

การขยายบทบาทของธนาคารออมสิน ต่อการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัย

นายอรรถกฤต อังคะพินทุ



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2542

ISBN 974-333-992-2

ลิขสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROMOTING INCREASED ROLE OF THE GOVERNMENT SAVINGS BANK IN  
HOUSING FINANCE DEVELOPMENT

Mr. Attagit Aungkapintu

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing

Faculty of Architecture

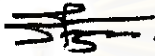
Chulalongkorn University

Academic Year 1999

ISBN 974-333-992-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์ การขยายบทบาทของธนาคารออมสิน ต่อการพัฒนาสินค้าที่อยู่ในอาศัย  
โดย นายอรรถกฤต อังคะพินทุ  
ภาควิชา เลขาธิการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัยฉบับนี้เป็น  
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



รักษาการแทนคณบดี  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ดร. วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)



อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)



กรรมการ

(นายปรีดี บุรณศิริ)



กรรมการ

(นายไพโรจน์ ศรีวราสาสน์)



กรรมการ

(นางอรจิตต์ ปารุงสกุลสวัสดิ์)

อรกฤต อังคะพินทุ : การขยายบทบาทของธนาคารออมสิน ต่อการพัฒนาสินเชื่อ ที่อยู่อาศัย (Promoting Increased Role of The Government Savings Bank in Housing Finance Development) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร. ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ ; 289 หน้า . ISBN 974-333-992-2.

วัตถุประสงค์ในการศึกษา (1) ศึกษาบทบาท ธนาคารออมสินในการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัย (2) วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารออมสิน (3) เสนอแนะแนวทาง การพัฒนาบทบาทธนาคารออมสิน ในการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัย

วิธีการศึกษา แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ในส่วนที่ 1 ศึกษาข้อมูลสถิติของธนาคารออมสิน ส่วนที่ 2 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ ของธนาคารออมสินโดยการออกแบบสอบถาม กับกลุ่มลูกค้าผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารออมสินและสถาบันการเงินอื่น และกลุ่มเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน พร้อมการสัมภาษณ์ผู้บริหารสถาบันการเงินด้านที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ธนาคารออมสิน มีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจาก การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ และสามารถให้กู้ได้ในระยะยาว โดยสามารถกระจายการให้กู้ได้ทั่วถึง เนื่องจาก ภาครัฐ ระบุให้ธนาคารสามารถ ระดมฝากระยะยาวจาก เงินฝากสลากออมสิน และเงินฝากสงเคราะห์ชีวิต ที่มีต้นทุนเงินฝากที่ต่ำ และการที่ธนาคารมีเครือข่ายสาขากระจายอยู่ทั่วประเทศ อีกทั้งธนาคารมีสภาพคล่องทางการเงินที่สูง อันแสดงให้เห็นว่า ธนาคารยังสามารถให้การสนับสนุนการให้กู้ได้อีก นอกจากนี้ ธนาคารยังได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ในการให้เข้าร่วมโครงการ การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ

อย่างไรก็ตาม ธนาคารมี ข้อจำกัดของการมีบทบาทด้านที่อยู่อาศัย โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตของเงินกองทุนที่มีอยู่ ซึ่งก็มีจำนวนน้อยเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินที่ให้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยอื่น ๆ เนื่องจาก ธนาคารไม่สามารถระดมทุนโดยการถือหุ้น ยิ่งกว่านั้น ในการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคาร ยังมีการกำหนดวงเงินกู้ที่ค่อนข้างต่ำ และมีระยะเวลาในการอนุมัติเงินกู้ที่ สั้นๆ อันเนื่องจาก (1) การขาดเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ที่เชี่ยวชาญ ในงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (2) การขาดระบบเทคโนโลยี เพื่อสนับสนุน การกำหนดนโยบาย , การปฏิบัติงาน และการควบคุมการปฏิบัติงานด้านสินเชื่อ

