

อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการในโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัย  
ข้าราชการสมาชิก กบข.



นายคณินรต์ ทัพพะรังสี

สถาบันวิทยบริการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต  
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2545

ISBN 974-17-1888-8

ลิขสิทธิ์ของ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

DEMAND OF HOUSING MORTGAGE LOANS FOR GOVERNMENT OFFICERS IN THE  
GOVERNMENT HOUSING BANK – GOVERNMENT PENSION FUND PROJECT



Mr.Kninruch Tapparungsee

สถาบันวิทยบริการ

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic year 2002

ISBN 974-17-1888-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์    อุปสงค์สินค้าที่อยู่ในอู่อาศัยของข้าราชการในโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่ใน  
อู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.  
โดย                            นายคณินรัช ทัพพะรังสี  
สาขาวิชา                    เศรษฐศาสตร์  
อาจารย์ที่ปรึกษา            ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)

.....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย)

.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต)

.....กรรมการ  
(นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

.....กรรมการ  
(นางสาวอภิรัตน์ ต้นติเวชกุล)

ศณินรัช ทัพพะรังสี : อุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการในโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. (DEMAND OF HOUSING MORTGAGE LOANS FOR GOVERNMENT OFFICERS IN THE GOVERNMENT HOUSING BANK – GOVERNMENT PENSION FUND PROJECT) อ.ที่ปรึกษา : ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย, 107 หน้า, ISBN 974-17-1888-8

จากการที่รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชน และข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงได้ออกมาตรการหลายอย่างในปีพ.ศ.2544 หนึ่งในมาตรการนั้นคือโครงการธอส.-กบข.เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการ สมาชิก กบข. โดยต้องการให้เป็นส่วนช่วยฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การวิจัยครั้งนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ซึ่งเป็นโครงการส่งเสริมให้ข้าราชการสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และศึกษาอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดทำโครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการ และเป็นแนวทางในการพัฒนาเรื่องที่อยู่อาศัยในอนาคต

วิธีการวิจัยใช้วิเคราะห์จากข้อมูลเอกสารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในส่วนของลูกค้าสินเชื่อในโครงการ ธอส.-กบข. ระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2544 ถึง วันที่ 31 ตุลาคม 2545 โดยมีจำนวนประชากรทั้งหมด 7,209 ราย ซึ่งในการวิจัยนี้ แบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรก ศึกษาจากประชากรทั้งหมด ในเนื้อหาเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ ประเภทที่อยู่อาศัย และทำเลที่อยู่อาศัย และส่วนที่สอง ศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง 378 ราย โดยทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างตามวิธีของ YAMANE ที่ความเชื่อมั่น 95% โดยทำการศึกษาเกี่ยวกับลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง อุปสงค์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ผลการวิจัยมีสาระสำคัญดังนี้ คือ โครงการ ธอส.-กบข.เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. สามารถช่วยให้ข้าราชการสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 37,748 คน คิดเป็นร้อยละ 20% ของข้าราชการที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยประมาณ 1.8 แสนคน จากผลการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2544 ซึ่งมีเงื่อนไขสินเชื่อเป็นปัจจัยสำคัญ ได้แก่ การกำหนดวงเงินให้กู้ 100% ที่เอื้ออำนวยให้ข้าราชการที่เป็นประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 31.7 ซึ่งมีเงินเดือนระหว่าง 10,001-15,000 บาท มีอายุระหว่าง 41-50 ปี สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคา 750,001-1,000,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 23.3 และเป็นการขอสินเชื่อคนเดียวมากที่สุด ร้อยละ 59.5

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย จากการศึกษากลุ่มประชากรทั้งหมดและกลุ่มตัวอย่าง มีผลสรุปออกมาตรงกันในเรื่องทำเล และประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ทำเลที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครเป็นที่ต้องการมากที่สุด โดยเฉพาะทางตอนเหนือ รองลงมาเป็นนนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว หอชุด บ้านแฝด และตึกแถว ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยแบ่งตามเขตการปกครองที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดใน 3 อันดับแรกได้แก่ อำเภอบางเขน อำเภอบางบัวทอง และอำเภอบางกะปิ ประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุด คือ ทาวน์เฮ้าส์ ราคา 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 19 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 7. โดยมีพื้นที่ใช้สอยที่ต้องการมากที่สุด ขนาด 91-120 ตารางเมตร ร้อยละ 28.3 ส่วนความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยประเภทที่ต้องการมากที่สุด ดังกล่าว ร้อยละ 34.1 ต้องการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน และร้อยละ 31.5 ต้องการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยระหว่าง 3,001-5,000 บาทต่อเดือน เมื่อเปรียบเทียบกับเงินเดือนส่วนใหญ่ของข้าราชการกลุ่มตัวอย่างพบว่า เงินผ่อนชำระคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 1 ใน 3 ของเงินเดือน ขณะที่กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 23 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวราคามากกว่า 1 ล้านบาท

สรุปผลจากการศึกษาได้ว่า โครงการ ธอส.-กบข. สามารถช่วยให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะกลุ่มอายุ 41-50 ปี มีเงินเดือนระหว่าง 10,000-15,000 บาท เป็นกลุ่มที่มีอำนาจซื้อมากที่สุด และทำให้ทราบอุปสงค์ที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งผลการวิจัยนี้น่าจะเป็นประโยชน์กับภาครัฐและเอกชน ในการพัฒนาเรื่องที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของข้าราชการต่อไป

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....  
 สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
 ปีการศึกษา..... 2545.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

##4474119825 : MAJOR HOUSING

KEYWORD : HOUSING DEMAND / PROJECT OF HOUSING MORTGAGE LOANS FOR GOVERNMENT OFFICERS

KNINRUCH TAPPARUNGSEE : DEMAND OF HOUSING MORTGAGE LOANS FOR GOVERNMENT OFFICERS IN THE GOVERNMENT HOUSING BANK – GOVERNMENT PENSION FUND PROJECT .

THESIS ADVISOR : ASSIST. PROF. DR. SAOWALUCK LERTBUT SURAPOLCHAI , 107 pp.

ISBN 974-17-1888-8.

In 2001, the government approved various measures to help government officers and people in general own a housing unit. Such measures have been set up to improve the real estate business. One of these is the Government Housing Bank-Government Pension Fund Project. The main objectives of this study were to research into the Government Housing Bank-Government Pension fund Project which has helped the members of the Government Pension fund own a housing unit and to study the members' housing demand. Consequently, the study results can be used as guidelines to map out a project of housing mortgage loans for government officers and to further develop housing in the future.

The study was based on the analysis of data collected by the Government Housing Bank regarding its customers under the project from December 11, 2001 to October 31, 2002. The number of the subjects was 7,209. The study was divided into 2 parts. The first dealt with the whole subjects in terms of the purpose of asking for loans, types of housing and its locations. The second involved 378 subjects randomly chosen according to Yamane's formula whose reliability was at 95%. This part studied the general characteristics of the subjects, the housing demand and the loans.

It was found that the project could help up to 37,748 members own a housing unit, accounting for 20% of 180,000 government officers having no housing units of their own. According to the 2001 survey conducted by the National Statistics Bureau, credit terms playing an important role included 100% loans which helped 31.7% of the subjects in the second group afford housing units worth 750,001-1,000,000 baht. They were government officers aged 41-50 with salary ranging between 10,001-15,000 baht. 59.5% were individuals asking for loans.

As for housing demand, based on both the first and the second group of subjects, it was found that housing in Bangkok area was the most wanted especially in the northern part of Bangkok, followed by that in Nonthaburi, Patumtani and Samut Prakarn. Townhouses ranked first followed by detached houses, apartments, semi-detached houses and shop-houses. With regard to areas demarcated according to the government jurisdiction, the top three most wanted areas were Amphoe Bangkhaen, Amphoe Bang Bua Thong and Amphoe Bangkapi. Townhouses worth 750,001-1,000,000 baht came first, making up 19%, followed by detached houses worth 1,000,001-1,500,000 baht, (7%). 28.3% of the subjects would like to have a place with a functional area between 91-120 square meters. 34.1% would like to pay the loan at the maximum 3,000 baht a month and 31.5% between 3,001-5,000 baht a month. Compared to most subjects' salary, the payment accounted for one third of the salary. 23% of the subjects earning more than 30,000 baht per household a month would like to have detached houses worth more than 1 million baht.

In conclusion, the project could help the members of the Government Pension Fund own housing units especially those aged between 41-50 earning 10,000-15,000 baht a month. They had the most purchasing power and this reflected the actual demand. The study results were beneficial to the government and the private sectors alike in developing housing to meet the demand of government officers.

Department.....Housing.....Student's signature.....

Field of study.....Housing.....Advisor's signature.....

Academic year.....2002.....Co-advisor's signature.....

## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากท่านผู้มีพระคุณหลายท่าน จนทำให้สามารถบรรลุถึงจุดหมายของการศึกษา โดยผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณบุคคลท่านแรก คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล และคุณอภิรัตน์ ตันติเวชกุล กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อคิดเห็น และข้อเสนอแนะซึ่งทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณเจษดา มีสุวรรณ หัวหน้าส่วนพัฒนาระบบเงินกู้ คุณสุวรรณาศิริวุฒินานนท์ ผู้ช่วยหัวหน้าส่วนพัฒนาระบบเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่กรุณาให้ข้อมูล และคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ รวมทั้งขอบคุณเจ้าหน้าที่ของฝ่ายสินเชื่อบุคคลทั่วไป ที่อำนวยความสะดวกเรื่องสถานที่จัดทำวิทยานิพนธ์

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ของภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำตลอด 2 ปีของการเรียนรู้ในสถาบันแห่งนี้ ขอขอบคุณเพื่อนร่วมชั้นปี C14 และเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาเคหการ ที่ช่วยอำนวยความสะดวกในทุกๆ ด้าน ซึ่งผู้เขียน ถือว่าท่านเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จที่เกิดขึ้น

สุดท้าย ขอกราบขอบพระคุณ บิดามารดา ที่ช่วยเป็นกำลังใจในการศึกษาแก่ผู้เขียนตลอดมา

ศณินรัช ทัพพะรังสี

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ .....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
สารบัญแผนผัง.....	ฐ
สารบัญภาพ.....	ฑ
<b>บทที่ 1 บทนำ</b>	
1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 สมมติฐานการวิจัย.....	4
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	5
1.5 คำจำกัดความ.....	5
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
<b>บทที่ 2 ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง</b>	
2.1 โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.....	8
2.2 กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.).....	16
2.3 ระบบการเงินที่อยู่อาศัย.....	19
2.4 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย.....	23
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	29
2.6 สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	31



## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
<b>บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย</b>	
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	33
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	37
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	42
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	42
3.5 สรุปวิธีดำเนินงานวิจัย.....	44
<b>บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล</b>	
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป.....	45
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลอุปสงค์.....	52
4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลสินเชื่อ.....	64
4.4 การวิเคราะห์ข้อมูลจากตารางความสัมพันธ์.....	69
4.5 สรุปผลการวิเคราะห์.....	82
<b>บทที่ 5 สรุปอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ</b>	
5.1 สรุปอภิปรายผล.....	92
5.1.1 โครงการ ธอส.-กบข.ฯ ได้มีส่วนทำให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัย.....	92
เป็นของตนเองได้เพิ่มขึ้น	
5.1.2 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข.....	94
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	95
5.2.1 ข้อเสนอแนะของการวิจัย.....	95
5.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	97
รายการอ้างอิง.....	98
ภาคผนวก.....	100
ภาคผนวก ก. จำนวนข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ.....	101
ภาคผนวก ข. หนังสือขอข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	102



## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
ภาคผนวก ค. สถิติผลการให้กู้เงินโครงการ ธอส.- กบข.ฯ.....	103
ภาคผนวก ง. รายได้เฉลี่ยครอบครัวข้าราชการ.....	104
ภาคผนวก จ. สรุปผลรายงานความเคลื่อนไหวเงินกู้โครงการสวัสดิการข้าราชการ.....	105
ภาคผนวก ฉ. ตารางประมาณการวงเงินกู้ และเงินผ่อนชำระ.....	106
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	107



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1.1 สถานภาพการครอบครองบ้าน และที่ดิน.....	2
ตารางที่ 1.2 สถิติผลการให้สินเชื่อโครงการ ธอส.-กบข.ฯ.....	3
ตารางที่ 3.1 แบบแผนการสุ่มตัวอย่าง.....	35
ตารางที่ 3.2 แสดงสรุปโครงสร้างข้อมูล.....	39
ตารางที่ 4.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง.....	45
ตารางที่ 4.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง.....	46
ตารางที่ 4.3 แสดงสถานภาพสมรสของกลุ่มตัวอย่าง.....	46
ตารางที่ 4.4 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง.....	47
ตารางที่ 4.5 แสดงประเภทข้าราชการสมาชิก กบข.....	47
ตารางที่ 4.6 แสดงอายุการทำงาน.....	48
ตารางที่ 4.7 แสดงภูมิลำเนา.....	49
ตารางที่ 4.8 แสดงสถานที่ทำงาน.....	49
ตารางที่ 4.9 แสดงอัตราเงินเดือน.....	50
ตารางที่ 4.10 แสดงรายได้ครัวเรือน.....	51
ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนบุตร.....	52
ตารางที่ 4.12 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย.....	52
ตารางที่ 4.13 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดกรุงเทพมหานคร (ประชากรทั้งหมด).....	53
ตารางที่ 4.14 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดกรุงเทพมหานคร (กลุ่มตัวอย่าง).....	54
ตารางที่ 4.15 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดนนทบุรี (ประชากรทั้งหมด).....	56
ตารางที่ 4.16 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดนนทบุรี (กลุ่มตัวอย่าง).....	57
ตารางที่ 4.17 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดปทุมธานี (ประชากรทั้งหมด).....	57
ตารางที่ 4.18 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดปทุมธานี (กลุ่มตัวอย่าง).....	58
ตารางที่ 4.19 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดสมุทรปราการ (ประชากรทั้งหมด).....	59
ตารางที่ 4.20 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดสมุทรปราการ (กลุ่มตัวอย่าง).....	60
ตารางที่ 4.21 แสดงประเภทที่อยู่อาศัย.....	60
ตารางที่ 4.22 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย.....	61
ตารางที่ 4.23 แสดงพื้นที่ใช้สอย.....	62
ตารางที่ 4.24 แสดงอายุอาคาร.....	63

## สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.25 แสดงลักษณะการก่อสร้างที่อยู่อาศัย.....	63
ตารางที่ 4.26 แสดงประเภทวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ.....	64
ตารางที่ 4.27 แสดงระยะเวลากู้.....	65
ตารางที่ 4.28 แสดงจำนวนเงินผ่อนชำระ.....	65
ตารางที่ 4.29 แสดงวงเงินอนุมัติสินเชื่อ.....	66
ตารางที่ 4.30 แสดงจำนวนผู้กู้ร่วม.....	67
ตารางที่ 4.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้กับผู้กู้ร่วม.....	67
ตารางที่ 4.32 แสดงลักษณะอาชีพของผู้กู้ร่วม.....	68
ตารางที่ 4.33 แสดงจำนวนบัญชีเงินกู้.....	68
ตารางที่ 4.34 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับระยะเวลาผ่อนชำระ.....	69
ตารางที่ 4.35 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับเงินเดือน.....	70
ตารางที่ 4.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้(เงินเดือน) กับวงเงินกู้(อนุมัติ).....	71
ตารางที่ 4.37 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้กับวงเงินกู้.....	72
ตารางที่ 4.38 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับราคาที่อยู่อาศัย.....	73
ตารางที่ 4.39 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับทำเลที่อยู่อาศัย.....	74
ตารางที่ 4.40 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยกับราคาที่อยู่อาศัย.....	75
ตารางที่ 4.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตรกับพื้นที่ใช้สอย.....	76
ตารางที่ 4.42 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับพื้นที่ใช้สอย.....	77
ตารางที่ 4.43 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับเงินผ่อนชำระต่อเดือน.....	78
ตารางที่ 4.44 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับประเภทที่อยู่อาศัย.....	79
ตารางที่ 4.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับราคาที่อยู่อาศัย.....	80
ตารางที่ 4.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินผ่อนชำระกับวงเงินกู้(อนุมัติ).....	81
ตารางที่ 4.47 แสดงทำเลที่ตั้งจำแนกตามเขตการปกครอง.....	85

## สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 4.1 แสดงอายุการทำงาน.....	48
แผนภูมิที่ 4.2 แสดงอัตราเงินเดือน.....	50
แผนภูมิที่ 4.3 แสดงรายได้ครัวเรือน.....	51
แผนภูมิที่ 4.4 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดกรุงเทพมหานคร.....	53
แผนภูมิที่ 4.5 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดนนทบุรี.....	56
แผนภูมิที่ 4.6 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดปทุมธานี.....	58
แผนภูมิที่ 4.7 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดสมุทรปราการ.....	59
แผนภูมิที่ 4.8 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย.....	61
แผนภูมิที่ 4.9 แสดงพื้นที่ใช้สอย.....	62
แผนภูมิที่ 4.10 แสดงประเภทวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ.....	64
แผนภูมิที่ 4.11 แสดงวงเงินอนุมัติสินเชื่อ.....	66
แผนภูมิที่ 4.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับเงินเดือน.....	70
แผนภูมิที่ 4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้กับวงเงินกู้.....	72
แผนภูมิที่ 4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับทำเลที่อยู่อาศัย.....	74
แผนภูมิที่ 4.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยกับราคาที่อยู่อาศัย.....	75
แผนภูมิที่ 4.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตรกับพื้นที่ใช้สอย.....	76
แผนภูมิที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับพื้นที่ใช้สอย.....	77

## สารบัญแผนผังการศึกษา

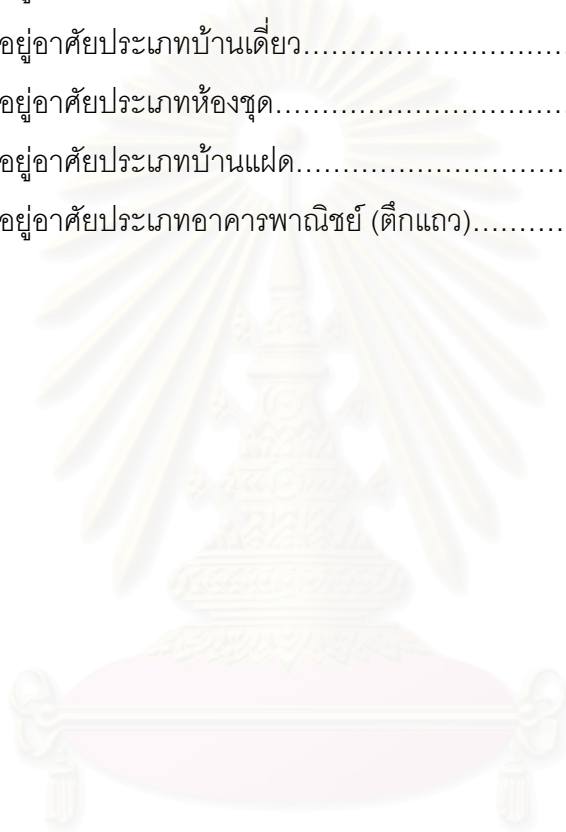
	หน้า
แผนผังที่ 3.1 โครงสร้างข้อมูล.....	38
แผนผังที่ 3.2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย.....	43



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4.1 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย.....	83
ภาพที่ 4.2 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจำแนกตามเขตการปกครอง.....	84
ภาพที่ 4.3 แสดงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์.....	87
ภาพที่ 4.4 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว.....	87
ภาพที่ 4.5 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด.....	87
ภาพที่ 4.6 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด.....	87
ภาพที่ 4.7 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว).....	87



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญของมนุษย์ และเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงของคนส่วนใหญ่ ดังนั้นการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจึงมีใช้เรื่องง่าย เพราะผู้ซื้อมักจะมีเงินไม่เพียงพอที่จะจ่ายเป็นเงินสดทั้งหมดได้ การซื้อบ้านจึงต้องอาศัยเงินเก็บออมส่วนหนึ่ง จ่ายเป็นค่าจอง และค่าผ่อนดาวน์ ส่วนที่เหลือมักจะเป็นเงินก้อนใหญ่ ต้องอาศัยเงินกู้จากธนาคาร หรือสถาบันการเงินต่างๆ เพื่อจ่ายแก่เจ้าของต่อไป ซึ่งจะเห็นได้ว่าปัจจัยทางการเงินมักเป็นปัญหาสำคัญโดยเฉพาะกับผู้ที่มีรายได้น้อย ไม่ว่าจะเป็นภาคเอกชน หรือภาครัฐ โดยเฉพาะภาครัฐนั้นข้าราชการเป็นบุคคลกลุ่มใหญ่ ทำหน้าที่เป็นกลไกที่สำคัญของประเทศทั้งทางเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม บุคลากรในส่วนนี้จึงมีความสำคัญและน่าจะได้รับสวัสดิการเรื่องที่อยู่อาศัยที่เพียงพอ และจากข้อมูลกำลังคนภาครัฐของสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน ในปีงบประมาณ 2544 มีจำนวนข้าราชการประจำฝ่ายพลเรือนประมาณ 1.3 ล้านคนทั่วประเทศ และข้าราชการทหารประมาณ 3.5 แสนคน(กองกำลังพลทหาร ,2544) รวมเป็นข้าราชการทั้งสิ้นประมาณ 1.65 ล้านคน

โดยข้อมูลของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ มีข้าราชการที่เป็นสมาชิกของกองทุนทั่วประเทศ ณ เดือนกันยายน 2544 จำนวนประมาณ 1.1 ล้านคน และจากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของ สำนักงานวิจัยเอแบค-เคเอสซี อินเทอร์เน็ตโพลล์ ในเดือนเดียวกันพบว่าในจำนวนข้าราชการ ที่มีอยู่ทั้งหมดนั้น อยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 3.7 แสนคน แบ่งเป็นข้าราชการ ที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวน 1.8 แสนคน และข้าราชการ ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวน 1.9 แสนคน คิดเป็น 50.7%

ซึ่งจากข้อมูลของ สำนักงานสถิติแห่งชาติได้ดำเนินการสำรวจภาวะการครองชีพเฉพาะข้าราชการพลเรือน ระดับ1-8 ทั่วประเทศ ปี 2544 มีจำนวนประมาณ 3.8 แสนคน มีข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการครอบครองที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ซึ่งถือเป็นดัชนีชี้วัดความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการได้ในเบื้องต้น สามารถสรุปในสาระสำคัญตามตารางที่ 1.1 ได้คือ ข้าราชการ ที่มีบ้านเป็นของตนเองในลำดับที่ 1 และ 2 คิดเป็นร้อยละ 53.6 มีจำนวนประมาณ 2 แสนคน และไม่มีบ้านเป็นของตนเองในลำดับที่ 3 และ 4 คิดเป็นร้อยละ 46.4 มีจำนวนประมาณ 1.8 แสนคน อีกทั้งรายได้ของครอบครัวข้าราชการโดยเฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 16,124 บาท



ตารางที่ 1.1 สถานภาพการครอบครองบ้าน และที่ดิน

ลำดับ ที่	สถานภาพการครอบครอง บ้าน และที่ดิน	ปี 2544 (ร้อยละ)
1	เป็นเจ้าของบ้านและที่ดิน	27.7
2	เป็นบ้านที่อยู่ระหว่างการผ่อนส่ง	25.9
3	มีเฉพาะที่ดินเป็นของตนเอง	9.9
4	ไม่มีบ้านหรือที่ดินเป็นของตนเอง	36.5

ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ (พ.ศ.2544)

จากสถิติข้างต้น แสดงให้เห็นว่า ยังมีข้าราชการ ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองจำนวนมาก ถึงแม้ว่าภาครัฐจะมีสวัสดิการเรื่องที่อยู่อาศัยให้แล้วก็ตาม ซึ่งจากการศึกษางานวิทยานิพนธ์ของคุณวสันต์ เหล่าเรืองวัฒนะ (2539) เรื่อง “โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของ ข้าราชการ และลูกจ้างประจำของทบวงมหาวิทยาลัย ดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์” งานวิทยานิพนธ์ของคุณดวงพร สังข์เกตุ (2539) เรื่อง “การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช” ได้ข้อสรุปในประเด็นปัญหาที่ตรงกัน คือ สวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ดำเนินงานโดยภาครัฐ มีระเบียบหลักเกณฑ์ และข้อจำกัดเกี่ยวกับคุณสมบัติผู้กู้มาก วงเงินที่ให้กู้ก็ไม่เพียงพอต่อความต้องการ และไม่สอดคล้องกับราคาของที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ในขณะเดียวกันส่วนของอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในระดับสูง อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำตั้งแต่ปี 2539 ส่งผลให้รายได้และกำลังซื้อของประชาชนลดลง ทำให้มีทั้งอุปทานเดิมและอุปทานใหม่ จากรายงานผลการสำรวจวิจัยตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ของ บ.เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตทฯ ณ ธันวาคม 2543 พบว่ามีอุปทานทั้งหมดในตลาดจำนวน 174,060 หน่วย โดยแบ่งเป็นบ้านมือสองจำนวน 107,573 หน่วย บ้านมือผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินจำนวน 66,487 หน่วย ทั้งนี้มีการสำรวจเพิ่มเติมเฉพาะโครงการที่ยังขายอยู่ (ตั้งแต่ 10 หน่วยขึ้นไป) ณ มิถุนายน 2545 พบว่ามีทั้งหมด 985 โครงการ จำนวน 80,579 หน่วย

ดังนั้น ในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2544 รัฐบาลจึงกำหนดแนวทางดำเนินโครงการที่จะส่งเสริมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการสมาชิกของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) เพื่อให้อุปสงค์และอุปทานเกิดความสมดุลกัน โดยต้องการให้โครงการนี้เป็นโครงการเริ่มต้นนำร่อง (Pilot Project) ผ่าน กบข. ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่จะช่วยฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศทำให้เกิด “โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่

**อาศัย** **ข้าราชการสมาชิก กบข.**” ขึ้น เพื่อการให้สินเชื่อในลักษณะสวัสดิการอัตราดอกเบี้ยต่ำ เป็นพิเศษ วงเงินให้กู้สูง 100% ของมูลค่าหลักประกันหรือราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยให้กู้สูงสุดไม่เกิน 65 เท่าของอัตราเงินเดือน ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ยาวนาน และการจัดโครงสร้างการผ่อนชำระเงินงวดที่ผ่อนน้อยมากในระยะแรกแต่ไม่เกิน 50% ของเงินเดือนสุทธิ และเพิ่มขึ้นในภายหลังตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ข้าราชการได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.), 2544: 9) โดยทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เปิดให้ข้าราชการสมาชิก กบข. ที่ต้องการกู้เงินตามโครงการดังกล่าวมาแสดงความจำนง(จองสิทธิ)ในการเข้าร่วมโครงการตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน-7 ธันวาคม 2544 และสามารถยื่นเรื่องคำขอกู้เงินได้ตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม 2544-31 พฤษภาคม 2545 และต้องทำนิติกรรมให้เสร็จสิ้นภายใน วันที่ 31 ตุลาคม 2545

และจากข้อมูลสถิติผลการให้สินเชื่อในโครงการฯ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2545 สามารถสรุปยอดจองสิทธิ และทำนิติกรรมทั่วประเทศ ได้จำนวน 84,077 ราย และ 34,902 ราย ตามลำดับ เฉพาะสำนักงานใหญ่ และสาขา กรุงเทพฯ ปริมาณพล มียอดจองสิทธิ และทำนิติกรรมจำนวน 16,464 ราย และ 7,511 ราย ตามลำดับ ซึ่งเมื่อแยกเป็นการให้สินเชื่อในวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยใหม่เท่านั้น ในที่นี้ได้แก่ วัตถุประสงค์ซื้อที่ดินอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง และปลูกสร้าง จะเหลือยอดทำนิติกรรม 7,209 ราย เมื่อเทียบสัดส่วนของการจองสิทธิ และทำนิติกรรม ของสำนักงานใหญ่-สาขากรุงเทพฯ ปริมาณพล คิดเป็นร้อยละ 20 และ 21 ของทั่วประเทศ รายละเอียดตามตารางที่ 1.2

ตารางที่ 1.2 สถิติผลการให้สินเชื่อโครงการ ธอส.- กบข. ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2545 (หน่วย : ราย)

ลำดับ	ฝ่าย	จองสิทธิ	ขอสินเชื่อ	อนุมัติ	นิติกรรม		
					บ้านใหม่ (ซื้อ, ปลูก)	บ้านเดิม (ต่อเติม, ซ่อมแซม)	รวม
1	สำนักงานใหญ่	2,064	2,427	1,948	3,272	75	1,647
2	สาขา กทม.- ปริมาณพล	14,401	8,931	7,216	3,937	227	5,864
	รวม(ลำดับ 1-2)	16,464	11,358	9,164	7,209	302	7,511
3	สาขาภูมิภาค 1	45,200	31,245	23,171	19,833		
4	สาขาภูมิภาค 2	22,412	17,118	13,645	10,706		
	รวม(ลำดับ 1-4)	84,077	59,721	45,980	38,050		

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประเด็นที่ควรศึกษาคือ จากสถิติการให้สินเชื่อ ตามตารางที่ 1.2 ดังกล่าว พบว่า ชำรชากรสมาชิก กบข. ที่แสดงเจตจำนงของความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนมาก แต่ชำรชากรได้รับสินเชื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยังมีจำนวนน้อย เห็นได้จากจำนวนผู้มาจองสิทธิเปรียบเทียบกับผู้ที่ทำนิติกรรม มีสัดส่วนที่แตกต่างกันมาก ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาเฉพาะชำรชากรที่เป็นสมาชิก กบข. ที่ยื่นขอสินเชื่อ และมีการทำนิติกรรมในส่วนของสำนักงานใหญ่ และสาขากรุงเทพฯ-ปริมณฑล ตามข้อมูลข้างต้น โดยผู้วิจัยได้ใช้พื้นที่ วัตถุประสงค์ และประเภทที่อยู่อาศัย เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครอบคลุมประชากรทั้งหมด ซึ่งสามารถจำแนกรายละเอียดในเกณฑ์แต่ละประเภทได้ดังนี้ คือ เกณฑ์พื้นที่ แบ่งเป็น 4 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ เกณฑ์วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ แบ่งเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ซื่อที่ดินอาคาร ซื่อห้องชุด ซื่อที่ดินปลูกสร้าง และปลูกสร้าง และเกณฑ์ประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งเป็น 5 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ ห้องชุด และอาคารพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อต้องการศึกษาว่าโครงการฯ นี้สามารถที่จะกระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแก่ชำรชากรที่เป็นสมาชิก กบข. ได้มากน้อยเพียงใด อีกทั้งอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของชำรชากรสมาชิก กบข. เป็นอย่างไร เพื่อเป็นข้อมูลที่ใช้ประกอบการวางแผนให้กับหน่วยงานภาครัฐและเอกชน ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของชำรชากรต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์

- 1.2.1 เพื่อศึกษาโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยชำรชากรสมาชิก กบข. ได้มีส่วนทำให้ชำรชากรสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เพิ่มขึ้น
- 1.2.2 เพื่อศึกษาอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของชำรชากรสมาชิก กบข.

## 1.3 สมมติฐาน

- 1.3.1 เงื่อนไขด้านสินเชื่อของโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยชำรชากรสมาชิก กบข. เป็นเงื่อนไขที่สามารถสนับสนุนให้ชำรชากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เพิ่มขึ้น
- 1.3.2 ที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทประเภททาวน์เฮ้าส์ เป็นที่ต้องการมากที่สุด

## 1.4 ขอบเขตการวิจัย

1.4.1 ประชากรในการวิจัยครั้งนี้คือ ข้าราชการที่เป็นสมาชิกของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ที่ยื่นขอสินเชื่อและมีการทำนิติกรรม ประเภทวัตถุประสงค์ซื้อที่ดินอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินปลูกสร้าง และปลูกสร้าง

1.4.2 พื้นที่ศึกษา ได้แก่ กรุงเทพมหานคร และบริเวณทล 3 จังหวัด คือ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

1.4.3 ระยะเวลาโครงการ ธอส.-กบข.ฯ เริ่มตั้งแต่ 11 ธันวาคม 2544 ถึง 31 ตุลาคม 2545

## 1.5 คำจำกัดความ

1.5.1 โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. หมายถึง โครงการเงินกู้เพื่อ ที่อยู่อาศัยของข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) โดยความร่วมมือระหว่าง กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และช่วยส่งเสริมกำลังซื้อของข้าราชการให้สามารถจัดซื้อจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สะดวกขึ้น (ธอส., 2544: 9)

1.5.2 กบข. หมายถึง กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (พรบ.กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.), 2539)

1.5.3 ข้าราชการสมาชิก กบข. หมายถึง ข้าราชการ 8 ประเภท ดังต่อไปนี้

- 1.) ข้าราชการพลเรือน ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการพลเรือน
- 2.) ข้าราชการฝ่ายตุลาการ ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการฝ่ายตุลาการ
- 3.) ข้าราชการฝ่ายอัยการ ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการฝ่ายอัยการ
- 4.) ข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย

5.) ข้าราชการครู ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการครู

6.) ข้าราชการรัฐสภาสามัญ ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการฝ่ายรัฐสภา

7.) ข้าราชการตำรวจ ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการตำรวจ

8.) ข้าราชการทหาร ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการทหาร

(พรบ.กบข., 2539)

1.5.4 ข้าราชการ หมายความว่า ข้าราชการหรือลูกจ้างประจำซึ่งได้รับเงินเดือนหรือค่าจ้างจากเงินงบประมาณหมวดเงินเดือนหรือค่าจ้างประจำแล้วแต่กรณีของกระทรวง ทบวง กรม เว้นแต่ข้าราชการการเมือง ข้าราชการตำรวจชั้นพลตำรวจซึ่งอยู่ระหว่างเข้ารับการอบรมในสถานศึกษาของกรมตำรวจซึ่งเป็นการอบรมก่อนเข้าปฏิบัติหน้าที่ราชการประจำ พลทหารกองประจำการ และลูกจ้างชาวต่างประเทศซึ่งมีสัญญาจ้างเฉพาะราย (พรก. สวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย, 2535)

1.5.5 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Housing Demand) หมายถึง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคต้องการซื้อในระยะเวลาหนึ่ง ณ ระดับราคาต่างๆ ของที่อยู่อาศัยนั้น ทั้งนี้ผู้บริโภคต้องมีอำนาจซื้อ (Purchasing Power) ความเต็มใจที่จะซื้อ (Willingness) จึงเรียกว่า “อุปสงค์สัมฤทธิ์ผล” (Effective Demand) ความต้องการที่ปราศจากอำนาจซื้อไม่ถือว่าเป็นอุปสงค์ (วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน, 2539: 15)

#### 1.5.6 ขั้นตอนสินเชื่อ

- 1.) จงสิทธิ หมายถึง ยื่นจงสิทธิขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 2.) ขอสินเชื่อ หมายถึง ยื่นคำขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 3.) อนุมัติ หมายถึง ธนาคารฯ พิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 4.) นิติกรรม หมายถึง การทำสัญญารับเงินกู้

#### 1.5.7 เงื่อนไขสินเชื่อของโครงการ ธอส.- กบขช ได้แก่

- 1.) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทคงที่ 4.5% 3 ปี หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ย

ลอยตัว

- 2.) วงเงินให้กู้ 100% ของมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขาย
- 3.) วงเงินกู้สูงสุด 65 เท่าของเงินเดือน
- 4.) ระยะเวลากู้ไม่เกิน 30 ปี
- 5.) อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ไม่เกิน 65 ปี หรือจนเกษียณอายุราชการ แล้วแต่

ระยะเวลาโดยยาวกว่า

- 6.) สัดส่วนเงินงวดผ่อนชำระสูงสุด 50% ของเงินเดือนสุทธิ
- 7.) เงินงวดที่ผ่อนชำระเป็นอัตราก้าวหน้า หมายถึง ผ่อนน้อยในระยะแรก และ

เพิ่มขึ้นภายหลังตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

## 1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

### 1.6.1 สํารวจข้อมูลเบื้องต้น



- ข้อมูลทุติยภูมิ
- แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
  - สถิติผลการให้สินเชื่อ โครงการฯ จาก ธอส.
  - สถิติจำนวนสมาชิก กบข. จากกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
  - ข้อมูลประวัติลูกค้าสินเชื่อ และรายละเอียดการขอสินเชื่อ จาก ธอส.
  - ข้อมูลสถิติจำนวนสมาชิก กบข. จาก กบข.
  - ข้อมูลกำลังคนภาครัฐในฝ่ายพลเรือน จากสำนักงาน ก.พ.

1.6.2 กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างจากประชากร ณ 31 ตุลาคม 2545 =7,209 ราย ตามวิธีของ Yamane ที่ขอบเขตความเชื่อมั่น 95% โดยมีความผิดพลาดแม่นยำ  $\pm 5\%$  ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้พื้นที่จังหวัด วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ และประเภทที่อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์ในการสุ่ม ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 378 ตัวอย่าง

1.6.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ ข้อมูลเอกสารจากแฟ้มข้อมูลสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.6.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

- ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ทำการรวบรวม และสรุปข้อมูลจากระบบคอมพิวเตอร์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยขอความร่วมมือจากฝ่ายวางแผน และพัฒนาระบบสารสนเทศ

1.6.5 การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้วิธีวิเคราะห์ทางสถิติโดยโปรแกรม SPSS

1.6.6 สรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะ

## 1.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

1.7.1 เพื่อทราบถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของข้าราชการ เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางวางแผนให้กับหน่วยงานภาครัฐ และเอกชน

1.7.2 ทำให้ทราบถึงประเภท ราคา และทำเล ของที่อยู่อาศัย ที่ข้าราชการสมาชิก กบข. ต้องการ

1.7.3 ทำให้ทราบถึงระดับรายได้ และความสามารถในการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นจริง

1.7.4 เพื่อเสนอแนวทางในการสนับสนุนให้ข้าราชการสมาชิก กบข. ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในโครงการอื่นๆ

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.

