24 ช.ม.	
5. อื่นๆ(โปรดระบุ)	

16. ท่านคิดว่าการที่สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยช่วยกระตุ้นให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นจริงหรือไม่

☐ จริง เพราะ ☐ ไม่จริง เพราะ (ข้ามไปตอบข้อ12)

ทำเครื่องหมาย✓หลังข้อที่ท่านเห็นด้วย	
การโฆษณาประชาสัมพันธ์ของสถาบันการเงิน	
มีของขวัญ, ชิงโชค, บัตรส่วนลด เมื่อขอสินเชื่อ	
ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
ให้วงเงินสูง, ผ่อนนาน	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

ทำเครื่องหมาย✓หลังข้อที่ท่านเห็นด้วย	
อัตราดอกเบี้ยสูง	
ประเมินสินทรัพย์ต่ำ	
ให้วงเงินน้อย	
อื่นๆ(โปรดระบุ)	

17. ดังนั้นการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงแต่เกิดจากเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินต่างหากที่ทำให้ผู้กู้สนใจ

☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

18: และการที่สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนนั้นเอง ทำให้ผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

☐ ใช่ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐ ประชาชนสามารถกู้ซื้อบ้านได้ง่ายขึ้น
- ☐ ทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น
- ☐ ผู้ประกอบการต้องดูนโยบายการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่ใช่ เพราะ
- ☐ ผู้ประกอบการต้องดูจากยอดขาย
- ☐ ผู้ประกอบการต้องดูจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศ
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

<u>ตอนที่ 2.2 เป็นสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงกลางปี 2540 จนถึงปัจจุบัน</u>

19. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันท่านเป็นอย่างไร

☐ ยังคงให้สินเชื่อตามปกติ

☐ งดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

☐ ระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อ โดยการ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐ ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้กู้เข้มงวดมากขึ้น
- ☐ อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- ☐ ลดวงเงินการให้สินเชื่อ
- ☐ ผู้ประกอบอาชีพอิสระไม่ปล่อยสินเชื่อ
- ☐ ผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนไม่ปล่อยสินชื่อ
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

20. เหตุการณ์ในข้อ 1 เกิดจากสาเหตุใด (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)

	ลำดับ
การที่กระทรวงการคลังสั่งปิดบริษัทเงินทุน 58 แห่ง	
วงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังตกต่ำ	
สภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำลงเรื่อย ๆ	
สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องทางการเงิน	
รายได้ของประชาชนลดลง	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

ตอนที่ 3 บทบาทของBISที่มีผลต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

BIS (Bank for International Settlement) หรือธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ ตั้งอยู่ที่เมืองบาเซิล (BASLE) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นองค์กรระหว่างประเทศเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและกำกับธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินกิจการในต่างประเทศให้มีความมั่นคง BIS ได้กำหนดมาตรฐานต่าง ๆ ที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก โดยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 และกำหนดสินทรัพย์ต่าง ๆ ของธนาคารเป็นอัตราความเสี่ยงที่แตกต่างกัน โดยสินทรัพย์เสี่ยงที่ผู้วิจัยให้ความสนใจคือสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่บีไอเอสกำหนดให้มีความเสี่ยง ร้อยละ 50 ขณะที่สินเชื่อประเภทอื่น ๆ ส่วนใหญ่มีอัตราความเสี่ยงร้อยละ 100 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาประกาศใช้กับธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 และใช้กับบริษัทเงินทุน

1 กรกฎาคม 2537 เป็นต้นมา

21. ตามความคิดเห็นของท่าน ถ้านำหลักการBISมาใช้แล้วทำให้สถาบันการเงินที่นำระบบนี้มาใช้มีเงินกองทุนเพิ่มขึ้นจริงทำให้สถาบันท่านสนใจขยายธุรกิจในทิศทางใด (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)

	ลำดับ
1. สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย	
2. สินเชื่อรัฐวิสาหกิจ	
3. สินเชื่อพาณิชยกรรม	
4. อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

22. การขยายการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันท่านเป็นผลมาจากBISหรือไม่ อย่างไร

☐ ใช่ เพราะ(ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้นหลังจากที่ประกาศใช้BIS

☐ BISกำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำขณะที่สินเชื่อประเภทอื่น ๆมีความเสี่ยงสูง

☐ BISทำให้สถาบันสามารถขยายพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องเพิ่มเงินกองทุน

☐ สถาบันต้องการลดภาระการเพิ่มเงินกองทุน

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่ใช่ เพราะBISแต่เป็นเพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ได้เงินกู้ยืมมาจากต่างประเทศจำนวนหนึ่ง

☐ ได้เงินมาจากการขายพันธบัตร

☐ ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ

☐ โดยตัวสินเชื่อเองก็มีความเสี่ยงต่ำอยู่แล้ว

☐ สถาบันการเงินต้องการส่งเสริมให้ประชาชนที่มีอยู่อาศัยของตัวเอง

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

23. BISมีผลทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคาทำให้สถาบันการเงินต้องหารายได้ชดเชยจากค่าธรรมเนียมการให้บริการต่าง ๆ ของธนาคารหรือไม่ อย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ มีผล ทำให้

☐ มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใหม่เพื่อเป็นการหารายได้ชดเชยให้กับสถาบันการเงินเช่นบริการบางอย่างจากเดิมที่ไม่เคยคิดค่าธรรมเนียมการก็เริ่มเก็บค่าธรรมเนียม

☐ มีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับประเภทสินเชื่อ

☐ มีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับต้นทุน

☐ หันมาประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดค่าธรรมเนียมเช่นด้านวาณิชธนกิจ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่มีผล

เพราะ.....

