

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กฤษฎา เจริญกลกิจ. การประมาณค่าความยืดหยุ่นของความต้องการที่อยู่อาศัยต่อราคา รายได้ และอัตราดอกเบี้ย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.
- คำพล พัวพาณิชย์. เศรษฐมิติเบื้องต้น. กรุงเทพฯ : บริษัท ที.พี.พริน จำกัด, 2535.
- เตชะ บุญยะชัย. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการซื้อบ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางของผู้บริโภคในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2530.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. 50 ปี ธนาคารแห่งประเทศไทย 2485-2539. กรุงเทพฯ : บริษัท อมรินทร์พรินต์ติ้งกรุ๊ป จำกัด, 2535.
- ชาติร์ จันทรโคสิกา. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ซีพजरเศรษฐกิจ 4 6 (พ.ย. - ธ.ค. 2539) : 37-42.
- บัณฑิต นิจถาวร และ มาดี วีระกิจพานิช. ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและเสถียรภาพของระบบธนาคารพาณิชย์. สัมมนาวิชาการปี 2530 เรื่อง ความมั่นคงของสถาบันการเงิน. คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, (กุมภาพันธ์ 2530).
- ประจักษ์ ศกุนตะลักษณะ. เศรษฐศาสตร์เมือง. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2531.
- ประศาสน์ ตั้งมติธรรม. สถาบันการเงินในประเทศต่างๆและนัยสำคัญต่อนโยบายการเงินเคหากรในประเทศไทย. หน่วยวิจัยคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2530.
- ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา. กรุงเทพฯฝั่งตะวันออก : ศักยภาพและแนวโน้ม. ปราสาทสังข์ 14 9 (กันยายน 2539) : 1-32.
- ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา. ตลาดที่อยู่อาศัยวิกฤติจริงหรือ. ปราสาทสังข์ 14 8 (ดี. ๓๓ค. ๒๕๓๙) : 17-25.
- ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา. กลยุทธ์ตลาดที่อยู่อาศัย : ศักดิ์ขิงผู้บริโภค. ปราสาทสังข์ 14 5 (พฤษภาคม 2539) : 20-27.
- ฝ่ายวิจัยนโยบายเศรษฐกิจส่วนรวม. อสังหาริมทรัพย์ดัชนีหลักชี้เศรษฐกิจปี 37 และโครงการนำร่องเพื่อสร้างฐานข้อมูลระดับชาติทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (28 มกราคม 2537) : 1 - 31.
- ฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2539-2540. (2539-2540).

- ฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2523-2539. (2523-2539) .
- ฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539. คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2538) : 14 - 154.
- ฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2539 และแนวโน้มปี 2540. รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2538 และแนวโน้มปี 2539. คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. (2539) : 1 - 226.
- มาลินี ซาลีทา. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการที่อยู่อาศัยของลูกจ้างโรงงานอุตสาหกรรม : กรณีศึกษาพื้นที่ในเขตรังสิตและคลองหลวงจังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- ราตรี พิริยะประสาธน์. ความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล : การศึกษาปัจจัยกำหนดและผลกระทบจากการเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2538.
- วรารุณ บัวทอง. มาตรการเพิ่มอุปสงค์ให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ : ช่วยได้แค่ไหน. ปฏิคมเศรษฐกิจ 8 1 (ม.ค. - มี.ค. 2540) : 1 - 6.
- วิชัย หิรัญวงศ์. อสังหาริมทรัพย์ ทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2540 เศรษฐกิจไทยหลังการเลือกตั้งจะอยู่... หรือไป. เอกสารทางวิชาการประกอบการสัมมนาทิศทางเศรษฐกิจไทยปี 2540. สมาคมเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, (ตุลาคม 2539) : 14 - 58.
- สมพร ริมพะสุต. การศึกษาทางเศรษฐมิติว่าด้วยการปันส่วนสินเชื่อในระบบธนาคารพาณิชย์ไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- สุกิจ ห่อวโนทยาน. การปันส่วนสินเชื่อและการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.
- สุนีย์ รัชนีวิทย์. ตลาดที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2535.
- สุรکش บุนนาค และ วณี ฉ่อยเกียรติกุล. การเงินและการธนาคาร. กรุงเทพฯ : บริษัทโรงพิมพ์ไทยพัฒนาพานิช จำกัด, 2538.
- ศิริชัย พงษ์วิชัย. การวิเคราะห์ข้อมูลทางสถิติด้วยคอมพิวเตอร์. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

อภิชาติ คอยระจับ. การปันส่วนสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์
มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2528.