ในการเสนอแนะในการเพิ่มประสิทธิภาพของธนาคารประกอบด้วย (1) ธนาคารต้อง พัฒนาเจ้าหน้าที่ สินเชื่อ ให้มีความชำนาญในงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (2) การพัฒนาระบบเทคโนโลยี ทั้งในด้านการบริการและการบริหารงาน (3) ธนาคารควร กำหนดเงื่อนไขสินเชื่อ ที่เหมาะสม อันได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และวงเงินกู้ (4) ธนาคารควรดำเนินการอย่างจริงจัง และต่อเนื่องในการส่งเสริมการประชาสัมพันธ์ ในด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (5) ควรมีการแก้ไข พระราชบัญญัติธนาคารออมสิน ด้านเงินกองทุน เพื่อให้มีบทบาท และมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น

ภาควิชา ..เศรษฐฯ.....  
สาขาวิชา ..เศรษฐฯ.....  
ปีการศึกษา ..2542.....

ลายมือชื่อนิสิตร ..  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ..

ATTAGIT AUNGKAPINTU : PROMOTING INCREASED ROLE OF THE GOVERNMENT SAVINGS BANK  
IN HOUSING FINANCE DEVELOPMENT. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. SAKCHAI KIRINPANU,  
Ph.D., 289 pp., ISBN 974-333-992-2.

The objectives of this study are (1) to investigate the roles of the Government Savings Bank in housing finance ; (2) to analyze the factors which affect the efficiency of the Government Savings Bank in providing housing finance ; and (3) to propose recommendations on improving the roles of the Government Savings Bank in extending housing finance.

The methodology is divided into two parts. The first part consists of a study of secondary data of the Government Savings Bank while the second part consists of a study of primary data of the Government Savings Bank. The data collection was elicited by means of a survey questionnaire conducted with the clients who use the housing finance services of the Government Savings Bank and other financial institutions, as well as credit officers of the Bank and administrators of financial institutions who supervise housing finance.

The findings of the study reveal that the Government Savings Bank can effectively provide housing finance because of its lower interest rate. In addition, it can provide long-term loans with wider scope because the Government has authorized the Bank to raise long-term deposits from premium savings and life insurance policy, which entail capital. Furthermore, the Bank has branch offices in every part of the country and it also has high liquidity, which indicates that the Bank is able to grant loans as well. Finally, the Bank has been encouraged by the Government to take part in housing finance with low interest rate projects.

However, the role of the Bank in term of housing is not without limitations. The scale of its lending is smaller than that of other financial institutions conducting on housing finance. This is because the Bank cannot increase its fund by selling stocks. Besides, as regards housing finance, the Bank cannot extend a large number of loans and the decision making process takes a rather long time because of (1) a lack of credit officers who are proficient in housing finance and (2) a lack of technology to support policy planning, operation, and supervision of financial operation.

In order to increase the efficiency of the Bank, it is recommended that the Bank (1) train credit officers to become more proficient in housing finance; (2) develop its technological infrastructure, both in services and administration; (3) set up appropriate conditions for housing finance with regard to interest rates and amounts of loan; (4) substantially and progressively improve its public relations with regard to housing finance; and (5) lobby for an amendment of the Government Savings Bank Act permitting the bank to increase its roles and efficiency in housing finance.

ภาควิชา .....เศรษฐศาสตร์.....

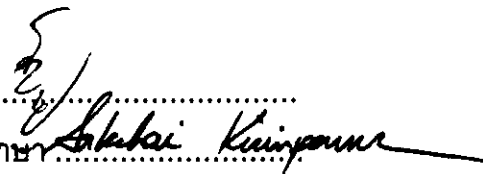
สาขาวิชา .....เศรษฐศาสตร์.....

ปีการศึกษา .....2542.....

ลายมือชื่อนิสิต .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....





## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีอาจสำเร็จลุล่วงไปได้ หากไม่ได้รับความเมตตา กรุณา และความช่วยเหลือ ทั้งในด้านการวิเคราะห์ กำลังใจ และความหวังดี ตลอดจน การให้คำปรึกษาต่างๆ ซึ่งผู้เขียน รู้สึก ซาบซึ้ง ในพระคุณนี้ และมีความเต็มใจ ที่จะตอบแทนพระคุณ ตลอดชีวิตจะหาไม่

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่าน รองศาสตราจารย์ ดร. ศักดิ์ชัย ศิริรินทร์ภาณุ ที่ได้ให้ความเมตตา กรุณา ให้คำปรึกษา สละเวลาอันมีค่า รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ตลอดจนให้คำแนะนำ กำลังใจ และความช่วยเหลือ แก่ไข ปัญญา ด้วย ความห่วงใย อย่างยิ่ง ผู้เขียน สำนึกในพระคุณของท่าน มิรู้ลืม

ขอกราบขอบพระคุณ ท่าน ทวี พรหมสุรินทร์ ที่ได้ให้ความเมตตา กรุณา ให้คำปรึกษา สละเวลาอันมีค่า รับเป็นอาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ตลอดจนให้คำแนะนำ กำลังใจ และความช่วยเหลือ แก่ไข ปัญญา ด้วย ความห่วงใย อย่างยิ่ง ผู้เขียน สำนึกในพระคุณของท่าน มิรู้ลืม

ขอกราบขอบพระคุณ คุณ ไพโรจน์ ศรีวรสาสน์ และคุณ ภาวิชช์ รัตนโกมล ที่ได้ให้ความเมตตา กรุณา ให้คำปรึกษา สละเวลาอันมีค่า รับเป็นอาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ตลอดจนให้คำแนะนำ กำลังใจ และความช่วยเหลือ แก่ไข ปัญญา ด้วย ความห่วงใย อย่างยิ่ง ผู้เขียน สำนึกในพระคุณของท่าน มิรู้ลืม

นอกจากนี้ ขอขอบพระคุณกัลยาณ มิตรทุกท่าน ที่ได้ช่วยเหลือ เรื่องข้อมูลข่าวสาร ติดตามสารทุกข์สุขดิบ รวมทั้งความคืบหน้าในความสำเร็จ สุดท้ายนี้ ขออุทิศส่วนกุศล ความดีงามทั้งหลาย แต่บิดา มารดา ผู้ล่วงลับ ส่วนข้อผิดพลาดทั้งหลาย ผู้เขียนขอ น้อมรับไว้แต่ผู้เดียว

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

# สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	จ
กิตติกรรมประกาศ .....	ฉ
สารบัญตารางประกอบ .....	ช
สารบัญแผนภูมิประกอบ .....	ซ
บทที่	
1 บทนำ .....	1
1.1 ความเป็นมา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	1
1.3 สมมติฐาน .....	3
1.4 ขอบเขตของการศึกษา .....	5
1.5 คำจำกัดความในการศึกษา .....	6
1.6 ผลที่คาดว่าจะได้รับ .....	8
1.7 วิธีดำเนินงาน .....	8
2 เอกสารและทฤษฎีเกี่ยวข้อง .....	10
2.1 ระบบการเงิน .....	10
2.2 บทบาทสถาบันการเงิน .....	10
2.3 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	12
2.4 สภาพคล่องทางการเงิน .....	14
2.5 ความเสี่ยง .....	15
2.6 ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	21
2.7 ปัจจัยที่ส่งเสริมความมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	26
2.8 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) .....	33
3 วิธีดำเนินการวิจัย .....	39
3.1 การกำหนดปัญหา .....	39
3.2 การศึกษาเอกสาร และทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง .....	39
3.3 การศึกษาข้อมูลของธนาคารออมสิน .....	39
3.4 การกำหนดโครงการวิจัย .....	39

## สารบัญ (ต่อ)

### บทที่

3.5 เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล .....	39
3.6 สรุปผลและเสนอแนะครั้งสุดท้าย .....	44
4 วิเคราะห์ข้อมูล .....	46
ส่วนที่ 1 การดำเนินงานของธนาคารออมสิน	
4.1 ธนาคารออมสิน .....	46
4.2 ลักษณะการดำเนินงาน .....	52
4.3 ความมีสภาพคล่อง .....	53
4.4 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	53
ส่วนที่ 2 ผลการวิเคราะห์จากการออกแบบสอบถามและการสัมภาษณ์	
4.5 การให้ความสำคัญต่อบัณฑิตการเลือกให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	69
4.6 ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน .....	88
4.7 บัณฑิตในการเลือกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจากธนาคารออมสิน .....	100
4.8 ความเสี่ยง .....	109
4.9 บัณฑิตที่สนับสนุนความมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ .....	124
4.10 ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน .....	133
5 การอภิปรายผล .....	149
5.1 โครงสร้างของธนาคารออมสิน กับความเหมาะสมกับการมีบทบาท ด้านที่อยู่อาศัย .....	149
5.2 บทบาทธนาคารออมสิน ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	149
5.3 ลักษณะการดำเนินงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	149
5.4 ปัญหาในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	153
5.5 ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน .....	153
6 สรุป และข้อเสนอแนะ .....	160
6.1 ข้อสรุป .....	160
6.2 ข้อเสนอแนะ .....	161
6.3 ข้อเสนอแนะในการศึกษาต่อไป .....	165
รายการอ้างอิง .....	166
ภาคผนวก .....	173
ประวัติผู้เขียน .....	289



## สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	สินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไปคงค้าง แยกตามสถาบันการเงิน .....	2
ตารางที่ 1.2	สินเชื่อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการคงค้าง แยกตามสถาบันการเงิน .....	2
ตารางที่ 3 .1	ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มลูกค้า .....	41
ตารางที่ 3.2	ข้อมูลทั่วไปของเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ธนาคารออมสิน .....	45
ตารางที่ 3.3	แสดงจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ ในแต่ละประเภทสถาบันการเงินที่อยู่อาศัย .....	45
ตารางที่ 4.1	แสดงฐานะทางการเงินของธนาคารออมสิน ตั้งแต่ปี 2536-2540 .....	50
ตารางที่ 4.2	โครงสร้างเงินฝากธนาคารออมสิน ตั้งแต่ปี 2536-2540 (ร้อยละ) .....	52
ตารางที่ 4.3	สถิติบัญชีคงเหลือ แยกตามประเภทอาชีพของธนาคารออมสิน ระหว่างปี 2536-2540 .....	51
ตารางที่ 4.4	สัดส่วนการเข้า/การออกของเงินฝาก ธนาคารออมสิน ระหว่างปี 2536-2540 .....	52
ตารางที่ 4.5	แสดงอัตราส่วนความมีสภาพคล่องของธนาคารออมสิน ตั้งแต่ปี 2536-2540 .....	53
ตารางที่ 4.6	แสดงจำนวนหน่วยงานของธนาคารออมสิน ที่เปิดดำเนินการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ตั้งแต่ปี 2536-2540 .....	56
ตารางที่ 4.7	เปรียบเทียบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยกับการลงทุนประเภทอื่น ๆ ของธนาคารออมสิน ระหว่างปี 2536-2540 .....	59
ตารางที่ 4.8	ผลการดำเนินงานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี .....	60
ตารางที่ 4.9	ผลการดำเนินงานการให้สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของธนาคาร ออมสิน ในช่วงปี 2539-2541 .....	61
ตารางที่ 4.10	การให้สินเชื่อแก่หน่วยงานของรัฐ ที่สนับสนุนกิจกรรมด้านที่อยู่อาศัย ในปี 2530-2540 .....	63
ตารางที่ 4.11	เปรียบเทียบการให้สินเชื่อ แก่หน่วยงานของรัฐที่สนับสนุนงานด้านที่อยู่อาศัย กับการลงทุนประเภทอื่น ๆ ของธนาคารออมสิน ระหว่างปี 2536-2540 .....	64
ตารางที่ 4.12	ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538-2541 .....	65
ตารางที่ 4.13	ยอดคงเหลือสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ของธนาคารออมสินแยกตามพื้นที่ ดำเนินการ ณ ธันวาคม 2541 .....	68
ตารางที่ 4.14	แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อโครงการที่อยู่อาศัยของกลุ่มลูกค้า (ร้อยละ) .....	70