24. ถ้าการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการขึ้นอยู่กับการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินแล้ว การที่ที่อยู่อาศัยล้นตลาดอยู่ในปัจจุบันอาจกล่าวได้หรือไม่ว่าเกิดจากBIS

☐ ได้ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ถ้าสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะดำรงเงินกองทุนต่อทรัพย์เสี่ยงน้อยกว่าการปล่อยสินเชื่อประเภทอื่น

☐ BISทำให้สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ธ.ไทยพาณิชย์มีสินเชื่อเคหะเปี่ยมสุข, ธ.แหลมทองมีสินเชื่อเคหะสำเร็จรูป

☐ BISทำให้สถาบันการเงินแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยการส่งเสริมการขายในรูปแบบต่างๆ เช่น กู้เงินซื้อบ้านแล้วให้สินเชื่อตกแต่งบ้านด้วย

☐ BISทำให้อุปสงค์ในสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

☐ BISทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

☐ BISทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่ได้

เพราะ.....

แบบสอบถามชุดที่ 2

สำหรับลูกค้าโครงการที่อยู่ขอสินเชื่อแล้วอยู่ในระหว่าง 2536-2540

ตอนที่ 1 การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

1. ปัจจุบันท่าน ☐ ซื้อแล้ว กำลังผ่อนชำระ ยังมิได้เข้าไปอยู่

☐ ซื้อแล้ว ผ่อนชำระแล้ว เข้าอยู่แล้ว

2.. ลักษณะการอยู่อาศัยของท่านก่อนที่จะมีที่อยู่อาศัยของตัวเอง

☐ เช่าอยู่ ☐ อาศัยอยู่กับบิดามารดา

☐ อาศัยอยู่กับญาติ ☐ บ้านที่บิดามารดาซื้อไว้

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

3. ประเภทของที่อยู่อาศัยก่อนที่จะมีที่อยู่อาศัยของตนเอง

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวน์เฮ้าส์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อาคารพาณิชย์

☐ อพาร์ทเม้นท์ ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4. ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ (ตอบได้ข้อเดียว)

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวเฮ้าส์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อาคารพาณิชย์

☐ อพาร์ทเม้นท์ ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

5. ปัจจัยข้อใดที่ทำให้ท่านต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ อยากมีที่อยู่อาศัยของตัวเอง ☐ ต้องการแยกครอบครัว

☐ ต้องการให้ลูกหลานพักอาศัย ☐ ซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร(เช่น ขายต่อ)

☐ ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

☐ ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนเช่นให้เช่าต่อ

☐ สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

6. ท่านซื้อที่อยู่อาศัยด้วยวิธีใด

☐ ซื้อเงินสด (ข้ามไปตอบตอนที่ 2)

☐ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เมื่อปี.....

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

7. หากท่านซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการขอสินเชื่อ ท่านขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินใด

☐ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ☐ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ

☐ บริษัทเงินทุน ☐ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

8. ท่านทราบได้อย่างไรว่าสถาบันที่ท่านกู้นี้ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(กรุณาเรียงลำดับตามความบ่อยที่พบ1-3)	ลำดับ
ทราบจากโฆษณาใน น.ส.พ.,วิทยุ,โทรทัศน์, นิตยสาร หรือวารสาร	
ทราบจากป้ายโฆษณาหน้าสถาบันการเงิน	
ทราบจากเจ้าหน้าที่ในสถาบัน	
เอกสารที่แจกในสถาบัน	
เพื่อนแนะนำ	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

9. ท่านเลือกสถาบันการเงินตามข้อ 7 เพราะเหตุใด (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ1-3)

เหตุผล	ลำดับ
อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
ผ่อนได้นาน	
วงเงินสูง	
อนุมัติเร็ว	
ค่าธรรมเนียมต่ำ	
โครงการที่ซื้อที่อยู่อาศัยแนะนำ	
ชำระเงินสะดวก	
สามารถยืดหยุ่นเวลาการชำระเงินได้	
ประเมินสินทรัพย์สูง	
รู้จักกับเจ้าหน้าที่เป็นกรณีพิเศษ	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

10. ในช่วงเวลาที่ท่านขอกู้ สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่

☐ สนับสนุน ดูจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐ การโฆษณา ประชาสัมพันธ์สินเชื่อ ของสถาบันการเงิน
- ☐ การให้ของขวัญ,ชิงโชค,บัตรส่วนลด เมื่อขอสินเชื่อ
- ☐ อัตราดอกเบี้ยต่ำ
- ☐ ให้วงเงินสูง, ผ่อนนาน
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่สนับสนุน ดูจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ) ข้ามไปตอบข้อ12
- ☐ อัตราดอกเบี้ยสูง
- ☐ ประเมินสินทรัพย์ต่ำ
- ☐ ให้วงเงินน้อย
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

11.. ถ้าท่านเห็นว่าสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อแล้ว การที่ท่านตัดสินใจซื้อที่อยู่ครั้งนี้เพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัยใช่หรือไม่

☐ ใช่ เพราะ
- ☐ สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่เร็วขึ้น
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่ใช่ เพราะ
- ☐ มีความจำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

12. ก่อนที่ท่านจะขอกู้เงินกับสถาบันนี้ท่านได้สำรวจและสอบถามสถาบันอื่นๆด้วยหรือไม่ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ มี
- ☐ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ_____แห่ง ได้แก่.....
- ☐ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ_____แห่ง ได้แก่.....
- ☐ บริษัทเงินทุน_แห่ง ได้แก่.....
- ☐ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่มี เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐ ไม่ทราบจะติดต่อได้อย่างไร
- ☐ ไม่มีเวลาไปสำรวจ
- ☐ เงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยน่าพอใจแล้ว
- ☐ ต้องรีบดำเนินการขอกู้
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

หลังจากที่สอบถามความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุผลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ต่อไปเป็นการให้ความรู้เรื่องบีไอเอสพร้อมกับสอบถามถึงความคิดเห็นถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีตั้งแต่ปี2536 และเกี่ยวข้องกับบีไอเอสหรือไม่