##### 2.1.1 ความเป็นมา

รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนและข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งนอกจากจะเป็นการสร้างความมั่นคงและปรับปรุงคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยของครอบครัวแล้ว ยังเป็นการช่วยฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) เห็นสมควรสนับสนุนนโยบายดังกล่าวของรัฐบาล จึงได้ร่วมมือกันจัดทำ “โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.” ขึ้น โดยมุ่งให้เป็นอีกมาตรการหนึ่งของรัฐบาล ที่จะมีส่วนช่วยสร้างและส่งเสริมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการสมาชิก กบข. เป็นการเพิ่มประโยชน์และคุณค่าแก่สมาชิก โดยอาศัยหลักการร่วมมือกันทางการเงินระหว่าง กบข. – ธอส. และหน่วยงานราชการ เพื่อการให้สินเชื่อในลักษณะสวัสดิการ อัตราดอกเบี้ยต่ำเป็นพิเศษ วงเงินกู้สูง 100% ของมูลค่าหลักประกันหรือราคาซื้อขายที่อยู่อาศัย ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ยาวนาน และการจัดโครงสร้างการผ่อนชำระเงินงวดที่ผ่อนน้อยมากในระยะแรก และเพิ่มขึ้นในภายหลังตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ข้าราชการที่เดิมอาจจะไม่มีความสามารถหรือมีความสามารถทางการเงินน้อย ได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น เนื่องจากสามารถกู้เงินเพื่อซื้อบ้านได้ในวงเงินที่สูงมากขึ้น และเงื่อนไขในการผ่อนชำระหนี้ดีกว่าหลักเกณฑ์ปกติทั่วไป

##### 2.1.2 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของโครงการฯ

###### 2.1.2.1 ต่อกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

- 1.) สนับสนุนสมาชิกให้ได้รับสิทธิพิเศษเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมหลายประการ
- 2.) เป็นมาตรการที่สร้างสรรค์ (Innovation/ Breakthrough) ที่ให้สิทธิสมาชิกใช้ประโยชน์เงินสมทบของตนเองทั้งจากในปัจจุบันและอนาคตเพื่อการลงทุน (Investment) เพิ่มเติมและสามารถใช้ประโยชน์จากการลงทุนเพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตตัวเองและครอบครัวตามแนว Singapore Central Provident Funds ฯลฯ ในหลายประเทศ
- 3.) เริ่มต้นความร่วมมือและการสร้างพันธมิตรธุรกิจ (Alliance) กับ ธอส. เพื่อประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่ กบข. และสมาชิก กบข.



### 2.1.2.2 ต่อรัฐบาล

- 1.) กระตุ้นให้รัฐบาลเกิดความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ หรือนวัตกรรม (Initiative, Innovative or Breakthrough) ในการบริหารจัดการกองทุน กบข.แบบใหม่
- 2.) ก่อให้เกิดพัฒนาการ และการใช้ประโยชน์เงินกองทุนได้เต็มที่ขึ้นทั้งต่อกองทุนและสมาชิก
- 3.) ช่วยให้เกิดมาตรการใหม่ของรัฐบาลในการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจได้เพิ่มขึ้น และเป็นโครงการเริ่มต้นนำร่อง (Pilot Project) ผ่าน กบข.
- 4.) สนับสนุนและส่งเสริมให้ข้าราชการมีโอกาสเพิ่มคุณภาพชีวิตและความมั่นคงต่อตัวเอง และครอบครัว เพิ่มประสิทธิภาพของการทำงาน และนับเป็นการเริ่มต้นมาตรการช่วยเหลือข้าราชการด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัย เพื่อดึงดูดใจผู้เข้ารับราชการตามแนวทางที่ทำได้ผลมาแล้วในหลายประเทศ เช่น สิงคโปร์ และมาเลเซีย

### 2.1.2.3 ต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์

- 1.) ได้ทำหน้าที่ตามภารกิจหลัก (Mission) ในการสนับสนุนนโยบายรัฐบาลด้านการมีที่อยู่อาศัย (Homeownership) และการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมโดยตรง
- 2.) เริ่มต้นการเป็นพันธมิตรธุรกิจ (Strategic Alliance) กับ กบข. และสมาชิก กบข. ในอันที่จะพัฒนาความร่วมมือและการดำเนินธุรกิจอื่นๆ ที่จะเป็นประโยชน์ร่วมกันต่อทั้งสองสถาบันและต่อประเทศชาติ
- 3.) มีความท้าทายต่อธนาคารที่จะต้องปรับปรุงวิธีการ ในเรื่องการบริหารจัดการด้านต้นทุน (Funding Cost) ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด (เดิม Margin ที่ Indicative ไว้ที่ บวก1.25% และปัจจุบัน Net All In Rate เหลือ 4.5% จากอัตราปกติของ ธอส. 5.5%) และจะต้องเพิ่มประสิทธิภาพในเรื่องการบริหารความเสี่ยง (Risk Management และ Risk Enhancement) เพื่อให้โครงการเป็นประโยชน์ต่อสมาชิก กบข. และในระยะยาวเป็นประโยชน์ต่อ ธอส. ต่อไป

### 2.1.3 คุณสมบัติและการใช้สิทธิของผู้กู้

- 2.1.3.1 เป็นข้าราชการที่ยังรับราชการอยู่ และเป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)
- 2.1.3.2 ใช้สิทธิกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการนี้ได้เพียงครั้งเดียว
- 2.1.3.3 ข้าราชการสมาชิก กบข. ขอกู้ร่วมกันในหลักประกันเดียวกัน โดยความสัมพันธ์เป็น บิดา มารดา บุตร ญาติ พี่ น้อง สามารถใช้สิทธิร่วมกันได้
- 2.1.3.4 สามี ภรรยา ต่างคนต่างเป็นสมาชิก กบข. สามารถใช้สิทธิกู้คนละหลักประกันได้

#### 2.1.4 วัตถุประสงค์การขอกู้

เป็นการขอสินเชื่อใหม่ เพื่อวัตถุประสงค์ ดังนี้

2.1.4.1 เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองโดย

- 1.) ต้องเป็นอาคารหรือห้องชุดที่สร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
- 2.) จะซื้อจากผู้ประกอบการ หรือเป็นบ้านมือสองก็ได้ กรณีเป็นบ้านมือสอง

สามารถซื้อจากบิดา มารดา บุตร ญาติ พี่ น้อง ได้ (ซื้อจากคู่สมรสไม่ได้)

2.1.4.2 เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

2.1.4.3 เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคารซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง กรณีการกู้เงินที่ไม่สามารถใช้สิทธิกู้เงินตามโครงการนี้ได้ มีดังนี้

- 1.) การกู้เพื่อไถ่ถอนจำนอง เนื่องจากจะเป็นการลดภาระการผ่อนชำระ
- 2.) ขอใช้สิทธิลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในบัญชีเงินกู้ ที่ผู้กู้มีอยู่กับธนาคารแล้ว
- 3.) เป็นลูกหนี้สถาบันการเงินอื่นหลักประกันเป็นที่ดินเปล่าแล้วจะขอกู้เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่าพร้อมขอปลูกสร้างอาคารในคราวเดียวกัน
- 4.) เป็นลูกหนี้สถาบันการเงินอื่น หลักประกันที่เป็นที่ดินและอาคาร แล้วจะขอกู้เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคารและขอกู้เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร

#### 2.1.5 วงเงินกู้

2.1.5.1 ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินที่ดินและอาคาร หรืออาคาร หรือห้องชุด และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขาย หรือราคาค่าก่อสร้าง แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า

2.1.5.2 ไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) และเงินงวดไม่เกินร้อยละ 50 ของเงินเดือนสุทธิ (เงินคงเหลือสุทธิที่หน่วยงานจ่ายให้กับผู้กู้ หลังจากหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หน่วยงานเป็นผู้หักแล้ว) หรือ

2.1.5.3 ไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) และเงินงวดไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเดือนสุทธิ (เงินคงเหลือสุทธิที่หน่วยงานจ่ายให้กับผู้กู้ หลังจากหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หน่วยงานเป็นผู้หักแล้ว) กรณีมีผู้กู้ร่วมเป็นคู่สมรสจดทะเบียน และมีรายได้มั่นคง (ประกอบอาชีพ ราชการพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชน ที่มีหลักฐานการรับเงินเดือนเพียงพอใช้จ่ายในการครองชีพได้)

2.1.5.4 กรณีข้าราชการสมาชิก กบข. มีรายได้อื่น หรือมีผู้กู้ร่วม และประสงค์จะกู้ในวงเงินที่มากกว่าสิทธิธนาคารจะพิจารณาให้กู้โดยแยกเป็นอีกบัญชีหนึ่งซึ่งจะคิดดอกเบี้ยในอัตราปกติของธนาคาร และพิจารณาวงเงินให้กู้ตามมูลค่าหลักประกันตามระเบียบของธนาคาร

### 2.1.6 ระยะเวลาการกู้

ไม่เกิน 30 ปี และอายุของผู้กู้ (ผู้มีคุณสมบัติตามโครงการ) เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้แล้วต้องไม่เกิน 65 ปี หรือจนเกษียณอายุราชการ แล้วแต่ระยะเวลาโดยยาวกว่า

สรุป ธนาคารกำหนดวงเงินให้กู้ในการขอสินเชื่อโครงการ ธอส. – กบข. สูงสุดไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน โดยเงื่อนไขจะต้องครบถ้วนทุกหลักเกณฑ์ ดังนี้

2.1.6.1 ระยะเวลาผ่อนชำระสูงสุด 30 ปี และ

2.1.6.2 อายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 65 ปี และ

2.1.6.3 เงินงวดผ่อนชำระไม่เกิน 50% ของเงินเดือนสุทธิ

ดังนั้นผู้ที่กู้ได้สูงสุดเท่ากับ 65 เท่าของเงินเดือน จะต้องมียุทธศาสตร์ตามเงื่อนไขดังกล่าว หากไม่ครบเงื่อนไข การกำหนดวงเงินให้กู้ต่อจำนวนเท่าของเงินเดือนสุทธิจะลดลงตามสัดส่วน ขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ ระยะเวลาผ่อนชำระ และเงินงวดผ่อนชำระ

### 2.1.7 หลักประกันในการขอกู้

เป็นโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3ก หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

### 2.1.8 อัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 4.50 ต่อปี หลังจากนั้นคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือนของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บวกร้อยละ 0.75 ต่อปี ในกรณีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) มิได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยประเภทดังกล่าวไว้ ณ วันที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ย ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือน ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ บวกร้อยละ 0.75 ต่อปี แทน

### 2.1.9 การชำระหนี้เงินกู้

2.1.9.1 หน่วยงานต้นสังกัดของผู้กู้ ต้องทำข้อตกลงกับธนาคาร และทำหน้าที่หักเงินเดือนของผู้กุนำส่งชำระหนี้ให้ธนาคาร

2.1.9.2 ในช่วงระยะเวลา 3 ปีแรกที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเกินเงินงวดที่ระบุไว้ในสัญญาเงินได้

2.1.9.3 กรณีชำระหนี้ปิดบัญชีก่อน 3 ปีนับจากวันทำสัญญาจำนวนครั้งแรก ธนาคารจะคิดค่าเบี้ยปรับร้อยละ 2 ของวงเงินกู้ตามสัญญา

### 2.1.10 การหมดสิทธิการกู้เงินจากโครงการ

2.1.10.1 กรณีมีงวดค้างตามเกณฑ์ ธปท. ตั้งแต่ 3.00 งวดขึ้นไปซึ่งเป็น NPL ธนาคารจะยกเลิกการใช้สิทธิและเปลี่ยนไปเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสำหรับลูกค้าทั่วไป

2.1.10.2 กรณีพ้นสภาพการเป็นสมาชิก กบข.ธนาคารจะยกเลิกการใช้สิทธิ และเปลี่ยนดอกเบี้ยเงินกู้เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสำหรับลูกค้าเงินกู้ทั่วไปของธนาคาร ตั้งแต่วันที่พ้นสภาพการเป็นสมาชิก กบข.

### 2.1.11 การพิจารณาวงเงินให้กู้ตามรายได้

2.1.11.1 ให้พิจารณากำหนดวงเงินให้กู้จากเกณฑ์รายได้ของข้าราชการสมาชิก กบข. ตามอัตราเงินเดือน หรืออัตราเงินเดือนรวมรายได้อื่นที่ได้ประจำทุกเดือนที่ธนาคารเห็นชอบให้ใช้รวมในการคำนวณได้ที่ปรากฏตามเอกสารประกอบการยื่นกู้ โดยไม่พิจารณาถึงวงเงินที่ผู้กู้แสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิ ทั้งนี้สำหรับข้าราชการที่ขอกู้เงินตามโครงการและทำนิติกรรมไปก่อนหน้านี้ หากประสงค์จะขอวงเงินกู้เพิ่มเติมให้เต็มตามสิทธิที่ปรับปรุงใหม่ ให้สามารถดำเนินการได้ โดยให้แยกวงเงินที่ขอเพิ่มเติมนับเป็นอีกบัญชีหนึ่ง

2.1.11.2 กรณีขอกู้บัญชี ธอส. – กบข. เพียงบัญชีเดียว แยกเป็น

1.) กรณีผู้กู้ยังไม่มีบัญชีเงินกู้อยู่กับธนาคาร จะพิจารณาวงเงินให้กู้ในบัญชี ธอส. – กบข. ไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน (ก่อนหักค่าใช้จ่าย) และเงินงวดไม่เกินร้อยละ 50 ของเงินเดือนสุทธิ (เงินคงเหลือสุทธิที่หน่วยงานจ่ายให้กับผู้กู้หลังจากหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่หน่วยงานเป็นผู้หัก)

2.) กรณีผู้กู้มีบัญชีเงินกู้อยู่กับธนาคารแล้ว (คนละหลักประกัน) ไม่ว่าจะเป็นผู้กู้หลักหรือผู้กู้ร่วมก็ตาม จะพิจารณาวงเงินให้กู้ในบัญชี ธอส. – กบข. (1) โดยหากบัญชีที่มีอยู่กับธนาคารเป็นบัญชีที่ใช้สิทธิสวัสดิการและหักเงินเดือนของผู้กู้ เงินเดือนสุทธิที่เหลือใน Slip จะเป็นเงินที่เหลือหลังจากหักเงินงวดของบัญชีใช้สิทธิสวัสดิการที่มีอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น ในกรณีนี้จึงทำให้เงินเดือนสุทธิของผู้กู้ที่จะนำมาพิจารณาเกี่ยวกับเงินงวดและคำนวณวงเงินให้กู้ในบัญชี ธอส. – กบข. น้อยกว่ากรณีบัญชีที่มีอยู่ก่อนเป็นบัญชีรายย่อย ซึ่งส่งชำระหนี้เอง ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมีรายได้ในครอบครัวคงเหลือเพียงพอสำหรับการครองชีพ

3.) กรณีผู้กู้มากกว่า 1 บัญชี การพิจารณาวงเงินให้กู้ตามรายได้ในบัญชีที่เปิดคู่กับบัญชี ธอส.-กบข. มีดังนี้

3.1) กรณีบัญชีที่เปิดคู่กับบัญชี ธอส.-กบข. เป็นบัญชีใช้สิทธิสวัสดิการหักเงินเดือนให้นำเงินเดือนสุทธิที่เหลือหลังจากหักเงินงวดของบัญชี ธอส.-กบข.แล้ว หากมีบัญชีเงินกู้อื่นอยู่ก่อน ไม่ว่าจะบัญชีนั้นจะเป็นบัญชีใช้สิทธิสวัสดิการ-หักเงินเดือน หรือบัญชีรายย่อยส่งชำระหนี้

เองก็ตาม ให้นำเงินงวดของบัญชีที่มีอยู่ก่อนมาหักออกด้วย) รวมรายได้อื่นและ/หรือรายได้ของผู้กู้ร่วม มาคำนวณหาวงเงินให้กู้ตามหลักเกณฑ์การให้กู้เงินของบัญชีที่ขอกู้กับบัญชี ธอส.-กบข. เช่น บัญชีที่เปิดคู่กับบัญชี ธอส.-กบข. เป็นบัญชีสวัสดิการมีเงินฝากหรือชำระรายการ ให้นำรายได้มาคำนวณตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขของสวัสดิการนั้นๆ หรือหารบัญชีที่เปิดคู่กับบัญชี ธอส.-กบข. เป็นบัญชีสวัสดิการไม่มีเงินฝาก หรือบัญชี 100% -หักเงินเดือน ให้นำรายได้มาคำนวณ Credit Scoring แล้วพิจารณาให้กู้ตามหลักเกณฑ์ของสินเชื่อประเภทนั้นๆ เป็นต้นและเงินงวดของบัญชีที่หักเงินเดือนผู้กู้ทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเดือนสุทธิของผู้กู้ โดยผู้กู้จะต้องมีรายได้ในครอบครัวเหลือเพียงพอสำหรับการครองชีพได้ด้วย

3.2) กรณีบัญชีเปิดคู่กับบัญชี ธอส.-กบข. เป็นบัญชี 100% ส่งชำระหนี้ด้วยตนเอง ไม่ให้นำเงินเดือนสุทธิที่เหลือหลังจากหักเงินงวดของบัญชี ธอส.-กบข. และบัญชีอื่นที่มีอยู่ก่อนแล้ว ไม่ว่าบัญชีนั้นจะเป็นบัญชีใช้สิทธิสวัสดิการ-หักเงินเดือน หรือบัญชีรายย่อยส่งชำระหนี้เองก็ตามมารวมคำนวณ โดยให้นำเฉพาะรายได้อื่นและ/หรือของผู้กู้ร่วมเท่านั้นมาคำนวณหาวงเงินให้กู้ตามหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อของบัญชี 100% ส่งชำระหนี้เองและเงินงวดของบัญชีที่หักเงินเดือนผู้กู้ทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละ 80 ของเงินเดือนสุทธิของผู้กู้ โดยผู้กู้จะต้องมีรายได้ในครอบครัวคงเหลือเพียงพอสำหรับการครองชีพ

#### 2.1.12 การพิจารณาวงเงินให้กู้ตามมูลค่าหลักประกัน กรณีผู้กู้ขอกู้มากกว่า 1 บัญชี

กรณีบัญชีเปิดคู่กับบัญชี ธอส.-กบข. เป็นบัญชีใช้สิทธิสวัสดิการหักเงินเดือนหรือบัญชี 100% ส่งชำระหนี้ด้วยตนเองให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของมูลค่าหลักประกัน ตามวัตถุประสงค์การกู้ทุกบัญชี

#### 2.1.13 กรณีกู้เพื่อซื้อที่ดินอาคารหรือห้องชุด

พิจารณาให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า กรณีที่มีการชำระเงินดาวน์หรือวางมัดจำไปแล้วบางส่วน สามารถพิจารณาให้กู้ในส่วนนั้นได้

2.1.14 กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือขยาย หรือต่อเติมซ่อมแซมอาคาร หรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร

2.1.14.1 กรณีราคาค่าก่อสร้าง หรือราคาซื้อขายที่ดินพร้อมค่าก่อสร้างอาคารสูงกว่าราคาประเมินอาคาร ส่วนต่อเติม ขยาย ซ่อมแซมอาคาร ที่ดินพร้อมอาคาร พิจารณาให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินอาคารหรือส่วนต่อเติมขยายซ่อมแซมอาคารหรือที่ดินพร้อมอาคาร



2.1.14.2 กรณีราคาประเมินต่ำกว่าราคาค่าก่อสร้าง พิจารณาให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินโดยเพิ่มอีกไม่เกินร้อยละ 35 ของราคาประเมิน โดยไม่ต้องแยกบัญชี ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาค่าก่อสร้าง และไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคาร โดยให้พิจารณาให้เหมาะสมกับราคาจ้างเหมาของท้องถิ่น

2.1.14.3 กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารบนที่ดินของตนเอง หากยังไม่มีผลงานการก่อสร้าง ผู้กู้สามารถทำนิติกรรมจำนองกับธนาคารได้ และธนาคารสามารถพิจารณาจ่ายเงินงวดแรกให้แก่ผู้กู้ในวันทำนิติกรรมเพื่อใช้ในการปลูกสร้างอาคารได้ไม่เกิน 20% ของวงเงินกู้และไม่เกิน 50% ของราคาประเมินที่ดินเปล่า

2.1.14.4 กรณีกู้ซื้อที่ดินเปล่าพร้อมปลูกสร้างอาคาร ผู้กู้จะทำนิติกรรมจำนองกับธนาคารได้เมื่อมีผลงานการก่อสร้างตั้งแต่ 20%ขึ้นไป ในการแบ่งจ่ายเงินงวดแรกสามารถแบ่งจ่ายให้เพื่อซื้อที่ดินได้ไม่เกิน 100% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายที่ดิน แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า และอีกไม่เกิน 20% ของราคาประเมินอาคาร หรือราคาค่าก่อสร้าง แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า

2.1.14.5 กรณีกู้เพื่อต่อเติมซ่อมแซม ขยายอาคารผู้กู้จะต้องมีแบบแปลนหรือรายการที่จะซ่อมแซมมาแสดง เพื่อใช้ในการประเมินราคา และจ่ายเงินกู้ตามผลงานการต่อเติม หรือซ่อมแซมอาคารนั้น เนื่องจากทำให้กู้ตามโครงการนี้ไม่ให้กู้เพื่อชำระหนี้ และสามารถทำนิติกรรมจำนองกับธนาคารได้ โดยยังไม่มีผลงานการต่อเติมซ่อมแซมขยายอาคาร และสามารถแบ่งจ่ายเงินงวดแรกในวันทำนิติกรรมได้ไม่เกิน 20% ของวงเงินกู้ ซึ่งต้องไม่เกิน 50% ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารเดิม

2.1.14.6 กรณีเป็นลูกหนี้เดิมของธนาคารอยู่แล้วหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า หรือที่ดินพร้อมอาคารสามารถใช้สิทธิกู้ตามโครงการนี้เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคารได้ โดยบัญชีเงินกู้ที่มีอยู่แล้วใช้อัตราดอกเบี้ยตามเดิม จะใช้สิทธิตามโครงการนี้ได้เฉพาะวงเงินส่วนที่กู้เพื่อปลูกสร้างอาคารหรือต่อเติมหรือซ่อมแซมอาคาร

2.1.15 กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือต่อเติม/ขยาย/ซ่อมแซมอาคาร หากที่ดินหรือที่ดินพร้อมอาคารมีการถือกรรมสิทธิ์ก่อนจดทะเบียนสมรส ธนาคารผ่อนผันไม่ต้องเพิ่มชื่อคู่สมรส (จดทะเบียน) ถือกรรมสิทธิ์ร่วมในหลักประกัน เนื่องจาก ณ วันที่ขอกู้ ผู้กู้มีสถานะภาพสมรสอยู่แล้ว ดังนั้นกรณีกู้เพื่อปลูกสร้างอาคาร อาคารที่ปลูกสร้างนั้นจึงถือเป็นสินสมรสสำหรับกรณีต่อเติมขยายหรือซ่อมแซมอาคาร เนื่องจากเป็นการกู้เพื่อต่อเติมขยายหรือซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่ส่วนหลักของหลักประกัน โดยสถานภาพขณะกู้เป็น คู่สมรสหากต้องเพิ่มชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วม จะทำให้ผู้กู้เสียค่าใช้จ่ายมาก

2.1.16 กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ในหลักประกันร่วมกับผู้อื่น สามารถขอกู้ตามโครงการนี้เพื่อซื้อกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของผู้อื่นได้ โดยการพิจารณาวงเงินให้กู้จะพิจารณาตามสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์

2.1.17 กรณีหลักประกันเป็นที่ดินตราบอดไม่มีทางเข้า-ออก ธนาคารไม่รับเป็นหลักประกันในการกู้เงิน สำหรับกรณีที่ยอดเงินเข้าไม่ถึงหลักประกัน ธนาคารสามารถพิจารณาให้กู้ได้ไม่เกิน 100% ของราคาประเมินตามหลักเกณฑ์ของโครงการ ทั้งนี้การจะลดหลักประกัน ลงหรือไม่ขึ้นอยู่กับสภาพทางเข้า-ออก และความเหมาะสมในการรับเป็นหลักประกัน

2.1.18 กรณีบัญชีเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคาร มีประวัติการชำระหนี้ไม่สม่ำเสมอ ต้องชำระหนี้เงินกู้ให้เป็นปกติก่อน จึงจะสามารถกู้ตามโครงการได้

2.1.19 กรณีผู้กู้เคยเป็นลูกหนี้ที่ธนาคารบังคับจำหน่ายทอดตลาดไปแล้ว จะขอกู้ใหม่ได้ ต้องชำระหนี้ส่วนที่ขาดให้เสร็จก่อน

2.1.20 ผู้กู้ที่เคยโอนทรัพย์สินชำระหนี้ให้ธนาคาร ซึ่งมีระยะเวลาไม่ถึง 2 ปี หากประสงค์จะขอกู้ตามโครงการนี้โดยเป็นหลักประกันใหม่ ให้สามารถดำเนินการได้

2.1.21 ผู้กู้ที่เคยโอนทรัพย์สินชำระหนี้ธนาคารก่อนวันที่ 27 พฤศจิกายน 2544 และมีเงื่อนไขการซื้อคืนหรือไม่ซื้อคืน สามารถกู้เงินตามโครงการนี้ได้

2.1.22 ผู้กู้ที่ขอซื้อทรัพย์สินของธนาคาร สามารถใช้สิทธิกู้เงินตามโครงการนี้ได้ โดยต้องทำนิติกรรมภายในระยะเวลาที่กำหนดของโครงการ

2.1.23 การเปลี่ยนแปลงสัญญากู้เงิน กรณีทำนิติกรรมกู้เงินตามโครงการจากธนาคารไปแล้ว และมีการจำนองอันดับสองในส่วนของวงเงินกู้ กบข. ด้วย ในระหว่างการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ผู้กู้จะไม่สามารถดำเนินการเปลี่ยนแปลงสัญญากู้เงินที่ต้องมีการทำนิติกรรมจำนองที่สำนักงานที่ดินได้จนกว่าจะมีการชำระหนี้เงินกู้ในส่วนของ กบข.ที่มีการจดจำนองอันดับสองเสร็จสิ้น



2.1.24 กรณีกู้ยืมบัญชี ธอส.-กบข. บัญชีเดี่ยว หรือบัญชี ธอส.-กบข. คู่กับบัญชีรายย่อยในหลักประกันเดียวกัน ไม่ต้องตรวจสอบข้อมูลเครดิตบูโร ตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อ

2.1.25 ให้ข้าราชการสมาชิก กบข. ที่ขอกู้เงินตามโครงการนี้ เปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์กับธนาคาร และทำหนังสือสั่งให้ กบข. โอนเงินของสมาชิกที่มีอยู่กับกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการภายหลังหักชำระหนี้ของกองทุนแล้วไปยังบัญชีเงินฝากดังกล่าวเมื่อพ้นจากการเป็นสมาชิกภาพของ กบข. และให้ กบข. แจ้งวันที่จะโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากดังกล่าวให้ธนาคารทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ (กบข. แจ้งว่าสมาชิก กบข. สามารถเพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งให้โอนเงินกับ กบข. ได้ โดย กบข. ต้องดำเนินการตามคำสั่งของสมาชิก กบข. เท่านั้น)

2.1.26 ในกรณีที่ผู้กู้เงินจากธนาคารในส่วนบัญชี ธอส.-กบข. ได้ไม่เต็มราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง (ราคาประเมินต่ำกว่าราคาซื้อขายหรือราคาค่าก่อสร้าง) ผู้กู้สามารถยื่นขอกู้เงินในส่วนของ กบข. ได้อีกโดยการให้กู้เงินในส่วนบัญชี กบข. สมทบนี้ ธนาคารจะเป็นผู้ดำเนินการแทน กบข. ทั้งหมด ยกเว้น การอนุมัติเงินกู้ที่ กบข. จะเป็นผู้พิจารณา ทั้งนี้ ธนาคารจะดำเนินการอนุมัติวงเงินในส่วนของบัญชี ธอส.-กบข. ให้แล้วเสร็จก่อน หากพบว่ามีส่วนที่ขาดในการซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และผู้กู้ได้แจ้งความประสงค์ไว้ว่าจะขอกู้ในส่วนของ กบข. ด้วย ธนาคารจึงจะดำเนินการส่งเรื่องของผู้กู้ให้ กบข. พิจารณา เมื่อ กบข. พิจารณาแล้วเสร็จจะแจ้งผลการอนุมัติมาให้ธนาคารทราบ ธนาคารจะดำเนินการแจ้งให้ผู้กู้ทราบ และนัดทำนิติกรรมต่อไป

## 2.2 กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ หรือ กบข.

ระบบบำเหน็จบำนาญในประเทศเริ่มขึ้นตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) โดยพระองค์ ทรงมีพระราชดำริว่า "ราชการบ้านเมืองมีมากขึ้นกว่าแต่ก่อน แม้จะเพิ่มเงินเดือนให้มากขึ้นก็ตามแต่ข้าราชการมีหน้าที่ต้องรับราชการเต็มเวลาไม่มีใครได้มีโอกาสที่จะสะสมทรัพย์ ไว้เลี้ยงตนเมื่อแก่ชราหรือทุพพลภาพ" ด้วยเหตุนี้ จึงได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีการตราพระราชบัญญัติเพื่อจ่ายเบี้ยบำนาญขึ้นเป็นครั้งแรกเมื่อปี พุทธศักราช 2444 เรียกว่า พระราชบัญญัติเบี้ยบำนาญรัตนโกสินทร์ศก 120 ซึ่งภายหลังได้มีการปรับปรุงและแก้ไขเพิ่มเติมตลอดมา

### 2.2.1 เหตุผลและความจำเป็นในการปรับปรุงระบบบำนาญบำนาญ

ระบบบำนาญบำนาญตามพระราชบัญญัติบำนาญบำนาญข้าราชการ พ.ศ. 2494 จะใช้เงินเดือนสุดท้ายเป็นหลักในการคำนวณทำให้รัฐไม่สามารถปรับปรุงอัตราเงินเดือนของข้าราชการที่ยังรับราชการอยู่ ให้สอดคล้องกับ ภาวะค่าครองชีพที่แท้จริงได้ เพราะหากมีการปรับปรุงอัตราเงินเดือนของข้าราชการ ก็จะส่งให้รายจ่ายบำนาญบำนาญของ ข้าราชการที่ออกจากงานไปแล้วเพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ประกอบกับที่ผ่านมา รัฐมีภาระผูกพันในการจ่ายบำนาญบำนาญ โดยเพียงแต่ตั้งงบประมาณรายจ่ายเป็นรายปีตามแต่จะคำนวณภาระได้ในแต่ละปีเท่านั้น ไม่มีการกันเงินสำรองไว้ล่วงหน้าซึ่งไม่เป็นไปตามหลักการบริหารการคลังที่ดี และเมื่อพิจารณาแล้ว จะพบว่าภาระการจ่ายบำนาญบำนาญในอนาคตนั้นเมื่อเทียบเป็นอัตราส่วนกับรายจ่ายประจำแล้ว จะเพิ่มขึ้นสูงมากทำให้ขาดหลักประกัน แก่ผู้รับบำนาญและข้าราชการปัจจุบัน

ด้วยเหตุนี้รัฐจึงจำเป็นต้องหาแนวทางที่จะสร้างหลักประกันให้แก่ข้าราชการเมื่อออกจากราชการและเพื่อให้สามารถวางแผนเชิงบริหารการคลังในระยะยาวได้ จึงเริ่มแนวคิดให้มีการปรับปรุงระบบบำนาญบำนาญให้จัดตั้งในรูปแบบของกองทุน นอกจากนี้ยังต้อง การมุ่งหวังให้กองทุนเป็นสถาบันเงินออมที่สำคัญและมีบทบาทสำคัญ ในการส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

### 2.2.2 พัฒนาการของการจัดตั้ง

ในระยะแรกของการศึกษาเพื่อจัดตั้ง กบข. กระทรวงการคลังได้มีแนวคิดที่จะจัดตั้งเป็นกองทุนบำนาญกลาง โดยในหลักการจะออกเป็นพระราชบัญญัติเป็นการเฉพาะขึ้นใหม่ ให้กองทุนมีสถานะเป็นนิติบุคคลมีคณะกรรมการกองทุนเป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารและว่าจ้างเอกชน ให้บริหารเงิน ข้าราชการและลูกจ้างประจำทุกคนต้องเป็นสมาชิก ซึ่งต้องสะสมเงินเข้ากองทุนโดยรัฐบาลจะจ่ายสมทบให้เป็นประจำทุกเดือนเมื่อข้าราชการออกจากราชการจะได้รับเงินบำนาญเท่านั้น ยกเว้นข้าราชการที่รับราชการอยู่ก่อนการจัดตั้งกองทุน ซึ่งอาจจะได้รับบำนาญหรือบำนาญจากงบประมาณอีกส่วนหนึ่งด้วย อย่างไรก็ตามเมื่อร่างกฎหมายดังกล่าวเสนอ คณะรัฐมนตรี คณะรัฐมนตรี ได้มีข้อสังเกตและให้กลับไปทบทวนอีกครั้งโดยเกรงว่าอาจมีการได้เปรียบเสียเปรียบเกิดขึ้นระหว่างข้าราชการที่บรรจุก่อนและหลังวันที่พระราชบัญญัติมีผลใช้บังคับ

ต่อมากระทรวงการคลัง ได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาชุดหนึ่งเพื่อศึกษาการจัดตั้งกองทุนบำนาญกลางอีกครั้ง โดยในการศึกษาของคณะกรรมการชุดดังกล่าวได้นำข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีและข้อสังเกตจากผู้เชี่ยวชาญการเงินระหว่างประเทศมาพิจารณา และในที่สุดได้เสนอร่างพระราชบัญญัติกองทุนบำนาญบำนาญข้าราชการให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งได้ผ่านขั้นตอน

การออกกฎหมายเป็นลำดับจนในที่สุดได้ตราเป็น พระราชบัญญัติกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ พ.ศ. 2539 และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2539 กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการจึงเกิดขึ้นตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

### 2.2.3 วัตถุประสงค์หลัก ในการจัดตั้ง 3 ประการ คือ

2.2.3.1 เพื่อเป็นหลักประกันการจ่ายบำเหน็จบำนาญ ให้แก่ข้าราชการ

2.2.3.2 ส่งเสริมการออมทรัพย์

2.2.3.3 จัดสวัสดิการและสิทธิประโยชน์อื่นให้สมาชิก

### 2.2.4 หลักการสำคัญของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการมีสถานะเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการที่ประกอบด้วยตัวแทนจากภาครัฐ ผู้แทนจากสมาชิก ผู้ทรงคุณวุฒิและเลขาธิการ เป็นผู้กำหนดนโยบายการบริหารกองทุน โดยข้าราชการเท่านั้นที่เป็นสมาชิกกองทุนได้ โดยข้าราชการที่รับราชการอยู่ก่อนการจัดตั้งกองทุนให้ไปด้วยความสมัครใจสำหรับข้าราชการที่เข้ารับราชการตั้งแต่วันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ จะต้องเป็นสมาชิกกองทุนทุกคน เงินกองทุนประกอบด้วยเงินที่ข้าราชการออมสะสมเงินที่รัฐจ่ายเข้ากองทุนเพื่อจูงใจการออม และรัฐจ่ายเพื่อชดเชยการจ่ายบำนาญ และเป็นหลักประกันการจ่ายบำเหน็จบำนาญข้าราชการอีกส่วนหนึ่ง เงินดังกล่าวของกองทุน จะต้องนำไปลงทุนหาผลประโยชน์ และจ่ายคืนให้สมาชิกเมื่อสมาชิกออกจากราชการหรือเสียชีวิต ข้าราชการที่เป็นสมาชิก เมื่อลาออกจากราชการจะได้รับเงินจากกองทุนจำนวนหนึ่งโดยยังคงได้รับสวัสดิการจากรัฐ เช่น การศึกษาบุตร หรือค่ารักษาพยาบาล เช่นเดียวกับผู้ที่ไม่ได้เป็นสมาชิกกองทุน ข้าราชการที่เป็นสมาชิกและไม่ได้เป็นสมาชิกกองทุนมีความแตกต่างกันในเรื่องของบำเหน็จบำนาญที่จะได้รับจากรัฐ กล่าวคือ ข้าราชการที่ไม่อยู่ในระบบ กบข. หากออกจากราชการและเลือกรับบำนาญ จะได้บำนาญตามสูตรเดิม คือ เงินเดือนสุดท้าย คูณ เวลาราชการ หารด้วย 50 หรือ 55 แล้วแต่กรณีแต่ข้าราชการที่เป็นสมาชิก กบข. เมื่อออกจากราชการ จะได้รับบำนาญด้วยสูตรใหม่ คือ เงินเดือนเฉลี่ย 60 เดือนสุดท้าย คูณเวลาราชการ หารด้วย 50 ทั้งนี้เงินจำนวนดังกล่าวต้องไม่เกินร้อยละ 70 ของเงินเดือนเฉลี่ย 60 เดือนสุดท้าย