ภาษาอังกฤษ

BMS. Housing and Real Estate Financing. (1990) : 1-107.

Campbell, Burnham and Poapongsakorn, Nipon. Housing Demand and Residential
Construction in Thailand. Hawaii : East - West Population Institute, 1989.

Dennis, Marshall W. and Robinson, Michael J. Residential Mortgage Lending. 4th
edition. New Jersey : Prentice Hall, 1995.

Driscoll, Michael. Deregulation ,Credit Rationing , Financial Fragility and Economic
Performance. OECD Department of Economics and Statistics Working Paper
No.97 (1991).

Donald, Tucker P. "Credit Rationing, Interest Rate Lags and Monetary Policy Speed".
Quarterly Journal of Economics (February, 1968) : 689 - 702.

Dornbusch, Rudiger and Fisher, Stanley. Macroeconomics. 6th edition. New York :
McGraw- Hill Inc., 1994.

Ermisch, John. "The Demand for Housing in Britain and Population Ageing :
Microeconomic Evidence". Economica 63 (August 1996): 383 - 404

Glennon, Dennis. "Estimating the Income, Price and Interest Elasticities of Housing
Demand". Journal of Urban Economics 25 (1989) : 219 - 229.

Gujarati, Damodar. Essentials of Econometrics. International edition. Singapore : McGraw-
Hill Inc., 1992.

Harberg, Arnold C. "The Incidence of the Corporate Income Tax". Journal of Political
Economics 65 (May 1962) : 224-247.

Harberg, Arnold C. Taxation and Welfare. Boston : Little Brown and Company, 1974

Johnson, G. Henry. The Two-Sector Model of General Equilibrium. London : George
Allen & Unwin Ltd, 1971.

Kearl, R. J. Inflation, "Mortgages, and Housing". Journal of Political Economy 87 5
(October 1979) : 1115-1138.

- Kwanyoung, Kim. "The Role of Housing Finance in the Korean Housing Market : A Time-Series Analysis for 1970 to 1986" Asian Economic Journal 4 1 (March 1990) : 69-93.
- Morrison, James L., Renfro, William L., Boucher, Wayne, I. Applying Methods and Techniques of Futures Research. San Francisco : Jossey-Bass Inc., Publishers, 1983.
- Pindyck, Robert S. Econometric Models and Economic Forecasts. 3^d edition. Singapore : McGraw-Hill Inc., 1992.
- Schwab, Robert M. "Real and Nominal Interest Rates and the Demand for Housing". Journal of Urban Economic 13 (1983) : 181 - 195.
- Schwab, Robert, M. "Inflation Expectations and the Demand for Housing". The American Economic Review 72 1 (1982) : 143-153.
- Smith, Wallace F. Housing : The Social and Economic Elements. California : University of California Press, 1971.
- Stiglitz, E. J. and Weiss, A. "Credit Rationing in Market with Imperfect Information". American Economic Review 71 3 (1981) : 393-410.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก. การ derived แบบจำลองที่ใช้ศึกษา

Two-period Model

ความพอใจของผู้บริโภคในแต่ละช่วงเวลาจะเกิดจากการบริโภคที่อยู่อาศัยและสินค้าอื่นที่ใช้ประกอบกัน โดยมีอัตราส่วนลด (discount rate) เท่ากับ δ ดังนั้น สมการอรรถประโยชน์ของผู้บริโภค (Consumer's Utility Function) จะอยู่ในรูป

$$V = U(C_1, Z) + [1/(1 + \delta)] U(C_2, Z) \quad (1)$$

โดย Z = อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

C = อุปสงค์ในสินค้าบริโภค

จากข้อจำกัดทางการเงินในรูปแบบมูลค่าปัจจุบัน

$$Y_1 + Y_2/(1 + \rho) - C_1 - C_2/(1 + \rho) - [R_1 + R_2/(1 + \rho)]PZ = Y_1 + Y_2/(1 + \rho) - C_1 - C_2/(1 + \rho) - [p/(1 + \rho) + \rho/(1 + \rho)^2]PZ \quad (2)$$