ตอนที่ 2 บทบาทของBISกับการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน

BIS (Bank for International Settlement)หรือธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ ตั้งอยู่ที่เมืองบาเซิล(BASLE) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นองค์กรระหว่างประเทศเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและกำกับธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินกิจการในต่างประเทศให้มีความมั่นคง BISได้กำหนดมาตรฐานต่างๆที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก โดยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 และบริษัทเงินทุนดำรงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 และกำหนดสินทรัพย์ต่างๆของธนาคารเป็นอัตราความเสี่ยงที่แตกต่างกัน โดยสินทรัพย์เสี่ยงที่ผู้วิจัยให้ความสนใจ คือสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่บีไอเอสกำหนดให้มีความเสี่ยง ร้อยละ 50 ขณะที่สินเชื่อประเภท อื่นๆ มีอัตราความเสี่ยงร้อยละ 100 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาประกาศใช้กับธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 และใช้กับบริษัทเงินทุน 1 กรกฎาคม 2537 เป็นต้นมา จึงเป็นไปได้ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 อาจจะมีผลมาจากกฎของBIS ในครั้งนั้น

13. ท่านเคยพบเห็นการแข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 ในรูปแบบใดและจากสถาบันการเงินประเภทใด

13.1 ด้านการโฆษณา

การโฆษณา	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. การติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน				
2. การโฆษณาตามสื่อต่างๆ(เช่น นิตยสาร นสพ. โทรทัศน์ วิทยุ)				
3. มีโบรชัวร์แจก				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

13.2 ด้านการส่งเสริมการขาย

การส่งเสริมการขาย	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. การให้ของขวัญเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
2. การชิงรางวัลเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
3. การให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ				
4. ให้บัตรส่วนลดจากร้านค้า				
5. ให้ประกันกรรมสิทธิ์ในบ้าน				
6.ให้สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน				
7.ให้สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์				
8. อนุมัติเร็ว				
9. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

13.3 เงื่อนไขด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เงื่อนไขที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำ				
2. ระยะเวลาผ่อนนาน				
3. วงเงินกู้สูง				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

13.4 การบริการที่ดีด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การบริการที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหากเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
2. บริการสอบถามได้ตลอด 24 ชม.				
3. สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารพาณิชย์อื่นได้				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

14. จากคำตอบของท่านในข้อที่ผ่านมา ท่านเห็นว่าสถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นหรือไม่

☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

15. ท่านคิดว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2536 นั้นน่าจะเกิดจาก BISหรือไม่

☐ เกิดจากBIS เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ก่อนปี 2536 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีไม่มากนัก หลังจากมีการประกาศใช้BIS แล้วการแข่งขันให้สินเชื่อมีมากขึ้น

☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นๆทำให้ธนาคารสามารถเพิ่มสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน

☐ ปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

☐ มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น เช่นธ.ไทยพาณิชย์มีสินเชื่อเคหะเปี่ยมสุข ธ.แหลมทองมีสินเชื่อเคหะสำเร็จรูป

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่เกิดจากBIS เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1ข้อ)

☐ ก่อนและหลังปี 2536 จำนวนสินเชื่อมีไม่แตกต่างกัน

☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำสถาบันการเงินอื่นจึงให้ความสนใจ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

16. ในปีที่ท่านขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถานการณ์ด้านต่างๆเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่อหรือไม่อย่างไร

☐ เอื้ออำนวย เพราะ (โปรดเรียงตามลำดับความสำคัญ1-3)

	ลำดับ
มีสถาบันการเงินหลายสถาบันส่งเสริมการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น วงเงินกู้สูง,ผ่อนบาน	
ราคาที่อยู่อาศัยชะลอตัว	
อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่ำ	
จำนวนที่อยู่อาศัยที่มากกว่าความต้องการที่อยู่อาศัย	
มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

☐ ไม่เอื้ออำนวย เพราะ ☐ กฎเกณฑ์การให้กู้ไม่ช่วยให้กู้ง่ายขึ้น

☐ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูง

☐ อื่นๆระบุ.....

แบบสอบถามชุดที่ 3

สำหรับผู้ที่อยู่ระหว่างการผ่อนดาวน์ หรือผ่อนดาวน์แล้วกำลังรอขอสินเชื่อ

ตอนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบ

1. ปัจจุบันท่าน ☐ ซื้อแล้ว กำลังผ่อนดาวน์อยู่

☐ ซื้อแล้ว ผ่อนดาวน์แล้ว กำลังรอสินเชื่อ

2.. ลักษณะการอยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

☐ เช่าอยู่ ☐ อาศัยอยู่กับบิดามารดา

☐ อาศัยอยู่กับญาติ ☐ บ้านที่บิดามารดาซื้อไว้

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

3. ประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวน์เฮ้าส์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อาคารพาณิชย์

☐ อพาร์ทเม้นท์ ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4. ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ (ตอบได้ข้อเดียว)

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวเฮ้าส์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อาคารพาณิชย์

☐ อพาร์ทเม้นท์ ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

5. ปัจจัยข้อใดที่ทำให้ท่านต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ อยากมีที่อยู่อาศัยของตัวเอง ☐ ต้องการแยกครอบครัว

☐ ต้องการให้ลูกหลานพักอาศัย ☐ ซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร(เช่น ขายต่อ)

☐ ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

☐ ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนเช่นให้เช่าต่อ

☐ สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

6. ท่านซื้อที่อยู่อาศัยด้วยวิธีใด

☐ ซื้อเงินสด (ข้ามไปตอบตอนที่ 2)

☐ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เมื่อปี.....

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

7. หากท่านซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการขอสินเชื่อ คาดว่าจะหาสถาบันการเงินจากที่ใด

☐ จากโครงการที่ซื้อ

☐ หาเอง โดยหาจาก ☐ วิทยุ โทรทัศน์ หรือหนังสือพิมพ์

☐ สวัสดิการของบริษัท

☐ เพื่อนแนะนำ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

8. ขณะนี้ท่านมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เปรียบเทียบด้วยหรือไม่

☐ มี ☐ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ_____แห่ง ได้แก่.....

☐ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ_____แห่ง ได้แก่.....

☐ บริษัทเงินทุน_แห่ง ได้แก่.....