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ 4.15 พฤติกรรมการเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจากสถาบันการเงิน .....	71
ตารางที่ 4.16 การให้ความสำคัญต่อ ปัจจัยการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของ ลูกค้าธนาคารออมสิน .....	72
ตารางที่ 4.17 การให้ความสำคัญต่อ ปัจจัยการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของ ลูกค้าสถาบันการเงินอื่น .....	73
ตารางที่ 4.18 การให้ความสำคัญต่อ ปัจจัยการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของ เจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน .....	74
ตารางที่ 4.19 สรุปการให้ความสำคัญต่อ ปัจจัยการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	75
ตารางที่ 4.20 การให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ของลูกค้าธนาคารออมสิน .....	77
ตารางที่ 4.21 การให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ของลูกค้าสถาบันการเงินอื่น .....	78
ตารางที่ 4.22 การให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน .....	79
ตารางที่ 4.23 สรุปการให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	80
ตารางที่ 4.24 การให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาบริการเกี่ยวกับกับการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อยของลูกค้าธนาคารออมสิน .....	83
ตารางที่ 4.25 การให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาบริการเกี่ยวกับกับการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อยของลูกค้าสถาบันการเงินอื่น .....	84
ตารางที่ 4.26 การให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาบริการเกี่ยวกับกับการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อยของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน .....	85
ตารางที่ 4.27 สรุปการให้ความสำคัญต่อ การพิจารณาบริการเกี่ยวกับกับการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	86
ตารางที่ 4.28 ความเห็นที่มีต่อเงื่อนไขสินเชื่อและบริการเกี่ยวกับกับการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน .....	89
ตารางที่ 4.29 การเปรียบเทียบเงื่อนไขสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อยระหว่างธนาคารออมสิน กับสถาบันการเงินอื่น .....	93
ตารางที่ 4.30 เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย ระหว่าง ธนาคารออมสิน กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารพาณิชย์ .....	96

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ 4.31	ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ของธนาคารออมสิน .....	99
ตารางที่ 4.32	การให้ความสำคัญต่อการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจากธนาคาร ออมสิน ของลูกค้าธนาคารออมสิน .....	101
ตารางที่ 4.33	การให้ความสำคัญต่อการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจากธนาคาร ออมสิน ของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน .....	102
ตารางที่ 4.34	สรุปการให้ความสำคัญ ต่อการเลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย จากธนาคารออมสิน .....	103
ตารางที่ 4.35	การให้ความสำคัญ ต่อการไม่เลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจาก ธนาคารออมสิน ของลูกค้าสถาบันการเงินอื่น .....	105
ตารางที่ 4.36	การให้ความสำคัญ ต่อการไม่เลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจาก ธนาคารออมสิน ของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน .....	106
ตารางที่ 4.37	สรุปการให้ความสำคัญ ต่อการไม่เลือกใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย จากธนาคารออมสิน .....	107
ตารางที่ 4.38	การให้ความสำคัญของเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารออมสิน ต่อปัจจัย ที่มีผลต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	110
ตารางที่ 4.39	การให้ความสำคัญ ต่อปัจจัยที่มีต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อย ที่เกิดจากผู้ขอสินเชื่อ ของลูกค้าธนาคารออมสิน .....	112
ตารางที่ 4.40	การให้ความสำคัญ ต่อปัจจัยที่มีต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อย ที่เกิดจากผู้ขอสินเชื่อ ของลูกค้าสถาบันการเงินอื่น .....	113
ตารางที่ 4.41	การให้ความสำคัญ ต่อปัจจัยที่มีต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อย ที่เกิดจากผู้ขอสินเชื่อ ของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน .....	114
ตารางที่ 4.42	สรุปการให้ความสำคัญ ต่อปัจจัยที่มีต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่เกิดจากผู้ขอสินเชื่อ .....	115
ตารางที่ 4.43	ความเห็นของเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารออมสิน ต่อการปล่อยกู้รายใหม่ ภายหลัง สินเชื่อที่ปล่อยไปก่อนหน้านี้ มีปัญหาดังชำระ (ร้อยละ) .....	117
ตารางที่ 4.44	จำนวนบัญชีสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย ของเจ้าหน้าที่สินเชื่อ ที่มีความเสี่ยง ในการให้สินเชื่อ .....	119

## สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่ 4.45 การเปรียบเทียบระบบเทคโนโลยีด้านการบริการเกี่ยวกับงานสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย ระหว่างธนาคารออมสินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ .....	120
ตารางที่ 4.46 การเปรียบเทียบระบบเทคโนโลยีด้านการบริหารเกี่ยวกับงานสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย ระหว่างธนาคารออมสินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ .....	121
ตารางที่ 4.47 การเปรียบเทียบสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์รวม ระหว่าง ธนาคารออมสินกับสถาบันการเงินอื่น ตั้งแต่ปี 2536-2540 .....	122
ตารางที่ 4.48 การเปรียบเทียบสัดส่วนหนี้สินระยะยาวต่อสินทรัพย์รวม ระหว่างธนาคาร ออมสินกับสถาบันการเงินอื่น ตั้งแต่ปี 2536-2540 .....	125
ตารางที่ 4.49 การให้ความสำคัญต่อปัจจัยการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการฝากเงิน ที่มีกำหนดการไถ่ถอนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป ของลูกค้าธนาคารออมสิน .....	126
ตารางที่ 4.50 การให้ความสำคัญต่อปัจจัยการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการฝากเงิน ที่มีกำหนดการไถ่ถอนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป ของลูกค้าสถาบันการเงินอื่น .....	127
ตารางที่ 4.51 การให้ความสำคัญต่อปัจจัยการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการฝากเงิน ที่มีกำหนดการไถ่ถอนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป ของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน ..	128
ตารางที่ 4.52 สรุปการให้ความสำคัญต่อปัจจัยการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการฝากเงิน ที่มีกำหนดการไถ่ถอนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป .....	129
ตารางที่ 4.53 การเปรียบเทียบจำนวนสาขาต่อจำนวนสำนักงาน ระหว่างธนาคารออมสิน กับสถาบันการเงินอื่น ตั้งแต่ปี 2536-2540 .....	132
ตารางที่ 4.54 ความเห็นที่มีต่อข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขและการบริการเกี่ยวกับ การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน .....	138
ตารางที่ 4.55 ความเห็นที่มีต่อข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อยของธนาคารออมสิน .....	141
<b>ภาคผนวก</b>	
ตารางที่ ก 1. แสดงโครงสร้างการบริหารงานภายในของธนาคารออมสิน .....	178

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 2.1 แสดงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา .....	11
แผนภูมิที่ 2.2 การควบคุมสถาบันการเงินจากหน่วยงานของรัฐ .....	19
แผนภูมิที่ 2.3 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544) .....	35
แผนภูมิที่ 3.1 วิธีดำเนินงานวิจัย .....	40
แผนภูมิที่ 4.1 ขั้นตอนการปฏิบัติงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อยของธนาคารออมสิน ระหว่างธนาคารออมสินสาขา กับธนาคารออมสินภาค .....	57
แผนภูมิที่ 4.2 ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538-2541 .....	66
แผนภูมิที่ 4.3 สรุปการให้ความสำคัญในการตัดสินใจเลือกให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	76
แผนภูมิที่ 4.4 สรุปการให้ความสำคัญในการพิจารณาเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	81
แผนภูมิที่ 4.5 สรุปการให้ความสำคัญในการพิจารณาการบริการเกี่ยวกับการให้ สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	87
แผนภูมิที่ 4.6 ความเห็นที่มีต่อเงื่อนไขและการบริการเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ของธนาคารออมสิน .....	92
แผนภูมิที่ 4.7 สรุปการให้ความสำคัญต่อการเลือกให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจาก ธนาคารออมสิน .....	104
แผนภูมิที่ 4.8 สรุปการให้ความสำคัญต่อการไม่เลือกให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจาก ธนาคารออมสิน .....	108
แผนภูมิที่ 4.9 การให้ความสำคัญของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน ต่อปัจจัยที่มี ผลต่อความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย .....	111
แผนภูมิที่ 4.10 สรุปการให้ความสำคัญต่อปัจจัยความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่เกิดจากผู้ขอกู้สินเชื่อ .....	116
แผนภูมิที่ 4.11 การให้ความสำคัญต่อปัจจัยการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการฝาก เงินระยะยาว ที่มีกำหนดการไถ่ถอนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป .....	130
<b>ภาคผนวก</b>	
แผนภูมิที่ ก 1. โครงสร้างของตลาดรองเงินกู้จำนอง .....	204