สรุปได้ว่า ระบบกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ เป็นระบบผสมระหว่างระบบบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ซึ่งเป็นระบบที่กำหนดว่าเมื่อออกจากงานแล้วจะได้รับเงินจำนวนหนึ่งที่แน่นอนคือ ได้รับบำเหน็จบำนาญตามสูตรที่กำหนด และหลักการของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพคือ ระบบที่มีความแน่นอนในการจ่ายเงินเข้ากองทุน แต่จำนวนเงินที่จะรับเมื่อออกจากกองทุนนั้นไม่แน่นอนเพราะจำนวนเงินที่จ่ายออก จะเท่ากับเงินที่จ่ายเข้า รวมกับผลประโยชน์ที่ได้จากการลงทุนของเงิน

ดังกล่าว ดังนั้น กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ก็คือกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อเสริมระบบบำเหน็จบำนาญในปัจจุบันนั่นเอง

ระบบบำเหน็จบำนาญเดิมนั้น มีลักษณะของการที่รัฐบาลรับภาระ ที่จะชำระเงินให้แก่ข้าราชการแต่ละคนด้วยเงินจำนวนหนึ่ง เมื่อเกษียณอายุตามสูตรการคำนวณ ที่อิงจากเงินเดือนเดือนสุดท้าย และอายุงานเป็นหลัก และจัดตั้งงบประมาณไว้ครั้งละ 1 ปี ตามแต่การคำนวณยอดของผู้ครบเกษียณอายุในปีนั้นๆ โดยมีได้มีการกันเงินสำรองล่วงหน้าระยะยาว และไม่ได้กำหนดให้สมาชิกสะสมเงินออมไว้ในยามเกษียณอายุ ซึ่งเป็นช่วงที่ไม่มี รายรับจากการทำงานต่อไป

ดังนั้น ในหลายประเทศ แม้ประเทศที่พัฒนาแล้ว ก็เริ่มมองเห็นแนวโน้มของปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของรัฐบาล ในการรับผิดชอบต่อการดูแลผู้เกษียณอายุ ในระบบดังกล่าว ซึ่งจะใช้ได้ดีในช่วงที่จำนวนผู้เกษียณอายุไม่มากนัก แต่ในภาวะปัจจุบันที่จำนวนข้าราชการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก และผู้เกษียณอายุก็เพิ่มขึ้นมาก ประกอบกับการแพทย์สมัยใหม่ได้ทำให้คนมีอายุยืนนานขึ้น ในขณะที่เดียวกันจำนวนประชากรมีแนวโน้มลดลงจากนโยบายรณรงค์การคุมกำเนิดที่ประสบผลสำเร็จ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของรัฐบาลจากการเก็บภาษีอากรในอนาคต เมื่อเปรียบเทียบกับภาระที่จะต้องชำระต่อผู้ครบเกษียณอายุ ด้วยเหตุนี้ประเทศต่างๆ เหล่านี้ จึงหันมาสนับสนุนให้มีระบบการออมเพื่อเกษียณมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ การใช้เงินเดือนเดือนสุดท้ายเป็นหลักในการคำนวณสำหรับระบบบำเหน็จบำนาญเดิมนั้นจะทำให้รัฐไม่สามารถปรับปรุงอัตราเงินเดือนข้าราชการที่ยังรับราชการอยู่ให้สอดคล้องกับภาวะครองชีพที่แท้จริงได้ หากมีการปรับปรุงเงินเดือนของข้าราชการก็จะส่งผลให้รายจ่ายบำนาญข้าราชการที่ออกจากงานไปแล้วสูงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ภาระการจ่ายบำเหน็จบำนาญในอนาคตเมื่อเปรียบเทียบกับอัตรารายจ่ายประจำก็เพิ่มสูงขึ้นมาก ดังนั้นระบบบำเหน็จบำนาญเดิมที่ไม่มีการกันเงินจ่ายจริงไว้ตั้งแต่เริ่มต้น และไม่มีกองทุนได้รับผลประโยชน์จากเงินดังกล่าว ในขณะที่รัฐบาลมีภาระผูกพันต่อข้าราชการสูง อนาคตจะไม่เป็นไปตามหลักการบริหารการคลังที่ดี และทำให้ขาดหลักประกันแก่ผู้รับบำนาญ และข้าราชการปัจจุบัน

ด้วยเหตุนี้ รัฐจึงจำเป็นต้องหาแนวทางที่จะสร้างหลักประกันให้แก่ข้าราชการเมื่อออกจากราชการ และเพื่อให้สามารถวางแผนเชิงบริหารการคลังในระยะยาวได้ จึงเป็นที่มาของการปรับปรุงระบบบำเหน็จบำนาญ เพื่อให้มีการกันเงินสำรองไว้ต่างหาก และให้สมาชิกออมทรัพย์ด้วย โดยให้จัดตั้งในรูปแบบของกองทุน ซึ่งนอกจากจะเป็นหลักประกันแก่สมาชิกในยามเกษียณโดยตรงแล้วยังเป็นสถาบันเงินออมที่สำคัญ โดยเฉพาะเมื่อประเทศไทยมีการขยายตัวทางเศรษฐกิจในระดับสูงขาดแคลนเงินออมภายในประเทศ ซึ่งกองทุนดังกล่าวจะมีบทบาทอย่างยิ่งในการส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ



## 2.3 ระบบการเงินที่อยู่อาศัย

### 2.3.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อมาจากคำว่า เครดิต Credit มาจากภาษาละติน รากศัพท์เดิมคือ Credere ซึ่งแปลว่า ความไว้วางใจ (To Trust) ดังนี้ เมื่อมีการใช้สินเชื่อเกิดขึ้นก็หมายความว่าได้มีการไว้วางใจในความซื่อสัตย์ เกิดความเชื่อถือว่าฝ่ายที่ได้รับสินเชื่อจะต้องชำระหนี้ในอนาคต ไม่ว่าจะป็นสินเชื่อโดยการซื้อสินค้าก่อนและชำระเงินให้ภายในระยะเวลาในอนาคตที่ตกลงกันได้ หรือการให้กู้ยืมเงินและสัญญาว่าจะชำระคืนในอนาคตก็ตาม ถือว่าได้มีความสัมพันธ์กันระหว่างผู้ให้และผู้รับ โดยอาศัยความไว้วางใจซึ่งกันและกันเกิดขึ้นแล้ว (สุณี ศักรนันท์ ,2530: 7)

#### 2.3.1.1 ความสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สนับสนุนความสามารถในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพราะผู้บริโภคมีระดับรายได้น้อย ระดับรายได้ปานกลาง และระดับรายได้สูง มักจะกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ถ้าหากมีสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยคิดอัตราดอกเบี้ยไม่สูงนัก ย่อมจูงใจให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในทางตรงข้ามถ้าหากมีสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยลง หรือไม่มีการขยายปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ย่อมส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงด้วย (เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ ,2527: 5)

#### 2.3.1.2 ความมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

สามารถพิจารณาได้จาก การเอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ในการกู้ของผู้กู้ อันเกิดจากเงื่อนไขสินเชื่อ เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายสินเชื่อ ที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติสำหรับผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในงานด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินในแต่ละแห่ง

1.) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่ในระยะเวลายาว หรือลอยตัว ในอดีตสถาบันการเงินส่วนใหญ่ในประเทศไทยปล่อยสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยโดยเสนออัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคาร เช่น MLR หรือ MRR เป็นต้น มีเพียงบางธนาคารเท่านั้นที่เสนอสินเชื่อที่เปิดโอกาสให้ลูกค้าเลือกกู้ได้ทั้งอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้ลูกค้าเลือกกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วงเวลา 3 หรือ 5 ปี จากระยะเวลาการกู้ 25-30 ปี และเมื่อครบกำหนด 3 หรือ 5 ปีแล้ว ก็ให้สามารถเลือกกู้คงที่ต่อไปได้อีกหนึ่งรอบ หรืออาจเปลี่ยนการกู้เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2542 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเริ่มเปิดบริการอัตราดอกเบี้ยคงที่มากขึ้น แต่กำหนดเพียงช่วงระยะเวลายาวๆ ประมาณ 2 ปี เป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากต้นทุนทางการเงิน (ส่วนใหญ่คือเงินฝากจากประชาชน) ที่อาจปรับตัวสูงขึ้นภายหลังเป็นที่น่าสังเกตว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยจะมีความแตกต่างกันระหว่างสถาบันการเงินต่างๆ ทั้งนี้ ขึ้นกับต้นทุนทางการเงิน และนโยบาย

สินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน นอกจากนี้ บางแห่งยังขึ้นกับวงเงินที่ปล่อยกู้ด้วย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินหากกู้ในวงเงินน้อย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะต่ำกว่าวงเงินกู้ที่สูง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสงเคราะห์ผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางตามนโยบายรัฐ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.), 2542: 20)

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นหรือลดลงของสถาบันการเงิน สามารถเอื้อประโยชน์ของผู้ซื้อบ้านรายย่อย ให้สามารถจัดซื้อที่อยู่อาศัยในราคาต่ำหรือสูงได้โดยในทุกๆ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นร้อยละ 1 ผู้กู้จะสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่ลดลงร้อยละ 7 (ธอส., 2541: 27)

นอกจากอัตราดอกเบี้ยจะมีผลต่อความสามารถในการจัดซื้อบ้านในราคาสูง หรือต่ำแล้ว ยังมีผลต่อภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้ที่ขอกู้แล้ว โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงมากจนส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินงวดที่ตกลงในสัญญาการกู้ ก็ต้องมาทำสัญญากำหนดจำนวนเงินงวดที่จะส่งใหม่ เนื่องจากการที่อัตราดอกเบี้ยต่างกันเพียง 1% จะทำให้ค่าผ่อนชำระต่อเดือนต่างกันประมาณ 4-7%

2.) ระยะเวลากู้ (Loan Repayment Period) โดยทั่วไประยะเวลากู้สูงสุดที่สถาบันการเงินต่างๆ ปล่อย จะอยู่ประมาณ 15-20 ปี แต่ในช่วงปี 2541-2542 มีหลายสถาบันการเงินที่เริ่มขยายเวลาให้ลูกค้ากู้จนถึง 30 ปี เพื่อเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ให้กับลูกค้า แม้กระนั้น ก็พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่ ยังคงนิยมกู้ 15-20 ปี เท่านั้น อีกทั้งสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขการขอกู้ว่า ระยะเวลากู้เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้ว ต้องไม่เกิน 65-70 ปี ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการค้างชำระหนี้ของลูกค้า จากการเสียชีวิต หรือจากรายได้ที่อาจลดลงเนื่องจากวัยชรา(ธอส., 2542: 20)

ระยะเวลาการให้กู้ก็มีผลต่อเงินงวดที่จะผ่อนชำระเช่นเดียวกัน โดยในวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งใช้เวลาผ่อนนานมากขึ้น เงินงวดก็จะยิ่งลดลง ประเด็นคือ จะเลือก กู้นานกี่ปี จะกู้สั้นหรือจะกู้ยาวดีกว่า โดยหลักควรถือว่าการเป็นหนี้ หมายถึงการมีภาระผูกพัน ต้องจ่ายคืนหนี้และต้องจ่ายดอกเบี้ยให้กับผู้ให้กู้ ดังนั้นหากผู้กู้มีความสามารถที่จะชำระคืนเงินกู้ได้เร็วที่สุด ก็ยิ่งดี เพราะจะทำให้ผู้กู้เป็นอิสระหลุดพ้นจากความเป็นหนี้เร็วขึ้น และจะเป็นเจ้าของบ้านที่มีความภาคภูมิใจอย่างแท้จริง อย่างไรก็ตาม ผู้กู้บางท่านที่ต้องการวงเงินกู้ค่อนข้างสูง ในขณะที่ความสามารถในการผ่อนชำระค่อนข้างต่ำ ก็จำเป็นต้องขยายเวลาออกไปให้นานที่สุด เพื่อให้เงินงวดลดลงจนถึงจุดที่สามารถผ่อนชำระได้ ทั้งนี้ เพราะว่าในวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน เงินงวดจะแปรผกผันโดยตรงกับระยะเวลา ยิ่งระยะเวลา กู้นานเงินงวดที่ผ่อนแต่ละเดือนก็จะยิ่งลดลง โดยเฉพาะถ้าได้เห็นในอนาคตว่าตนจะมีค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น เช่น

อาจมีบุตรเพิ่มขึ้น เป็นต้น และถ้าภายหลังตนเองและครอบครัวมีรายได้เพิ่มขึ้นก็จะสามารถผ่อนชำระเงินงวดเพิ่มขึ้นจากที่กำหนดไว้เดิมก็ได้ เพื่อจะทำให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้น

โดยสรุปแล้ว เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินงวดที่นาน จะมีผลดีต่อผู้กู้หรือไม่ จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เป็นหลัก หากผู้กู้ระยะเวลาสั้นผู้กู้ก็ไม่น่าเป็นหนี้ยาวนาน จึงไม่ต้องเสียดอกเบี้ยมาก แต่ต้องจ่ายเงินงวดต่อเดือนสูง อย่างไรก็ตามหากผู้กู้มีเงินน้อยหรือต้องการผ่อนสบายๆ ไม่ต้องกังวลว่าบางเดือนจะมีเงินฝืด และหากภายหลังเมื่อมีรายได้มากขึ้น ก็สามารถจ่ายเพิ่มมากขึ้นได้ ดังนั้น ก็อาจเลือกผู้ระยะเวลายาวไว้ก่อน เพื่อลดความเสี่ยงไม่สามารถชำระหนี้ได้ (ธอส., 2540: 45-48) ความยืดหยุ่นในการชำระหนี้ก็เป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งสถาบันการเงินบางแห่งได้กำหนดว่าต้องเสียเบี้ยปรับในกรณีที่ชำระหนี้ก่อนกำหนดเวลา เช่น กำหนดเวลา 2-3 ปี แรกของการกู้ เป็นต้น ทำให้ผู้กู้ขาดความยืดหยุ่นในการปลดภาระผูกพันกับสถาบันการเงินนั้น

3.) วงเงินกู้ สถาบันการเงินกำหนดวงเงินให้กู้ ตามสัดส่วนเงินงวดสูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน (Maximum Loan to Value Ratio) สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะกำหนดสัดส่วนวงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกันหรือราคาซื้อขายเอาไว้ ทั้งนี้มักจะขึ้นกับประเภทของทรัพย์สิน เช่น บ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด ที่ดินเปล่า และการประเมินความเสี่ยงด้าน สินเชื่อของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง โดยทั่วไปมักจะกำหนดประมาณ 70-80% ของมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ค่าใดจะต่ำกว่า เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่ผู้กู้ค้างชำระหนี้และสถาบันการเงินจำเป็นต้องฟ้องร้องขายทอดตลาดหลักประกัน เงินที่ได้รับจะมีเพียงพอที่จะชำระหนี้ที่ค้างอยู่ได้ สัดส่วนนี้ มักจะปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และระดับความเสี่ยง กรณีมีหนี้ค้างและมีการบังคับจำนองหลักประกันเกิดขึ้นในบางกรณี สถาบันการเงินอาจให้กู้ในสัดส่วนที่สูงถึง 90% สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยบางประเภทที่มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ต่ำ เช่น สินเชื่อในโครงการ สวัสดิการสำหรับข้าราชการหรือพนักงานของหน่วยงานที่มาทำสัญญากับธนาคาร ฯ ในการหักเงินเดือนชำระหนี้ เป็นต้น (ธอส., 2542: 19)

การกำหนดวงเงินกู้ดังกล่าว มีผลให้ผู้กู้สามารถซื้อบ้านราคาสูงๆ ได้ โดยใช้ส่วนทุนของตนเองน้อย และกู้จากสถาบันการเงินบางส่วนเพื่อโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของตน ในทางตรงกันข้ามหากมีการกำหนดวงเงินให้กู้ต่ำผู้กู้ก็อาจเดือดร้อน เนื่องจากไม่สามารถกู้ในส่วนที่ขาดอยู่ได้ ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์บ้านมาเป็นของตนเองได้ (ธอส., 2542: 13)

นอกจากนี้ เงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นๆ ที่สถาบันการเงินกำหนดก็มีความสำคัญต่อตัวผู้กู้ โดยสามารถเอื้อประโยชน์ต่อตนเองได้ ตัวอย่างเช่น การลดอัตราดอกเบี้ยลงจากอัตราดอกเบี้ยเดิมตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ การลดอัตราดอกเบี้ยต่ำเป็นพิเศษ ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง หลังจากนั้นจึงคิดอัตราดอกเบี้ยปกติ



การขยายระยะเวลาการผ่อนชำระให้ยาวขึ้น การเลือกวิธีการชำระคืน เป็น 2 แบบ คือ แบบแรกชำระเท่ากันทุกงวดเป็นรายเดือนตามปกติ และแบบที่สอง ชำระเป็นเงื่อนไขพิเศษ คือ ชำระแบบอัตราก้าวหน้า โดยจำนวนเงินผ่อนชำระค่างวดเป็นรายเดือนจะค่อยๆ สูงขึ้นในปีถัดไป ตามความสามารถของผู้กู้ที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ ให้บริการพิเศษด้านการประกันชีวิต เพื่อช่วยในการไถ่ถอนเงินกู้ค่าชำระ การจดจำนองตามยอดที่ค้างอยู่ ในกรณีที่ผู้ส่งบ้านเสียชีวิตลง หรือทุพพลภาพโดยสิ้นเชิง ในขณะที่ผ่อนบ้านยังไม่หมด บริการดังกล่าวจะช่วยเป็นหลักประกันให้แก่ครอบครัวผู้ผ่อนชำระว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในบ้านอย่าง แน่นนอน สำหรับกรณีที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่เท่า่นั้น สำหรับการจ่ายเบี้ยประกัน ผู้ผ่อนบ้านสามารถชำระรวมอยู่ในจำนวนเงินผ่อนได้ (บริสุทธิ กาสินพิลา และคณะ, 2532: 161-163) การให้กู้เพิ่มภายหลัง เพื่อการอุปโภคบริโภค เช่น กรณีของธนาคาร กสิกรไทยที่ให้สินเชื่อประเภทประสงคืให้ลูกค้าที่มีการผ่อนชำระดี สามารถกู้เงินไปใช้เพื่อการอุปโภคส่วนบุคคลโดยไม่จำกัดรูปแบบทั้งสิ้น ทั้งนี้ลูกค้าต้องมีอายุเงินกู้สัญญาคงเหลือ 1-5 ปี โดยสามารถให้กู้สูงสุดไม่เกิน 60% ของวงเงินกู้เดิม ระยะเวลาการกู้สูงสุด 5 ปี ดอกเบี้ยลอยตัวในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี(MLR)(ธอส., 2542: 21)

## 2.4 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.4.1 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

บุคคลใดที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองทั้งสิ้น แต่ความใฝ่ฝันนั้นจะไม่มีทางเป็นจริงได้เลย ถ้าบุคคลนั้นไม่มีเงินเพียงพอ เพราะการซื้อบ้านหลังหนึ่งนั้น ต้องใช้เงินจำนวนมากกว่าสินค้าชนิดอื่น การซื้อบ้านจึงถือได้ว่าเป็น “การซื้อครั้งยิ่งใหญ่ที่สุดในชีวิต” โดยเฉพาะ “บ้านหลังแรก” ของครอบครัวนั้น ต้องใช้เวลาเก็บออมเงินนานหลายปีกว่าจะมีเงินก้อนเพียงพอที่จะใช้เป็นเงินดาวน์เพื่อซื้อบ้านได้ นอกจากนั้นยังต้องใช้เวลามากกว่า 10-20 ปี ในการผ่อนเงินงวดให้กับสถาบันการเงินอีก

สำหรับความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing demand ที่มีการกล่าวถึงโดยทั่วไปนั้น หากวิเคราะห์ตามหลักวิชาการแล้ว จะสามารถแยกวิเคราะห์ออกเป็น 3 ลักษณะได้แก่

2.4.1.1 ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัย (Housing Need) มนุษย์ทุกคนมีความจำเป็นที่จะต้องมที่อยู่อาศัย หรือ Housing Need เนื่องจากที่อยู่อาศัยนั้นถือเป็นปัจจัยสี่ของชีวิต มนุษย์ทุกคนเกิดมาแล้วต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะที่อยู่อาศัยนั้นจะมีคุณภาพต่ำเพียงใด หรือตนจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นๆ หรือไม่ก็ตาม ในปัจจุบัน อาจกล่าวได้ว่าคนไทยเกือบทั้งหมดได้รับการสนองตอบในปัจจัยพื้นฐานของชีวิตในเรื่องที่อยู่อาศัย กล่าวคือมีบ้านอยู่กันทุกคน แม้ว่าจะมีประชากรจำนวนมากนับล้านคนที่ยังอยู่อาศัยในชุมชนแออัด ในสลัม หรือในชุมชนบุกรุกต่างๆ

(Slum And Squatter Settlements) ซึ่งถือว่าเป็นที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานก็ตาม ซึ่งแตกต่างกับหลายประเทศทั่วโลก ที่ยังมีประชาชนจำนวนมากสละบ้านที่ไร้ที่อยู่อาศัย ไร้บ้าน (Homeless) ต้องนอน ต้องอยู่กินตามทางเท้า ต้องพักพิงตามใต้ถุนอาคาร หรือสะพาน ดังเช่น ที่ปรากฏในเมืองใหญ่ของประเทศที่ยากจน เช่น อินเดีย บังกลาเทศ เป็นต้น

2.4.1.2 ความอยากได้ หรือความต้องการมีบ้าน (Housing Want) เมื่อมนุษย์ทุกคนต่างก็มีความจำเป็นในการได้รับการสนองตอบในการมีที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงต่างก็อยากได้บ้านหรือต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งความต้องการบ้านนี้ จะไม่มีที่สิ้นสุด แม้ว่าบุคคลใดที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น เช่น ต้องเช่า หรือต้องอยู่บ้านคนอื่น บุคคลนั้นก็มักจะดิ้นรนเพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยมาเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง เพื่อความรู้สึกที่มั่นคงในชีวิต และแม้จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้วก็ตาม ก็ยังมีความทะยานอยาก ใฝ่ฝันที่จะมีบ้านที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ เช่น หากมีห้องชุดเป็นของตนเองแล้ว ก็อยากจะเป็นมีทาวน์เฮาส์ เป็นบ้านเดี่ยว เป็นคฤหาสน์ ใหญ่โตโรฐาน จนถึงที่สุดเป็นวัง เป็นปราสาท ลักษณะนี้เรียกว่าบุคคลนั้นมี “ความอยากได้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (Housing Want) แม้ว่าในขณะนั้นตนจะมีกำลังซื้อหรือไม่ก็ตาม จะสังเกตได้ว่า การสำรวจวิจัยความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในปัจจุบันซึ่งมีการออกแบบสอบถามว่า “คุณอยากมีบ้านแบบไหน” หรือ “คุณมีความต้องการบ้านประเภทไหน” ประชาชนส่วนใหญ่มักจะนึกถึงที่อยู่อาศัยในความฝันของตน ซึ่งคำตอบที่ได้รับก็คือ “อยากมีบ้านเดี่ยว” เป็นของตนเอง ลักษณะนี้เป็นความใฝ่ฝัน หรือความอยากได้ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (Housing Want) เท่านั้น ดังนั้นหากนักวิจัยไม่มีความรอบรู้และเข้าใจลึกซึ้งในประเด็นความต้องการบ้าน และกำลังซื้อบ้านแล้ว อาจจะนำไปสู่การตั้งคำถามที่กำกวมและการแปรความหมายที่ผิดพลาด รวมทั้งการลงทุนที่ไม่ตรงกับดีมานด์ที่แท้จริงได้

2.4.1.3 ความต้องการซื้อบ้าน (Housing Demand) ความอยากได้บ้าน หรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น จะเป็นจริงขึ้นมาได้ ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้น “มีเงินพอที่จะซื้อได้” (Affordability) หากไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อได้แล้ว ความใฝ่ฝันนั้นก็เพียง “ความต้องการ” (Want) ไม่ใช่ “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ” หรือ “ความต้องการซื้อบ้าน” (Housing Demand) แต่ประการใด

อย่างไรก็ตามคำว่า “มีเงินพอที่จะซื้อ” ในที่นี้ไม่เพียงจะหมายถึงบุคคลนั้นจะต้องมี “เงินสด” ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยแต่เพียงประการเดียว แต่หมายรวมถึงว่าบุคคลนั้นจะต้องมี “อำนาจซื้อบ้าน” (Housing Purchasing Power) ที่มีขายในตลาด และภายใต้เงื่อนไขที่ตลาดกำหนดในแต่ละช่วงเวลาหรือสถานการณ์ เช่น ในปัจจุบันจำเป็นต้องมี “เงินออม” ประมาณร้อยละ 0-30 ของราคาบ้าน เพื่อวางเป็นเงินจองเงินทำสัญญา และเงินดาวน์ตามที่ผู้ขายกำหนด ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 70-80 ของราคาบ้าน ผู้ซื้อจะต้อง “ขอกู้” จากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องมี “รายได้”

มากพอที่จะ “ผ่อนเงินงวดรายเดือน” กับสถาบันการเงินได้ทุกเดือนเป็นเวลานานประมาณ 15-20 ปี ตามที่สถาบันการเงินส่วนใหญ่ให้กู้ในปัจจุบัน

ดังนั้นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองของประชาชนโดยส่วนใหญ่โดยเฉพาะ “บ้านหลังแรก” จึงไม่ได้เริ่มต้นที่การมองหาที่อยู่อาศัยที่สวยหรูในฝัน เช่น เป็นบ้านเดี่ยวริมทะเลสาบใกล้สนามกอล์ฟ เพราะที่อยู่อาศัยเหล่านี้มักจะมีราคาแพงมากจนประชาชนทั่วไปซื้อไม่ได้ และหากประชาชนซื้อไม่ได้ ที่อยู่อาศัยที่มีราคาแพงมากก็เป็นเพียงที่อยู่อาศัยในความฝันอยู่นั่นเอง

สรุปแล้ว “ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing Demand” ที่จะสามารถดูดซับอุปทานที่อยู่อาศัย (Housing Supply) ที่มีล้นความต้องการอยู่ในปัจจุบันได้นั้น จะหมายถึง “ความต้องการซื้อที่มีอำนาจซื้อ” เป็นหลัก (ธอส ,2540: 8)

#### 2.4.2 ตลาด และอุปสงค์ที่เกิดผล

ตลาดที่อยู่อาศัย แบ่งตามความสามารถของผู้บริโภคได้เป็น 2 ประเภท คือ ตลาดซื้อ (House Purchase Market) ตลาดเช่า (Rent Market) ความต้องการมีที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันมาก ทำให้ยากที่จะกำหนดความต้องการ (Demand) ได้ ทั้งนี้เพราะการกำหนดความต้องการว่ามีปริมาณเท่าใดนั้นอาจจะไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีอยู่หลายประเภท และที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าประเภทคงทนถาวร (Consumer Durable) และเป็นสินค้าที่มีความแตกต่างกันมาก (Heterogeneous Commodity) การเลือกเช่า หรือซื้อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทจึงขึ้นอยู่กับอรรถประโยชน์ (Utility) ว่าแต่ละคนพอใจในที่อยู่ประเภทไหน ดังนั้นปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ (Demand Function) ได้มาจากสมการอรรถประโยชน์ (Utility Function) ซึ่งมีปัจจัยทางเศรษฐกิจเป็นตัวกำหนด (เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ , 2527: 10)

#### 2.4.3 ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.4.3.1 รายได้ รายได้ในที่นี้ หมายถึง รายได้ที่แท้จริง (Real Income) ซึ่งเป็นรายได้ที่มีเหลือเพื่อการใช้จ่าย (Disposable Income) และต้องเป็นรายได้ประเภทที่คงทนถาวร (Permanent Income) ทั้งนี้เพราะที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าที่มีลักษณะพิเศษชนิดเดียวที่มีลักษณะเป็นสินค้าลงทุน (Investment Goods) และประเภทคงทน ดังนั้นผู้ที่ประสบความสำเร็จในอาชีพของตนอย่างรวดเร็วจะมีเงินรวมมากพอ หรือผู้ที่มีมรดกตกทอดจากผู้ปกครอง หรือพอจะสรุปได้ว่าหากผู้ที่มีรายได้เหลือเพื่อการจ่ายซื้อที่อยู่อาศัยมากเท่าใด โอกาสที่จะทำให้อุปสงค์เกิดผล (Effective Demand) ย่อมมีมากขึ้นเท่านั้น

2.4.3.2 ราคา ราคาที่อยู่อาศัยรวมทั้งดินก็เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดเช่นกัน ช่องว่างของราคาที่อยู่อาศัยกับรายได้ที่เหลือเพื่อใช้จ่ายกว้างมากเท่าใด ความสามารถที่จะทำให้อุปสงค์นั้น

เกิดผลขึ้นได้ก็น้อยลงเท่านั้น ทั้งนี้เพราะความสามารถในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ต้องใช้เวลานานเพื่อสะสมเงินเนื่องจากราคาของที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับรายได้ต่อเดือน มักจะเป็นหลายสิบเท่าของเงินเดือน ดังนั้นระบบผ่อนส่งจึงมีอิทธิพลมาก ที่จะทำให้ผู้บริโภคสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

นอกจากจะพิจารณาถึงราคาที่อยู่อาศัยแล้ว ผู้บริโภคยังควรต้องพิจารณาถึงเรื่องเงินต้น และดอกเบี้ยที่ใช้ในการผ่อนชำระตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาบ้าน เป็นต้น

2.4.3.3 ที่ตั้งทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งที่กำหนดความต้องการ ถ้าอยู่ไกลจากที่ทำงานหรือแหล่งทำมาหากิน หรือแหล่งการศึกษาของเด็กก็จะเป็นการเพิ่มค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และในที่สุดก็หมายถึงค่าใช้จ่ายประจำ

2.4.3.4 ประชากร การเพิ่มขึ้นของครัวเรือน ซึ่งส่วนหนึ่งเกิดจากการแต่งงาน และการมีบุตร กล่าวคือ คู่สมรสใหม่ ส่วนใหญ่มักจะแยกครอบครัวมาอยู่ต่างหาก หรือมีเจนนั่นก็อาศัยอยู่กับครอบครัวของพ่อแม่สักระยะหนึ่ง แล้วจึงแยกครอบครัวมาอยู่ต่างหาก ซึ่งสิ่งเหล่านี้จะเป็นวัฏจักรของครอบครัว (Family Cycle) มีส่วนกำหนดความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยนอกจากนี้ การย้ายถิ่น เนื่องจากชาวชนบทมุ่งเข้ามาหางานทำในเมือง ทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากกว่าจำนวนที่อยู่อาศัย

2.4.3.5 สินเชื่อเพื่อเคหการ ผู้บริโภคที่มีระดับรายได้น้อย หรือระดับรายได้ปานกลาง มักจะกู้เงินเพื่อซื้อบ้านที่อยู่อาศัย ถ้าหากมีสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อเคหการมากขึ้น โดยคิดดอกเบี้ยไม่สูงย่อมจูงใจให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ในทางตรงข้ามถ้าหากแหล่งการเงินน้อยลงหรือไม่มีการขยายปริมาณสินเชื่อเพื่อการนี้ย่อมส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยหดตัว

2.4.3.6 ฐานะทางการเงินและทรัพย์สิน (Wealth) ประชาชนส่วนใหญ่ซื้อบ้านที่อยู่อาศัยโดยอาศัยทรัพย์สินมากกว่าที่อยู่อาศัยเฉพาะเงินหรือรายได้เท่านั้น ทรัพย์สินหรือความมั่งมีอาจเกิดจากมรดกตกทอดหรือรายได้ของตนเองก็ได้

#### 2.4.4 ปัจจัยที่กำหนดอุปทานที่อยู่อาศัย

อุปทานที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยที่ขายโดยผู้อยู่อาศัยเดิม รวมทั้งที่อยู่อาศัยที่มีการสร้างใหม่ หรือปรับปรุงใหม่ ปัจจัยที่กำหนดอุปทานมีดังนี้

2.4.4.1 ราคา ถ้าราคาที่อยู่อาศัยสูงขึ้น โดยราคาที่ดิน และค่าก่อสร้างคงเดิม ย่อมทำให้ผู้สร้างได้รับกำไรสูงขึ้นด้วย จะมีแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้น



2.4.4.2 ต้นทุน ซึ่งหมายถึง ค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายก่อนการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายระหว่างการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายหลังการก่อสร้าง ถ้าหากว่าในการดำเนินงานมีต้นทุนสูงขึ้นโดยมีราคาคงที่ย่อมแสดงว่ากำไรของผู้ประกอบการย่อมลดลงไป

2.4.4.3 ปริมาณสินเชื่อเพื่อเคหการ หากมีเงินให้กู้ยืมมากย่อมทำให้จำนวนการก่อสร้างเพิ่มมากขึ้น

2.4.4.4 ฤดูกาล ในประเทศไทยช่วงฤดูฝน จะมีการก่อสร้างลดลง ในฤดูร้อนหรือฤดูหนาว จะมีการก่อสร้างมากกว่าในฤดูฝนประกอบกับระยะเวลาที่ใช้ในการเตรียมการก่อสร้างและการก่อสร้าง ถ้าใช้เวลาในการเตรียมการก่อสร้าง หมายถึงระยะเวลาที่ใช้ในการออกแบบ ขออนุญาตนานเท่าใด ระยะเวลาการก่อสร้างก็จะยาวเพิ่มมากขึ้นด้วย ฉะนั้น อุปทานจะมีปริมาณเพิ่มขึ้นเร็วเพียงใดขึ้นอยู่กับฤดูกาล และระยะเวลาในการก่อสร้างด้วย

#### 2.4.5 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในทางเศรษฐศาสตร์ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มักจะได้รับอิทธิพลจากตัวแปรสำคัญ 2 ตัว คือ ราคาเปรียบเทียบ และรายได้แท้จริง โดยจะแยกพิจารณาจากผู้ซื้อเป็น 2 กลุ่มคือ พฤติกรรมของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับรายได้สูง ซึ่งพบว่า รายได้ไม่ได้เป็นตัวกำหนดความต้องการ หากแต่เป็นคุณภาพบ้าน รูปแบบ ตลอดจนความน่าเชื่อถือของโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า ขณะที่ราคามีความสำคัญต่อการตัดสินใจในลำดับรองลงมา ในทางตรงกันข้ามตัวกำหนดรายได้จะมีอิทธิพลสูงกว่าราคา ในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อย (ประศาสน์ ตั้งมติธรรม, 2533: 80-83)

ปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากราคาและรายได้นี้กล่าวข้างต้นประกอบด้วย

2.4.5.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัย ทุกครัวเรือนปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มีงบประมาณจำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย คือ การอุดหนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อให้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน เพราะฉะนั้นความสามารถหาได้ของสินเชื่อจะกระทบความต้องการที่อยู่อาศัย

2.4.5.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบต่ออำนาจซื้อของประชากร โดยที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะทำให้จำนวนเงินผ่อนต่องวดเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ในภาวะเศรษฐกิจมีสภาพคล่องทางการเงินสูง อัตราดอกเบี้ยจะต่ำ หรือถ้าสถาบันการเงินเพิ่มระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวนานขึ้น ก็

จะทำให้ภาระในการซื้อบ้านต่ำลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงสูงขึ้น ในทางตรงกันข้ามเมื่อเศรษฐกิจประสบกับวิกฤตการณ์ทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น หรือการลดระยะเวลาผ่อนชำระให้สั้นลง ก็จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน โดยกำหนดให้เงื่อนไขปัจจัยอื่นคงที่

2.4.5.3 นโยบายรัฐบาล ความเฟื่องฟูหรือความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยมักจะขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับตลาดสินค้าอื่นๆ จึงนับว่านโยบายของรัฐเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย

2.4.5.4 การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร ที่สำคัญได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างอายุ สถานภาพการสมรส และจำนวนสมาชิกต่อบ้าน เป็นต้น จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเกิดจาก 2 ทางคือ การเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติ และการอพยพย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมือง ซึ่งจำนวนประชากรในประเภทหลังกับโครงสร้างอายุของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และมีครอบครัวแล้วน่าจะเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในระยะที่ผ่านมา ส่วนใหญ่มักใช้จำนวนประชากรเป็นตัวแทนการศึกษา โดยใช้จำนวนสมาชิกต่อบ้านมาเป็นฐานสำหรับการคำนวณหาความต้องการที่อยู่อาศัย

2.4.5.5 การย้ายถิ่น จำนวนประชากรและรายได้มีบทบาทอย่างมากต่อความต้องการที่อยู่อาศัย แต่การอพยพของประชากรจากพื้นที่ชนบทเข้าสู่เมือง ก็เป็นปัจจัยที่กระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย การย้ายถิ่นมีแรงกดดันขึ้นพื้นฐานจากปัญหาด้านเศรษฐกิจ โดยเฉพาะปัจจัยด้านการจ้างงาน

2.4.5.6 รสนิยม และทำเลที่ตั้ง รสนิยมของครัวเรือนจะมีอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมอันเก่าก่อน โดยที่ถ้าสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลง รสนิยมของเขาก็อาจจะเปลี่ยนแปลงได้ ผู้ซื้อไม่สามารถคาดการณ์ถึงทัศนคติของเพื่อนบ้านใหม่ได้อย่างชัดเจนจากคำโฆษณา หรือคำเชิญชวนในด้านความสะดวกสบาย การตัดสินใจของผู้ซื้อจะพิจารณาว่าราคาสมเหตุสมผลกับความสะดวกสบายและเงื่อนไขของบ้านที่มีราคาสูงขึ้น อันเนื่องจากคุณภาพของบ้านสูงกว่ามาตรฐาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้นหรือไม่ ตลอดจนพื้นที่ใช้สอยของบ้านก็ถือเป็นปัจจัยอันหนึ่งของรสนิยมของครัวเรือน

ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในชุมชนรอบๆ เมืองใหญ่ นั้น เหมาะสมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีความหนาแน่นน้อยกว่า มลภาวะอากาศ และเสียงเป็นพิษต่ำกว่า จึงดึงดูดครัวเรือนที่ต้องการพักอาศัยในสถานที่ที่มีความสงบ ร่มรื่น แต่ในปัจจุบันปัญหาการจราจรได้เข้ามามีบทบาทต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะเวลาที่ถูกใช้ไปในการเดินทางเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้องเสียเวลามากเพื่อที่จะเดินทางเข้ามาในเขตเมืองชั้นใน รสนิยมจึง



อาจเปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่หนึ่ง และที่อยู่แต่ละแห่งกัน มาเป็นที่เดียวกันหรืออยู่ใกล้กันมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาการเดินทางอันเนื่องมาจากปัญหาการจราจรที่ทวีความรุนแรงขึ้นทุกที ซึ่งยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ นั่นคือ ในอนาคตครัวเรือนจะมีรสนิยมของการอยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยอาคารชุดจะเป็นทางออกในการพัฒนาเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานครในอนาคต

2.4.5.7 สภาพทางสังคม และการเมือง ผลกระทบของความเจริญจากตะวันตกได้เข้ามา มีบทบาทสำคัญต่อสังคมไทย เนื่องจากวัฒนธรรมของประเทศตะวันตกนั้น ค่านิยมใหม่มีแนวโน้มแยกออกไปอยู่เอง เนื่องจากเป็นค่านิยมของสังคม ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศเพื่อนบ้าน และความไม่มีเสถียรภาพของรัฐบาลไทย ก็ส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะประชาชนจะชะลอการตัดสินใจที่จะนำเงินมาลงทุนระยะยาว เช่นการซื้อบ้าน

2.4.5.8 โครงการการปรับปรุงเมืองใหม่ บ้านจำนวนมากต้องถูกรื้อถอนเพราะเสื่อมโทรมไปตามสภาพ และไม่สามารถซ่อมแซมให้ปลอดภัยเพื่อจะอยู่อาศัยต่อไปได้ หรือการรื้อถอนเพื่อใช้วัตถุประสงค์อื่นๆ ที่จะทำให้อายุได้และอุปทานที่อยู่อาศัยดีกว่าเดิม หรือการรื้อถอนด้วยปัจจัยอื่นๆ ที่สมเหตุสมผลเพียงพอ ซึ่งมีความสำคัญเล็กน้อยมาก หรือไม่สามารถยอมรับได้ แนวโน้มการรื้อถอนบ้านเก่าหรือทรัพย์สินน่าจะเพิ่มขึ้น ดังนั้น ข้อเท็จจริงก็คือว่า โครงการปรับปรุงเมืองใหม่จะเพิ่มความต้องการที่อยู่อาศัยขึ้น

#### 2.4.6 ปัจจัยพื้นฐานในการเลือกที่อยู่อาศัย

Brain J.L Berry & Frank E.Horton มีแนวความคิดว่า ปัจจัยพื้นฐานในการเลือกที่อยู่อาศัย คือ ราคาหรือค่าเช่าของที่พักอาศัย ชนิดของที่พักอาศัย และที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงาน

แนวความคิดนี้ได้อธิบายถึงความสัมพันธ์ และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้นขึ้นอยู่กับระดับของรายได้ ถ้าบุคคลมีรายได้เพิ่มขึ้นก็ยินดีที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส ขนาดของครอบครัว วิธีทางในการดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการอยู่ และสถานที่ทำงานรวมถึงระยะทางในการเดินทางจากบ้านไปยังสถานที่ทำงาน

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เชาวน์ ธีระกุล (2536) ได้เขียนบทความเรื่อง “การเกษียณอายุของข้าราชการ” ในเรื่องที่อยู่อาศัยว่า มีความสำคัญที่สุดต่อข้าราชการและครอบครัว เพราะข้าราชการจะพักอยู่บ้านพัก

ข้าราชการ หรือเช่าบ้านตามสิทธิของข้าราชการตลอดไปไม่ได้ เฉพาะข้าราชการที่มีอายุล่วงเลย 50 ปีไปแล้ว ควรจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองพอสมควรแก่สภาพของตน ข้าราชการทุกคนย่อมทราบดีว่าผู้ที่ เป็นข้าราชการชั้นผู้น้อยเป็นการยากที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพราะจำเป็นจะต้อง ใช้เงินเป็นจำนวนมาก แต่ความเป็นจริงแล้วหาก ข้าราชการที่คิดการล่วงหน้ามานานด้วยการ ประหยัดหรือมัธยัสถ์ ย่อมมีโอกาสจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามสมควร

ปรพพัทธ์ ฎงามทอง (2536) ได้ทำการวิจัยเรื่อง การศึกษาเปรียบเทียบการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของข้าราชการทหาร และข้าราชการตำรวจในเขตกรุงเทพมหานครผลการวิจัยพบว่า การจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของกองทัพบก กองทัพอากาศ และกรมตำรวจ ต่างตระหนักถึงความสำคัญของการให้สวัสดิการของข้าราชการและพนักงานในสังกัด และพยายามอย่างเต็มที่ที่จะตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ข้าราชการและพนักงานเหล่านั้น เป็นประเภทอาคารสงเคราะห์และแฟลตที่พักสวนกลาง

สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น ประเภทที่อยู่อาศัยที่ต้องการมากที่สุด คือ บ้านเดี่ยว รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ โดยโครงการต้องตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง ควรดำเนินโครงการต่อเนื่องทุกๆ ปี เพื่อให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองราคาบ้านต้องถูกกว่าโครงการเอกชนทั่วไป หน่วยงานต้องจัดหาแหล่งเงินกู้ซื้อบ้านในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยทั่วไป

ลดาวลัย ฐนะธนิต (2539) ได้ทำการวิจัยเรื่อง การจัดที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการผู้มีรายได้น้อย ผลการวิจัยพบว่า ความสามารถในการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยใช้ปัจจัยพื้นฐานของข้าราชการพลเรือนสามัญแต่ละกลุ่มในด้านโครงสร้างรายได้ และค่าใช้จ่ายประกอบกับความช่วยเหลือจากโครงการสวัสดิการของภาครัฐผ่านหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีข้อสรุปดังนี้

1. ข้าราชการพลเรือนในระดับ 1-2 ถือว่าความสามารถในการรับภาระค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยยังไม่สามารถกระทำได้ ดังนั้น การที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยใช้ปัจจัยพื้นฐานของตนไม่สามารถกระทำได้ ยังต้องอาศัยสวัสดิการที่พักอาศัยของทางราชการในลักษณะของบ้านหลวง (บ้านพักข้าราชการ) หรือต้องเป็นลักษณะของการเช่าบ้านพักอาศัยหรือห้องเช่า ซึ่งควรมีพื้นที่ใช้สอย 24 ตรม.ขึ้นไป

2. ในส่วนข้าราชการพลเรือนสามัญในระดับ 3-5 จากการศึกษาพบว่าพอมีความสามารถในการผ่อนชำระ แต่ระดับราคาจะอยู่ในระดับไม่เกิน 700,000 บาท และต้องได้รับความช่วยเหลือเงินกู้จากสวัสดิการข้าราชการ ซึ่งได้รับอัตราดอกเบี้ยในระดับที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยจากสถาบันการเงินเอกชน

3. ข้าราชการระดับพลเรือนสามัญ 6-8 จัดว่ามีความสามารถในการรับภาระค่าใช้จ่ายในด้านที่อยู่อาศัยโดยอาจไม่ต้องใช้สวัสดิการเงินกู้ที่อยู่อาศัยของทางราชการ

วสันต์ เหล่าเรืองวัฒนะ (2539) ได้ทำการวิจัยเรื่อง โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ และลูกจ้างประจำของทบวงมหาวิทยาลัย ดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผลการวิจัยพบว่าโครงการสวัสดิการฯ ควรได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล เพราะเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนด้านภาระดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยช่วยกระตุ้นให้ ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเป็นส่วนเสริมสร้างขวัญและกำลังใจในการปฏิบัติงาน โดยมีข้อเสนอแนะว่า วิธีการจัดสรรงบประมาณให้แก่ส่วนราชการ ควรมีการสำรวจความจำเป็นและความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการก่อน แล้วจึงทำการจัดสรรตามความจำเป็นที่เกิดขึ้นจริง ไม่ใช่จัดสรรงบประมาณโดยเทียบจากจำนวนข้าราชการของแต่ละส่วนราชการ อีกทั้งการใช้ระดับในการกำหนดวงเงินกู้ของสวัสดิการ ทำให้ข้าราชการในระดับกลางได้วงเงินใช้สิทธิสวัสดิการต่ำกว่าข้าราชการระดับบนทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำ ซึ่งน่าจะพิจารณาวงเงินกู้จากเงินเดือน ราคาหลักทรัพย์ ไม่ใช่กำหนดโดยระดับในส่วนของประโยชน์ของโครงการฯ พบว่าเป็นส่วนเสริมสร้างขวัญกำลังใจมากกว่าช่วยเหลือในการจัดหาที่อยู่อาศัย เพราะผู้ได้รับสวัสดิการต้องช่วยเหลือตัวเองด้วย

ดวงพร สังข์เกตุ (2539) ได้ทำการวิจัยเรื่อง การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ขอกู้ในโครงการเป็นข้าราชการในระดับ 3-4 มากที่สุด ส่วนใหญ่สมรสแล้ว อายุราชการอยู่ในช่วง 2-5 ปี รายได้เฉลี่ย 5,001-10,000 บาทต่อเดือน จำนวนเงินที่กู้ได้อยู่ในช่วง 200,001-300,000 บาท มากที่สุด โดยวัตถุประสงค์การกู้เพื่อซื้อที่ดินอาคารขณะที่วงเงินให้กู้สูงสุดของโครงการฯ คือ 500,000 บาท ไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

## 2.6 สรุปแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการศึกษาแนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปในเนื้อหาสำคัญได้ดังนี้

สินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยสนับสนุนให้คนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีเงื่อนไขสินเชื่อที่สำคัญ ได้แก่

1. อัตราดอกเบี้ย ในกรณีอัตราดอกเบี้ยสูง จะมีผลทำให้คนซื้อบ้านน้อยลง ในทางกลับกัน หากอัตราดอกเบี้ยต่ำ ก็จะมีผลทำให้คนซื้อบ้านมากขึ้น

2. ระยะเวลาในการผ่อนชำระ หากมีระยะเวลาในการผ่อนชำระนาน เงินงวดในการผ่อนชำระก็จะน้อย และหากมีระยะเวลาในการผ่อนชำระสั้น เงินงวดในการผ่อนชำระจะมาก ทั้งนี้ ความสามารถในการผ่อนชำระจะเป็นตัวกำหนดในเรื่องของระยะเวลาในการผ่อนชำระ

3. วงเงินกู้ สถาบันการเงินจะกำหนดวงเงินให้กู้โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัย และระดับความเสี่ยงของการได้รับชำระหนี้ กรณีที่ตลาดที่อยู่อาศัยกำลังฟื้นตัว สถาบันการเงินต่างๆ จะแข่งขันกันให้สินเชื่อ วงเงินกู้ก็จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะดึงดูดให้ลูกค้ามาใช้บริการมากขึ้น ซึ่งโดยทั่วไป วงเงินกู้จะอยู่ที่ 70-80 เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าหลักประกัน แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับระดับของความเสี่ยงในการได้รับชำระหนี้ ตัวอย่างเช่น กรณีของสินเชื่อในโครงการสวัสดิการต่างๆ ที่มีข้อตกลงเรื่องของการหักเงินเดือนผ่อนชำระหนี้ ระหว่างหน่วยงานกับสถาบันการเงิน ก็จะทำให้สถาบันการเงินนั้น มีความเสี่ยงต่ำในการได้รับชำระหนี้ จึงสามารถปล่อยสินเชื่อได้สูงขึ้น เป็นต้น

นอกจากนี้ ปัจจัยที่กำหนดอุปสงค์ยังมีรายได้ และระดับราคาที่อยู่อาศัย โดยการเลือกที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับความสามารถในการจ่าย โดยมีระดับรายได้เป็นตัวแปรสำคัญ



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### บทที่ 3

#### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ในโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. โดยมีแผนการดำเนินงานวิจัยตามแผนผังวิธีดำเนินงานวิจัยที่ 3.2 และมีรายละเอียดขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัยดังนี้

#### 3.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

แบ่งการศึกษาข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

3.1.1 ส่วนที่ 1 ข้อมูลจากประชากรทั้งหมด จำนวน 7,209 ราย โดยทำการศึกษาด้านวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ ประเภทที่อยู่อาศัย และทำเลที่อยู่อาศัย มีรายละเอียดดังนี้

ประชากรในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ ข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ที่ทำนิติกรรมสัญญาเงินกู้กับ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในโครงการ ธอส. – กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. รุ่นที่ 1 ภายในกำหนดเวลาระหว่าง 11 ธันวาคม 2544 ถึง 31 ตุลาคม 2545 โดยมีที่อยู่อาศัย (หลักประกันที่ขอสินเชื่อ) อยู่ใน 4 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ และมีวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ 4 ประเภท คือ ซื้อที่ดินอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง และปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่เท่านั้น ยกเว้นวัตถุประสงค์การกู้ต่อเติมซ่อมแซม ซึ่งไม่ได้ทำให้มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และมีสัดส่วนในจำนวนที่น้อย จึงไม่นับยี่สำคัญที่จะศึกษา รวมเป็นประชากรทั้งสิ้น 7,209 ราย สามารถจำแนกประชากรตามพื้นที่ที่ทำการศึกษาได้เป็น

1.) กรุงเทพมหานคร	จำนวน	3,272	ราย
2.) นนทบุรี	จำนวน	1,893	ราย
3.) ปทุมธานี	จำนวน	1,546	ราย
4.) สมุทรปราการ	จำนวน	498	ราย

เหตุผลที่ผู้วิจัยได้ทำการเลือกพื้นที่ในการศึกษาดังกล่าว เนื่องจากข้อมูลของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ณ 30 กันยายน 2544 ระบุว่า มีข้าราชการที่เป็นสมาชิกของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการที่อยู่ในพื้นที่ที่ศึกษาจำนวนรวมกัน 235,143 ราย คิดเป็นสัดส่วน 20% ของข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญทั่วประเทศ (1,164,392 ราย) โดยเฉพาะพื้นที่ของจังหวัดกรุงเทพฯ มีจำนวนสมาชิก กบข. ถึง 207,264 ราย อีกทั้งมีความสำคัญในฐานะที่เป็นเมืองหลวง เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง รวมทั้งเป็นศูนย์บริหารราชการของ



ประเทศ และมีความแตกต่างในเรื่องประเภทของที่อยู่อาศัยจำนวนมาก ครอบคลุมทั้งที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ซึ่งเป็นประชากร กลุ่มเป้าหมายที่จะศึกษา

3.1.2 ส่วนที่ 2 ข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 378 ราย โดยทำการศึกษาในส่วนของข้อมูลทั่วไปประชากร ข้อมูลอุปสงค์ และข้อมูลสินเชื่อ ที่นอกเหนือจากการศึกษาข้อมูลจากประชากร โดยกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง และวิธีการสุ่มตัวอย่าง มีรายละเอียดดังนี้

#### 3.1.2.1 ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการศึกษานี้ กำหนดขึ้นตามสูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ YAMANE กำหนดระดับของความเชื่อมั่น 95% ในการประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน  $\pm 5\%$

สำหรับประชากรจำนวน 7,209 ราย คำนวณได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมเท่ากับ 378 ราย โดยมีรายละเอียดในการคำนวณดังนี้ คือ

$$N_{op} = \frac{N}{1 + NE^2}$$

โดยที่  $N_{op}$  คือ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม สำหรับประชากรจำนวน  $N$  ราย

$N$  คือ จำนวนประชากร ในที่นี้ คือ 7,209 ราย

$E$  คือ ขนาดความคลาดเคลื่อนสูงสุดที่ผู้วิจัยยอมรับได้ ในที่นี้ คือ  $\pm 5\%$

$$\begin{aligned} \text{เพราะฉะนั้น } N_{op} &= \frac{7,209}{(1 + (7,209 * (0.05)^2))} \\ &= 378 \end{aligned}$$

#### 3.1.2.2 วิธีการสุ่มตัวอย่าง

ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง โดยใช้พื้นที่จังหวัด วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ และประเภทที่อยู่อาศัยเป็นเกณฑ์ในการแบ่ง และใช้การสุ่มแบบกำหนดสัดส่วนตัวอย่างตามขนาดประชากรในแต่ละกลุ่ม จะได้ขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแบบแผนการสุ่มตัวอย่างตามตารางที่ 3.1



ตารางที่ 3.1 แบบแผนการสุ่มตัวอย่าง

พื้นที่ศึกษา	วัตถุประสงค์ การขอสินเชื่อ	ประเภทที่อยู่ อาศัย	ประชากร (ราย)	กลุ่มตัวอย่าง (ราย)
1. กรุงเทพฯ	ซื้อที่ดินอาคาร	บ้านเดี่ยว	677	36
		บ้านแฝด	175	9
		ทาวน์เฮาส์	1,227	65
		อาคารพาณิชย์	66	3
	ซื้อห้องชุด	ห้องชุด	744	39
	ซื้อที่ดินปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	87	5
	ปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	296	15
	<b>รวม</b>			<b>3,272</b>
2. นนทบุรี	ซื้อที่ดินอาคาร	บ้านเดี่ยว	245	13
		บ้านแฝด	94	5
		ทาวน์เฮาส์	1,021	53
		อาคารพาณิชย์	31	2
	ซื้อห้องชุด	ห้องชุด	329	17
	ซื้อที่ดินปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	62	3
	ปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	111	6
	<b>รวม</b>			<b>1,893</b>
3. ปทุมธานี	ซื้อที่ดินอาคาร	บ้านเดี่ยว	257	13
		บ้านแฝด	81	4
		ทาวน์เฮาส์	1,050	55
		อาคารพาณิชย์	11	1
	ซื้อห้องชุด	ห้องชุด	42	2
	ซื้อที่ดินปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	35	2
	ปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	70	4
	<b>รวม</b>			<b>1,546</b>

ตารางที่ 3.1 (ต่อ)

พื้นที่ศึกษา	วัตถุประสงค์ การขอสินเชื่อ	ประเภทที่อยู่ อาศัย	ประชากร (ราย)	กลุ่มตัวอย่าง (ราย)
4. สมุทรปราการ	ชื่อที่ดินอาคาร	บ้านเดี่ยว	105	5
		บ้านแฝด	18	1
		ทาวน์เฮาส์	272	14
		อาคารพาณิชย์	16	1
	ชื่อห้องชุด	ห้องชุด	39	2
	ชื่อที่ดินปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	11	1
	ปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	37	2
	<b>รวม</b>			<b>498</b>
<b>รวมทั้งหมด</b>			<b>7,209</b>	<b>378</b>

- 1.) กำหนดกรอบการสุ่ม (Sampling Frame) ในการวิจัยครั้งนี้ ใช้ เลขที่บัญชีเงินกู้ เป็นหน่วยการสุ่ม (Sampling Unit)
  - 2.) ขั้นตอนการสุ่ม การศึกษาครั้งนี้ได้กำหนดประชากรเป้าหมาย (Target Population) เอาไว้ โดยกำหนดจากจำนวนเลขที่บัญชีเงินกู้ จำแนกตามพื้นที่ศึกษา วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ และประเภทที่อยู่อาศัย โดยมีรายละเอียดดังนี้
    - 2.1) วัตถุประสงค์ชื่อที่ดินอาคาร จำแนกประเภทที่อยู่อาศัยเป็น 4 ประเภท คือ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์
    - 2.2) วัตถุประสงค์ชื่อห้องชุด ประเภทที่อยู่อาศัยห้องชุด
    - 2.3) วัตถุประสงค์ชื่อที่ดินปลูกสร้าง ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว
    - 2.4) วัตถุประสงค์ปลูกสร้าง ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว
- การสุ่มเลขที่บัญชีเงินกู้ที่เป็นตัวอย่างโดย
- 1.) จัดลำดับเลขที่บัญชีเงินกู้เรียงจากน้อยไปหามาก จำแนกตามพื้นที่ศึกษา วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ และประเภทที่อยู่อาศัย
  - 2.) จัดช่วงเลขที่บัญชีเงินกู้ ให้ห่างกันทุก 19 ลำดับ
  - 3.) คัดลอกเลขที่บัญชีเงินกู้ในลำดับที่ 19 ของทุกช่วง จนกว่าจะได้ตัวเลขครบจำนวน 378 ตัวอย่างตามที่ต้องการ

## 3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.2.1 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ข้อมูลเอกสารจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยแบ่งข้อมูลที่จัดเก็บเป็น 3 ประเภทได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

ส่วนที่ 2 ข้อมูลอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 3 ข้อมูลสินเชื่อ

### 3.2.2 ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

3.2.2.1 กำหนดตัวแปร ในแต่ละประเด็นหลักออกมาเป็นกลุ่มตัวแปรด้านต่างๆ โดยได้มาจากการวิเคราะห์ข้อมูลทางด้านเอกสาร ตำรา บทความ นำมาประมวลเข้าด้วยกัน จัดเป็นกลุ่มตัวแปรดังนี้

#### กลุ่มที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ
2. อายุ
3. สถานภาพสมรส
4. ระดับการศึกษา
5. ประเภทข้าราชการ
6. อายุการทำงาน
7. ภูมิลำเนา
8. สถานที่ทำงาน
9. รายได้ (เงินเดือน)
10. รายได้ครัวเรือน
11. จำนวนบุตร

#### กลุ่มที่ 2 ข้อมูลอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

1. ทำเลที่ตั้ง (จังหวัด)
2. ทำเลที่ตั้ง (เขต)
3. ประเภทที่อยู่อาศัย
4. ระดับราคา
5. พื้นที่ใช้สอย
6. อายุอาคาร
7. ลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัย

### กลุ่มที่ 3 ข้อมูลสินเชื่อ

1. วัตถุประสงค์การกู้
2. ระยะเวลากู้
3. ความสามารถในการจ่าย (เงินผ่อนชำระ)
4. วงเงินอนุมัติ
5. จำนวนผู้กู้ร่วม
6. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้
7. อาชีพผู้กู้ร่วม
8. จำนวนบัญชีผู้กู้

### แผนผังที่ 3.1 โครงสร้างข้อมูล



3.2.2.2 ทำตารางโครงสร้างข้อมูล แสดงค่าตัวแปรทั้งหมด ซึ่งสามารถจำแนกได้  
เป็น 26 ตัวแปร รายละเอียดตามตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 แสดงสรุปโครงสร้างข้อมูล

ลำดับ	ตัวแปร	ค่าของตัวแปร					
1	เพศ	1) ชาย			2) หญิง		
2	อายุ	1) < 31 ปี	2) 31-40 ปี	3) 41-50 ปี		4) > 50 ปี	
3	สถานภาพ	1) โสด		2) สมรส		3) ม่าย/หย่าร้าง	
4	การศึกษา	1) <ป.ตรี	2) ป.ตรี	3) ป.โท		4) ป.เอก	
5	ประเภท	1) พลเรือน		2) ตุลาการ		3) อัยการ	
	ข้าราชการ	5) ครู		6) รัฐสภา		7) ตำรวจ	
6	อายุการทำงาน (ปี)	1) 1-2	2) 3-5	3) 6-10		4) 11-15	5) 16-20
		6) > 20					
7	ภูมิลำเนา	1) กทม.-		2) ภาค	3)	4) ภาค	5) ภาค
		ปริมณฑล		กลาง	ภาคเหนือ	ตะวันออก	ตะวันออก
8	สถานที่ทำงาน	1) กทม.-		2) ภาค	3)	4) ภาค	5) ภาค
		ปริมณฑล		กลาง	ภาคเหนือ	ตะวันออก	ตะวันออก
9	รายได้ (เงินเดือน) (บาท)	1)	2)	3)	4)	5)	6)
		< 5,001	5,001-10,000	10,001-15,000	15,001-20,000	20,001-25,000	> 25,000
10	รายได้รวม (รายได้ครัวเรือน, อื่นๆ)	1)	2)	3)	4)	5)	6)
		< 10,001	10,001-15,000	15,001-20,000	20,001-25,000	25,001-30,000	> 30,000
11	จำนวนบุตร	1) ไม่มี		2) 1 คน	3) 2 คน	4) 3 คน	5) มากกว่า 3 คน
12	ทำเลที่ตั้ง	1) กทม.		2) นนทบุรี	3) ปทุมธานี		4) สมุทรปราการ

ลำดับ	ตัวแปร	ค่าของตัวแปร						
13	เขต กทม.	1) เหนือ	2) ตะวันออก /เหนือ	3) ตะวันออก	4) ใต้	5) ตะวันตก	6) ศูนย์ ธุรกิจ	
	เขต นนทบุรี	1) อ.เมือง	2) อ.บาง กรวย	3) อ.บาง ใหญ่	4) อ.บาง บัวทอง	5) อ.ไทร น้อย	6) อ.ปาก เกร็ด	
	เขต ปทุมธานี	1) อ.เมือง	2) อ.คลอง หลวง	3) อ.ธัญบุรี	4) อ.หนอง เสือ	5) อ.ลาด หลุม แก้ว	6) อ.ลำลูก กา	7) อ.สาม โคก
	เขต สมุทรปราการ	1) อ. เมือง	2) อ. บางบ่อ	3) อ. บางพลี	4) อ. พระ ประแดง	5) อ. พระ สมุทร เจดีย์	6) อ. บางเสา ธง	7) อ. บางแก้ว
14	ประเภทที่อยู่ อาศัย	1) บ้านเดี่ยว	2) บ้านแฝด	3) ทาวน์เฮาส์	4) ห้องชุด	.) ตึกแถว (อาคาร พาณิชย์)		
15	ราคาที่อยู่ อาศัย(บาท)	1) < 5.01 แสน	2) 5.01- 7.5 แสน	3) > 7.5- 1 ล้าน	4) >1-1.5 ล้าน	5) >1.5-2 ล้าน	6) > 2 ล้าน	
16	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	1) < 31	2) 31-60	3) 61-90	4) 91-120	5) 121- 150	6) 151- 180	7) >180
17	อายุอาคาร (ปี)	1) 0	2) 1-5	3) 6-10	4) 11-15	5) 16-20	6) > 20	
18	ลักษณะการ จัดสร้างที่อยู่ อาศัย	1) โครงการจัดสรร			2) สร้างเอง			
19	วัตถุประสงค์ การกู้	1) ซื้อที่ดินอาคาร	2) ซื้อห้องชุด	3) ซื้อที่ดินพร้อม ปลูกสร้างอาคาร		4) ปลูกสร้าง อาคาร		
20	ระยะเวลา (ปี)	1) < 11	2) 11-15	3) 16-20	4) 21-25	5) > 25		
21	เงินผ่อนชำระ (บาท)	1) < 3,001	2) 3,001- 5,000	3) 5,001- 7,000	4) 7,001- 9,000	5) 9,001- 11,000	6) > 11,000	



ลำดับ	ตัวแปร	ค่าของตัวแปร						
22	วงเงินให้กู้ (บาท)	1) < 5.01 แสน	2) 5.01- 7.5 แสน	3) > 7.5- 1 ล้านบาท	4) > 1- 1.5 ล้านบาท	5) >1.5-2 ล้านบาท	6) >2 ล้านบาท	
23	จำนวนผู้กู้ร่วม	1) ไม่มี		2) 1 คน		3) 2 คน		
24	ความสัมพันธ์ ของผู้กู้ร่วม	1) คู่สมรส		2) บิดา, มารดา, บุตร, พี่ น้อง		3) ญาติ, เพื่อน, คู่หมั้น		
25	อาชีพผู้กู้ร่วม	1) ข้าราชการ	2) พนักงาน รัฐวิสาหกิจ	3) พนักงาน บริษัทเอกชน	4) ลูกจ้าง	5) ค้าขาย		
26	จำนวนบัญชีผู้	1) 1 บัญชี		2) 2 บัญชี		3) 3 บัญชี		4) มากกว่า 3 บัญชี

จากตารางที่ 3.2 สามารถอธิบายความหมายของตัวแปรบางตัวได้ดังต่อไปนี้

1.) ตัวแปรเขตกรุงเทพมหานคร หมายถึง พื้นที่ที่แบ่งการปกครองออกเป็นส่วนๆ ภายในกรุงเทพมหานคร จำนวน 50 เขต ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยปี 2540 โดยจัดเป็น 6 กลุ่มดังนี้

1.1) กรุงเทพฯ ตอนเหนือ ได้แก่ จตุจักร, ลาดพร้าว, บางเขน, สายไหม, ดอนเมือง, หลักสี่

1.2) กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ บางกะปิ, บึงกุ่ม, มีนบุรี, วังทองหลาง,

คลองสามวา, สะพานสูง, คันนายาว, หนองจอก

1.3) กรุงเทพฯ ตะวันออก ได้แก่ พระโขนง, ประเวศ, ลาดกระบัง, สวนหลวง, บางนา

1.4) กรุงเทพฯ ตอนใต้ ได้แก่ ราษฎร์บูรณะ, ทุ่งครุ, จอมทอง, บางขุนเทียน, บางบอน

1.5) กรุงเทพฯ ตะวันตก ได้แก่ ตลิ่งชัน, ภาษีเจริญ, หนองแขม, ทวีวัฒนา, บางแค

1.6) กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ ได้แก่ พระนคร, สัมพันธวงศ์, ป้อมปราบ, ดุสิต, บางซื่อ,

คลองสาน, ธนบุรี, บางกอกใหญ่, บางกอกน้อย, บางพลัด, ปทุมวัน, บางรัก, สาทร, ราชเทวี, พญาไท, ยานนาวา, ห้วยขวาง, คลองเตย, บางคอแหลม, วัฒนา, ดินแดง

2.) อาชีพผู้กู้ร่วม หมายถึง ลักษณะอาชีพที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการจัดแบ่งตามประเภทของเอกสารรับรองเงินเดือนผู้กู้ที่มีการระบุตำแหน่งงานจากหน่วยงาน แบ่งเป็น 5 ประเภท ได้แก่

2.1) อาชีพข้าราชการ

2.2) อาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ

2.3) อาชีพพนักงานบริษัทเอกชน

2.4) อาชีพรับจ้าง ประกอบด้วย ลูกจ้างทั้งประจำและชั่วคราวที่ทำงานให้ส่วนราชการ, รัฐวิสาหกิจ, บริษัทเอกชน หรือ ห้างหุ้นส่วน

2.5) อาชีพอิสระ ประกอบด้วย เจ้าของกิจการ, ค้าขายทั่วไป

3.) เงิน กบข. หมายถึง เงินสินเชื่อในโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.

4.) เงิน ทั่วไป หมายถึง เงินสินเชื่อนอกโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข.

### 3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูล โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

3.3.1 ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีรายละเอียดดังนี้

1. ข้อมูลสถิติการขอสินเชื่อในโครงการ ธอส. – กบข. ฯ

2. ข้อมูลสถิติการทำนิติกรรมในโครงการ ธอส. – กบข. ฯ

3.3.2 ข้อมูลอัตราค่าจ้างคนภาครัฐ จากสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน

3.3.3 ข้อมูลรายได้เฉลี่ยของข้าราชการ จากสำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.3.4 ข้อมูลจำนวนข้าราชการสมาชิก กบข. จากกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)

3.3.5 ข้อมูลอัตราค่าจ้างพลข้าราชการทหาร จากกองกำลังพล กระทรวงกลาโหม

3.3.6 ข้อมูลผลสำรวจอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จาก บ.เอเจนซี

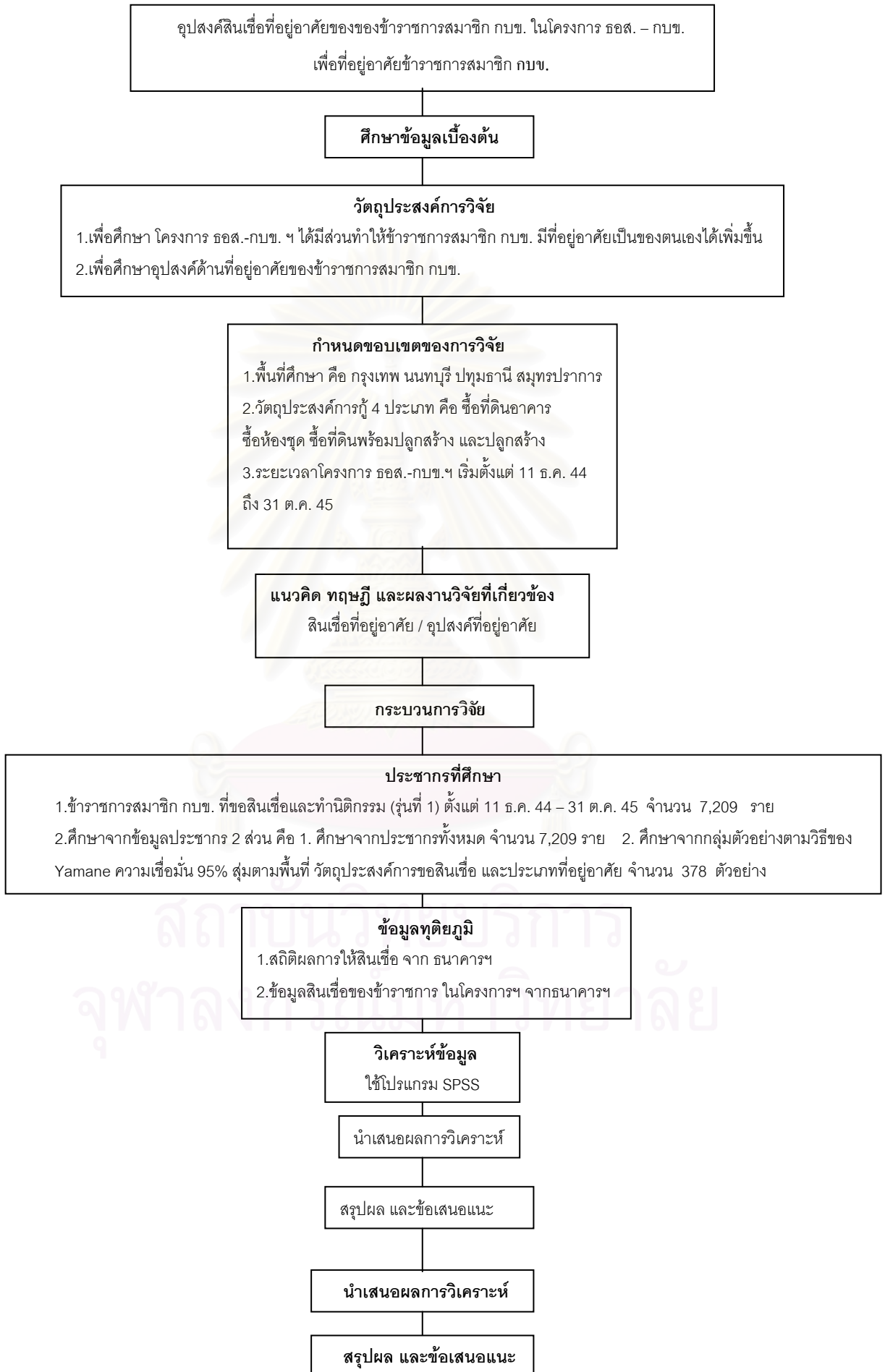
ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

3.3.7 ข้อมูลผลสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ลูกจ้างประจำ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากสำนักวิจัยเอแบค-เคเอสซีอินเตอร์เนตโพลล์

### 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่เก็บข้อมูลได้ครบถ้วน จึงนำเสนอข้อมูลในรูปแบบตารางเพื่อสะดวกต่อการวิเคราะห์ สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูล จะใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS โดยนำมาแจกแจงความถี่ และคิดเป็นร้อยละ แสดงเป็นตาราง

### แผนผังที่ 3.2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



### 3.5 สรุปวิธีการดำเนินงานวิจัย

การศึกษาครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยเชิงปริมาณ ในการวัดและประเมินผล ประชากรในการศึกษาคือ ข้าราชการสมาชิก กบข.ที่ยื่นขอสินเชื่อ และทำนิติกรรมสัญญา กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2544 ถึง 31 ตุลาคม 2545 กำหนดขอบเขตในการศึกษาจากทำเลที่อยู่อาศัย 4 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ และวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ 4 ประเภท ได้แก่ ชื้อที่ดินอาคาร ชื้อห้องชุด ชื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง และปลูกสร้างอาคาร

3.5.1 วิธีดำเนินงานวิจัย ใช้การศึกษาจากข้อมูล 2 ส่วน เพื่อให้เกิดความเที่ยงตรงของผลการวิจัย โดยนำผลที่ได้จากข้อมูลทั้งสองส่วนที่ศึกษาในเรื่องเดียวกันมาวิเคราะห์ คือ

3.5.1.1 ศึกษาจากข้อมูลประชากรทั้งหมด ในเนื้อหาเกี่ยวกับวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ ทำเลที่อยู่อาศัย และประเภทที่อยู่อาศัย เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีความสำคัญต่อผลการวิจัย หากทำการศึกษาจากกลุ่มตัวอย่าง อาจทำให้ผลที่ได้ไม่มีความชัดเจนพอ

3.5.1.2 ศึกษาจากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างตามวิธีของ Yamane ความเชื่อมั่น 95% ใช้ทำเลที่อยู่อาศัย(จังหวัด) วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ และประเภทที่อยู่อาศัย เป็นเกณฑ์ในการคัดเลือก

3.5.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เป็นข้อมูลเอกสารจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

3.5.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล ใช้ฐานข้อมูลหลัก 2 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลจากกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) และข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

3.5.4 การวิเคราะห์ข้อมูล ใช้โปรแกรม SPSS version 10.0 ในการวิเคราะห์

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่องอุปสงค์สินค้าที่อยู่อาศัยของข้าราชการในโครงการ ธอส.- กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของข้าราชการสมาชิก กบข. ที่มีการยื่นขอสินเชื่อ และได้รับการอนุมัติพร้อมทำนิติกรรมเสร็จ ระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2544 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2545 โดยกำหนดขอบเขตในการศึกษาจากที่ตั้งหลักประกันที่อยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ โดยมีจำนวนกลุ่มประชากรทั้งสิ้น 7,209 ราย และได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากจำนวนประชากร 7,209 ราย และเฉพาะกลุ่มตัวอย่าง 378 ราย ตามวิธีดำเนินการวิจัยในบทที่ 3 เพื่อทำการวิเคราะห์ถึงเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของโครงการฯ ที่สนับสนุนให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัย และวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้น โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 5 ส่วน คือ

- ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป
- ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลอุปสงค์
- ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลสินเชื่อ
- ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์ตารางความสัมพันธ์
- ส่วนที่ 5 การสรุปวิเคราะห์

#### 4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป

##### 4.1.1 เพศ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่เป็นเพศหญิงมีมากที่สุด ร้อยละ 50.3 และเพศชาย ร้อยละ 49.7 รายละเอียดตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงเพศของกลุ่มตัวอย่าง

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	188	49.7
หญิง	190	50.3
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

## 4.1.2 อายุ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุระหว่าง 41-50 ปี มากที่สุด ร้อยละ 39.4 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างมีอายุระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 33.9 กลุ่มตัวอย่างมีอายุน้อยกว่า 31 ปี ร้อยละ 14.3 และกลุ่มตัวอย่างมีอายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 12.4 รายละเอียดตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงอายุของกลุ่มตัวอย่าง

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
< 31 ปี	54	14.3
31-40 ปี	128	33.9
41-50 ปี	149	39.4
> 50 ปี	47	12.4
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

## 4.1.3 สถานภาพสมรส

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่สมรสแล้วมีมากที่สุด ร้อยละ 63.5 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพโสด ร้อยละ 24.6 และกลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพหม้ายหรือหย่าร้าง ร้อยละ 11.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 แสดงสถานภาพสมรสของกลุ่มตัวอย่าง

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	93	24.6
สมรส	240	63.5
หม้าย /หย่าร้าง	45	11.9
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>



#### 4.1.4 การศึกษา

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาในระดับปริญญาตรีมากที่สุด ร้อยละ 59.5 รองลงมาเป็นการศึกษิต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ร้อยละ 27.8 การศึกษาระดับปริญญาโท ร้อยละ 12.2 และการศึกษาระดับปริญญาเอก ร้อยละ 0.5 รายละเอียดตามตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 แสดงระดับการศึกษาของกลุ่มตัวอย่าง

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า ปริญญาตรี	105	27.8
ปริญญาตรี	225	59.5
ปริญญาโท	46	12.2
ปริญญาเอก	2	0.5
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

#### 4.1.5 ประเภทข้าราชการ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นข้าราชการพลเรือนมากที่สุด ร้อยละ 40.5 รองลงมาเป็นข้าราชการครู ร้อยละ 21.7 ข้าราชการตำรวจ ร้อยละ 14.8 ข้าราชการทหาร ร้อยละ 13.5 ข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย ร้อยละ 5.3 ข้าราชการฝ่ายตุลาการ ร้อยละ 2.9 และข้าราชการฝ่ายอัยการ ร้อยละ 1.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 แสดงประเภทข้าราชการ สมาชิก กบข.