☐ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่มี เพราะ

9. สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ท่านจะขอจากสถาบันการเงินจะดูสิ่งใดเป็นสำคัญ (เรียงลำดับ1-3)

เหตุผล	ลำดับ
อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
ผ่อนได้นาน	
วงเงินสูง	
อนุมัติเร็ว	
ค่าธรรมเนียมต่ำ	
โครงการที่ซื้อที่อยู่อาศัยแนะนำ	
ชำระเงินสะดวก	
สามารถยืดหยุ่นเวลาการชำระเงินได้	
ประเมินสินทรัพย์สูง	
รู้จักกับเจ้าหน้าที่เป็นกรณีพิเศษ	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

หลังจากที่สอบถามความคิดเห็นทั่วไปเกี่ยวกับเหตุผลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ต่อไปเป็นการให้ ความรู้เรื่องบีไอเอสพร้อมกับสอบถามถึงความคิดเห็นถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีตั้งแต่ปี2536 และเกี่ยวข้องกับบีไอเอสหรือไม่ ในช่วงเวลาที่ออกสำรวจภาคสนามสถาบันการเงินมีการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อรายย่อย ผู้ผ่อนดาวน์จะแสดงความคิดเห็นอย่างไรถ้าสถานการณ์ไม่เอื้ออำนวย

ตอนที่ 2 บทบาทของBISกับการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน

BIS (Bank for International Settlement)หรือธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ ตั้งอยู่ที่เมืองบาเซิล(BASLE) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นองค์กรระหว่างประเทศเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและกำกับธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินกิจการในต่างประเทศให้มีความมั่นคง BISได้กำหนดมาตรฐานต่างๆที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก โดยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 และบริษัทเงินทุนดำรงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 และกำหนดสินทรัพย์ต่างๆของธนาคารเป็นอัตราความเสี่ยงที่แตกต่างกัน โดยสินทรัพย์เสี่ยงที่ผู้วิจัยให้ความสนใจ คือสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่บีไอเอสกำหนดให้มีความเสี่ยง ร้อยละ 50 ขณะที่สินเชื่อประเภท อื่นๆ มีอัตราความเสี่ยงร้อยละ 100 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาประกาศใช้กับธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 และใช้กับบริษัทเงินทุน 1 กรกฎาคม 2537 เป็นต้นมา จึงเป็นไปได้ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 อาจจะมีผลมาจากกฎของBIS ในครั้งนั้น

10. ท่านเคยพบเห็นการแข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 ในรูปแบบใดและจากสถาบันการเงินประเภทใด

10.1 ด้านการโฆษณา

การโฆษณา	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. การติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน				
2. การโฆษณาตามสื่อต่างๆ(เช่น นิตยสาร นสพ. โทรทัศน์ วิทยุ)				
3. มีโบรชัวร์แจก				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

10.2 ด้านการส่งเสริมการขาย

การส่งเสริมการขาย	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. การให้ของขวัญเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
2. การชิงรางวัลเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
3. การให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ				
4. ให้บัตรส่วนลดจากร้านค้า				
5. ให้ประกันกรรมสิทธิ์ในบ้าน				
6.ให้สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน				
7.ให้สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์				
8. อนุมัติเร็ว				
9. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

10.3 เงื่อนไขด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เงื่อนไขที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำ				
2. ระยะเวลาผ่อนนาน				
3. วงเงินกู้สูง				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

10.4 การบริการที่ดีด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การบริการที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	รพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหากเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
2. บริการสอบถามได้ตลอด 24 ชม.				
3. สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารพาณิชย์อื่นได้				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

11. จากคำตอบของท่านในข้อที่ผ่านมา ท่านเห็นว่าสถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นหรือไม่

☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

12. ท่านคิดว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2536 นั้นน่าจะเกิดจาก BISหรือไม่

☐ เกิดจากBIS เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ ก่อนปี 2536 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีไม่มากนัก หลังจากมีการประกาศใช้BIS แล้วการแข่งขันให้สินเชื่อมีมากขึ้น
- ☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นๆทำให้ธนาคารสามารถเพิ่มสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน
- ☐ ปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด
- ☐ มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น เช่นธ.ไทยพาณิชย์มีสินเชื่อเคหะเปี่ยมสุข ธ.แหลมทองมีสินเชื่อเคหะสำเร็จรูป
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่เกิดจากBIS เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1ข้อ)

- ☐ ก่อนและหลังปี 2536 จำนวนสินเชื่อมีไม่แตกต่างกัน
- ☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำสถาบันการเงินอื่นจึงให้ความสนใจ
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

13. ในช่วงเวลาที่ท่านซื้อที่อยู่อาศัย สถานการณ์ด้านต่างๆเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่ออย่างไร

เรียงลำดับตามความสำคัญ	ลำดับ
ราคาที่อยู่อาศัยชะลอตัว	
ที่อยู่อาศัยล้นตลาดทำให้มีโอกาสเลือกได้มาก	
มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

14. การที่ท่านตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้เพราะสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยใช่หรือไม่

☐ ใช่ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐ อัตราดอกเบี้ยต่ำ
- ☐ ประเมินสินทรัพย์สูง, ให้วงเงินกู้สูง
- ☐ มีหลายสถาบันการเงินให้ข้อเสนอพิเศษมากมาย
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่ใช่ เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐ ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว
- ☐ ภาวะทางการเงินเหมาะสมกับการซื้อที่อยู่อาศัย
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

15. ท่านทราบหรือไม่ว่าขณะนี้สถาบันการเงินเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

☐ ทราบ ☐ ไม่ทราบ

16. ท่านคิดว่าสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทำให้ท่านขอกู้ลำบากหรือไม่อย่างไร

☐ไม่ลำบาก เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐เงื่อนไขการกู้ยังดีอยู่
- ☐ยังมีสถาบันการเงินอีกหลายแห่งที่ปล่อยสินเชื่อ
- ☐ติดต่อกับสถาบันการเงินไว้แล้ว
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ลำบาก เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
- ☐สถาบันการเงินถูกปิดไป ที่เหลืออก็ปล่อยสินเชื่อน้อยลง
- ☐สถาบันการเงินเข้มงวดกับคุณสมบัติของผู้กู้มากขึ้น
- ☐อัตราดอกเบี้ยสูง, ให้วงเงินกู้น้อย
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

17. หากท่านคิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เอื้ออำนวยต่อท่านมีวิธีการแก้ปัญหาอย่างไร

- ☐ รอการโอนที่อยู่อาศัยออกไปจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น
- ☐ ขายที่อยู่อาศัยไปเสีย
- ☐ ทิ้งเงินดาวน์
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

18. ภาวะทางการเงินของท่านยังเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่ออยู่หรือไม่

☐ เอื้ออำนวย เพราะ
- ☐ มีรายได้ประจำและเพียงพอต่อการผ่อนชำระ
- ☐ มีรายได้หลายทาง
- ☐ อื่น ๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่เอื้ออำนวย เพราะ
- ☐ รายได้ลดลง
- ☐ ตกงาน
- ☐ ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพสูงขึ้น
- ☐ อื่น ๆ(โปรดระบุ).....