โดย W = ทรัพย์สินในปลายงวดที่สอง

$$W = (Y_1 - C_1)(1 + \rho)^2 + (Y_2 - C_2)(1 + \rho) - [p(1 + \rho) + \rho]PZ$$

ผู้บริโภคจะมีรายได้ที่แท้จริงเท่ากับ Y_1, Y_2 ซึ่ง Y_1 จะเป็นรายได้ที่รวมรายได้ด้านทรัพย์สินทั้งหมดของผู้บริโภคในช่วงแรก โดยผู้บริโภคคาดการณ์ที่จะขายที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาสุดท้าย

โดยกำหนดให้ราคาสินค้าประกอบโดยเปรียบเทียบเท่ากับ 1 ทั้ง 2 ช่วงเวลา ผู้บริโภคจะซื้อที่อยู่อาศัยโดยการกู้เงินซื้อทั้งหมดเท่ากับ PZ

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น ในแต่ละช่วงเวลาจะจ่ายคืนดอกเบี้ย} &= [(1 + \pi)(1 + \rho) - 1]PZ \\ &= (\rho + \pi + \rho\pi)PZ \end{aligned}$$

เมื่อ P = ราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วย

ρ = อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

π = อัตราการคาดการณ์เงินเฟ้อทั้ง 2 ช่วงเวลา

มูลค่าปัจจุบัน 1 หน่วยของค่าใช้จ่ายที่แท้จริงในการชำระเงินต้นคืนสถาบันการเงินแต่ละงวดจากการกู้ยืมมาในช่วงเวลาที่ 1 (R_1) และช่วงเวลาที่ 2 (R_2) จะเท่ากับ

$$R_1 = \frac{(\rho + \pi + \rho\pi)}{(1 + \rho)(1 + \pi)} \quad (4)$$

$$R_2 = \frac{(\rho - \pi)}{(1 + \rho)(1 + \pi)} \quad (5)$$

โดย R_2 เป็นความแตกต่างระหว่างการจ่ายคืนเงินกู้ ($\rho + \pi + \rho\pi$) และการขายที่อยู่อาศัยหลังจ่ายคืนเงินกู้แล้วในรูปที่แท้จริง $[(1 + \pi)^2 - 1]$ ซึ่ง $\rho < \pi$ ดังนั้น R_2 จะมีค่าเป็นลบ

พิจารณามลกระทบของอัตราเงินเฟ้อต่อการจ่ายคืนเงินกู้ โดยการ differential สมการที่ (1) และ (2) จะได้

$$\frac{\partial R_1}{\partial \pi} = \frac{1}{(1 + \rho)(1 + \pi)^2} > 0 \quad (6)$$

$$\frac{\partial R_2}{\partial \pi} = \frac{-1}{(1 + \pi)^2} < 0 \quad (7)$$

ดังนั้น การคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ (π) จะทำให้ต้นทุนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในช่วงแรก แต่จะลดลงในช่วงเวลาต่อมา จึงเป็นผลให้สามารถนำไปประยุกต์หาความสัมพันธ์ของผลกระทบจากอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

จากสมการดังกล่าวข้างต้น สรุปได้เป็นความสัมพันธ์ ดังนี้

$$Z^* = f(P, Y, \pi, \rho)$$

จากการพิจารณาอรรถประโยชน์ของผู้บริโภคทั้ง 2 ช่วงเวลา พบว่า ตัวแปรที่ควบคุมได้ คือ C_1 , C_2 และ Z เมื่อพิจารณาเฉพาะอุปสงค์ที่อยู่อาศัย หรือ Z โดย Z ที่มากที่สุดที่จะทำให้ผู้

บริเวณเกิดความพอใจสูงสุดจะขึ้นอยู่กับตัวแปรอิสระที่มีอยู่ในสมการ ซึ่งประกอบด้วย P , Y , π , ρ ดังนั้น จึงสรุปได้ว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับตัวแปรดังกล่าว

Stock-Flow Model

จากเงื่อนไขดุลยภาพที่จะเกิดเมื่อทั้งสองตลาดอยู่ในภาวะสมดุลเมื่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับอุปทานที่อยู่อาศัย ซึ่งพิจารณาได้จากสมการ ดังนี้

$$X(p) = q^d(p, B) - q^s(p, C) = 0 \quad (1a)$$

$$q^d(p, B) - q^s(p, C) + k[H(p, D) - H^*] = 0 \quad (1b)$$

โดย $q^d(p, B)$ = อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในรูป flow
 $q^s(p, C)$ = อุปทานที่อยู่อาศัยในรูป flow
 k = สัมประสิทธิ์ความเร็วในการปรับตัว (speed of adjustment)
 H^* = อุปทานที่อยู่อาศัยที่เป็น Stock
 p = ราคาที่อยู่อาศัย