ประเภทข้าราชการ กบข.	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการพลเรือน	153	40.5
ข้าราชการฝ่ายตุลาการ	11	2.9
ข้าราชการฝ่ายอัยการ	5	1.3
ข้าราชการพลเรือนในมหาวิทยาลัย	20	5.3
ข้าราชการครู	82	21.7
ข้าราชการรัฐสภาสามัญ	0	0.0
ข้าราชการตำรวจ	56	14.8
ข้าราชการทหาร	51	13.5
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

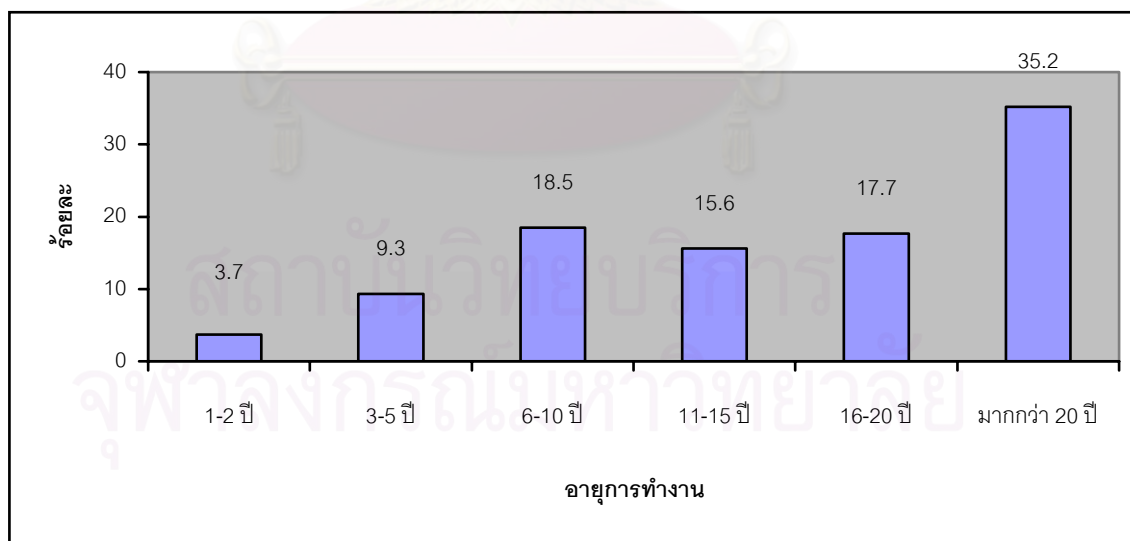
#### 4.1.6 อายุการทำงาน

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอายุการทำงานมากกว่า 20 ปี มากที่สุด ร้อยละ 35.2 รองลงมาอายุการทำงานระหว่าง 6-10 ปี ร้อยละ 18.5 และอายุการทำงานระหว่าง 16-20 ปี ร้อยละ 17.7 รายละเอียดตามตารางที่ 4.6 และแผนภูมิที่ 4.1

ตารางที่ 4.6 แสดงอายุการทำงาน

อายุการทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
1-2 ปี	14	3.7
3-5 ปี	35	9.3
6-10 ปี	70	18.5
11-15 ปี	59	15.6
16-20 ปี	67	17.7
> 20 ปี	133	35.2
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงอายุการทำงาน



#### 4.1.7 ภูมิลำเนา

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีภูมิลำเนาอยู่ใน กรุงเทพฯ และปริมณฑลมากที่สุด ร้อยละ 71.2 รองลงมาอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 9.0 ภาคใต้ ร้อยละ 6.3 ภาคเหนือ ร้อยละ 5.8 ภาคกลาง ร้อยละ 5.3 และภาคตะวันออก ร้อยละ 2.4 รายละเอียดตามตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงภูมิลำเนา

ภูมิลำเนา	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	269	71.2
ภาคกลาง	20	5.3
ภาคเหนือ	22	5.8
ภาคตะวันออก	9	2.4
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	34	9.0
ภาคใต้	24	6.3
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

#### 4.1.8 สถานที่ทำงาน

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีสถานที่ทำงานอยู่ใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล มากที่สุด ร้อยละ 82.0 รองลงมาทำงานอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 5.3 ทำงานอยู่ในภาคใต้ ร้อยละ 3.7 ทำงานอยู่ในภาคเหนือ ร้อยละ 3.2 ทำงานอยู่ในภาคกลาง และภาคตะวันออก มีสัดส่วนเดียวกัน ร้อยละ 2.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แสดงสถานที่ทำงาน

สถานที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ และปริมณฑล	310	82.0
ภาคกลาง	11	2.9
ภาคเหนือ	12	3.2
ภาคตะวันออก	11	2.9
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	20	5.3
ภาคใต้	14	3.7
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

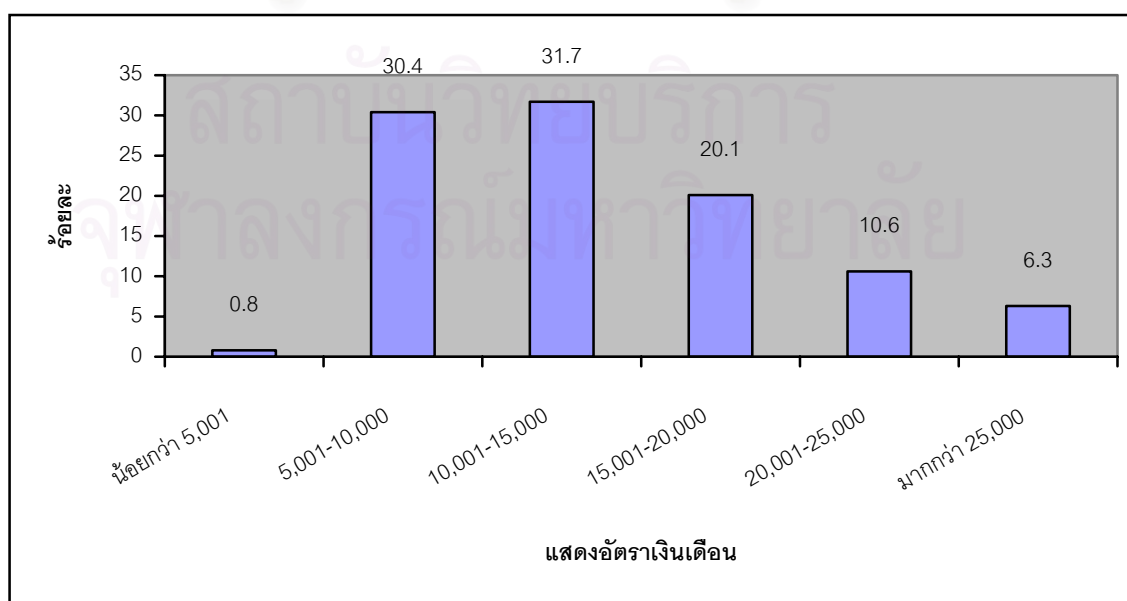
#### 4.1.9 อัตราเงินเดือน

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีอัตราเงินเดือนระหว่าง 10,001-15,000 บาทมากที่สุด ร้อยละ 31.7 รองลงมาคืออัตราเงินเดือนระหว่าง 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 30.4 อัตราเงินเดือนระหว่าง 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 20.1 อัตราเงินเดือนระหว่าง 20,001-25,000 บาท ร้อยละ 10.6 อัตราเงินเดือนมากกว่า 25,000 บาท ร้อยละ 6.3 และอัตราเงินเดือนน้อยกว่า 5,001 บาท ร้อยละ 0.8 สรุปได้ว่าข้าราชการกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 62.1 มีเงินเดือนระหว่าง 5,001-15,000 บาท รายละเอียดตามตารางที่ 4.9 และแผนภูมิที่ 4.2

ตารางที่ 4.9 แสดงอัตราเงินเดือน

อัตราเงินเดือน	จำนวน	ร้อยละ
< 5,001 บาท	3	0.8
5,001-10,000 บาท	115	30.4
10,001-15,000 บาท	120	31.7
15,001-20,000 บาท	76	20.1
20,001-25,000 บาท	40	10.6
> 25,000 บาท	24	6.3
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงอัตราเงินเดือน



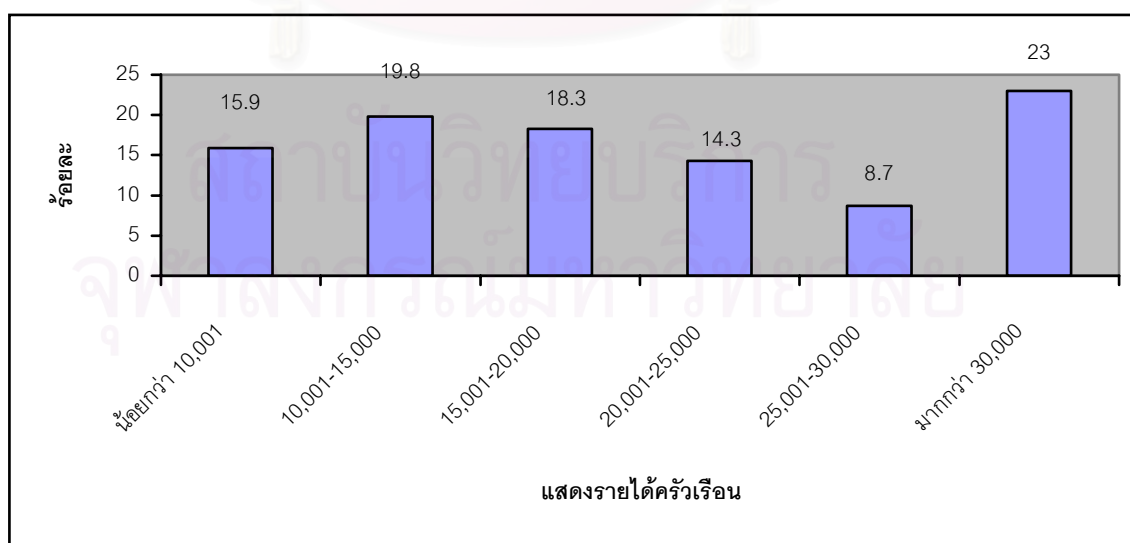
## 4.1.10 รายได้ครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีรายได้ครัวเรือนต่อเดือน มากกว่า 30,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 23 รองลงมารายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 19.8 รายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 18.3 รายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 10,001 บาท ร้อยละ 15.9 รายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท ร้อยละ 14.3 และรายได้ครัวเรือน 25,001-30,000 บาท ร้อยละ 8.7 รายละเอียดตามตารางที่ 4.10 และแผนภูมิที่ 4.3

ตารางที่ 4.10 แสดงรายได้ครัวเรือน

รายได้ครัวเรือน	จำนวน	ร้อยละ
< 10,001 บาท	60	15.9
10,001-15,000 บาท	75	19.8
15,001-20,000 บาท	69	18.3
20,001-25,000 บาท	54	14.3
25,001-30,000 บาท	33	8.7
> 30,000 บาท	87	23.0
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงรายได้ครัวเรือน



#### 4.1.11 จำนวนบุตร (กรณีสถานภาพสมรส หม้าย หรือหย่าร้าง)

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรส หม้าย หรือหย่าร้างมีจำนวนบุตร 2 คนมากที่สุด ร้อยละ 38.2 รองลงมามีบุตร 1 คน ร้อยละ 29.5 ไม่มีบุตร ร้อยละ 22.5 มีบุตร 3 คน ร้อยละ 9.5 และมีบุตรมากกว่า 3 คน ร้อยละ 0.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวนบุตร. (สถานภาพสมรส หม้าย หรือ หย่าร้าง มีจำนวนทั้งหมด 285 คน)

บุตร	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีบุตร	64	22.5
1 คน	84	29.5
2 คน	109	38.2
3 คน	27	9.5
มากกว่า 3 คน	1	0.3
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>285</b>	<b>100.0</b>

## 4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลอุปสงค์

### 4.2.1 ทำเลที่อยู่อาศัย (จังหวัด) วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ข้าราชการกลุ่มประชากรต้องการอยู่อาศัยมากที่สุด ร้อยละ 45.5 รองลงมาเป็นทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 26.2 ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 21.4 และทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 6.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย

ทำเลที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	3,272	45.5
นนทบุรี	1,893	26.2
ปทุมธานี	1,546	21.4
สมุทรปราการ	498	6.9
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>7,209</b>	<b>100.0</b>



#### 4.2.2 ทำเลที่อยู่อาศัย (เขต)

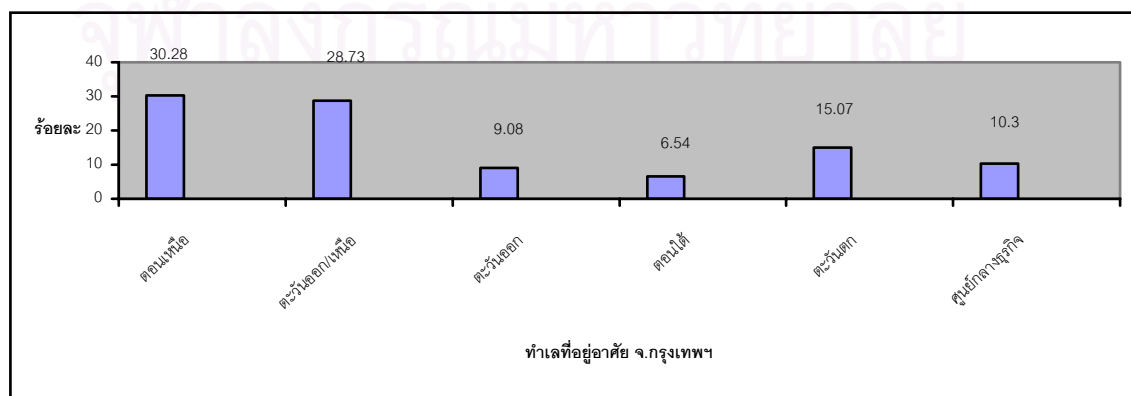
##### 4.2.2.1 เขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

ข้าราชการกลุ่มประชากร ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเล กรุงเทพฯ ตอนเหนือมากที่สุด ร้อยละ 30.28 รองลงมาเป็นตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 28.73 ตะวันตก ร้อยละ 15.07 ศูนย์กลางธุรกิจ ร้อยละ 10.3 ตะวันออก ร้อยละ 9.08 และได้ ร้อยละ 6.54 รายละเอียดตามตารางที่ 4.13 และ แผนภูมิที่ 4.4

ตารางที่ 4.13 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดกรุงเทพมหานคร (ประชากรทั้งหมด)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.กรุงเทพฯ	จำนวน	ร้อยละ
ตอนเหนือ (จตุจักร, ลาดพร้าว, บางเขน, สายไหม,ดอนเมือง, หลักสี่)	991	30.28
ตะวันออกเฉียงเหนือ (บางกะปิ, บึงกุ่ม, มีนบุรี, วังทองหลาง, คลองสามวา, สะพานสูง, คันนายาว,หนองจอก)	940	28.73
ตะวันออก (พระโขนง, ประเวศ, ลาดกระบัง,สวนหลวง, บางนา)	297	9.08
ตอนใต้ (ราษฎร์บูรณะ, จอมทอง,บางขุนเทียน, บางบอน, ทุ่งครุ)	214	6.54
ตะวันตก (ตลิ่งชัน, ภาษีเจริญ, หนองแขม, ทวีวัฒนา,บางแค)	493	15.07
ศูนย์กลางธุรกิจ (พระนคร, สัมพันธวงศ์, ป้อมปราบ, ดุสิต, บางซื่อ, คลองสาน, ธนบุรี, บางกอกใหญ่, บางกอกน้อย, บางพลัด, ปทุมวัน, บางรัก, สาทร, ราชเทวี, พญาไท, ยานนาวา, ห้วยขวาง, คลองเตย, บางคอแหลม, วัฒนา, ดินแดง)	337	10.3
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>3,272</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดกรุงเทพมหานคร (ประชากรทั้งหมด)



## 4.2.2.1.1 เขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 32.6 ต้องการทำเลที่อยู่อาศัยบริเวณกรุงเทพมหานครตอนเหนือ โดยมีอำเภอบางเขน เป็นเขตที่มีความต้องการมากที่สุด ร้อยละ 22.1 รองลงมาเป็นบริเวณกรุงเทพมหานครตะวันออกเฉียงเหนือ โดยอำเภอบางกะปิ เป็นเขตที่มีความต้องการมากที่สุด ร้อยละ 18 ส่วนทำเลที่ตั้งอื่น รายละเอียดตามตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดกรุงเทพมหานคร (กลุ่มตัวอย่าง)

ทำเลที่อยู่อาศัย (จ.กรุงเทพฯ)	จำนวน	ร้อยละ
<b>กรุงเทพฯตอนเหนือ</b>		
บางเขน	38	22.1
ดอนเมือง	13	7.6
จตุจักร	3	1.7
สายไหม	2	1.2
<b>รวม</b>	<b>56</b>	<b>32.6</b>
<b>กรุงเทพฯตะวันออก/เหนือ</b>		
บางกะปิ	31	18.0
มีนบุรี	11	6.4
บึงกุ่ม	4	2.3
คลองสามวา	3	1.7
หนองจอก	3	1.7
วังทองหลาง	1	0.6
สะพานสูง	1	0.6
คันนายาว	1	0.6
<b>รวม</b>	<b>55</b>	<b>31.9</b>
<b>กรุงเทพฯตะวันออก</b>		
พระโขนง	7	4.1
ประเวศ	3	1.7
ลาดกระบัง	3	1.7
<b>รวม</b>	<b>13</b>	<b>7.5</b>

ตารางที่ 4.14 (ต่อ)

ทำเลที่อยู่อาศัย (จ.กรุงเทพฯ)	จำนวน	ร้อยละ
<b>กรุงเทพฯตอนใต้</b>		
ราษฎร์บูรณะ	4	2.3
บางขุนเทียน	4	2.3
ทุ่งครุ	2	1.2
<b>รวม</b>	<b>10</b>	<b>5.8</b>
<b>กรุงเทพฯตะวันตก</b>		
ตลิ่งชัน	10	5.8
ภาษีเจริญ	4	2.3
หนองแขม	4	2.3
ทวีวัฒนา	2	1.2
<b>รวม</b>	<b>20</b>	<b>11.6</b>
<b>กรุงเทพฯศูนย์กลางธุรกิจ</b>		
บางกอกน้อย	5	2.9
บางกอกใหญ่	3	1.7
ห้วยขวาง	3	1.7
บางซื่อ	2	1.2
ดุสิต	2	1.2
ราชเทวี	1	0.6
สาทร	1	0.6
ธนบุรี	1	0.6
<b>รวม</b>	<b>18</b>	<b>10.5</b>
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>172</b>	<b>100.0</b>

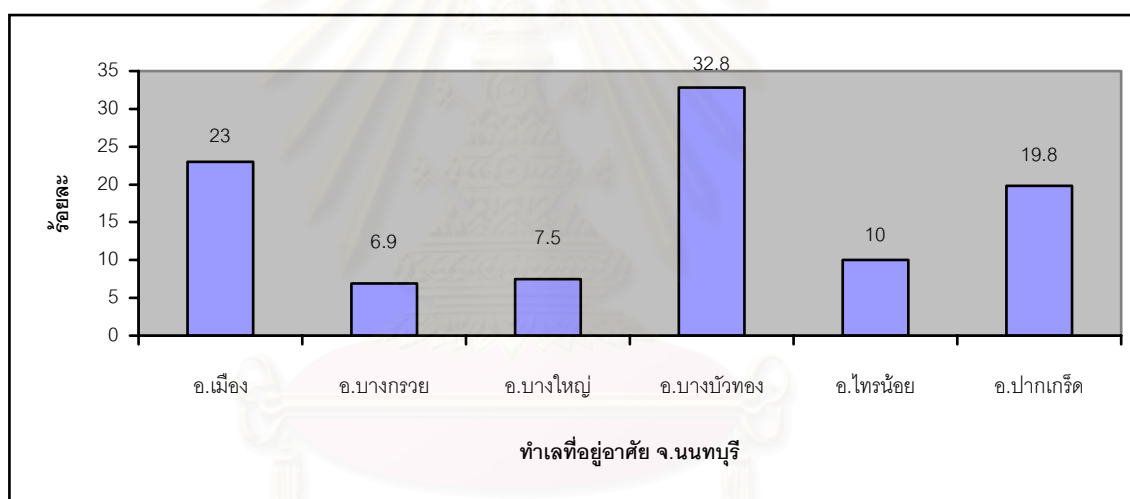
#### 4.2.2.2 เขตถนนบุรี วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

ข้าราชการกลุ่มประชากร ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเล อำเภอบางบัวทองมากที่สุด ร้อยละ 32.8 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอมืองนนทบุรี ร้อยละ 23 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภopakเกร็ด ร้อยละ 19.8 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอน้อย ร้อยละ 10 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอบางใหญ่ ร้อยละ 7.5 และ ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอบางกรวย ร้อยละ 6.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.15 และแผนภูมิที่ 4.5

ตารางที่ 4.15 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดนนทบุรี (ประชากรทั้งหมด)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.นนทบุรี	จำนวน	ร้อยละ
อ.เมืองนนทบุรี	435	23
อ.บางกรวย	130	6.9
อ.บางใหญ่	142	7.5
อ.บางบัวทอง	621	32.8
อ.ไทรน้อย	189	10
อ.ปากเกร็ด	376	19.8
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>1,893</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดนนทบุรี



#### 4.2.2.2.1 เขตนนทบุรี วิเคราะห์จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอบางบัวทอง เป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด ร้อยละ 36.4 รองลงมาคือ ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองนนทบุรี ร้อยละ 21.2 และทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอปากเกร็ด ร้อยละ 18.2 ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอไทรน้อย ร้อยละ 11.1 ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอบางใหญ่ ร้อยละ 7.1 และทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอบางกรวย ร้อยละ 6.1 ตามลำดับ รายละเอียดตามตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดนนทบุรี (กลุ่มตัวอย่าง)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.นนทบุรี	จำนวน	ร้อยละ
อำเภอเมืองนนทบุรี	21	21.2
อำเภอบางกรวย	6	6.1
อำเภอบางใหญ่	7	7.1
อำเภอบางบัวทอง	36	36.4
อำเภอไทรน้อย	11	11.1
อำเภอปากเกร็ด	18	18.2
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>99</b>	<b>100.0</b>

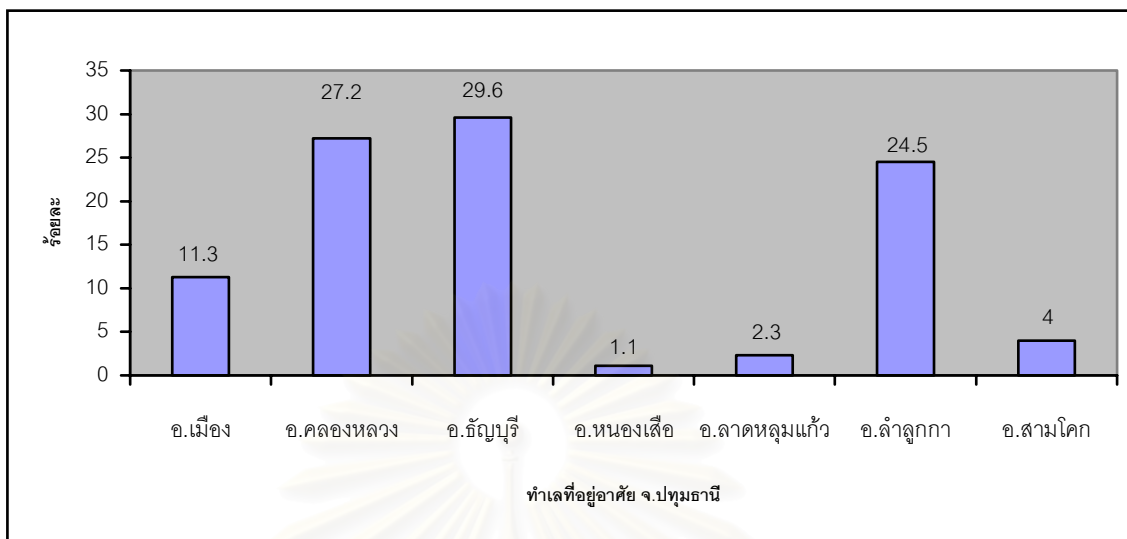
## 4.2.2.3 เขตปทุมธานี วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

ข้าราชการกลุ่มประชากร ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอธัญบุรีมากที่สุด ร้อยละ 29.6 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอคลองหลวง ร้อยละ 27.2 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอลำลูกกา ร้อยละ 24.5 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอเมืองปทุมธานี ร้อยละ 11.3 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอสามโคก ร้อยละ 4 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอลาดหลุมแก้ว ร้อยละ 2.3 และ ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอนองเสือ ร้อยละ 1.1 รายละเอียดตามตารางที่ 4.17 และแผนภูมิที่ 4.6

ตารางที่ 4.17 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดปทุมธานี (ประชากรทั้งหมด)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.ปทุมธานี	จำนวน	ร้อยละ
อ.เมืองปทุมธานี	174	11.3
อ.คลองหลวง	421	27.2
อ.ธัญบุรี	458	29.6
อ.หนองเสือ	17	1.1
อ.ลาดหลุมแก้ว	36	2.3
อ.ลำลูกกา	379	24.5
อ.สามโคก	61	4
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>1,546</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดปทุมธานี



4.2.2.3.1 เขตปทุมธานี (วิเคราะห์จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง)

ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอธัญบุรี เป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด ร้อยละ 34.6 รองลงมาคือ ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอคลองหลวง ร้อยละ 24.7 และทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอลำลูกกา ร้อยละ 19.8 ส่วนอีกร้อยละ 20.9 กระจายอยู่ในอำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอสามโคก อำเภอลาดหลุมแก้ว และอำเภอหนองเสือ ตามลำดับ รายละเอียดตามตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดปทุมธานี (กลุ่มตัวอย่าง)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.ปทุมธานี	จำนวน	ร้อยละ
อำเภอเมืองปทุมธานี	9	11.1
อำเภอคลองหลวง	20	24.7
อำเภอธัญบุรี	28	34.6
อำเภอหนองเสือ	1	1.2
อำเภอลาดหลุมแก้ว	3	3.7
อำเภอลำลูกกา	16	19.8
อำเภอสามโคก	4	4.9
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>81</b>	<b>100.0</b>



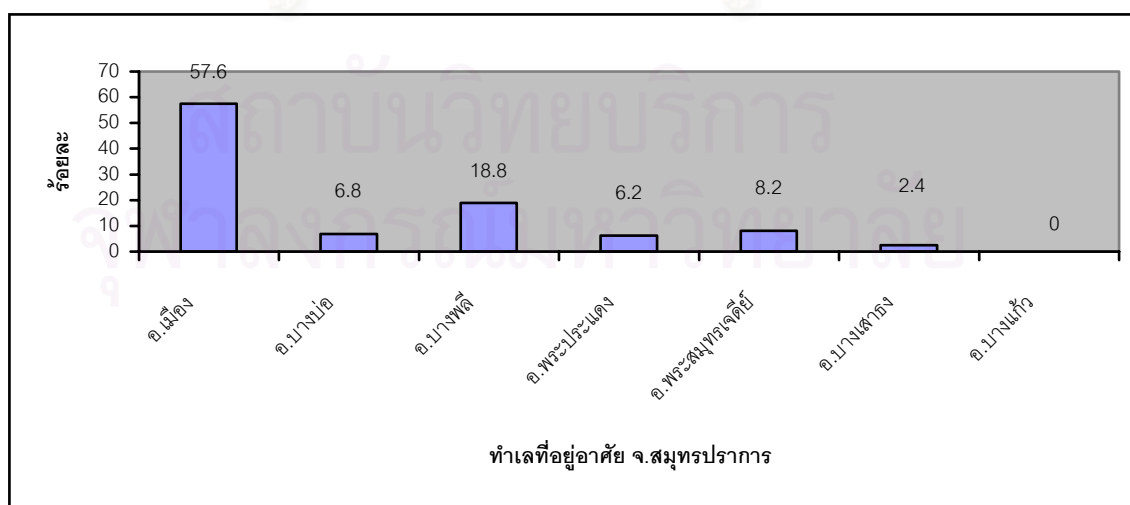
#### 4.2.2.4 เขตสมุทรปราการ วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

ข้าราชการกลุ่มประชากร ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอเมืองสมุทรปราการมากที่สุด ร้อยละ 57.6 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอบางพลี ร้อยละ 18.8 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ร้อยละ 8.2 ที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอบางบ่อ ร้อยละ 6.8 ที่อยู่อาศัยในอำเภอพระประแดง ร้อยละ 6.2 และ ที่อยู่อาศัยในอำเภอบางเสาธง ร้อยละ 2.4 รายละเอียดตามตารางที่ 4.19 และแผนภูมิที่ 4.7

ตารางที่ 4.19 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ (ประชากรทั้งหมด)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.สมุทรปราการ	จำนวน	ร้อยละ
อ.เมืองสมุทรปราการ	287	57.6
อ.บางบ่อ	34	6.8
อ.บางพลี	93	18.8
อ.พระประแดง	31	6.2
อ.พระสมุทรเจดีย์	41	8.2
อ.บางเสาธง	12	2.4
อ.บางแก้ว	0	0
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>498</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจังหวัดสมุทรปราการ



#### 4.2.2.4.1 เขตสมุทรปราการ วิเคราะห์จากข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง

ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอเมืองสมุทรปราการ เป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างมากที่สุด ร้อยละ 57.7 รองลงมาคือ ทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอบางพลี ร้อยละ 23.1 และทำเลที่อยู่อาศัยในอำเภอบางบ่อ ร้อยละ 7.8 ส่วนอีกร้อยละ 11.4 กระจายอยู่ในอำเภอพระสมุทรเจดีย์ และอำเภอพระประแดง ตามลำดับ รายละเอียดตามตารางที่ 4.20

ตารางที่ 4.20 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ (กลุ่มตัวอย่าง)

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.สมุทรปราการ	จำนวน	ร้อยละ
อำเภอเมืองสมุทรปราการ	15	57.7
อำเภอบางบ่อ	2	7.8
อำเภอบางพลี	6	23.1
อำเภอพระประแดง	1	3.8
อำเภอพระสมุทรเจดีย์	2	7.6
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>26</b>	<b>100.0</b>

#### 4.2.3 ประเภทที่อยู่อาศัย วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

จากการศึกษาพบว่า ชาวราชการกลุ่มประชากรส่วนใหญ่ ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ร้อยละ 49.5 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.7 ห้องชุด ร้อยละ 15.9 บ้านแฝด ร้อยละ 5.0 และอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) ร้อยละ 1.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.21

ตารางที่ 4.21 แสดงประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	1,978	27.7
บ้านแฝด	371	5.0
ทาวน์เฮ้าส์	3,582	49.5
ห้องชุด	1,153	15.9
อาคารพาณิชย์ (ตึกแถว)	125	1.9
<b>รวม</b>	<b>7,209</b>	<b>100.0</b>

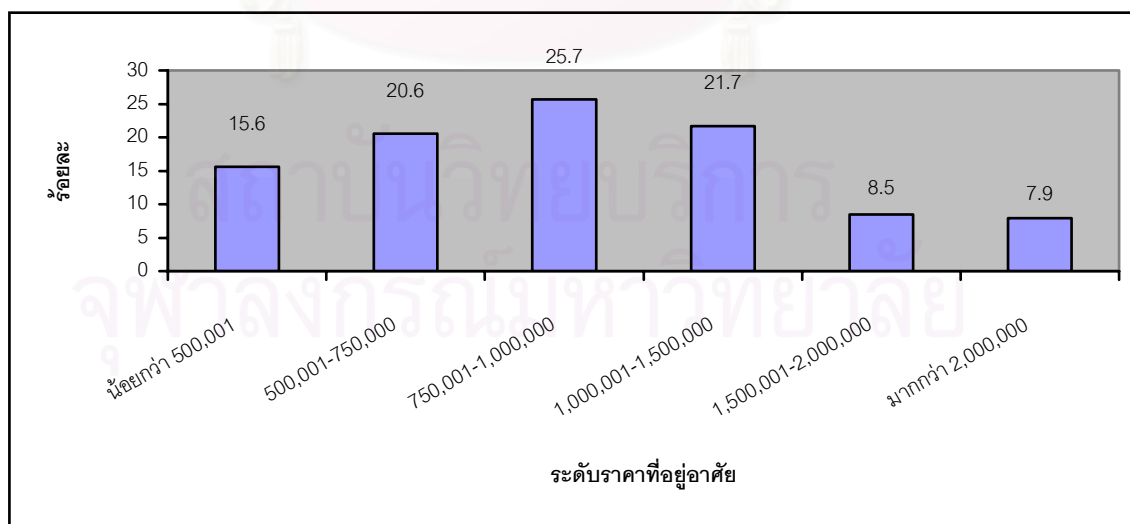
#### 4.2.4 ระดับราคาที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ราคาที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างมีความต้องการมากที่สุดอยู่ระหว่าง 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 25.7 รองลงมาเป็น 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 21.7 ระดับราคา 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 20.6 ระดับราคาต่ำกว่า 500,001 บาท ร้อยละ 15.6 ระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 8.5 และระดับราคามากกว่า 2,000,000 บาท ร้อยละ 7.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.22 และแผนภูมิที่ 4.8

ตารางที่ 4.22 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย

ราคา	จำนวน	ร้อยละ
< 500,001 บาท	59	15.6
500,001-750,000 บาท	78	20.6
750,001-1,000,000 บาท	97	25.7
1,000,001-1,500,000 บาท	82	21.7
1,500,001-2,000,000 บาท	32	8.5
> 2,000,000 บาท	30	7.9
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย



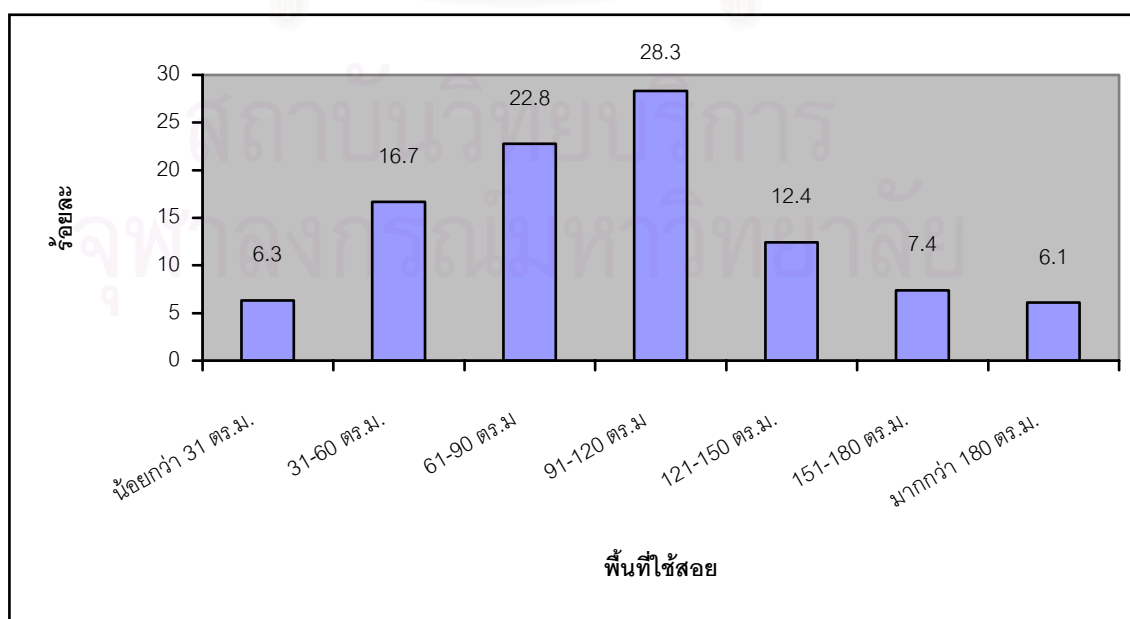
#### 4.2.5 พื้นที่ใช้สอย

จากการศึกษาพบว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดอยู่ระหว่าง 91-120 ตร.ม. ร้อยละ 28.3 รองลงมาพื้นที่ 61-90 ตร.ม. ร้อยละ 22.8 พื้นที่ 31-60 ตร.ม. ร้อยละ 16.7 พื้นที่ 121-150 ตร.ม. ร้อยละ 12.4 พื้นที่ 151-180 ตร.ม. ร้อยละ 7.4 พื้นที่ต่ำกว่า 31 ตร.ม. ร้อยละ 6.3 และพื้นที่มากกว่า 180 ตร.ม. ร้อยละ 6.1 รายละเอียดตามตารางที่ 4.23 และ แผนภูมิที่ 4.9

ตารางที่ 4.23 แสดงพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)

พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	จำนวน	ร้อยละ
< 31	24	6.3
31-60	63	16.7
61-90	86	22.8
91-120	107	28.3
121-150	47	12.4
151-180	28	7.4
> 180	23	6.1
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.9 แสดงพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)



#### 4.2.6 อายุอาคาร

จากการศึกษาพบว่า ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยใหม่มากที่สุด ร้อยละ 48.7 รองลงมาคืออายุอาคาร 6-10 ปี ร้อยละ 24.6 อายุอาคาร 11-15 ปี ร้อยละ 12.7 อายุอาคาร 1-5 ปี ร้อยละ 9.3 อายุอาคาร 16-20 ปี ร้อยละ 3.2 และอายุอาคารมากกว่า 20 ปี ร้อยละ 1.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.24

ตารางที่ 4.24 แสดงอายุอาคาร

อายุอาคาร	จำนวน	ร้อยละ
0 ปี	184	48.7
1-5 ปี	35	9.3
6-10 ปี	93	24.6
11-15 ปี	48	12.7
16-20 ปี	12	3.2
> 20 ปี	6	1.6
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

#### 4.2.7 ลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในโครงการจัดสรรมากที่สุด ร้อยละ 84.1 รองลงมาสร้างเอง ร้อยละ 15.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.25

ตารางที่ 4.25 แสดงลักษณะการจัดสร้างที่อยู่อาศัย

การจัดสร้างที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
สร้างเอง	60	15.9
โครงการจัดสรร	318	84.1
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

### 4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลสินเชื่อ

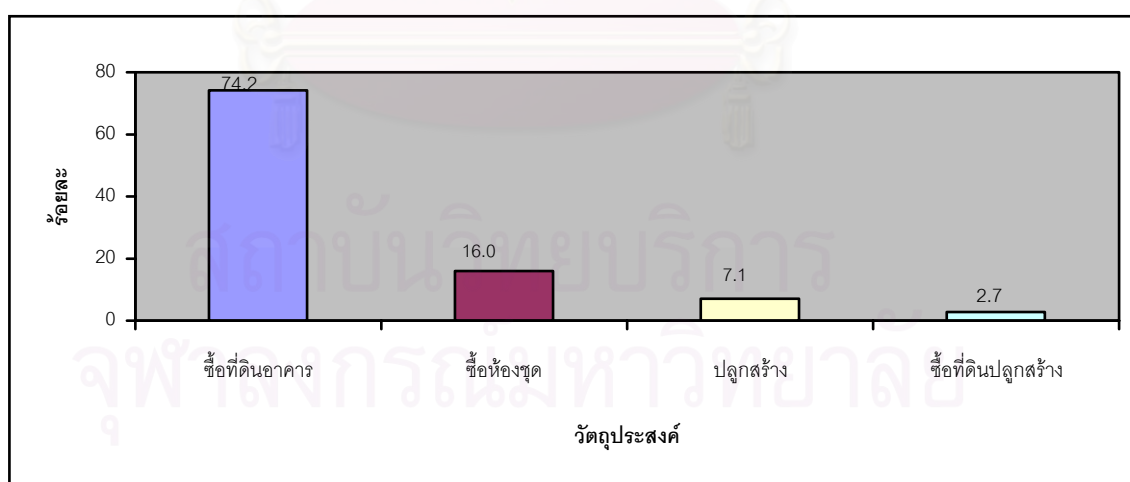
#### 4.3.1 วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

จากการศึกษาพบว่า ชาวราชการสมาชิก กบข.ที่เป็นกลุ่มประชากรส่วนใหญ่ จะขอสินเชื่อประเภทซื้อที่ดินอาคารมากที่สุด ร้อยละ 74.2 รองลงมาเป็นการขอสินเชื่อประเภทซื้อห้องชุด ร้อยละ 16.0 การขอสินเชื่อประเภทปลูกสร้าง ร้อยละ 7.1 และการขอสินเชื่อประเภทซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง ร้อยละ 2.7 รายละเอียดตามตารางที่ 4.26 และแผนภูมิที่ 4.10

ตารางที่ 4.26 แสดงประเภทวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ

วัตถุประสงค์	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อที่ดินอาคาร	5,346	74.2
ซื้อห้องชุด	1,154	16.0
ปลูกสร้าง	514	7.1
ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง	195	2.7
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>7,209</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.10 แสดงประเภทวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ





#### 4.3.2 ระยะเวลากู้

จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลากู้ส่วนใหญ่ อยู่ระหว่าง 26-30 ปี ร้อยละ 33.6 รองลงมา ระยะเวลา 21-25 ปี ร้อยละ 27.5 ระยะเวลา 16-20 ปี ร้อยละ 20.1 ระยะเวลา 11-15 ปี ร้อยละ 14.6 และระยะเวลาน้อยกว่า 11 ปี ร้อยละ 4.2 รายละเอียดตามตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.27 แสดงระยะเวลากู้

ระยะเวลากู้ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
< 11	16	4.2
11-15	55	14.6
16-20	76	20.1
21-25	104	27.5
26-30	127	33.6
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

#### 4.3.3 เงินผ่อนชำระ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีความสามารถในการผ่อนชำระได้ต่ำกว่า 3,001 บาท ต่อเดือน มากที่สุด ร้อยละ 34.1 รองลงมาสามารถผ่อนชำระได้ 3,001-5,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 31.5 สามารถผ่อนชำระได้ 5,001-7,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 12.2 สามารถผ่อนชำระได้มากกว่า 11,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 8.5 สามารถผ่อนชำระได้ 7,001-9,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 7.7 และสามารถผ่อนชำระได้ 9,001-11,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 6.1 รายละเอียดตามตารางที่ 4.28

ตารางที่ 4.28 แสดงจำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน

เงินผ่อนชำระต่อเดือน (บาท)	จำนวน	ร้อยละ
< 3,001	129	34.1
3,001-5,000	119	31.5
5,001-7,000	46	12.2
7,001-9,000	29	7.7
9,001-11,000	23	6.1
> 11,000	32	8.5
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

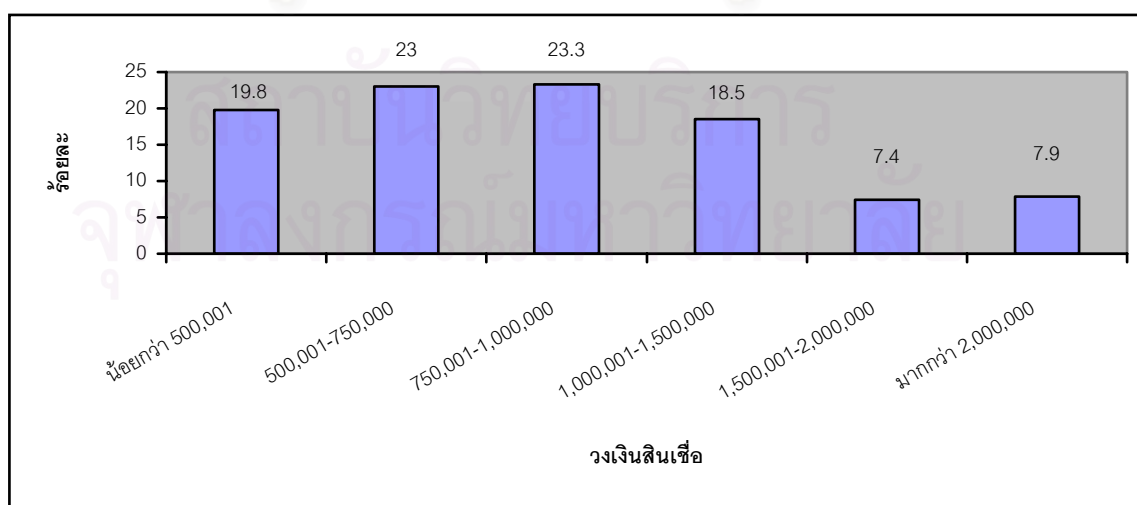
#### 4.3.4 เงินอนุมัติ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 750,001-1,000,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 23.3 รองลงมาได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 23.0 ได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงินน้อยกว่า 500,001 บาท ร้อยละ 19.8 ได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 18.5 ได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงินมากกว่า 2,000,000 บาท ร้อยละ 7.9 และได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 7.4 รายละเอียดตามตารางที่ 4.29 และแผนภูมิที่ 4.11

ตารางที่ 4.29 แสดงวงเงินอนุมัติสินเชื่อ

วงเงินสินเชื่อ (บาท)	จำนวน	ร้อยละ
< 500,001	75	19.8
500,001-750,000	87	23.0
750,001-1,000,000	88	23.3
1,000,001-1,500,000	70	18.5
1,500,001-2,000,000	28	7.4
> 2,000,000	30	7.9
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

แผนภูมิที่ 4.11 แสดงวงเงินสินเชื่อ



#### 4.3.5 จำนวนผู้เข้าร่วม

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้คนเดียวมากที่สุด ร้อยละ 59.5 รองลงมาผู้เข้าร่วม 1 คน ร้อยละ 38.9 และมีผู้เข้าร่วม 2 คน ร้อยละ 1.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.30

ตารางที่ 4.30 แสดงจำนวนผู้เข้าร่วม

ผู้เข้าร่วม (คน)	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มี	225	59.5
1	147	38.9
2	6	1.6
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

#### 4.3.6 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้กับผู้ร่วม (กรณีมีผู้ร่วม)

จากการศึกษาพบว่า ลักษณะความสัมพันธ์ผู้ร่วมเป็นคู่สมรส มากที่สุด ร้อยละ 55.56 รองลงมาลักษณะความสัมพันธ์เป็นบุตร บิดามารดา พี่น้อง ร้อยละ 36.6 และลักษณะความสัมพันธ์เป็นญาติ ร้อยละ 7.84 รายละเอียดตามตารางที่ 4.31

ตารางที่ 4.31 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้กับผู้ร่วม (จำนวนผู้ร่วมทั้งหมด 153 คน)

ลำดับที่	ความสัมพันธ์	จำนวน	ร้อยละ
1	คู่สมรส	85	55.56
2	บุตร, บิดามารดา, พี่น้อง	56	36.6
3	ญาติ	12	7.84
	<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>153</b>	<b>100.0</b>

#### 4.3.7 ลักษณะอาชีพของผู้เข้าร่วม

จากการศึกษาพบว่า ผู้เข้าร่วมประกอบอาชีพข้าราชการมากที่สุด ร้อยละ 59.48 รองลงมาประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 23.53 , ประกอบอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 9.15 ประกอบอาชีพอิสระ ร้อยละ 4.58 และประกอบอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ ร้อยละ 3.26 รายละเอียดตามตารางที่ 4.32

ตารางที่ 4.32 แสดงลักษณะอาชีพของผู้เข้าร่วม

ลักษณะอาชีพผู้เข้าร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ	91	59.48
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	5	3.26
พนักงานบริษัทเอกชน	36	23.53
รับจ้าง	14	9.15
อิสระ	7	4.58
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>153</b>	<b>100.0</b>

#### 4.3.8 จำนวนบัญชีเงินกู้

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีบัญชีเงินกู้บัญชีเดียวมากที่สุด ร้อยละ 50.8 รองลงมา มีบัญชีเงินกู้ 2 บัญชี ร้อยละ 42.6 มีบัญชีเงินกู้ 3 บัญชี ร้อยละ 5.8 และมีบัญชีเงินกู้มากกว่า 3 บัญชี ร้อยละ 0.8 รายละเอียดตามตารางที่ 4.33

ตารางที่ 4.33 แสดงจำนวนบัญชีเงินกู้

บัญชีเงินกู้	จำนวน	ร้อยละ
1	192	50.8
2	161	42.6
3	22	5.8
มากกว่า 3	3	0.8
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>378</b>	<b>100.0</b>

#### 4.4 วิเคราะห์ข้อมูลจากตารางความสัมพันธ์

##### 4.4.1 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้ กับ ระยะเวลาผ่อนชำระ

กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี มีมากที่สุด ขอระยะเวลาผ่อนชำระ 16-25 ปี รองลงมาคือ กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี ขอระยะเวลาผ่อนชำระมากกว่า 25 ปี ร้อยละ 65.6 กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุน้อยกว่า 31 ปี ขอระยะเวลาผ่อนชำระมากกว่า 25 ปี ร้อยละ 79.5 และกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุมากกว่า 50 ปี ขอระยะเวลาผ่อนชำระ 11-15 ปี ร้อยละ 72.3 ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขการให้สินเชื่อของโครงการ ธอส.-กบข.ฯ ที่กำหนดระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้ไม่เกิน 30 ปี แต่เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วต้องไม่เกิน 65 ปี ซึ่งมีผลทำให้กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุมากกว่า 40 ปี ไม่สามารถขอระยะเวลาผ่อนชำระได้นานกว่า 25 ปี รายละเอียดตามตารางที่ 4.34

ตารางที่ 4.34 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้ กับ ระยะเวลาผ่อนชำระ

อายุผู้กู้ (ปี)	ระยะเวลาผ่อนชำระ (ปี)					รวม
	< 11	11-15	16-20	21-25	> 25	
< 31	-	1 (1.9%)	5 (9.3%)	5 (9.3%)	43 (79.5%)	54 (100%)
31-40	-	2 (1.6%)	7 (5.5%)	35 (27.3%)	84 (65.6%)	128 (100%)
41-50	3 (2%)	18 (12%)	64 (43%)	64 (43%)	-	149 (100%)
> 50	13 (27.7%)	34 (72.3%)	-	-	-	47 (100%)
<b>รวม</b>	16	55	76	104	127	378

\* ตัวเลข แสดงจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

\* ตัวเลขในวงเล็บ ( ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

#### 4.3.15 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้ กับ เงินเดือน

กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี มีเงินเดือน 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 16.4 รองลงมาคือกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีเงินเดือน 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 15.9 และมีเงินเดือน 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 15.6 กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุน้อยกว่า 31 ปี มีเงินเดือน 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 12.7 และกลุ่มตัวอย่าง ที่มีอายุมากกว่า 50 ปี มีเงินเดือน 20,001-25,000 บาท ร้อยละ 4.5 รายละเอียดตามตารางที่ 4.35 และแผนภูมิที่ 4.12

ตารางที่ 4.35 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้ กับ เงินเดือน

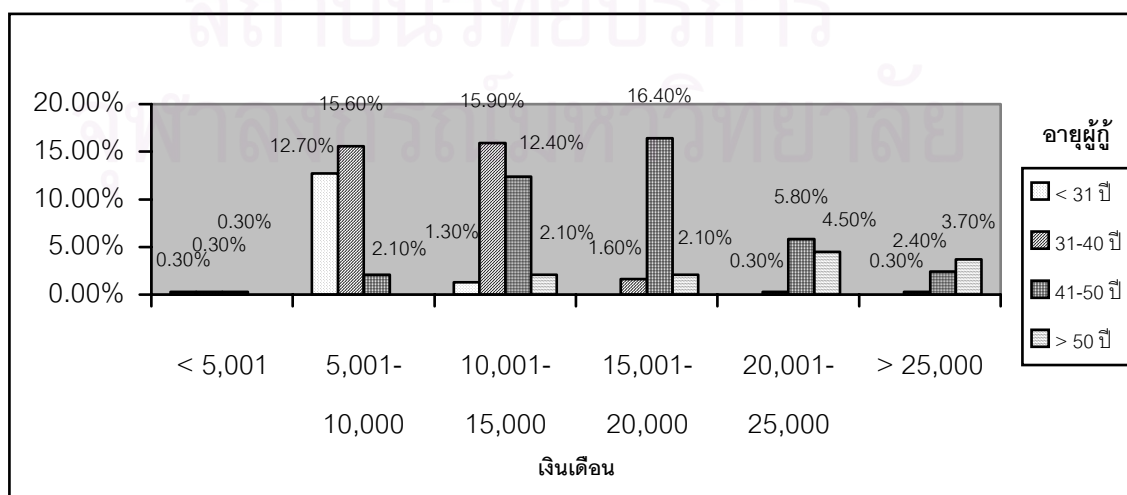
อายุผู้กู้ (ปี)	เงินเดือน (บาท)						รวม
	< 5,001	5,001- 10,000	10,001- 15,000	15,001- 20,000	20,001- 25,000	> 25,000	
< 31	0.3%	12.7%	1.3%	-	-	-	14.3%
31-40	0.3%	15.6%	15.9%	1.6%	0.3%	0.3%	33.9%
41-50	0.3%	2.1%	12.4%	16.4%	5.8%	2.4%	39.4%
> 50	-	-	2.1%	2.1%	4.5%	3.7%	12.4%
<b>รวม</b>	0.9%	30.4%	31.7%	20.1%	10.6%	6.3%	100.0%

\* เปอร์เซนต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

แผนภูมิที่ 4.12 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้ กับ เงินเดือน





#### 4.3.5 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ (เงินเดือน) กับ วงเงินกู้ (อนุมัติ)

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 31.7 มีเงินเดือน 10,001-15,000 บาท สามารถขอสินเชื่อได้ 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 9.5 รองลงมา ร้อยละ 30.4 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินเดือน 5,001-10,000 บาท สามารถขอสินเชื่อได้ไม่เกิน 500,001 บาท ร้อยละ 9.8 และวงเงิน 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 9.5 อันดับ 3 คือ กลุ่มตัวอย่างที่มีเงินเดือน 15,001-20,000 บาท สามารถขอสินเชื่อได้ 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 5.6 อันดับ 4 คือ กลุ่มตัวอย่างที่มีเงินเดือน 20,001-25,000 บาท สามารถขอสินเชื่อได้ไม่เกิน 500,001 บาท และวงเงิน 750,001-1,000,000 บาท ในสัดส่วนเดียวกัน ร้อยละ 2.1 อันดับ 5 คือ กลุ่มตัวอย่างที่มีเงินเดือนมากกว่า 25,000 บาท สามารถขอสินเชื่อได้มากกว่า 2,000,000 บาท ร้อยละ 2.6 และกลุ่มตัวอย่างที่มีเงินเดือนน้อยกว่า 5,001 บาท สามารถขอสินเชื่อได้ไม่เกิน 500,001 บาท ร้อยละ 0.8 รายละเอียดตามตารางที่ 4.36

ตารางที่ 4.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ (เงินเดือน) กับ วงเงินกู้ (อนุมัติ)

เงินเดือน น (บาท)	วงเงินกู้ (บาท)						รวม
	< 5.01 แสน	5.01-7.5 แสน	> 7.5-1 ล้าน	> 1 -1.5 ล้าน	> 1.5 -2 ล้าน	>2 ล้าน	
< 5,001	0.8%	-	-	-	-	-	0.8%
5,001- 10,000	9.8%	9.5%	6.1%	4.2%	0.5%	0.3%	30.4%
10,001- 15,000	4.0%	8.5%	9.5%	6.3%	1.9%	1.6%	31.7%
15,001- 20,000	2.4%	2.9%	5.6%	4.2%	3.2%	1.9%	20.2%
20,001- 25,000	2.1%	1.6%	2.1%	1.9%	1.3%	1.6%	10.6%
> 25,000	0.8%	0.5%	-	1.9%	0.5%	2.6%	6.3%
<b>รวม</b>	19.8%	23.0%	23.3%	18.5%	7.4%	7.9%	100.0%

\* เปอร์เซ็นต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ตัวหนา หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

พื้นหลังหนา หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

#### 4.3.6 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้ กับ วงเงินกู้ (อนุมัติ)

กลุ่มตัวอย่างที่กู้คนเดียว กู้ในวงเงิน 500,001-750,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 19 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่กู้ร่วม 2 คน กู้ในวงเงิน 1,000,001-1,500,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 11.1 และกลุ่มตัวอย่างที่กู้ร่วมตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป กู้ในวงเงินมากกว่า 2,000,000 บาท ร้อยละ 0.8 รายละเอียดตามตารางที่ 4.37 และแผนภูมิที่ 4.13

ตารางที่ 4.37 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้ กับ วงเงินกู้

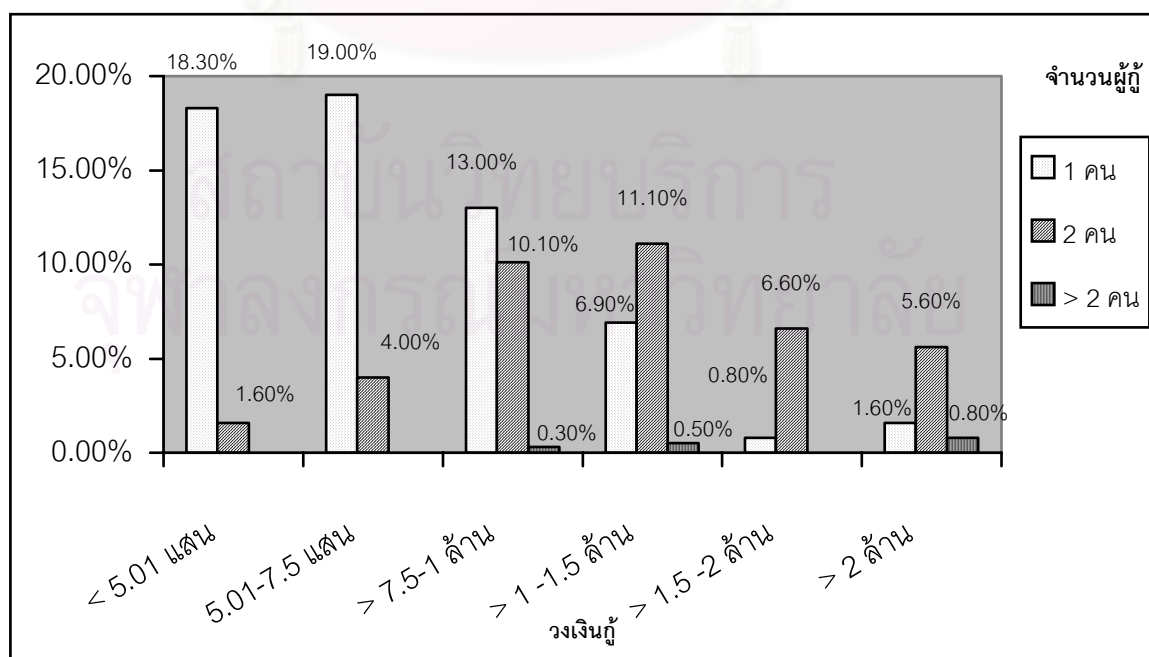
จำนวนผู้กู้ (คน)	วงเงินกู้ (บาท)						รวม
	< 5.01 แสน	5.01-7.5 แสน	> 7.5-1 ล้าน	> 1 -1.5 ล้าน	> 1.5 -2 ล้าน	>2 ล้าน	
1	18.3%	19.0%	13.0%	6.9%	0.8%	1.6%	59.5%
2	1.6%	4.0%	10.1%	11.1%	6.6%	5.6%	38.9%
> 2	-	-	0.3%	0.5%	-	0.8%	1.6%
<b>รวม</b>	19.9%	23.0%	23.4%	18.5%	7.4%	0.8%	100.0%

\* เปอร์เซ็นต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

แผนภูมิที่ 4.13 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้ กับ วงเงินกู้



#### 4.3.7 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินขอกู้)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุด ร้อยละ 49.5 คือ ทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 750,001-1,000,000 บาท รองลงมา ร้อยละ 27.7 เป็นบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท อันดับสาม ร้อยละ 15.9 เป็นห้องชุด ในระดับราคาไม่เกิน 500,001 บาท อันดับสี่ ร้อยละ 5 เป็นบ้านแฝด ในระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท และอันดับสุดท้าย ร้อยละ 1.9 เป็นตึกแถว ในระดับราคาเดียวกับบ้านแฝด นอกจากนี้ในกลุ่มของราคา 500,001-750,000 บาท ทาวน์เฮ้าส์ยังเป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 14.8 และกลุ่มของราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการ ร้อยละ 9.8 สังเกตได้ว่า ตึกแถวจะเป็นที่ต้องการน้อยที่สุดในทุกระดับราคา และบางระดับราคาก็ยังไม่เป็นที่ต้องการ รายละเอียดตามตารางที่ 4.38

ตารางที่ 4.38 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินขอกู้)

ประเภทที่ อยู่อาศัย	ระดับราคาที่อยู่อาศัย (บาท)						รวม
	< 5.01 แสน	5.01-7.5 แสน	> 7.5-1 ล้าน	> 1 -1.5 ล้าน	> 1.5 -2 ล้าน	>2 ล้าน	
บ้านเดี่ยว	1.6%	1.9%	3.7%	7.4%	6.1%	7.1%	27.7%
บ้านแฝด	0.3%	0.8%	1.6%	1.9%	0.5%	-	5.0%
ทาวน์เฮ้าส์	3.4%	14.8%	19.0%	9.8%	1.9%	0.5%	49.5%
ห้องชุด	10.3%	2.6%	1.3%	1.6%	-	-	15.9%
ตึกแถว	-	0.5%	-	1.1%	-	0.3%	1.9%
<b>รวม</b>	15.6%	20.6%	25.7%	21.7%	8.5%	7.9%	100.0%

\* เปอร์เซ็นต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

#### 4.3.8 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ ทำเลที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ใน กรุงเทพมหานคร มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.5 โดยมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการในทุกทำเล รองลงมาอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 26.2 ปทุมธานี ร้อยละ 21.4 และสมุทรปราการ ร้อยละ 6.9 โดยมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.5 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.7 ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ร้อยละ 15.9 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ร้อยละ 5.0 และที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ร้อยละ 1.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.39 และแผนภูมิที่ 4.14

ตารางที่ 4.39 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ ทำเลที่อยู่อาศัย

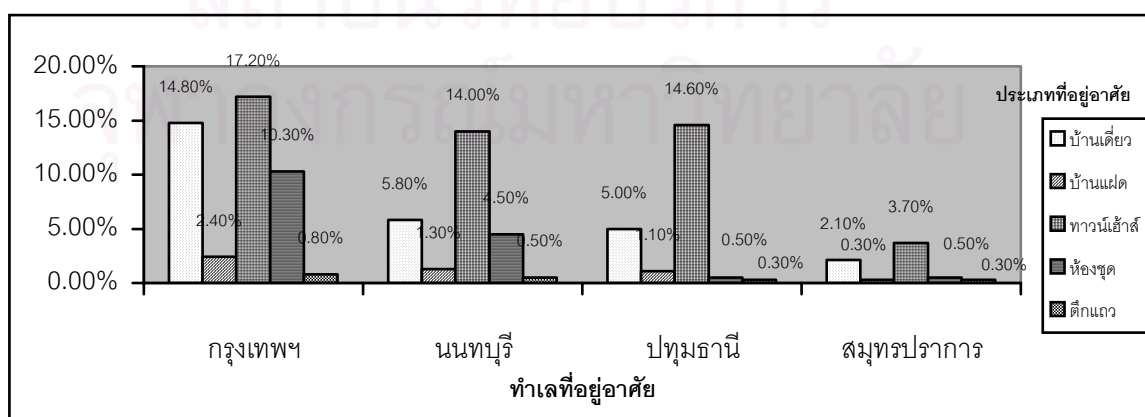
ประเภทที่อยู่อาศัย	ทำเลที่อยู่อาศัย				รวม
	กรุงเทพฯ	นนทบุรี	ปทุมธานี	สมุทรปราการ	
บ้านเดี่ยว	14.8%	5.8%	5.0%	2.1%	27.7%
บ้านแฝด	2.4%	1.3%	1.1%	0.3%	5.0%
ทาวน์เฮ้าส์	17.2%	14.0%	14.6%	3.7%	49.5%
ห้องชุด	10.3%	4.5%	0.5%	0.5%	15.9%
ตึกแถว	0.8%	0.5%	0.3%	0.3%	1.9%
<b>รวม</b>	<b>45.5%</b>	<b>26.2%</b>	<b>21.4%</b>	<b>6.9%</b>	<b>100.0%</b>

\* เปอร์เซนต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

แผนภูมิที่ 4.14 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ ทำเลที่อยู่อาศัย



#### 4.3.9 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัย กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินชอกู้)

ทำเลที่อยู่อาศัยของจังหวัดกรุงเทพมหานคร มีราคาที่อยู่อาศัยระหว่าง 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 11.1 และราคาที่อยู่อาศัยระหว่าง 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 10.8 รองลงมาเป็นทำเลที่อยู่อาศัยของจังหวัดนนทบุรี มีราคาที่อยู่อาศัยระหว่าง 1,000,001 –1,500,000 บาท ร้อยละ 6.1 ทำเลที่อยู่อาศัยของจังหวัดปทุมธานี มีราคาที่อยู่อาศัยระหว่าง 500,001-750,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 7.4 และทำเลที่อยู่อาศัยของจังหวัดสมุทรปราการ มีราคาที่อยู่อาศัยระหว่าง 750,001-1,000,000 บาท มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 2.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.40 และแผนภูมิที่ 4.15

ตารางที่ 4.40 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัย กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินชอกู้)

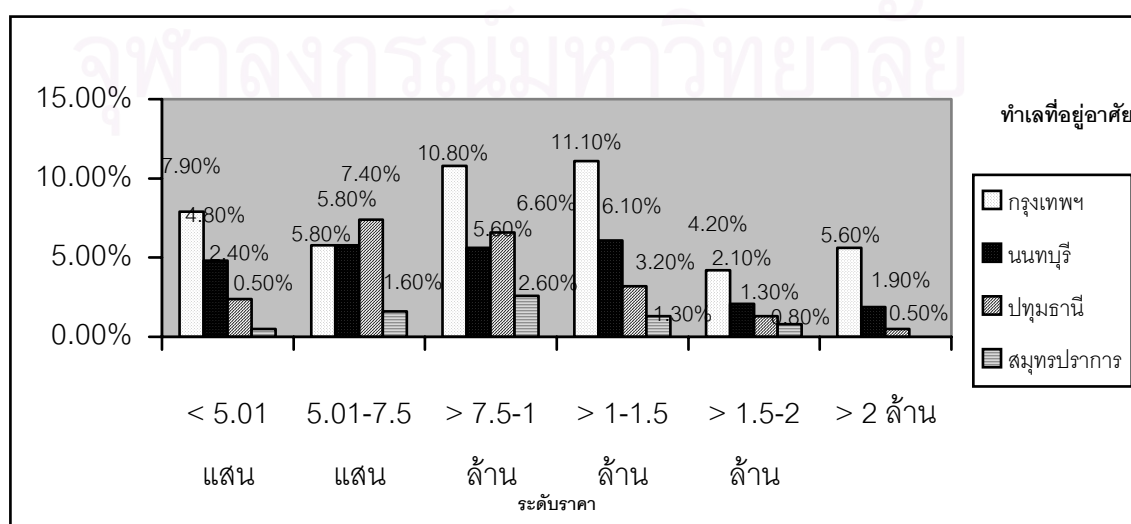
ทำเลที่อยู่อาศัย	ระดับราคาที่อยู่อาศัย (บาท)						รวม
	< 5.01 แสน	5.01-7.5 แสน	> 7.5-1 ล้านบาท	> 1-1.5 ล้านบาท	> 1.5-2 ล้านบาท	>2 ล้าน	
กรุงเทพฯ	7.9%	5.8%	10.8%	11.1%	4.2%	5.6%	45.5%
นนทบุรี	4.8%	5.8%	5.6%	6.1%	2.1%	1.9%	26.2%
ปทุมธานี	2.4%	7.4%	6.6%	3.2%	1.3%	0.5%	21.4%
สมุทรปราการ	0.5%	1.6%	2.6%	1.3%	0.8%	-	6.9%
<b>รวม</b>	15.6%	20.6%	25.7%	21.7%	8.5%	7.9%	100.0%

\* เปอร์เซนต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

แผนภูมิที่ 4.15 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัย กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินชอกู้)



#### 4.3.10 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตร (ขนาดครอบครัว) กับ พื้นที่ใช้สอย

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 38.2 มีบุตร 2 คน ต้องการพื้นที่ใช้สอยขนาด 61-90 ตร.ม. ร้อยละ 9.1 รองลงมาคือ กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตร 1 คน ต้องการพื้นที่ใช้สอยขนาด 91-120 ตร.ม. ร้อยละ 9.1 กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีบุตร ต้องการพื้นที่ใช้สอยขนาด 91-120 ตร.ม. ร้อยละ 8.1 และกลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรมากกว่า 3 คน ต้องการพื้นที่ใช้สอยขนาดต่ำกว่า 31 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 0.3 สังเกตได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีบุตรมากกว่า 3 คน ไม่ต้องการพื้นที่ใช้สอยที่มีขนาดมากกว่า 31 ตร.ม. รายละเอียดตามตารางที่ 4.41 และแผนภูมิที่ 4.16

ตารางที่ 4.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตร (ขนาดครอบครัว) กับ พื้นที่ใช้สอย

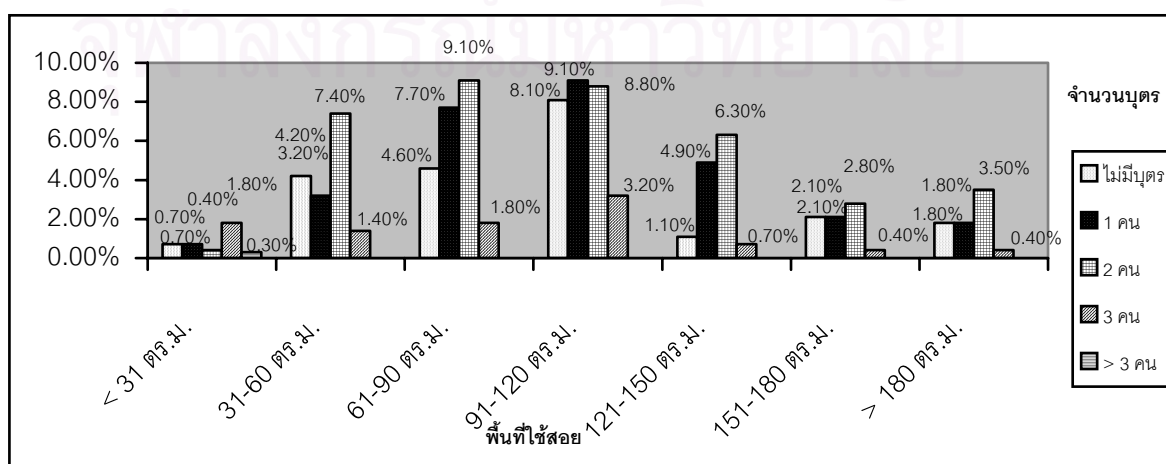
จำนวนบุตร (คน)	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)							รวม
	< 31	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	> 180	
ไม่มี	0.7%	4.2%	4.6%	8.1%	1.1%	2.1%	1.8%	22.5%
1	0.7%	3.2%	7.7%	9.1%	4.9%	2.1%	1.8%	29.5%
2	0.4%	7.4%	9.1%	8.8%	6.3%	2.8%	3.5%	38.2%
3	1.8%	1.4%	1.8%	3.2%	0.7%	0.4%	0.4%	9.5%
> 3	0.3%	-	-	-	-	-	-	0.3%
รวม	3.9%	16.1%	23.2%	29.1%	13.0%	7.4%	7.4%	100.0%