แบบสอบถามชุดที่ 4
สำหรับผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบ

1. ลักษณะการอยู่อาศัยของท่านในปัจจุบัน

☐ เช่าอยู่ ☐ อาศัยอยู่กับบิดามารดา

☐ อาศัยอยู่กับญาติ ☐ บ้านที่บิดามารดาซื้อไว้

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

2. ประเภทของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวน์เฮ้าส์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อาคารพาณิชย์

☐ อพาร์ทเม้นท์ ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

3. ลักษณะที่อยู่อาศัยที่ท่านซื้อ (ตอบได้ข้อเดียว)

☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวเฮ้าส์

☐ คอนโดมิเนียม ☐ อาคารพาณิชย์

☐ อพาร์ทเม้นท์ ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4. ปัจจัยข้อใดที่ทำให้ท่านต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ อยากมีที่อยู่อาศัยของตัวเอง ☐ ต้องการแยกครอบครัว

☐ ต้องการให้ลูกหลานพักอาศัย ☐ ซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร(เช่น ขายต่อ)

☐ ต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัย

☐ ต้องการซื้อไว้เพื่อลงทุนเช่นให้เช่าต่อ

☐ สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

5. ท่านจะซื้อที่อยู่อาศัยด้วยวิธีใด

☐ ซื้อเงินสด (ข้ามไปตอบตอนที่ 2)

☐ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เมื่อปี.....

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

6. หากท่านซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการขอสินเชื่อ คาดว่าจะหาสถาบันการเงินจากที่ใด

☐ จากโครงการที่ซื้อ

☐ หาเอง โดยหาจาก ☐ วิทยุ โทรทัศน์ หรือหนังสือพิมพ์

☐ สวัสดิการของบริษัท

☐ เพื่อนแนะนำ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

7. ขณะนี้ท่านมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เปรียบเทียบด้วยหรือไม่

☐ มี ☐ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ_____แห่ง ได้แก่.....

☐ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ_____แห่ง ได้แก่.....

☐ บริษัทเงินทุน_แห่ง ได้แก่.....

☐ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่มี เพราะ

8. สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ท่านจะขอจากสถาบันการเงินจะดูสิ่งใดเป็นสำคัญ (เรียงลำดับ1-3)

เหตุผล	ลำดับ
อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
ผ่อนได้นาน	
วงเงินสูง	
อนุมัติเร็ว	
ค่าธรรมเนียมต่ำ	
โครงการที่ซื้อที่อยู่อาศัยแนะนำ	
ชำระเงินสะดวก	
สามารถยืดหยุ่นเวลาการชำระเงินได้	
ประเมินสินทรัพย์สูง	
รู้จักกับเจ้าหน้าที่เป็นกรณีพิเศษ	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

หลังจากที่สอบถามความคิดเห็นทั่วไปเกี่ยวกับเหตุผลที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแล้ว ต่อไปเป็นการให้ ความรู้เรื่องบีไอเอสพร้อมกับสอบถามถึงความคิดเห็นถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีตั้งแต่ปี2536 และเกี่ยวข้องกับบีไอเอสหรือไม่ ในช่วงเวลาที่ออกสำรวจภาคสนามสถาบันการเงินมีการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อรายย่อย ผู้ผ่อนดาวน์จะแสดงความคิดเห็นอย่างไรถ้าสถานการณ์ไม่เอื้ออำนวย

ตอนที่ 2 บทบาทของBISกับการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน

BIS (Bank for International Settlement)หรือธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ ตั้งอยู่ที่เมืองบาเซิล(BASLE) ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นองค์กรระหว่างประเทศเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและกำกับธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินกิจการในต่างประเทศให้มีความมั่นคง BISได้กำหนดมาตรฐานต่างๆที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก โดยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 และบริษัทเงินทุนดำรงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 และกำหนดสินทรัพย์ต่างๆของธนาคารเป็นอัตราความเสี่ยงที่แตกต่างกัน โดยสินทรัพย์เสี่ยงที่ผู้วิจัยให้ความสนใจ คือสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่บีไอเอสกำหนดให้มีความเสี่ยง ร้อยละ 50 ขณะที่สินเชื่อประเภท อื่นๆ มีอัตราความเสี่ยงร้อยละ 100 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาประกาศใช้กับธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 และใช้กับบริษัทเงินทุน 1 กรกฎาคม 2537 เป็นต้นมา จึงเป็นไปได้ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 อาจจะมีผลมาจากกฎของBIS ในครั้งนั้น

9. ท่านเคยพบเห็นการแข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 ในรูปแบบใดและจากสถาบันการเงินประเภทใด

9.1 ด้านการโฆษณา

การโฆษณา	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. การติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน				
2. การโฆษณาตามสื่อต่างๆ(เช่น นิตยสาร นสพ. โทรทัศน์ วิทยุ)				
3. มีโบรชัวร์แจก				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

9.2 ด้านการส่งเสริมการขาย

การส่งเสริมการขาย	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. การให้ของขวัญเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
2. การชิงรางวัลเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
3. การให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ				
4. ให้บัตรส่วนลดจากร้านค้า				
5. ให้ประกันกรรมสิทธิ์ในบ้าน				
6.ให้สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน				
7.ให้สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์				
8. อนุมัติเร็ว				
9. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

9.3 เงื่อนไขด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

เงื่อนไขที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำ				
2. ระยะเวลาผ่อนนาน				
3. วงเงินกู้สูง				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

9.4 การบริการที่ดีด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การบริการที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.
1. มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหากเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย				
2. บริการสอบถามได้ตลอด 24 ชม.				
3. สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารพาณิชย์อื่นได้				
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)				

10. จากคำตอบของท่านในข้อที่ผ่านมา ท่านเห็นว่าสถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นหรือไม่

☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

11. ท่านคิดว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2536 นั้นน่าจะเกิดจาก BISหรือไม่

☐ เกิดจากBIS เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ ก่อนปี 2536 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีไม่มากนัก หลังจากมีการประกาศใช้BIS แล้วการแข่งขันให้สินเชื่อมีมากขึ้น
- ☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นๆทำให้ธนาคารสามารถเพิ่มสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน
- ☐ ปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด
- ☐ มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น เช่นธ.ไทยพาณิชย์มีสินเชื่อเคหะเปี่ยมสุข ธ.แหลมทองมีสินเชื่อเคหะสำเร็จรูป
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่เกิดจากBIS เพราะ (ตอบได้มากกว่า 1ข้อ)

- ☐ ก่อนและหลังปี 2536 จำนวนสินเชื่อมีไม่แตกต่างกัน
- ☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำสถาบันการเงินอื่นจึงให้ความสนใจ
- ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

12. ในช่วงเวลานี้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัย เอื้ออำนวยต่อการซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่อย่างไร

☐ เอื้ออำนวย เพราะ

เรียงลำดับตามความสำคัญ 1-3	ลำดับ
มีรายได้ประจำ และพอต่อการผ่อนชำระ	
ราคาที่อยู่อาศัยชะลอตัว	
มีรายได้เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัย	
ที่อยู่อาศัยล้นตลาดทำให้มีโอกาสเลือกได้	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

☐ ไม่เอื้ออำนวย

เรียงลำดับตามความสำคัญ 1-3	ลำดับ
ผู้ประกอบการมีปัญหาด้านเงินทุน	
มีผู้ประกอบการที่โกงลูกค้าอยู่มาก	
รายได้ลดลง	
มีความไม่มั่นคงในหน้าที่การงาน	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

13. ท่านทราบหรือไม่ว่าขณะนี้สถาบันการเงินเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

☐ ทราบ ☐ ไม่ทราบ

14. มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของท่านอย่างไร

☐ เลื่อนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

แบบสอบถามสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยทั้ง 3 ประเภท

ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง

2. อายุ ☐ 20-25 ปี ☐ 26-30 ปี

☐ 31-35 ปี ☐ 36-40 ปี

☐ 41-45 ปี ☐ มากกว่า 45 ปี

3. สถานภาพ ☐ โสด ☐ แต่งงาน

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

4. การศึกษา ☐ ปวช. ☐ ปวส.

☐ ปริญญาตรี ☐ สูงกว่าปริญญาตรี

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

5. อาชีพ ☐ พนักงานบริษัทเอกชน ☐ รับราชการ

☐ เจ้าของกิจการ ☐ อื่นๆ(ระบุ).....

6. ภูมิลำเนา ☐ กรุงเทพฯ ☐ ต่างจังหวัด

7. รายได้ของครอบครัวต่อเดือนประมาณ_____บาท

8. เงินออมของครอบครัวต่อเดือนประมาณ_____บาท

9. ที่อยู่อาศัยที่ซื้อผ่อนชำระด้วยกัน_____คน

10. รายได้ของผู้ผ่อน(ตามข้อ 9)ต่อเดือน_____บาท

แบบสอบถามชุดที่ 5
สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย

ตอนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง
2. อายุ ☐ 25-30 ปี ☐ 31-35 ปี
   ☐ 36-40 ปี ☐ 41-45 ปี ☐ มากกว่า 45 ปี
3. การศึกษา ☐ ปริญญาตรี ☐ ปริญญาโท
   ☐ สูงกว่าปริญญาโท
4. ตำแหน่ง_____
5. หน้าที่ความรับผิดชอบ_____
6. ประสบการณ์ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์_____ปี

ข้อมูลของบริษัท

7. ชื่อบริษัท_____โทร._____
8. ทุนจดทะเบียน_____
9. ประเภทกิจการ ขาย ☐ บ้านเดี่ยว ☐ ทาวน์เฮ้าส์
   ☐ คอนโดฯราคาถูก ☐ คอนโดราคาแพง
   ☐อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ตอนที่ 2 เป็นสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2536-2538

10. ท่านคิดว่าสถานการณ์ที่อยู่อาศัยเป็นอย่างไร

☐ ดี เพราะ (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ) ☐ ไม่ดี เพราะ (กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)

	ลำดับ
สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศดีขึ้น	
ไม่มีวิกฤติการณ์ใดทั้งภายในและภายนอกประเทศ	
การสร้างที่อยู่อาศัยออกขายมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น	
กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนมีมากขึ้น	
อื่นๆ(โปรดระบุ)	

	ลำดับ
เศรษฐกิจของประเทศไม่ดี	
ราคาวัสดุก่อสร้างสูง	
ค่าแรงงานสูง	
อื่นๆ(โปรดระบุ)	

11. ท่านมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2536-2538 หรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี

12. ท่านคิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยเอื้ออำนวยต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่อย่างไร

☐ เอื้ออำนวย เพราะ

	ลำดับ
สถาบันการเงินหลายแห่งมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยออกมามาก	
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่ำมากโดย MLR ของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ระดับร้อยละ 10	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

☐ ไม่เอื้ออำนวย เพราะ ☐ เงื่อนไขการกู้ไม่ดี คือ(ระบุ).....

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

<u>ตอนที่ 3 เป็นสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2539-2540</u>

13. ท่านคิดว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2539-2540 เป็นอย่างไร

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ1-3)	ลำดับ
ไม่มีวิกฤติการณ์ใดทั้งภายในและภายนอกประเทศ	
การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่มีน้อยลงทำให้มีคู่แข่งน้อยลง	
ที่อยู่อาศัยล้นตลาด	
ภาวะการขายฝืดเคือง	
สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศลดต่ำลง	
กำลังซื้อของประชาชนมีน้อยลง	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

14. ท่านคิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2538-2540 เอื้ออำนวยต่อการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนหรือไม่

☐ เอื้ออำนวย เพราะ

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)	ลำดับ
สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมาก	
อัตราดอกเบี้ยต่ำ	
มีระยะเวลาการผ่อนชำระที่นานขึ้น	
สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีเงื่อนไขที่ดี เช่น(ระบุ).....	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

☐ ไม่เอื้ออำนวย

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)	ลำดับ
สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สถาบันการเงินให้มีน้อย	
สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีเงื่อนไขที่ไม่ดี เช่น(ระบุ).....	
อัตราดอกเบี้ยสูง	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

15. ท่านมีการเปิดโครงการใหม่ในปี 2536-2538 หรือไม่

☐ มี ☐ ไม่มี

16. เหตุใดท่านจึงเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2538-2540 (โปรดเรียงตามความสำคัญ)

	ลำดับ
เป็นผลต่อเนื่องมาจากการเปิดโครงการปี2538 ที่ประสบความสำเร็จ	
สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อให้ทำโครงการ	
สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อบ้าน	
เพราะบริษัทมีที่ดินสะสมอยู่	
เพราะสภาพเศรษฐกิจของประเทศ	
เป็นลักษณะของธุรกิจที่ต้องมีการเปิดโครงการใหม่อยู่ตลอด	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

17. ท่านมีการชะลอหรือระงับการผลิตที่อยู่อาศัย ในปี 2539-2540 หรือไม่เพราะเหตุใด

☐ มี เพราะ

ทำเครื่องหมาย✓ ข้อที่ท่านเห็นด้วย	
-ที่อยู่อาศัยมีการเปิดตัวมากในปี2536-2538 ทำให้ ที่อยู่อาศัยล้นตลาด	
-สภาพเศรษฐกิจของประเทศไม่ดี	
-กำลังซื้อของประชาชนมีน้อยลง	
-สถาบันการเงินลดการปล่อยเงินกู้ทำโครงการ	
-สถาบันการเงินที่ขอกู้ถูกสั่งปิดกิจการ	
-อื่นๆ(โปรดระบุ)	

☐ ไม่มี เพราะ

ทำเครื่องหมาย✓ ข้อที่ท่านเห็นด้วย	
-เมื่อบริษัทเปิดตัวโครงการใดขึ้นมาจะขายได้ตลอด	
-บริษัทไม่มีปัญหาในการขอสินเชื่อทำโครงการ	
-สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้กำลังซื้อไม่ลดลง	
-อื่นๆ(โปรดระบุ)	

<u>ตอนที่ 4 สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536-กลางปี 2540</u>

18. ท่านคิดว่าสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นหรือไม่ อย่างไร

☐ มากขึ้น เพราะ

ทำเครื่องหมาย✓ ข้อที่ท่านเห็นด้วย	
ดูจากการโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น	
มีสถาบันการเงินติดต่อเข้ามาขอให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	
ดูจากการส่งเสริมการขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

☐ น้อยลง เพราะ

ทำเครื่องหมายข้อที่ท่านเห็นด้วย	
ไม่มีการโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยเลย	
ลูกค้าขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้วอนุมัติน้อยราย	
เมื่อบริษัทติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าไป ไม่ได้รับความสนใจ	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

19.โครงการที่ท่านขาย สินเชื่อที่อยู่อาศัยเอื้ออำนวยต่อการขายหรือไม่อย่างไร

☐ เอื้ออำนวย เพราะ (โปรดเรียงตามลำดับตามความสำคัญ1-3)

	ลำดับ
ท่านมีโอกาสเสนอสินเชื่อให้ลูกค้าเลือกได้เพิ่มขึ้นหลายแห่ง	
เงื่อนไขการขอกู้ดีขึ้น เช่นให้วงเงินสูง, ผ่อนได้นาน	
อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่ำ	
ลูกค้ามีโอกาสเลือกและเปรียบเทียบเงื่อนไขของแต่ละสถาบันได้มากขึ้น	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

☐ ไม่เอื้ออำนวย เพราะ

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)	ลำดับ
กฎเกณฑ์การให้กู้ไม่ช่วยให้กู้ง่ายขึ้น	
ไม่เอื้ออำนวยเพราะจำนวนที่อยู่อาศัยที่มากกว่าความต้องการที่อยู่อาศัย	
ไม่เอื้ออำนวยเพราะราคาวัสดุสูงขึ้น	
ไม่เอื้ออำนวยเพราะค่าจ้างแรงงานสูง	
อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูง	
อื่นๆระบุ.....	

20. เป็นเพราะสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ที่ทำให้บริษัทผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาดังกล่าว

☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

21. ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มากขึ้นก่อให้เกิดผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างไร

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ1-5)	ลำดับ
มีการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น	
ทำให้มีผู้ประกอบการหน้าใหม่ๆเข้ามาในตลาดมากขึ้น	
ทำให้มีการแข่งขันกันผลิตที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพออกสู่ตลาด	
ทำให้มีการผลิตที่อยู่อาศัยที่ไม่มีคุณภาพออกสู่ตลาด	
ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น	
ทำให้เกิดภาวะการเก็งกำไร	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

<u>ตอนที่ 5 สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่กลางปี 2540-ปัจจุบัน</u>

22. ท่านทราบหรือไม่ว่าขณะนี้สถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

☐ ทราบ ☐ ไม่ทราบ

23. ท่านมองว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยหรือไม่อย่างไร

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ)	ลำดับ
ทำให้มีผู้ประกอบการขาดทุนมากขึ้น	
ทำให้มีผู้ประกอบการถอนตัวจากธุรกิจนี้	
ทำให้มลูกค้าถูกผู้ประกอบการโกงเพิ่มขึ้น	
ทำให้มีการลดการจ้างงานสูงขึ้น	
อื่นๆ(โปรดระบุ)	

24. หากท่านคิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เอื้อประโยชน์ต่อท่าน ท่านมีวิธีในการแก้ปัญหาอย่างไร

(กรุณาเรียงลำดับตามความสำคัญ1-3)	ลำดับ
ชะลอการขึ้นโครงการใหม่ของที่อยู่อาศัยไปก่อนจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น	
รีบขายโครงการที่มีอยู่ให้เร็วที่สุด	
เร่งโอนบ้านให้ลูกค้า	
ขายที่ดินที่เคยสะสมไว้เพื่อเสริมสภาพคล่อง	
ลดการจ้างงานในส่วนที่ไม่จำเป็น	
ไม่รับพนักงานเพิ่มแต่ใช้คนที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด	
อื่นๆ(โปรดระบุ).....	