จากสมการ (1a) และ (1b) จัดให้อยู่ในรูปดุลยภาพของ Stock/Flow จะเท่ากับ

$$q^d(p, B) - q^s(p, C) = 0 \quad (1'a)$$

$$H(p, D) - H^* = 0 \quad (1'b)$$

จากสมการ (1'a) และ (1'b) จะมีตัวแปรที่ไม่ทราบค่า 2 ตัว คือ ราคาดุลยภาพ (p^*) และปริมาณ (H^*) ซึ่งปริมาณในรูป Flow จะถูกกำหนดจากสมการที่ (1'a) ดังนั้น ปริมาณดุลยภาพในรูป Flow จะเท่ากับ $q^* = q^d(p^*) = q^s(p^*)$

ในการประมาณการแบบจำลองอุปสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัยระยะสั้นในรูป Flow จะขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัยและเงื่อนไขทางการเงิน ซึ่งเท่ากับ

$$q^d = a_1 + a_2p + aB \quad (2)$$

เมื่อ q^d = อุปสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัย
 p = ราคาของบ้านหลังใหม่
 B = เงื่อนไขทางการเงิน

ปริมาณที่อยู่อาศัยในรูป Flow จะถูกกำหนดให้ขึ้นกับราคาที่อยู่อาศัย ต้นทุนและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สามารถเขียนได้ ดังนี้

$$q^s = b_1 + b_2 p + bC \quad (3)$$

$$\begin{aligned} \text{เมื่อ } q^s &= \text{อุปทานที่อยู่อาศัย} \\ C &= \text{ต้นทุนที่อยู่อาศัย} \end{aligned}$$

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในรูป Stock จะสมมติให้ขึ้นอยู่กับความมั่งคั่ง ราคา ปัจจัยทางการเงิน และปัจจัยทางประชากร ดังนั้น อุปสงค์ในรูป Stock จะเท่ากับ

$$H^d = c_1 + c_2 p + cD \quad (4)$$

แทนสมการ (4) ใน (1'b) โดยมีเงื่อนไขดุลยภาพของตลาดจะได้

$$c_1 + c_2 p + cD - H^d = 0 \quad (5)$$

First difference (5) จะได้

$$c_2 \Delta p + c \Delta D - (H^d - H^d_{-1}) = 0 \quad (6)$$

การเปลี่ยนแปลงในปริมาณที่อยู่อาศัยจะสอดคล้องกับจำนวนการลงทุนที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่ผ่านมา

$$h = H^d - H^d_{-1} \quad (7)$$

ผลสรุปจากสมการข้างต้น แทนสมการ (7) ลงในสมการ (6) จะได้สมการอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ดังนี้

$$h = c_2 \Delta p + c \Delta D$$

สรุปได้ว่ารูปแบบ Stock-Flow Model นี้เกิดขึ้นจากดุลยภาพของตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งมีลักษณะที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 2 รูปแบบ โดยอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับราคาที่อยู่อาศัย ปัจจัยทางประชากร และปัจจัยทางการเงิน ดังนั้น เพื่อที่จะหาผลกระทบของปัจจัยดังกล่าวข้างต้นต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ในการศึกษาครั้งนี้จึงได้หาผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางการเงิน อันเกิดจากปริมาณเงินออม อันจะเป็นปัจจัยที่สำคัญในการกำหนดปริมาณสินเชื่อ และปริมาณสินเชื่อนี้จะเป็นตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ภาคผนวก ข รายละเอียดเกี่ยวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

1. ประวัติธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นสถาบันการเงิน สังกัดกระทรวงมหาดไทยที่ก่อตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 โดยกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมดเริ่มแรกเป็นเงินทุนมูลค่า 20 ล้านบาท และได้ขอออกพระราชกฤษฎีกาเพิ่มทุนเป็น 10,000 ล้านบาทเมื่อ 30 ตุลาคม 2539 โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของกระทรวงการคลังโดยตรง ซึ่งกำหนดให้ธอส.เป็นหน่วยงานของรัฐบาล และเมื่อ 12 ตุลาคม 2536 ได้ถูกจัดให้เป็นรัฐวิสาหกิจที่ดี เนื่องจากผลการดำเนินงานที่ประสบความสำเร็จจากการทำกำไรสุทธิหรือยกกำไรสุทธิในมูลค่า 1,349.09 ล้านบาทในปี 2536 ได้เพิ่มเป็น 2,370.45 ล้านบาทในปี 2537 และเพิ่มเป็น 4,239.6 ล้านบาทในปี 2539 ทำให้ธอส.สามารถนำเงินส่งเป็นรายได้แผ่นดินคิดเป็นร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิหรือมูลค่า 848.5 ล้านบาทในปี 2539 และเพิ่มเป็นมูลค่า 1,272 ล้านบาทในปี 2540

วัตถุประสงค์ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็เพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยตามอัตภาพ โดยการให้กู้ยืมและจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัยในการดำเนินงานระยะแรก ธอส.ได้มีการสร้างบ้านและอาคาร เพื่อจัดสรรให้แก่ประชาชน ซึ่งธนาคารได้ประสบปัญหาเรื่องเงินทุนจากภายนอก โดยอาศัยเพียงเงินทุนและเงินกู้ยืมจากรัฐบาล และธนาคารออมสินเท่านั้น แม้ว่าธอส.จะได้รับอนุญาตให้รับฝากเงินได้ตั้งแต่ระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป แต่ก็ไม่แน่ใจให้ประชาชนทั่วไปนำเงินมาฝาก ต่อมารัฐบาลได้แก้ปัญหาข้อกฎหมายให้ธอส.สามารถดำเนินธุรกิจได้เช่นธนาคารพาณิชย์ จึงทำให้ธอส.มีเงินทุนเพิ่มขึ้น

ในปี 2515 ได้มีการจัดตั้งหน่วยงานการเคหะแห่งชาติขึ้น เพื่อรับผิดชอบการดำเนินงานในอันที่จะให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย โดยก่อสร้างบ้านหรืออาคารและจัดสรรโดยการเช่าหรือเช่าซื้อ โดยเฉพาะเป็นที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนผู้มีรายได้ต่ำและปานกลาง ดังนั้น จึงได้โอนกิจการงานบางอย่างที่เกี่ยวกับให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ไปขึ้นอยู่กับการเคหะแห่งชาติ ทำให้ธอส.มีหน้าที่หลักในการส่งเสริมและให้ความช่วยเหลือประชาชนในด้านการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ด้วยเหตุนี้ธอส.จึงเป็นหน่วยงานของรัฐบาลที่ประกอบธุรกิจในการส่งเสริม และช่วยเหลือประชาชนนำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการสร้าง

อาคารและที่ดินโดยตรง และยังเป็นสถาบันการเงินที่ดำเนินธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะอย่าง ซึ่งแตกต่างจากสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั่วไป

งานหลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่สำคัญ คือ การหาแหล่งเงินทุนและเงินทุนหมุนเวียนด้วยวิธีต่าง ๆ อาทิเช่น การขอความช่วยเหลือจากรัฐบาล ออกพันธบัตร หุ้นกู้ หรือกู้ยืมเป็นครั้งคราวและรับฝากเงินจากผู้ออมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอในการดำเนินงานของธนาคารฯ ต่อไปได้

ในปัจจุบันนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์นอกจากจะนำเงินไปใช้ประโยชน์โดยให้ประชาชนแต่ละรายกู้ยืมแล้ว ยังต้องช่วยเหลือทางการเงินแก่การเคหะแห่งชาติและเอกชนผู้ลงทุนประกอบกิจการเคหะในรูปของเงินให้กู้ยืมด้วย ตลอดจนการให้บริการด้านการค้าประกันและการซื้อลดเครดิตที่เกี่ยวกับกิจการเคหะ

2. ประเภทธุรกิจของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารของรัฐบาลที่ให้บริการเงินกู้ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำที่สุดในประเทศ ซึ่งสามารถแบ่งประเภทสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เป็น 2 ประเภท คือ

2.1 เงินให้กู้ระยะยาวแก่รายย่อยทั่วไปเพื่อซื้อที่ดินพร้อมบ้าน เพื่อซื้อที่ดินเปล่า เพื่อปลูกสร้างหรือต่อเติมซ่อมแซมบ้าน เพื่อซื้อห้องชุด เพื่อชำระหนี้ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เพื่อไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น และการกู้เพิ่มในระหว่างการผ่อนชำระกับธอส. โดยจะให้วงเงินกู้ประมาณร้อยละ 70-80 ของราคาประเมิน ระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 25 ปี

2.2 การให้กู้เพื่อพัฒนาโครงการและก่อสร้าง ซึ่งจะให้กู้ในระยะเวลาสั้นแก่เจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำไปพัฒนาโครงการและจัดสร้างอาคารที่พักอาศัย ตลอดจนสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่ผู้ซื้อ

3. กลุ่มลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์

กลุ่มลูกค้าของธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่เกือบร้อยละ 50 จะประกอบอาชีพรับราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีรายได้ไม่เกิน 10,000 บาท โดยจะขอกู้ในวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท แต่เมื่อบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้น จะพบว่า กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่จะเปลี่ยนจากกลุ่มข้าราชการเป็นกลุ่มลูกจ้างเอกชน ซึ่งมีรายได้ส่วนใหญ่อยู่ในช่วง 10,001-20,000 บาท ในระหว่างปี 2527-2535 และได้เพิ่มขึ้นเป็น 20,001-50,000 บาทในระหว่างปี 2536-2539 ซึ่งพิจารณาได้จากตารางที่ ข.1

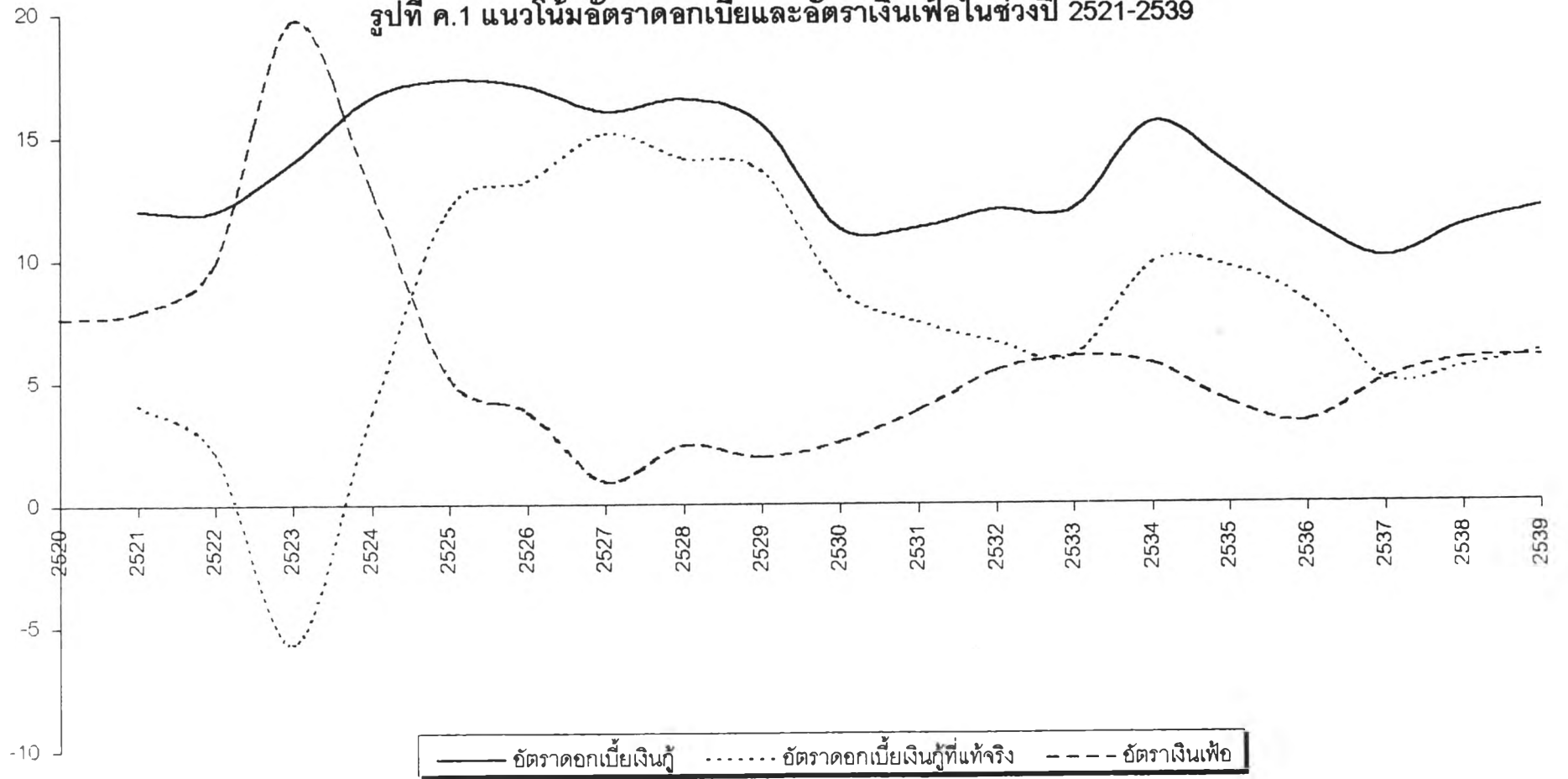
ตารางที่ ข.1 สัดส่วนผู้ให้บริการสินเชื่อแยกตามคุณสมบัติ