\* เปอร์เซ็นต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ตัวหนา หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

พื้นหลังหนา หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

แผนภูมิที่ 4.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนบุตร (ขนาดครอบครัว) กับ พื้นที่ใช้สอย





#### 4.3.11 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ พื้นที่ใช้สอย

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ 91-120 ตร.ม. เป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 18.8 และขนาดพื้นที่ 61-90 ตร.ม. ร้อยละ 18.3 รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ 91-120 ตร.ม. ร้อยละ 7.4 ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ขนาดพื้นที่ 31-60 ตร.ม. ร้อยละ 9.5 และที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ขนาดพื้นที่มากกว่า 180 ตร.ม. ร้อยละ 0.8 สังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยในประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และตึกแถว กลุ่มตัวอย่างยังมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 180 ตร.ม. ขณะที่บ้านแฝด ไม่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 180 ตร.ม. และห้องชุด ไม่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 60 ตร.ม. รายละเอียดตามตารางที่ 4.42 และแผนภูมิที่ 4.17

ตารางที่ 4.42 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ พื้นที่ใช้สอย

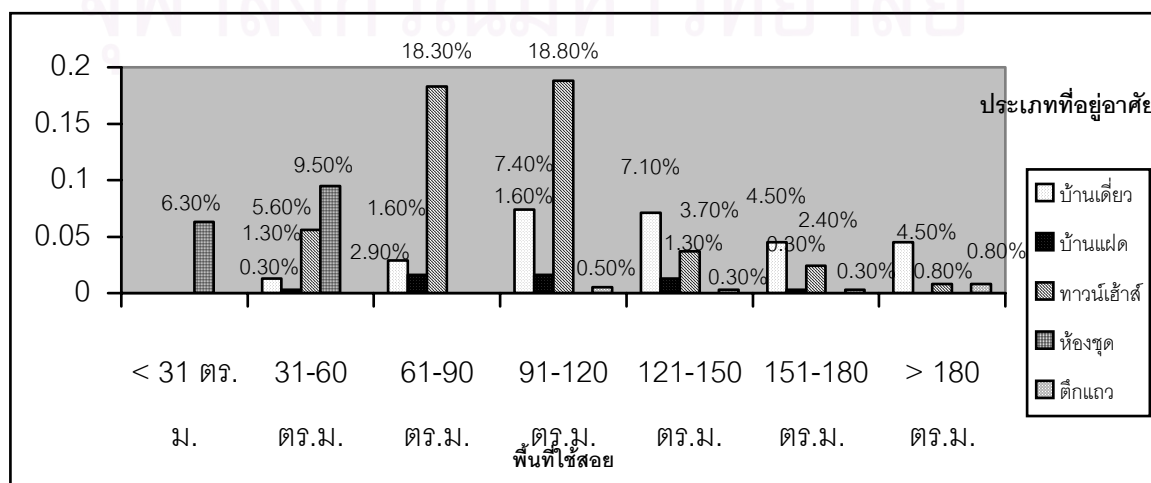
ประเภทที่อยู่อาศัย	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)							รวม
	< 31	31-60	61-90	91-120	121-150	151-180	> 180	
บ้านเดี่ยว	-	1.3%	2.9%	7.4%	7.1%	4.5%	4.5%	27.7%
บ้านแฝด	-	0.3%	1.6%	1.6%	1.3%	0.3%	-	5.0%
ทาวน์เฮ้าส์	-	5.6%	18.3%	18.8%	3.7%	2.4%	0.8%	49.5%
ห้องชุด	6.3%	9.5%	-	-	-	-	-	15.9%
ตึกแถว	-	-	-	0.5%	0.3%	0.3%	0.8%	1.9%
<b>รวม</b>	6.3%	16.7%	22.8%	28.3%	12.4%	7.4%	6.1%	100.0%

\* เปอร์เซนต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

แผนภูมิที่ 4.17 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย กับ พื้นที่ใช้สอย



## 4.3.12 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน กับ เงินผ่อนชำระต่อเดือน

กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท สามารถผ่อนชำระมากกว่า 11,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 7.4 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท สามารถผ่อนชำระไม่เกิน 3,001 บาทต่อเดือน ร้อยละ 11.9 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท สามารถผ่อนชำระ 3,001-5,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 10.1 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 10,001 บาท สามารถผ่อนชำระไม่เกิน 3,001 บาท ร้อยละ 13.5 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท สามารถผ่อนชำระ 3,001-5,000 บาท ร้อยละ 5.8 และกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 25,001-30,000 บาท สามารถผ่อนชำระ 3,001-5,000 บาท ร้อยละ 4

ตารางที่ 4.43 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน กับ เงินผ่อนชำระต่อเดือน

รายได้ครัวเรือน (บาท)	เงินผ่อนชำระต่อเดือน (บาท)						รวม
	< 3,001	3,001-5,000	5,001-7,000	7,001-9,000	9,001-11,000	> 11,000	
< 10,001	13.5%	2.1%	0.3%	-	-	-	15.9%
10,001-15,000	11.9%	7.4%	0.5%	-	-	-	19.8%
15,001-20,000	4.5%	10.1%	2.1%	1.3%	0.3%	-	18.3%
20,001-25,000	2.5%	5.8%	2.9%	1.6%	0.8%	0.3%	14.3%
25,001-30,000	0.3%	4.0%	1.6%	1.1%	1.1%	0.8%	8.7%
> 30,000	1.1%	2.1%	4.8%	3.7%	4.0%	7.4%	23.0%
<b>รวม</b>	34.1%	31.5%	12.2%	7.7%	6.1%	8.5%	100.0%

\* เปอร์เซ็นต์ (%) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

#### 4.3.13 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน กับ ประเภทที่อยู่อาศัย

กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท และต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด ร้อยละ 13.0 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 10,001-15,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 12.2 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 15,001-20,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 11.1 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 10,001 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 8.2 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 20,001-25,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 6.9 และกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 25,001-30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 4.5 สังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการมากที่สุดของกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 30,000 บาท และที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด เป็นที่ต้องการของกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 10,001 บาท ร้อยละ 6.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.44

ตารางที่ 4.44 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน กับ ประเภทที่อยู่อาศัย

รายได้ครัวเรือน (บาท)	ประเภทที่อยู่อาศัย					รวม
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	ห้องชุด	ตึกแถว	
< 10,001	1.1%	0.3%	8.2%	6.3%	-	15.9%
10,001-15,000	3.4%	1.3%	12.2%	2.6%	0.3%	19.8%
15,001-20,000	3.4%	0.3%	11.1%	2.9%	0.5%	18.3%
20,001-25,000	4.2%	0.5%	6.9%	2.6%	-	14.3%
25,001-30,000	2.6%	0.8%	4.5%	0.8%	-	8.7%
> 30,000	13.0%	1.9%	6.6%	0.5%	1.1%	23.0%
<b>รวม</b>	27.7%	5.0%	49.5%	15.9%	1.9%	100.0%

\* เปอร์เซ็นต์ ( % ) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

#### 4.3.14 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินขอกู้)

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 23 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูงกว่า 2,000,000 บาท ร้อยละ 7.4 ที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 6.6 และที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 5.6 รองลงมาคือ กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 8.7 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 6.6 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 10,001 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 500,001-750,000 บาท กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 20,001-25,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,001-1,000,000 บาท ร้อยละ 4.8 และกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือน 25,001-30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 3.7 รายละเอียดตามตารางที่ 4.45

ตารางที่ 4.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน กับ ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินขอกู้)

รายได้ครัวเรือน (บาท)	ระดับราคาที่อยู่อาศัย (บาท)						รวม
	< 5.01 แสน	5.01-7.5 แสน	> 7.5-1 ล้าน	> 1 -1.5 ล้าน	> 1.5 -2 ล้าน	>2 ล้าน	
< 10,001	6.9%	8.2%	0.8%	-	-	-	15.9%
10,001-15,000	2.9%	6.9%	8.7%	1.3%	-	-	19.8%
15,001-20,000	2.4%	3.4%	6.6%	5.6%	0.3%	-	18.3%
20,001-25,000	2.4%	1.6%	4.8%	4.5%	1.1%	-	14.3%
25,001-30,000	0.5%	0.3%	2.1%	3.7%	1.6%	0.5%	8.7%
> 30,000	0.5%	0.3%	2.6%	6.6%	5.6%	7.4%	23.0%
<b>รวม</b>	15.6%	20.6%	25.7%	21.7%	8.5%	7.9%	<b>100.0%</b>

\* เปรเซ็นต์ (%) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

ตัวหนา หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

พื้นหลังหนา หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์

#### 4.3.15 ความสัมพันธ์ระหว่างเงินผ่อนชำระ กับ วงเงินกู้ (อนุมัติ)

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 23.3 ได้รับอนุมัติสินเชื่อในวงเงิน 750,000-1,000,000 บาท มีเงินผ่อนชำระระหว่าง 3,001-5,000 บาทต่อเดือน รองลงมา ร้อยละ 23 ได้รับอนุมัติสินเชื่อในวงเงิน 500,001-750,000 บาท มีเงินผ่อนชำระไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 19.8 ได้รับอนุมัติสินเชื่อในวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท มีเงินผ่อนชำระไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 18.5 ได้รับอนุมัติสินเชื่อในวงเงิน 1,000,001-1,500,000 บาท มีเงินผ่อนชำระระหว่าง 5,001-7,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 7.9 ได้รับอนุมัติสินเชื่อในวงเงินมากกว่า 2,000,000 บาท มีเงินผ่อนชำระมากกว่า 11,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 7.4 ได้รับอนุมัติสินเชื่อในวงเงินระหว่าง 1,500,001-2,000,000 บาท มีเงินผ่อนชำระระหว่าง 9,001-11,000 บาทต่อเดือน สังเกตได้ว่ากลุ่มของเงินผ่อนชำระไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน และ เงินผ่อนชำระระหว่าง 3,001-5,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นสัดส่วนมากที่สุดของทุกกลุ่มเงินผ่อนชำระ คือ ร้อยละ 34.1 และ ร้อยละ 31.5 ตามลำดับ และสามารถขอสินเชื่อได้ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกันดังนี้ วงเงินอนุมัติไม่เกิน 500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.2 วงเงินอนุมัติระหว่าง 500,001-750,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 15.1 สำหรับกลุ่มของเงินผ่อนชำระไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน และวงเงินอนุมัติระหว่าง 750,001-1,000,000 บาท สำหรับกลุ่มของเงินผ่อนชำระระหว่าง 3,001-5,000 บาทต่อเดือน รายละเอียดตามตารางที่ 4.46

ตารางที่ 4.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างเงินผ่อนชำระ กับ วงเงินกู้ (อนุมัติ)

เงินผ่อนชำระ (บาท)	วงเงินกู้ (บาท)						รวม
	< 5.01 แสน	5.01-7.5 แสน	> 7.5-1 ล้าน	> 1 -1.5 ล้าน	> 1.5 -2 ล้าน	>2 ล้าน	
< 3,001	17.2%	15.1%	1.9%	-	-	-	34.1%
3,001-5,000	2.1%	7.1%	17.2%	5.0%	-	-	31.5%
5,001-7,000	-	0.5%	3.4%	6.6%	1.6%	-	12.2%
7,001-9,000	0.3%	-	0.8%	4.0%	2.6%	-	7.7%
9,001-11,000	0.3%	0.3%	-	1.6%	2.1%	1.9%	6.1%
> 11,000	-	-	-	1.3%	1.1%	6.0%	8.5%
<b>รวม</b>	19.8%	23.0%	23.3%	18.5%	7.4%	7.9%	100%

\* เปรเซ็นต์ (%) แสดงร้อยละของจำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่าง

**ตัวหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของแถว

**พื้นหลังหนา** หมายถึง จำนวนประชากรกลุ่มตัวอย่างมากที่สุดของคอลัมน์



## 4.5 สรุปผลการวิเคราะห์

### 4.5.1 ลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างมีสัดส่วนของเพศหญิงมากกว่าเพศชาย มีอายุระหว่าง 41-50 ปีมากที่สุด มีการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 59.5 ลักษณะอาชีพของกลุ่มตัวอย่างร้อยละ 40.5 เป็นข้าราชการพลเรือน รองลงมา ร้อยละ 21.7 เป็นข้าราชการครู ร้อยละ 14.8 เป็นข้าราชการตำรวจ และร้อยละ 13.5 เป็นข้าราชการทหาร นอกนั้นมีสัดส่วนไม่เกิน 10% กระจายตามประเภทข้าราชการสมาชิก กบข.ที่เหลือ กลุ่มตัวอย่างมีสถานภาพสมรสมากที่สุด ร้อยละ 63.5 ในจำนวนนี้มีบุตร 2 คน ทำให้กลุ่มตัวอย่างที่อยู่ในช่วงวัยนี้จะนึกถึงความมั่นคงในชีวิตและครอบครัว เพราะส่วนใหญ่จะทำงานมานานกว่า 20 ปี ร้อยละ 35.2 โดยกลุ่มตัวอย่างจะมีภูมิลำเนา และสถานที่ทำงานอยู่ในกรุงเทพและปริมณฑล ขณะที่กลุ่มตัวอย่างที่มีอายุน้อยกว่า 31 ปี อาจยังไม่คิดถึงเรื่องที่อยู่อาศัย เนื่องจากยังไม่มีครอบครัว หรืออาศัยอยู่กับญาติพี่น้อง หรือบางส่วนอาจคิดถึงเรื่องที่อยู่อาศัยแต่ยังไม่มีความพร้อมในเรื่องปัจจัยทางการเงิน เพราะเป็นวัยที่เพิ่งเริ่มทำงาน ทำให้รายได้ยังไม่เพียงพอที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีเงินเดือนไม่เกิน 10,000 บาท ขณะที่กลุ่มตัวอย่างอายุ 41-50 ปี มีเงินเดือนอยู่ระหว่าง 15,001-20,000 บาท และมีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท เป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 23 ซึ่งมีความสามารถเพียงพอที่จะผ่อนที่อยู่อาศัยได้ และเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจอยู่ระหว่างฟื้นตัว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยังอยู่ในระดับต่ำ และภาครัฐมีการออกมาตรการหลายอย่าง เพื่อที่จะสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อย่างเช่น โครงการ ธอส.-กบข.เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. เป็นต้น

### 4.5.2 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

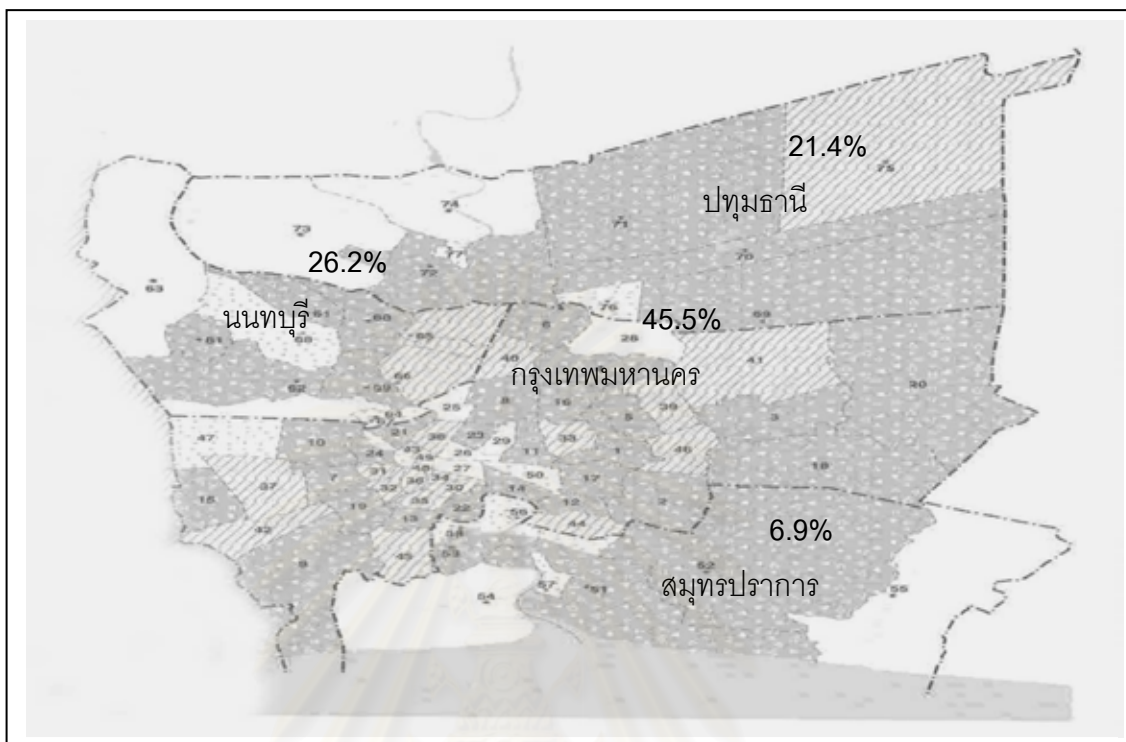
#### 4.5.2.1 ประเภททำเล และระดับราคาที่อยู่อาศัย

จากการศึกษากลุ่มประชากรทั้งหมด และกลุ่มตัวอย่าง มีผลสรุปออกมาตรงกันในเรื่องประเภทที่อยู่อาศัย และทำเลที่อยู่อาศัย คือ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 49.5 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.7 ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ร้อยละ 15.9 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด ร้อยละ 5 และที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ร้อยละ 1.9 โดยมีทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานครมากที่สุด ร้อยละ 45.5 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 26.2 ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 21.4 และทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 6.9 (รายละเอียดตามตารางที่ 4.39 หน้า 74)



ภาพที่ 4.1 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย

ที่มา : จากโปรแกรมแผนที่อิเล็กทรอนิกส์ (MapMagic มกราคม 2545)



ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร สามารถจำแนกเป็น 6 กลุ่ม ได้แก่ 1. พื้นที่กรุงเทพมหานครตอนเหนือ ร้อยละ 32.6 บริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดคือ พื้นที่ในอำเภอบางเขน 2. พื้นที่กรุงเทพด้านตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 31.9 บริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดคือ พื้นที่ในอำเภอบางกะปิ 3. พื้นที่กรุงเทพด้านตะวันตก ร้อยละ 11.6 บริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดคือ พื้นที่ในอำเภอดุสิต 4. พื้นที่กรุงเทพศูนย์กลางธุรกิจ ร้อยละ 10.5 บริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดคือ พื้นที่ในอำเภอบางกอกน้อย 5. พื้นที่กรุงเทพด้านตะวันออก ร้อยละ 7.5 บริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดคือ พื้นที่ในอำเภอพระโขนง และ 6. พื้นที่กรุงเทพตอนใต้ ร้อยละ 5.8 บริเวณที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุดคือ พื้นที่ในอำเภอบางขุนเทียน และอำเภอราชบุรีบูรณะ (รายละเอียดตามตารางที่ 4.14 หน้า 54)

สรุปได้ว่า ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอบางเขน อำเภอบางกะปิ และอำเภอดอนเมือง

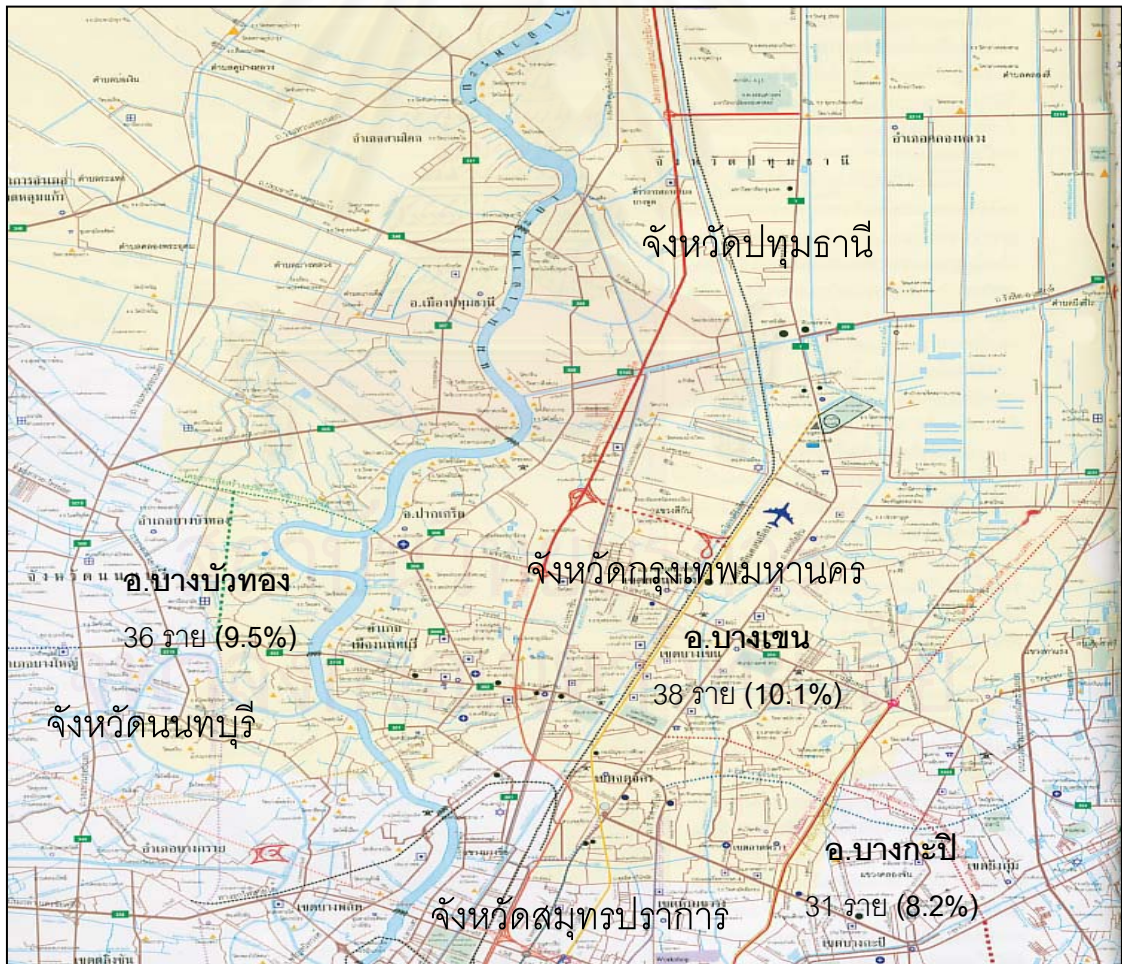
ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในอำเภอบางบัวทอง ร้อยละ 36.4 รองลงมาคือ อำเภอเมืองนนทบุรี ร้อยละ 21.2 และอำเภอปากเกร็ด ร้อยละ 18.2 (รายละเอียดตามตารางที่ 4.16 หน้า 57)

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในอำเภอ รัษฎบุรี ร้อยละ 34.6 รองลงมาคือ อำเภอคลองหลวง ร้อยละ 24.7 และอำเภอลำลูกกา ร้อยละ 19.8 (รายละเอียดตามตารางที่ 4.18 หน้า 58)

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ ที่กลุ่มตัวอย่างต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในอำเภอ เมืองสมุทรปราการ ร้อยละ 57.7 รองลงมาคือ อำเภอบางพลี ร้อยละ 23.1 และอำเภอบางบ่อ ร้อยละ 7.8 (รายละเอียดตามตารางที่ 4.20 หน้า 60)

จากการศึกษาพบว่า ทำเลที่ตั้งใน 4 จังหวัดดังกล่าว 3 อันดับแรกที่กลุ่มตัวอย่างต้องการอยู่อาศัยมากที่สุดได้แก่ พื้นที่อำเภอบางเขน รองลงมาคือ อำเภอบางบัวทอง และอำเภอบางกะปิ ซึ่งพื้นที่ที่ต้องการส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณกรุงเทพมหานครตอนเหนือ และระหว่างรอยต่อของกรุงเทพและปริมณฑล เนื่องจากมีเส้นทางคมนาคมสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ตัวเมือง และราคาของที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับต่ำ

ภาพที่ 4.2 แสดงทำเลที่อยู่อาศัยจำแนกตามเขตการปกครอง



ที่มา : นิตยสารโฮมบายเออร์ไกด์ มกราคม 2545

ตารางที่ 4.47 แสดงทำเลที่ตั้งจำแนกตามเขตการปกครอง 4 จังหวัด

จังหวัด	เขต	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	บางเขน	38	10.1
	ดอนเมือง	13	3.4
	จตุจักร	3	0.8
	สายไหม	2	0.5
	บางกะปิ	31	8.2
	มีนบุรี	11	2.9
	บึงกุ่ม	4	1.1
	คลองสามวา	3	0.8
	หนองจอก	3	0.8
	วังทองหลาง	1	0.3
	สะพานสูง	1	0.3
	คันนายาว	1	0.3
	พระโขนง	7	1.9
	ประเวศ	3	0.8
	ลาดกระบัง	3	0.8
	ราชบุรีบูรณะ	4	1.1
	บางขุนเทียน	4	1.1
	ทุ่งครุ	2	0.5
	ตลิ่งชัน	10	2.6
	ภาษีเจริญ	4	1.1
	หนองแขม	4	1.1
	ทวีวัฒนา	2	0.5
	บางกอกน้อย	5	1.3
	บางกอกใหญ่	3	0.8
	ห้วยขวาง	3	0.8
	บางซื่อ	2	0.5
	ดุสิต	2	0.5
ราชเทวี	1	0.3	

ตารางที่ 4.47 (ต่อ)

จังหวัด	เขต	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	สาทร	1	0.3
	ธนบุรี	1	0.3
นนทบุรี	เมืองนนทบุรี	21	5.6
	บางกรวย	6	1.6
	บางใหญ่	7	1.9
	บางบัวทอง	36	9.5
	ไทรน้อย	11	2.9
	ปากเกร็ด	18	4.8
ปทุมธานี	เมืองปทุมธานี	9	2.4
	คลองหลวง	20	5.3
	ธัญบุรี	28	7.4
	หนองเสือ	1	0.3
	ลาดหลุมแก้ว	3	0.8
	ลำลูกกา	16	4.2
	สามโคก	4	1.1
สมุทรปราการ	เมืองสมุทรปราการ	15	4.0
	บางบ่อ	2	0.5
	บางพลี	6	1.6
	พระประแดง	1	0.3
	พระสมุทรเจดีย์	2	0.5
รวม		378	100.0

ระดับราคาที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่างต้องการได้เป็น ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา 750,000-1,000,000 บาท เป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 19 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 7.4 ลำดับที่ 3 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ระดับราคาต่ำกว่า 500,000 บาท ร้อยละ 10.3 และลำดับที่ 4-5 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด และตึกแถว ระดับราคา 1,000,000-1,500,000 บาท ร้อยละ 1.9 และ 1.1 ตามลำดับ (รายละเอียดตามตารางที่ 4.38 หน้า 73)



ภาพที่ 4.3 แสดงที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์



ที่มา : โครงการจัดสรร เขตบางเขน ปี 2544

ภาพที่ 4.4 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว



ที่มา : โครงการจัดสรร เขตธัญบุรี ปี 2544

ภาพที่ 4.5 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด



ที่มา : โครงการจัดสรร เขตบางกะปิ ปี 2544

ภาพที่ 4.6 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด



ที่มา : โครงการจัดสรร เขตลำลูกกา ปี 2544

ภาพที่ 4.7 แสดงที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว)



ที่มา : โครงการจัดสรร เขตอำเภอสมุทรปราการ ปี 2544

สรุปได้ว่า ราคาของที่อยู่อาศัยจะมีความสัมพันธ์กับประเภทที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและตึกแถว จะมีระดับราคาที่อยู่อาศัยเดียวกัน คือ 1,000,001-1,500,000 บาท รองลงมาคือ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ จะมีราคาต่ำลงมา และที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด จะมีราคาต่ำที่สุด สังเกตได้ว่า ที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ยังเป็นที่ต้องการน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับประเภทที่อยู่อาศัยอื่น ซึ่งน่าจะเป็นเพราะลักษณะอาชีพของกลุ่มตัวอย่างที่เป็นข้าราชการ ทำให้พฤติกรรมในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยเป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว เพราะ

อาจจะมีผู้ที่เข้าใจว่าที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถวเหมาะสำหรับทำการค้า แต่ก็ยังมีกลุ่มตัวอย่างส่วนหนึ่งที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทนี้

พื้นที่ใช้สอย และขนาดครอบครัว จากการศึกษพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ ที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 91-120 ตารางเมตร เป็นที่ต้องการมากที่สุด ขณะที่บ้านแฝดควรมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 180 ตารางเมตร ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ควรมีขนาดพื้นที่ใช้สอย 31-60 ตารางเมตร โดยพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า 60 ตารางเมตร กลุ่มตัวอย่างยังไม่มีความต้องการ และตึกแถวที่มีพื้นที่ใช้สอยน้อยกว่า 90 ตารางเมตร ไม่เป็นที่ต้องการเลย ทั้งนี้พื้นที่ใช้สอยยังมีความสัมพันธ์กับขนาดครอบครัวอีกด้วย กล่าวคือ ครอบครัวที่มีบุตรมาก ย่อมต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าครอบครัวที่มีบุตรน้อย แต่ก็ยังมีข้อให้สังเกตว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีบุตรเลย ก็ยังมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยมากเช่นกัน ซึ่งการที่กลุ่มตัวอย่างต้องการพื้นที่ใช้สอยมากกว่าขนาดของครอบครัวอาจเป็นเพราะต้องการแสดงให้ผู้อื่นเห็นถึงสถานะทางสังคม และเศรษฐกิจ พื้นที่ใช้สอยมากก็ทำให้ที่อยู่อาศัยต้องมีขนาดใหญ่ตามไปด้วย (รายละเอียดตามตารางที่ 4.41 หน้า 76)

#### 4.5.2.2 ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ

กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด รองลงมาคือ กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุด และที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด เป็นที่ต้องการมากที่สุดของกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 10,001 บาท (รายละเอียดตามตารางที่ 4.44 หน้า 79)

จากการศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือน และระดับราคาที่อยู่อาศัย พบว่ารายได้ครัวเรือนที่น้อยกว่า 10,001 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 500,001-750,000 บาท รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 10,001-25,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,001-1,000,000 บาท ลำดับที่ 3 กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 25,001-30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท และกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคามากกว่า 1,500,000 บาท นอกจากนี้ยังพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 23 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคามากกว่า 2,000,000 บาท ร้อยละ 7.4 ที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ร้อยละ 6.6 และที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1,500,001-2,000,000 บาท ร้อยละ 5.6 (รายละเอียดตามตารางที่ 4.45 หน้า 80)

สรุปได้ว่า รายได้มีความสัมพันธ์กับความสามารถในการจัดหาประเภทที่อยู่อาศัย กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้ต่ำ ย่อมมีความสามารถในการจัดหาประเภทที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำ และผู้ที่มีรายได้มาก ย่อมมีความสามารถในการจัดหาประเภทที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูง



ความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนน้อยกว่า 15,001 บาท สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้สูงสุดไม่เกิน 7,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.7 รองลงมา กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนระหว่าง 15,001-20,000 บาท สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยได้สูงสุดไม่เกิน 11,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 18.3 และกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนตั้งแต่ 20,001 บาทขึ้นไป สามารถผ่อนชำระที่อยู่อาศัยมากกว่า 11,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 46 ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Brain J.L Berry & Frank E. Horton ที่ว่าจำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้นขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ถ้าบุคคลมีรายได้เพิ่มขึ้นก็ยินดีที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น นอกจากนี้จากการศึกษายังพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาท ต้องการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยน้อยกว่า 3,001 บาทมากที่สุด รองลงมาคือ กลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ ครัวเรือนระหว่าง 15,001-30,000 บาท ต้องการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยระหว่าง 3,001-5,000 บาทมากที่สุด และกลุ่มตัวอย่างที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท ต้องการผ่อนชำระที่อยู่อาศัยมากกว่า 11,000 บาทมากที่สุด ขณะที่สัดส่วนของเงินผ่อนชำระกับวงเงินที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ จะอยู่ประมาณ 1 ใน 3 ของเงินเดือน เป็นส่วนใหญ่ จากตารางที่ 4.46 แสดงให้เห็นว่า กลุ่มของเงินผ่อนชำระมากที่สุด คือ ไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน สามารถได้รับอนุมัติสินเชื่อไม่เกิน 500,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 17.2 ซึ่งเป็นสัดส่วนเดียวกับกลุ่มของเงินผ่อนชำระระหว่าง 3,001-5,000 บาทต่อเดือน สามารถได้รับอนุมัติสินเชื่อระหว่าง 750,001-1,000,000 บาท รองลงมาร้อยละ 15.1 ในกลุ่มของเงินผ่อนชำระไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน ก็ยังสามารถได้รับอนุมัติสินเชื่อในกลุ่มของวงเงินระหว่าง 500,001-750,000 บาทมากที่สุด โดยที่ทุกกลุ่มตัวอย่าง ต่างมีความต้องการที่จะผ่อนชำระที่อยู่อาศัยให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ แต่ทั้งนี้ก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยในเรื่องของวงเงินกู้ และระยะเวลาในการผ่อนชำระด้วย จากการศึกษาทำให้ได้ข้อสังเกตว่า ทุกกลุ่มอายุของกลุ่มตัวอย่าง จะขอระยะเวลาผ่อนชำระนานที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ซึ่งหากไม่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับเรื่องของเงินเวลาผ่อนชำระ จะทำให้ทุกกลุ่มอายุขอระยะเวลาผ่อนชำระมากกว่า 25 ปี ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่า ระยะเวลาผ่อนชำระก็เป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่กลุ่มตัวอย่างคำนึงถึง เพราะว่าเป็นวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน เงินงวดจะแปรผันโดยตรงกับระยะเวลาผ่อนชำระ ซึ่งหากระยะเวลาผ่อนชำระนาน เงินงวดที่ต้องผ่อนแต่ละเดือนก็จะยิ่งลดลง (รายละเอียดตามตารางที่ 4.43 หน้า 78)

#### 4.5.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจของ สำนักวิจัย เอแบคโพลล์ ณ กันยายน 2544 พบว่า มีข้าราชการในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 3.7 แสนคน แบ่งเป็น ข้าราชการที่มีที่อยู่อาศัย จำนวน 1.8 แสนคน และข้าราชการที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย จำนวน 1.9 แสนคน ซึ่งทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดทำโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. เพื่อช่วยสนับสนุนให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากเดิม และเมื่อ 31 ตุลาคม 2545 สามารถสรุปยอดสินเชื่อที่เป็นการกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

ใหม่ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่ามีข้าราชการที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจำนวน 7,209 ราย คิดเป็น 3.79% ของผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัย แม้ว่าจะเป็นสัดส่วนที่น้อย แต่เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับโครงการสวัสดิการการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดำเนินการมาจนถึงปัจจุบัน พบว่า ในปีงบประมาณ 2544 ข้าราชการทั่วประเทศ สามารถขอสินเชื่อได้จำนวน 3,087 ราย ขณะที่โครงการ ธอส.-กบข.ฯ มีข้าราชการ กบข. ขอสินเชื่อได้จำนวน 38,050 ราย แสดงให้เห็นว่า โครงการ ธอส.-กบข.ฯ ช่วยสนับสนุนให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าโครงการสวัสดิการการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการทั่วไป ซึ่งปัจจัยสำคัญมาจากหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขการให้สินเชื่อของโครงการฯ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

#### 4.5.3.1 คุณสมบัติผู้กู้

โครงการ ธอส.-กบข.ฯ กำหนดคุณสมบัติผู้กู้ว่าเป็น ข้าราชการสมาชิก กบข. เท่านั้น ซึ่งปัจจุบันมีจำนวน 1.1 ล้านคน จากจำนวนข้าราชการทั่วประเทศ 1.65 ล้านคน ทำให้กลุ่มเป้าหมายของโครงการครอบคลุมข้าราชการถึง 66% ในขณะที่โครงการสวัสดิการข้าราชการเดิม กำหนดคุณสมบัติผู้กู้ว่านอกจากเป็นข้าราชการแล้ว ต้องทำงานมาไม่น้อยกว่า 5 ปี อายุผู้กู้ต้องไม่เกิน 55 ปี และต้องไม่มีบ้านเป็นของตนเอง

จากคุณสมบัติข้างต้น สามารถสรุปได้ว่า โครงการ ธอส.-กบข.ฯ ช่วยให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัย ใน 2 ลักษณะ คือ สำหรับข้าราชการที่ไม่มีที่อยู่อาศัย และสำหรับข้าราชการที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเพิ่ม

#### 4.5.3.2 วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ

โครงการ ธอส.-กบข.ฯ ได้กำหนดวัตถุประสงค์การให้สินเชื่อเป็น 5 ประเภท คือ ซื้อที่ดินอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง ปลูกสร้าง และต่อเติมซ่อมแซม ซึ่งจากสถิติผลการให้สินเชื่อ ณ 31 ตุลาคม 2545 พบว่า ในส่วนของ กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีผู้ทำนิติกรรมทั้งสิ้น 7,511 ราย สามารถแบ่งเป็น 2 ประเภทใหญ่ คือ 1. นิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ ได้แก่ ผู้ที่ขอสินเชื่อในวัตถุประสงค์ซื้อที่ดินอาคาร ซื้อห้องชุด ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง และปลูกสร้าง จำนวน 7,209 ราย 2. นิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยเดิม ได้แก่ ผู้ที่ขอสินเชื่อในวัตถุประสงค์ต่อเติมซ่อมแซม จำนวน 302 ราย