ตอนที่ 6 บทบาทของBISกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

BIS (Bank for International Settlement)หรือธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ ตั้งอยู่ที่เมืองบาเซิล(BASLE)ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นองค์กรระหว่างประเทศเพื่อทำหน้าที่พัฒนาและกำกับธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินกิจการ ในต่างประเทศให้มีความมั่นคง BISได้กำหนดมาตรฐานต่างๆที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก โดยได้กำหนดให้ ธนาคารพาณิชย์ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 และบริษัทเงินทุนดำรงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 และกำหนดสินทรัพย์ต่างๆของธนาคารเป็นอัตราความเสี่ยงที่แตกต่างกัน โดยสินทรัพย์เสี่ยงที่ผู้วิจัยให้ความสนใจ คือสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่บีไอเอสกำหนดให้มีความเสี่ยง ร้อยละ 50 ขณะที่สินเชื่อประเภทอื่นๆมีอัตราความเสี่ยง ร้อยละ 100 โดยธนาคารแห่งประเทศไทยนำมาประกาศใช้กับธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 และใช้กับบริษัทเงินทุน 1 กรกฎาคม 2537 เป็นต้นมา จึงเป็นไปได้ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 อาจจะมีผลมาจากกฎของBIS ในครั้งนั้น

25. ท่านเคยพบเห็นการแข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 ในรูปแบบใดและจากสถาบันการเงินประเภทใด

25.1 ท่านเคยพบเห็นการโฆษณา ของสถาบันการเงินแบบใดและจากที่ไหนบ้าง

การโฆษณา	ธพ.ในประเทศ	ธพ.ต่างประเทศ	บริษัทเงินทุน	ธอส.	ธ.ออมสิน
1. การติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน					
2. การโฆษณาตามสื่อต่างๆ(เช่น นิตยสาร นสพ. โทรทัศน์ วิทยุ)					
3. มีโบรชัวร์แจก					
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)					

25.2 ท่านเคยพบเห็นการส่งเสริมการขาย ของสถาบันการเงินแบบใดและจากที่ไหนบ้าง

การส่งเสริมการขาย	ธพ.ในประเทศ	ธพ.ต่างประเทศ	บริษัทเงินทุน	ธอส.	ธ.ออมสิน
1. การให้ของขวัญของกำนัลพร้อมกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย					
2. การชิงรางวัล ชิงโชคเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย					
3. การให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ					
4. ให้บัตรส่วนลดจากร้านค้า					
5. ให้ประกันกรรมสิทธิ์ในบ้าน					
6.ให้สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน					
7.ให้สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์, ของตกแต่งบ้าน					
8. อื่นๆ(โปรดระบุ)					

25.3 ท่านเคยพบเห็นการบริการที่ดีด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินแบบใดและจากที่ไหนบ้าง

การบริการที่ดี	ธพ.ในประเทศ	ธพ.ต่างประเทศ	บริษัทเงินทุน	ธอส.	ธ.ออมสิน
1. มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหากเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย					
2. บริการติดต่อสอบถามได้ตลอด 24 ชม.					
3. สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารพาณิชย์อื่น					
4. อื่นๆ(โปรดระบุ)					

25.4 ท่านเคยพบเห็น เงื่อนไขที่ดี ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินแบบใดและ จากที่ไหนบ้าง

เงื่อนไขที่ดี	ธพ.ใน ประเทศ	ธพ.ต่าง ประเทศ	บริษัท เงินทุน	ธอส.	ธ.ออมสิน
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำ					
2. ระยะเวลาผ่อนนาน					
3. วงเงินกู้สูง					
4. อนุมัติเร็ว					
5. อื่นๆ(โปรดระบุ)					

26. จากคำตอบของท่านในข้อที่ผ่านมา ท่านเห็นว่าสถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย กันมากขึ้นหรือไม่

☐ ใช่ ☐ ไม่ใช่

27. ท่านคิดว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2536 นั้นน่าจะเกิดจาก BISหรือไม่

☐ น่าจะเกิดจากBIS เพราะ

☐ ก่อนปี 2536 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีไม่มากนัก หลังจากมีการประกาศใช้BISแล้วการแข่งขันให้สินเชื่อมีมากขึ้น

☐ เศรษฐกิจของประเทศก็ไม่ดีแต่การให้สินเชื่อกลับขยายตัว

☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นๆทำให้ธนาคาร สามารถเพิ่มสินเชื่อได้ โดยไม่ต้องเพิ่มทุน

☐ มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจ ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย กันมากขึ้น เช่นธ.ไทยพาณิชย์มีสินเชื่อเคหะ เปี่ยมสุข ธ.แหลมทองมีสินเชื่อเคหะสำเร็จรูป

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

☐ ไม่น่าจะเกิดจากBIS เพราะ

☐ ก่อนและหลังปี 2536 จำนวนสินเชื่อมีไม่แตกต่างกัน

☐ สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำสถาบันการเงินอื่นจึงให้ความสนใจ

☐ อื่นๆ(โปรดระบุ).....

ประวัติผู้เขียน

นางสาววราภรณ์ ฉัตรพัฒนศิริ เกิดวันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2513 ที่อำเภอคง จังหวัดนครราชสีมา สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีวิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์สหกรณ์ ภาควิชาสหกรณ์ คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ในปีการศึกษา2534-2535 และเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต ที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ.2538 ได้รับทุนสนับสนุนการทำวิทยานิพนธ์ระดับปริญญามหาบัณฑิตจาก ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด(มหาชน)