รายละเอียด	2521	2522	2523	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
1.อาชีพ																
1.1 รับราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ	49.00	45.52	50.70	43.00	37.00	42.00	45.00	38.00	36.00	32.00	21.00	37.00	31.36	38.52	34.90	32.07
1.2 ลูกจ้างเอกชน	40.00	42.54	41.35	48.00	53.00	49.00	46.00	47.00	48.00	51.00	77.00	62.00	65.78	58.58	63.67	66.79
1.3 อาชีพอื่น	11.00	11.94	10.76	9.00	10.00	9.00	10.00	15.00	16.00	17.00	2.00	1.00	2.86	2.90	1.43	1.15
2.วงเงินกู้ยืมขอู้ (บาท)																
2.1 10,00-100,000	42.00	30.11	20.17	9.00	9.00	9.00	14.00	11.00	9.00	7.00	7.00	6.00	3.34	4.17	3.52	3.14
2.2 100,001-200,000	36.00	37.99	36.58	27.00	29.00	31.00	30.00	31.00	30.00	25.00	24.00	23.00	17.24	18.56	16.73	14.72
2.3 200,001-500,000	22.00	31.88	46.07	64.00	60.00	57.00	49.00	47.00	49.00	50.00	44.00	47.00	47.15	46.35	45.13	47.20
2.4 500,001-750,000	0.00	0.00	0.00	0.00	2.00	3.00	7.00	11.00	12.00	18.00	25.00	24.00	17.36	17.02	19.56	19.31
2.5 750,001-1,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.54	5.61	6.38	9.86
2.6 1,000,001-3,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.96	7.14	7.51	7.74
2.7 3,000,001-5,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.26	0.93	0.83	0.73
2.8 5,000,001-8,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.11	0.28	0.29	0.26
2.9 มากกว่า 8,000,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	0.04	0.05	0.04
3.รายได้ครัวเรือนต่อเดือน (บาท)																
3.1 ไม่เกิน 10,000	100.00	100.00	100.00	39.00	28.00	30.00	40.00	46.00	43.00	38.00	23.00	19.64	12.18	23.83	17.97	14.84
3.2 10,001-20,000	0.00	0.00	0.00	51.00	54.00	52.00	42.00	35.00	37.00	40.00	32.00	34.95	33.08	31.16	29.54	28.79
3.3 20,001-50,000	0.00	0.00	0.00	10.00	18.00	18.00	16.00	15.00	16.00	17.00	32.00	33.06	40.21	33.58	38.91	41.74
3.4 50,001-600,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.00	4.00	4.00	5.00	13.00	12.32	14.46	11.37	13.48	3.69
3.5 มากกว่า 600,000	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.07	0.04	0.10	10.93

ที่มา : รายงานประจำปีธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาคผนวก ค

รูปที่ ค.1 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อในช่วงปี 2521-2539



ที่มา : จากการรวบรวมของผู้วิจัย

ประวัติผู้เขียน

นางสาวอัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ เกิดวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2517 ที่จังหวัดกรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2537 และเข้าทำงานที่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์วอลล์สตรีท จำกัด (มหาชน) ฝ่ายกิจการสินเชื่อภูมิภาค รวมระยะเวลา 1.5 ปี จึงเข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต ที่จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2539 และสำเร็จการศึกษาปี พ.ศ. 2541