จากสถิติการให้สินเชื่อดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า ข้าราชการสมาชิก กบข.ส่วนใหญ่ร้อยละ 95 ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

#### 4.5.3.3 วงเงินให้กู้

การกำหนดวงเงินให้กู้ของโครงการฯ ให้ 100% ของราคาซื้อขายและราคาประเมิน และไม่ เกิน 65 เท่าของเงินเดือน โดยเงินงวดไม่เกินร้อยละ 50 ของเงินเดือนสุทธิ รวมทั้งระยะเวลากู้ไม่เกิน 30 ปี และเมื่อรวมกับอายุผู้กู้ไม่เกิน 65 ปี จากข้อมูลที่แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,000-1 ล้านบาท เป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 25.7 ในขณะที่วงเงินอนุมัติ

สินเชื่อในวงเงินดังกล่าวมีสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 23.3 โดยมีเงินเดือนระหว่าง 10,001-15,000 บาท สรุปได้ว่า กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ สามารถที่จะขอสินเชื่อได้ 100% ตามเงื่อนไขสินเชื่อของโครงการฯ กำหนด (รายละเอียดตามตารางที่ 4.22 หน้า 61 และตารางที่ 4.36 หน้า 71)

จากตารางที่ 4.30 และ 4.33 พบว่า ข้าราชการ สามารถใช้สิทธิสวัสดิการโครงการฯ ได้วงเงินสินเชื่อตามขอ ภายในบัญชีเดียว คิดเป็นร้อยละ 50.8% และเป็นการขอสินเชื่อคนเดียวถึง ร้อยละ 59.5 ขณะที่เงินเดือนของกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่เกิน 15,000 บาท ซึ่งต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยของข้าราชการที่สำรวจโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี 2544(รายได้เฉลี่ยที่ 16,124 บาท) แสดงให้เห็นว่า โครงการ ธอส.-กบข.ฯ สามารถที่จะช่วยให้ข้าราชการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้น



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### สรุปอภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องอุปสงค์สินค้าที่อยู่อาศัยของข้าราชการในโครงการ ธอส.- กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ได้มีส่วนทำให้ข้าราชการสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เพิ่มขึ้น และศึกษาอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข. ที่เกิดขึ้น

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นข้าราชการสมาชิก กบข. ที่ยื่นขอสินเชื่อ และทำนิติกรรมในโครงการ ธอส.-กบข.ฯ รุ่นที่ 1 ระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2544 ถึง 31 ตุลาคม 2545 โดยกำหนดขอบเขตในการศึกษาจากทำเลที่อยู่อาศัยใน 4 จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานีและสมุทรปราการ โดยในแต่ละจังหวัดได้แบ่งตามวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ซื้อมีที่ดินอาคาร ซื้อมีห้องชุด ซื้อมีที่ดินพร้อมปลูกสร้าง และปลูกสร้าง โดยมีจำนวนประชากรทั้งหมด 7,209 ราย โดยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งในการวิเคราะห์จะแบ่งข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ศึกษาข้อมูลจากประชากรทั้งหมด และส่วนที่ 2 ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งแบ่งย่อยออกเป็น 3 ประเภท คือ ประเภทที่หนึ่งเป็นข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ประเภทที่สองเป็นข้อมูลอุปสงค์ที่อยู่อาศัย และประเภทที่สามเป็นข้อมูลสินเชื่อ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้กำหนดขึ้นตามสูตรคำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างของ YAMANE กำหนดระดับของความเชื่อมั่น 95% ในการประมาณจะคลาดเคลื่อนจากค่าที่เป็นจริงไม่เกิน  $\pm 5\%$  ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 378 ตัวอย่าง ในจำนวนกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดจะประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ห้องชุด และตึกแถว(อาคารพาณิชย์) จำนวน 105 ,19 ,187 ,60 และ 7 ตามลำดับ โดยนำผลที่ได้จากการศึกษามาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS version10 เพื่อบรรยายความถี่และร้อยละของตัวแปรที่ศึกษารวมทั้งการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ โดยนำเสนอในรูปแบบตารางความสัมพันธ์ (Cross tabs)

#### 5.1 สรุปอภิปรายผล

5.1.1 โครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ได้มีส่วนทำให้ข้าราชการสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เพิ่มขึ้น

จากผลการวิจัย สรุปได้ว่า เงื่อนไขสินเชื่อเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มขึ้น ดังนั้นสมมติฐานข้อที่ 1 จึงเป็นจริงตามผลสรุปวิเคราะห์ใน 3 ประเด็น ดังนี้ คือ

#### 5.1.1.1 วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ

วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อในโครงการ ธอส.-กบข.ฯ แบ่งเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ชื่อที่ดิน อาคาร ชื่อห้องชุด ชื่อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง ปลูกสร้าง และต่อเติมซ่อมแซม ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์เพื่อการมีที่อยู่อาศัยใหม่เกือบทั้งหมดจะมีเพียงวัตถุประสงค์ต่อเติมซ่อมแซมเท่านั้นแต่ก็มีความเกี่ยวข้องที่จะทำให้มีที่อยู่อาศัยที่ดีขึ้น และเมื่อพิจารณายอดสินเชื่อในวันสุดท้ายของโครงการฯ (31 ตุลาคม 2545) พบว่า วัตถุประสงค์ต่อเติมซ่อมแซม มีสัดส่วนการขอสินเชื่อเพียง 302 ราย จากทั้งหมด 7,511 ราย คิดเป็น 4.02% เมื่อเปรียบเทียบกับวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งในการศึกษารั้งนี้ ผู้วิจัยไม่นำมาศึกษาด้วย เนื่องจากไม่มีนัยสำคัญ

จากหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อของโครงการฯ ที่ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ชำระหนี้ หรือไถ่ถอน ประกอบกับสถิติการให้สินเชื่อในส่วนของวัตถุประสงค์ต่อเติมซ่อมแซมมีสัดส่วนน้อยที่สุด แสดงให้เห็นในเบื้องต้นว่า โครงการฯ นี้ต้องการให้ข้าราชการ สมาชิก กบข.มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

#### 5.1.1.2 เงื่อนไขสินเชื่อ

จากการที่โครงการฯ นี้ ให้วงเงินสินเชื่อ 100% ของมูลค่าหลักประกัน และไม่เกิน 65 เท่า ของอัตราเงินเดือน ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ไม่เกิน 30 ปี โดยเงินงวดผ่อนชำระต้องไม่เกิน 50% ของเงินเดือนสุทธิ และอายุผู้กู้ไม่เกิน 65 ปี มีโครงสร้างการผ่อนชำระเงินงวดที่ผ่อนน้อยมากในระยะแรก และเพิ่มขึ้นในภายหลังตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับแนวความคิดของ Brain J.L Berry & Frank E. Horton ที่ว่าจำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้นขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ถ้าบุคคลมีรายได้เพิ่มขึ้นก็ยินดีที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น วิธีการผ่อนชำระแบบนี้จะช่วยเอื้อประโยชน์ให้กับข้าราชการที่ส่วนใหญ่มีรายได้น้อย สามารถที่จะผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้คล่องตัวขึ้น ทำให้ข้าราชการ สมาชิก กบข.มีความสามารถในการหาที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น นอกจากนี้ยังเปิดโอกาสให้ลูกหนี้สามารถผ่อนชำระได้มากกว่าเงินงวดที่กำหนดตามสัญญา ซึ่งเงื่อนไขของอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่โดยทั่วไป จะไม่สามารถทำได้ จากการศึกษา พบว่า ข้าราชการกลุ่มตัวอย่างสามารถที่จะขอสินเชื่อส่วนใหญ่ ร้อยละ 23.3 ในวงเงิน 750,001-1,000,000 บาท เป็นวงเงินสินเชื่อ 100%ของราคาที่อยู่อาศัย ในขณะที่ผู้กู้มีเงินเดือน 10,001-15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 9.5 และเงินงวดผ่อนชำระอยู่ระหว่าง 3,001-5,000 บาท ระยะเวลาผู้ 21-25 ปี โดยเป็นการขอสินเชื่อคนเดียวถึงร้อยละ 59.5 แสดงให้เห็นว่าแม้อัตราเงินเดือนดังกล่าวจะต่ำกว่าอัตราเงินเดือนเฉลี่ยของข้าราชการซึ่งอยู่ที่ 16,124 บาท แต่ก็สามารถจะขอสินเชื่อได้ในวงเงินสูงถึง 1 ล้านบาท นั่นเป็นเพราะเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่เอื้อให้เกิดประโยชน์กับข้าราชการมากที่สุด โดยเฉพาะการให้สินเชื่อ 100% และอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ซึ่งหากเปรียบเทียบกับการให้สินเชื่อในเงื่อนไขปกติ ที่อัตราเงินเดือนเดียวกันคือ 15,000 บาท สามารถที่จะขอสินเชื่อได้ในวงเงินไม่เกิน 375,000 บาท (15,000 \* 25 เท่า)



### 5.1.1.3 เปรียบเทียบผลการให้สินเชื่อ คือ

1.) เปรียบเทียบกับข้อมูลการสำรวจภาวะการครองชีพของข้าราชการพลเรือน ในปี 2544 ดำเนินการโดยสำนักงานสถิติแห่งชาติ ซึ่งพบว่า ข้าราชการยังไม่มีที่อยู่อาศัยประมาณ 1.8 แสนคนขณะที่โครงการ ธอส.-กบข.ฯ ระหว่างวันที่ 11 ธันวาคม 2544 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2545 สามารถช่วยให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง 37,748 คน (เฉพาะวัตถุประสงค์ซื้อและปลูกสร้าง)จากข้อมูลสถิติดังกล่าว แสดงให้เห็นว่า โครงการ ธอส.-กบข.ฯ ช่วยให้ข้าราชการสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 20% ซึ่งถึงแม้ว่าเป็นระยะเวลาดำเนินการสั้นๆ

2.) เปรียบเทียบกับโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ และ ลูกจ้างประจำ ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ดำเนินการทุกปี โดยในปี 2544 สามารถช่วยให้ข้าราชการ มีที่อยู่อาศัยจำนวน 3,087 ราย ขณะที่โครงการ ธอส.-กบข.ฯ สามารถช่วยให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัย ได้มากกว่าตามข้อ 1

### 5.1.2 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข.

สรุปได้ว่า ประเภทและระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ข้าราชการต้องการอันดับแรก คือ ทาวน์เฮ้าส์ ราคา 750,000-1,000,000 บาท ดังนั้นสมมติฐานในข้อที่ 2 จึงเป็นจริงตามผลสรุป รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ห้องชุด ราคาไม่เกิน 500,001 บาท บ้านแฝด และ ตึกแถว ราคา 1,000,001-1,500,000 บาท ทั้งนี้ราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการขึ้นอยู่กับรายได้ เนื่องจากผลวิจัยนี้พบว่า ข้าราชการส่วนใหญ่ ร้อยละ 31.7 มีรายได้ (เงินเดือน)ระหว่าง 10,001-15,000 บาท และมีรายได้ครัวเรือนส่วนใหญ่ ร้อยละ 23 มากกว่า 30,000 บาท ทำให้เมื่อคำนวณรายได้เพื่อกำหนดวงเงินกู้ตามเงื่อนไขสินเชื่อของโครงการฯ จะได้ วงเงินกู้ไม่เกิน 1,000,000 บาท (คิดรายได้ที่  $15,000 \times 65 \text{ เท่า} = 975,000$  บาท) ทั้งนี้ในการคำนวณรายได้นั้น เงื่อนไขสินเชื่อของโครงการ ธอส.-กบข.ฯ กำหนดว่าจะพิจารณาเฉพาะรายได้ที่เป็นตัวเงินเดือนเท่านั้น

ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยที่ข้าราชการต้องการ จะอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครมากที่สุด รองลงมาคือ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และสมุทรปราการ โดยพื้นที่ในอำเภอบางเขน จังหวัด กรุงเทพมหานคร เป็นที่ต้องการลำดับแรก รองลงมาคือพื้นที่ในอำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี และอำเภอบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร

สังเกตได้ว่า ทำเลที่ตั้งส่วนใหญ่ จะอยู่บริเวณชานเมืองและปริมณฑล ซึ่งเป็นพื้นที่ตอนบนของกรุงเทพมหานคร ที่ถือว่าเป็นแหล่งที่มีโครงการจัดสรรเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก มีหลากหลายรูปแบบและระดับราคา มีระบบการคมนาคมขนส่งที่ค่อนข้างสมบูรณ์ การเลือกทำเลที่อยู่อาศัยของข้าราชการสอดคล้องกับทฤษฎีของ Berry & Horton ซึ่งเห็นว่า ผู้อยู่อาศัยจะเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย



ให้ได้รับประโยชน์สูงสุด เรื่องราคา ความสะดวกในการเข้าถึง และคุณภาพทำเลที่ตั้งเป็นสำคัญ ภายใต้เงื่อนไขความสามารถด้านงบประมาณที่จะใช้จ่าย

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า รายได้ที่เป็นเงินเดือนของข้าราชการส่วนใหญ่ ร้อยละ 31.7 จะไม่เพียงพอที่จะซื้อบ้านเดี่ยว แต่ข้าราชการที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวก็ยังเป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 13 แม้ว่ากลุ่มรายได้ครัวเรือนอื่น จะต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุดก็ตาม ขณะที่บ้านแฝดและตึกแถว ยังเป็นที่ต้องการน้อย

พื้นที่ใช้สอยที่ต้องการมากที่สุดจะมีขนาด 91-120 ตารางเมตร รองลงมาคือ ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31-60 ตารางเมตร ทั้งนี้จากการศึกษา พบว่า ขนาดครอบครัวของข้าราชการไม่มีผลต่อการเลือกพื้นที่ใช้สอย ซึ่งจากผลวิจัย ข้าราชการที่มีสถานภาพสมรส แต่ไม่มีบุตร ต้องการพื้นที่ใช้สอยขนาด 91-120 ตารางเมตรมากที่สุด ขณะที่ข้าราชการมีบุตร 2 คน กลับต้องการพื้นที่ใช้สอยขนาด 61-90 ตารางเมตร ทั้งนี้การที่ข้าราชการจะเลือกพื้นที่ใช้สอยมากหรือน้อยนั้น น่าจะมีปัจจัยมาจากเรื่องของงบประมาณ และความสามารถในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยเป็นหลัก

ในด้านความสามารถในการผ่อนชำระที่อยู่อาศัย จากการศึกษพบว่าข้าราชการกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 34.1 ผ่อนชำระไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน และร้อยละ 31.5 ผ่อนชำระระหว่าง 3,001-5,000 บาทต่อเดือน และมีเงินเดือนระหว่าง 10,001-15,000 บาทมากที่สุด โดยเงินผ่อนชำระส่วนใหญ่คิดเป็นสัดส่วนประมาณ 1 ใน 3 ของเงินเดือน สำหรับวงเงินสินเชื่อที่น้อยกว่า 5 แสนบาท ขณะที่วงเงินสินเชื่อมากกว่านี้จะทำให้เงินผ่อนชำระคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 50% ของเงินเดือน แสดงให้เห็นว่า กลุ่มตัวอย่างที่ขอสินเชื่อวงเงินน้อยกว่า 5 แสนบาทยังมีความสามารถในการผ่อนชำระได้มากกว่านี้ มีข้อสังเกตคือ ในการขอสินเชื่อส่วนใหญ่ จะเป็นการขอสินเชื่อเพียงคนเดียว โดยไม่มีผู้ร่วมกู้ ร้อยละ 59.5 ทั้งนี้จากผลการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรสถึงร้อยละ 63.5 ในจำนวนนี้ส่วนหนึ่งของคู่สมรสน่าจะทำงานแล้ว ซึ่งหากกลุ่มตัวอย่างนำคู่สมรสมาร่วมขอสินเชื่อด้วย ก็จะทำให้ได้รับวงเงินกู้สูงขึ้น

สรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ผ่อนชำระเงินงวดประมาณ 1 ใน 3 ของเงินเดือน ถึงแม้ว่าเงื่อนไขสินเชื่อจะกำหนดให้ผ่อนชำระได้ถึง 50% ของเงินเดือนก็ตาม แต่ก็ยังมีกลุ่มตัวอย่างบางส่วนที่ผ่อนชำระถึง 50% ของเงินเดือนซึ่งอยู่ในกลุ่มวงเงินสินเชื่อที่มากกว่า 5 แสนบาท แสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวอย่างกลุ่มนี้อาจมีรายได้เสริมมากกว่าในกลุ่มแรก เพราะจากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 30,000 บาท และข้าราชการกลุ่มตัวอย่างที่มีอายุมากกว่า 41 ปีคิดเป็นร้อยละ 51 ไม่สามารถขอระยะเวลากู้ยาวนานกว่า 25 ปีได้ ทั้งนี้เป็นกลุ่มผู้ที่มีความสามารถที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากที่สุด

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากการศึกษาอุปสงค์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข. ในโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ทำให้ทราบถึงปัจจัยด้านสินเชื่อที่ช่วยให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และทราบอุปสงค์ที่อยู่อาศัยของข้าราชการ ซึ่งทำให้ได้ข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการสนับสนุนให้ข้าราชการสมาชิก กบข. ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในโครงการอื่นๆ ดังนี้

#### 5.2.1.1 วงเงินให้กู้

การให้สินเชื่อ 100% สามารถที่จะช่วยให้ข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น แต่ก็เสี่ยงสำหรับธนาคารเช่นเดียวกันหากในอนาคตจะเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ แนวทางที่ขอแนะนำสำหรับธนาคาร คือ ควรปล่อยสินเชื่อที่ไม่เกินจากความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ของผู้กู้ ในที่นี้คือยังต้องชำระค่าประเมินหลักประกันเข้ามาเป็นส่วนสำคัญในการกำหนดวงเงินให้กู้ โดยผู้กู้เองควรมีส่วนทุนประมาณร้อยละ 20 ตามหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อทั่วไปในประเภทซื้อที่ดินอาคาร และธนาคารก็ให้สินเชื่อในสัดส่วนที่เหลือ ทั้งนี้เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้กู้ หากไม่สามารถชำระหนี้ได้ในอนาคต ซึ่งการให้สินเชื่อของธนาคารควรมาเน้นในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยและการบริการที่สะดวกรวดเร็วมากกว่า

#### 5.2.1.2 ระยะเวลากู้

จากการศึกษาพบว่า ข้าราชการกลุ่มตัวอย่างที่มีความสามารถซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ ร้อยละ 39.4 จะมีอายุ 41-50 ปี แต่ไม่สามารถขยระยะเวลากู้ได้นานกว่า 25 ปี เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องระยะเวลาที่กำหนดว่าอายุผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลากู้ต้องไม่เกิน 65 ปี แม้ว่าจะให้กู้ได้นานถึง 30 ปี ทำให้ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของข้าราชการลดน้อยลง เนื่องจากว่าเมื่อระยะเวลากู้สั้น ก็มีผลทำให้ภาระในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งที่ข้าราชการในกลุ่มอายุนี้น่าจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่ดีของธนาคารฯ ในลำดับแรก

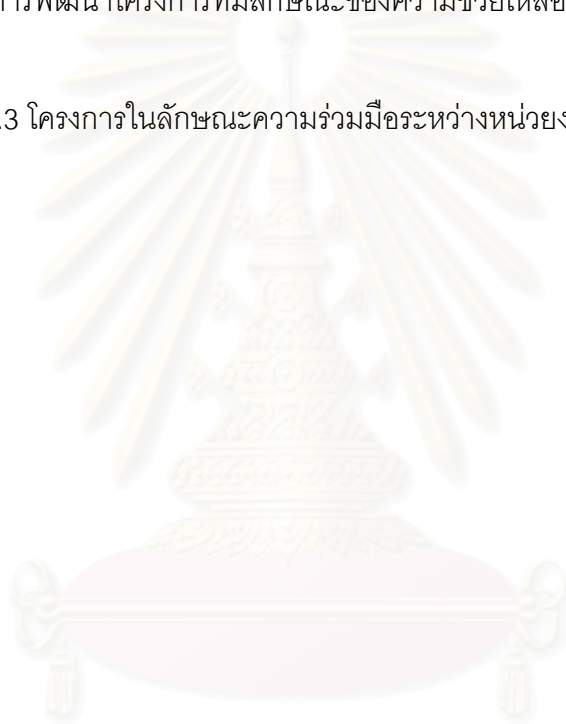
5.2.1.3 ภาครัฐและเอกชน สามารถจะนำผลการวิจัยนี้ไปพัฒนาเรื่องที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการที่เกิดขึ้นจริงของข้าราชการ และราคาที่อยู่อาศัยก็ไม่ควรเกินความสามารถที่ข้าราชการจะมีที่อยู่อาศัยได้ โดยต้องคำนึงถึงรายได้ครัวเรือน และเงินเดือนที่แท้จริงของ ข้าราชการเป็นสำคัญ หากผู้ประกอบการโครงการจัดสรรเข้ามาช่วยในเรื่องของเงินดาวน์บ้าน โดยอาจจะให้ผู้ซื้อผ่อนดาวน์ไม่มีดอกเบี้ยไปในระยะหนึ่ง ก็จะเป็นการช่วยผู้ซื้อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เร็วขึ้น ในส่วนของทำเลที่อยู่อาศัยบริเวณของกรุงเทพมหานครนั้นยังมีความต้องการมากที่สุด ซึ่งนั่นอาจจะเพราะการมีระบบโครงข่ายคมนาคมที่สมบูรณ์ มีความสะดวกในการเดินทางเข้าออกระหว่างตัวเมืองและชานเมือง อีกทั้งเป็นที่ตั้งของศูนย์ราชการที่สำคัญ ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยในบริเวณนี้มีมาก โดยมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเป็นที่ต้องการมากที่สุด ขณะที่บ้านแฝด และตึกแถว ยังไม่เป็นที่ต้องการของกลุ่มข้าราชการมากนัก

## 5.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

5.2.2.1 ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับความพึงพอใจ ของข้าราชการ ที่มีต่อโครงการ ธอส.-กบข.๙ จากสถิติการให้สินเชื่อ พบว่า ข้าราชการในส่วนภูมิภาคมีความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งน่าจะทำการศึกษาถึงความต้องการดังกล่าว โดยกำหนดขอบเขตการศึกษาเฉพาะจังหวัดใดจังหวัดหนึ่ง

5.2.2.2 ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบระหว่างโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการและลูกจ้างประจำ และโครงการ ธอส.-กบข.เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาโครงการที่มีลักษณะของความช่วยเหลือด้านสวัสดิการที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการต่อไป

5.2.2.3 โครงการในลักษณะความร่วมมือระหว่างหน่วยงาน ควรจะได้มีการขยายผลไปยังโครงการอื่นๆ



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 5 ฉบับที่ 16 (มกราคม-มีนาคม 2542) : 13.
- การขยายตัวสินเชื่อบริษัทค้าปลีกปี 2531-2541. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 5 ฉบับที่ 17 (เมษายน-มิถุนายน 2542) : 19,21,24-25.
- โครงการเงินกู้ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการสมาชิก กบข.. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 7 ฉบับที่ 27 (ตุลาคม-ธันวาคม 2544) : 9.
- ดวงพร สังข์เกตุ. การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหะสงเคราะห์ กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- ทิศทางใหม่ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 5 ฉบับที่ 18 (กรกฎาคม-กันยายน 2542) : 19-30.
- ธฤติ สฤษฏ์ผล. บทบาทการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทประกันชีวิต. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.
- แนวทางเสริมสร้างดีมานด์ที่อยู่อาศัย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 3 ฉบับที่ 10 (กรกฎาคม-กันยายน 2540) : 8.
- บริสุทธิ์ กาสินพิลา, พิภพ รอดภัย, อนุชา กุลวิสุทธิ และพัชรี เลิศปกรณชัย. ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์สมิต, 2532.
- เบญจวรรณ มณีฉาย และสนธิ์ แสงสุพรรณ. การเงินเคหการ. กรุงเทพมหานคร: ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ การเคหะแห่งชาติ, 2527.
- ปรพพัทธ์ ภูงามทอง. การศึกษาเปรียบเทียบการจัดสวัสดิการที่อยู่อาศัยของข้าราชการทหาร และข้าราชการตำรวจในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- พัลลภ กฤตยานวัช. ภาพรวมระบบการเงินที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 29 (เมษายน-มิถุนายน 2545) : 9-12.
- พัลลภ กฤตยานวัช. ระบบ และกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8 ฉบับที่ 29 (เมษายน-มิถุนายน 2545) : 40-46.

- ไพโรจน์ ศรีวราสาสน์. เอกสารสัมมนาผู้บริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยเรื่อง ทิศทางการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอนาคต : สหภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัย, 2535.
- มณูญญ์ จงกลแพทย์. ความพึงพอใจของผู้ผู้ประกอบการชุดในเมืองฯ ชั้นกลาง และปัจจัยหลักด้านสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- ลดาวัลย์ ธนะธนิต. เอกสารวิจัย “การจัดที่อยู่อาศัยสำหรับข้าราชการผู้มีรายได้น้อย.” หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักรภาครัฐร่วมเอกชน รุ่นที่ 9 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, 2539-2540.
- วสันต์ เหล่าเรืองวัฒน์. โครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการ และลูกจ้างประจำทบวงมหาวิทยาลัย ดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- วรภัทร ไตรนเกษม. ธนาคารพาณิชย์กับการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, ม.ป.ป. (อัดสำเนา)
- วันรักษ์ มิ่งมณีนาคิน. หลักเศรษฐศาสตร์จุลภาค. พิมพ์ครั้งที่ 8. กรุงเทพมหานคร: บริษัท โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2539.
- สุณี ศักรนันท์. ความหมายและความสำคัญของสินเชื่อที่เป็นเครื่องมือการแลกเปลี่ยน. เอกสารประกอบการสอนชุดวิชาการบริหารสินเชื่อ : กรุงเทพฯ สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช, 2530.
- สมศักดิ์ เรียงวิวัฒน์นุกุล. บทบาทตลาดทุนต่อการลงทุนธุรกิจที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 13 (เมษายน- มิถุนายน 2541) : 27.
- อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาที่มีผลต่อกำล้างซื้อของผู้กู้ยืมอย่างไร. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 2 ฉบับที่ 9 (เมษายน-มิถุนายน 2540) : 45-48.
- ภาษาอังกฤษ



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ภาคผนวก ก.

รายงานจำนวนข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.)

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนสมาชิก (คน)	สัดส่วน	ลำดับ	จังหวัด	จำนวนสมาชิก (คน)	สัดส่วน	ลำดับ	จังหวัด	จำนวนสมาชิก (คน)	สัดส่วน
1	กรุงเทพฯ	207,264	17.80%	30	กาญจนบุรี	13,796	1.18%	58	กาฬสินธุ์	14,595	1.25%
2	นนทบุรี	9,630	0.83%	31	ตาก	9,257	0.80%	59	ขอนแก่น	32,446	2.79%
3	ปทุมธานี	9,076	0.78%	32	ประจวบคีรีขันธ์	8,798	0.76%	60	ชัยภูมิ	15,123	1.30%
4	สมุทรปราการ	9,173	0.79%	33	เพชรบุรี	12,082	1.04%	61	นครพนม	10,510	0.90%
5	กำแพงเพชร	10,314	0.89%	34	ราชบุรี	15,032	1.29%	62	นครราชสีมา	40,968	3.52%
6	ชัยนาท	8,996	0.80%		รวม	58,965	5.06%	63	บุรีรัมย์	19,653	1.69%
7	นครนายก	5,777	0.50%					64	มหาสารคาม	14,604	1.25%
8	นครปฐม	15,522	1.33%	35	กระบี่	6,595	0.57%	65	มุกดาหาร	6,373	0.55%
9	นครสวรรค์	17,331	1.49%	36	ชุมพร	9,307	0.80%	66	ยโสธร	8,748	0.75%
	อยุธยา	12,878	1.11%	37	ศรีสะเกษ	9,402	0.81%	67	ร้อยเอ็ด	21,377	1.84%
11	พิจิตร	9,082	0.78%	38	นครศรีธรรมราช	26,373	2.26%	68	เลย	10,601	0.91%
12	พิษณุโลก	20,081	1.72%	39	นราธิวาส	10,376	0.89%	69	ศรีสะเกษ	19,067	1.64%
13	เพชรบูรณ์	14,688	1.26%	40	ปัตตานี	10,261	0.88%	70	สกลนคร	17,907	1.53%
14	ลพบุรี	18,300	1.57%	41	พังงา	5,824	0.50%	71	สุรินทร์	19,107	1.64%
15	สมุทรสงคราม	3,718	0.32%	42	พัทลุง	9,273	0.80%	72	หนองคาย	12,614	1.08%
16	สมุทรสาคร	4,422	0.38%	43	ภูเก็ต	4,921	0.42%	73	หนองบัวลำภู	6,298	0.54%
17	สระบุรี	13,418	1.15%	44	ยะลา	8,962	0.77%	74	อำนาจเจริญ	5,576	0.48%
18	สิงห์บุรี	5,160	0.44%	45	ระนอง	3,569	0.31%	75	อุตรธานี	23,752	2.04%
19	สุโขทัย	9,864	0.85%	46	สงขลา	26,731	2.30%	76	อุบลราชธานี	28,103	2.41%
20	สุพรรณบุรี	11,803	1.01%	47	สตูล	4,803	0.41%		รวม	327,322	28.11%
21	อ่างทอง	5,343	0.46%	48	สุราษฎร์ธานี	18,172	1.56%				
22	อุทัยธานี	6,513	0.56%		รวม	154,569	13.27%				
	รวม	426,353	36.62%								
23	จันทบุรี	8,884	0.76%	49	เชียงราย	17,163	1.47%		รวม	1,184,392	100.00%
24	ฉะเชิงเทรา	8,798	0.76%	50	เชียงใหม่	34,217	2.94%				
25	ชลบุรี	17,495	1.50%	51	น่าน	9,732	0.84%				
26	ตราด	4,540	0.39%	52	พะเยา	10,241	0.88%				
27	ปราจีนบุรี	8,837	0.76%	53	แพร่	8,939	0.77%				
28	ระยอง	23,953	2.06%	54	แม่ฮ่องสอน	5,112	0.44%				
29	สระแก้ว	8,051	0.69%	55	ลำปาง	15,221	1.31%				
	รวม	80,558	6.92%	56	ลำพูน	6,735	0.58%				
				57	อุดรธานี	9,265	0.80%				
				รวม	116,625	10.02%					

ที่มา : กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ณ 30 กันยายน 2544

## ภาคผนวก ข.

ที่ คพ.ม. /2545



คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
ถนนพญาไท กรุงเทพฯ 10330

23 กรกฎาคม 2545

เรื่อง ขอดำเนินการขอความอนุเคราะห์ให้ข้อมูลและรายละเอียดต่าง ๆ

เรียน กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้วย นายคณิศร หิพพะรังสี นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย กำลังศึกษารายวิชา 2506782 เอกัตติศึกษา ด้านเคหพัฒนาการ (Individual Study) และทำรายงานเรื่อง "การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการ ในโครงการ ขอส.-กบข." มีความจำเป็นต้องศึกษาค้นคว้า ข้อมูล และรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อนำมาวิเคราะห์ ตามขอบข่ายการเขียนผู้ ในหลักสูตรเคหพัฒนาการมหาบัณฑิต นั้น จึงมีความต้องการข้อมูล และรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ข้อมูลสถิติเกี่ยวกับการให้สินเชื่อในโครงการ ขอส.- กบข. อาทิ จำนวนรายที่เข้าร่วมโครงการ, จำนวนร้อยละของวัตถุประสงค์การให้สินเชื่อ, จำนวนร้อยละของวงเงินกู้ เป็นต้น

จึงใคร่ขอความกรุณาให้ความอนุเคราะห์แก่นิสิตผู้ถือหนังสือนี้ เข้าทำการรวบรวมข้อมูลและรายละเอียดจากหน่วยงานของท่าน ตามที่จะพิจารณาเห็นสมควร คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ให้ความสนับสนุนการศึกษาของนิสิตและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร. ขวลิต นิตยะ)

หัวหน้าภาควิชาเคหกรรม

## ภาคผนวก ค.

สถิติผลการให้กู้เงินโครงการ ธอส.-กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ณ.31 ตุลาคม 2545

จำนวนเงิน : ล้านบาท

ลำดับ	ฝ่าย	ยื่นแสดงจำนวนจ้าง (27 พย. - 14 ธค.44)		ยื่นกู้ (11 ธค.44 - 31 พค.45)		คิดเป็นร้อยละ		อนุมัติ				นิติกรรม (31 ตค.45)		เบิกจ่ายจริง		
		ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	แบบ Pre-approve	อนุมัติ	อนุมัติ	อนุมัติ	อนุมัติ	อนุมัติ			
1	ตำแหน่งใหญ่	2,064	1,718.37	2,427	2,007.94	117.59	116.85	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	1,152.72
2	ศาสตราจารย์และเริ่มยศ	14,401	11,284.75	8,931	7,172.51	62.02	63.56	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	4,061.77
3	ศึกษาศาสนิกภาค 1	45,200	32,538.46	31,245	21,835.18	69.13	67.11	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	9,288.29
4	ศึกษาศาสนิกภาค 2	22,412	16,507.39	17,118	12,673.95	76.38	76.78	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	5,901.28
	รวม	84,077	62,048.97	59,721	43,689.58	71.03	70.41	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	ราย	เงิน	20,404.06

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 31 ตุลาคม 2545



## ภาคผนวก ง.

รายได้ครอบครัวข้าราชการโดยเฉลี่ยต่อเดือน จำแนกตามประเภทของรายได้ และกลุ่ม ระดับ ตำแหน่ง

ประเภทของรายได้	รวมทุกระดับ		ระดับ 1-2		ระดับ 3-5		ระดับ 6-8	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%	บาท	%
รายได้ทั้งสิ้น	25,441	100.0	9,765	100.0	19,681	100.0	35,376	100.0
เงินเดือน ค่าจ้าง บำนาญ	19,916	78.3	7,436	76.1	15,207	77.3	27,994	79.1
เงินประจำตำแหน่ง	329	1.3	7	0.1	69	0.4	727	2.1
ค่าเบี้ยประชุม/ค่าล่วงเวลา	244	1.0	460	4.7	251	1.3	206	0.6
ค่าเช่าบ้าน ที่เบิกได้	609	2.4	72	0.7	424	2.2	933	2.6
ค่าเช่าและค่ารักษาพยาบาล ที่เบิกได้	305	1.2	193	2.0	256	1.3	388	1.1
ค่าเล่าเรียนบุตร ที่เบิกได้	163	0.6	32	0.3	139	0.7	214	0.6
เงินเพิ่มพิเศษ หรือเงินสวัสดิการอื่น ๆ	136	0.5	109	1.1	130	0.7	149	0.4
กำไรจากธุรกิจส่วนตัว	1,949	7.7	796	8.2	1,895	9.6	2,175	6.1
รายรับจากการให้เช่าทรัพย์สิน	304	1.2	82	0.8	181	0.9	502	1.4
เงินสมทบช่วยค่าใช้จ่ายที่ได้จากบุคคลอื่น	331	1.3	308	3.2	322	1.6	347	1.0
เงินโบนัส ค่าทิป	281	1.1	70	0.7	182	0.9	445	1.3
รายได้อื่น ๆ	872	3.4	200	2.0	626	3.2	1,297	3.7
รายได้ส่วนที่มาจากข้าราชการ	16,124	63.4	6,881	70.6	12,312	62.6	22,550	63.7
รายได้ส่วนที่มาจากคู่สมรส	9,317	36.6	2,884	29.4	7,369	37.4	12,826	36.3

ที่มา : รายงานการสำรวจภาวะการครองชีพของข้าราชการพลเรือนสามัญ พ.ศ.2544

สำนักงานสถิติแห่งชาติ

## ภาคผนวก จ.

สถิติการให้สินเชื่อโครงการสวัสดิการข้าราชการของธนาคารอาคารสงเคราะห์  
ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2544-31 ธันวาคม 2544

วัน เดือน ปี	ยื่นกู้		อนุมัติ		นิติกรรม	
	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
1 เม.ย.43 - 30 ก.ย.44	2,926	1,279,045,891.00	2,611	1,098,380,000.00	2,222	923,644,000.00
1-31 ต.ค.44	544	218,967,000.00	239	99,815,600.00	253	115,385,000.00
1-30 พ.ย.44	353	160,605,000.00	521	220,509,000.00	399	165,304,000.00
1-31 ธ.ค.44	47	20,941,000.00	112	46,000,000.00	213	89,936,000.00
รวม	3,870	1,679,558,891.00	3,483	1,464,704,600.00	3,087	1,294,269,000.00

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2544



ภาคผนวก ข.

ตารางประมาณการวงเงินต้นและวงเงินชำระคืนจากโครงการ เอส-ทพร

Table with columns for 'วงเงิน' (Loan Amount) and days '5 ปี' through '30 ปี'. It contains numerical data for various loan amounts from 100,000 to 3,000,000.

4. กรณีมีการเปลี่ยนแปลงวงเงินต้นและวงเงินชำระคืนจากโครงการ เอส-ทพร... 5. ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560



### ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายคณินรต์ ทัพพะรังสี เกิดวันที่ 23 กรกฎาคม 2512 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีบริหารธุรกิจบัณฑิต (บริหารการตลาด) จากคณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปี พ.ศ.2535 และปี พ.ศ. 2544 เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปัจจุบันทำงานที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตำแหน่งหัวหน้าสินเชื่อสาขา



สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย