

บทที่ 5

สรุปอภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องการประเมินผลโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินผลโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐ ในการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีสมมุติฐานการวิจัย คือ การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ทำให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและผู้ที่มีรายได้ประจำสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามต้องการ และ เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วยทำให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและผู้ที่มีรายได้ประจำ สามารถขอสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ ได้เพิ่มขึ้นกว่าการใช้บริการสินเชื่อปกติของธนาคารฯ

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ ที่ยื่นขอสินเชื่อและมีการทำนิติกรรม ประเภทวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ระยะเวลาการขอสินเชื่อโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 24 กันยายน 2546 และต้องทำนิติกรรมเสร็จภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2546 โดยกำหนดขอบเขตการเก็บรวบรวมข้อมูลในพื้นที่ศึกษาใน 4 จังหวัด คือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ โดยรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และข้อมูลปฐมภูมิ จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่าง ที่ยื่นกู้และมีการทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ซึ่งในการวิเคราะห์ จะแบ่งข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 ศึกษาจากข้อมูลจากประชากรทั้งหมด และส่วนที่ 2 ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง สามารถแบ่งย่อยออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้ ประเภทที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับคุณลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง ประเภทที่ 2 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย ประเภทที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย และประเภทที่ 4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้กู้ต่อโครงการ ขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสมในการศึกษาครั้งนี้ กำหนดขึ้นตามสูตรคำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ YAMANE กำหนดระดับความเชื่อมั่น 95%โดยมีความผิดพลาดแม่นยำ $\pm 5\%$ ใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างโดยใช้พื้นที่จังหวัด และวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อเป็นเกณฑ์ในการสุ่ม ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 378 ตัวอย่าง โดยนำผลที่ได้มาวิเคราะห์ ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS เพื่อบรรยายความถี่และร้อยละของตัวแปรที่ศึกษา รวมทั้งการหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ โดยนำเสนอในรูปตารางความสัมพันธ์

5.1 สรุปอภิปรายผล

5.1.1 เพื่อประเมินผลโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ซึ่งเป็นโครงการตามนโยบายของรัฐ ในการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

จากผลการวิจัย สรุปได้ว่า การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ทำให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามต้องการ ดังนั้นสมมติฐานข้อที่ 1 จึงเป็นจริงตามผลสรุปวิเคราะห์ ใน 3 ประเด็น ดังนี้

5.1.1.1 เปรียบเทียบผลการให้สินเชื่อ

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปกติของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ ในปี 2545 (ม.ค.-ธ.ค.) มีผู้ยื่นขอสินเชื่อจำนวน 30,071 ราย คิดเป็นเงิน 16,616 ล้านบาท ในจำนวนนี้ มีผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อและมีการทำนิติกรรมกับธนาคารฯ จำนวนทั้งสิ้น 19,156 ราย คิดเป็นเงิน 8,220 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.7 และร้อยละ 49.5 ของจำนวนรายและจำนวนเงินของผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อทั้งหมด โดยวงเงินที่ผู้กู้ได้รับอนุมัติจากธนาคารฯ เฉลี่ยประมาณ 429,000 บาทต่อราย

ส่วนการให้สินเชื่อในโครงการ บ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (เม.ย.-ธ.ค.46) มีผู้ยื่นขอสินเชื่อจำนวน 21,111 ราย คิดเป็นเงิน 13,895 ล้านบาท ในจำนวนนี้ ปรากฏว่ามีผู้ที่ได้อนุมัติสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ จำนวนทั้งสิ้น 16,705 ราย คิดเป็นเงิน 10,059 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.1 และร้อยละ 72.4 ของจำนวนรายและจำนวนเงินของผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อทั้งหมด โดยวงเงินที่ผู้กู้ได้รับอนุมัติจากธนาคารฯ เฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 602,000 บาทต่อราย

ผลจากเปรียบเทียบทั้ง 2 โครงการดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่า การดำเนินงานโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นโครงการของรัฐบาล สามารถช่วยสนับสนุนให้ผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (ตามตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 เปรียบเทียบผลการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปกติของ ธอส.

สำหรับผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายได้ประจำกับสินเชื่อโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย

	สินเชื่อปกติของ ธอส.	สินเชื่อโครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทย
	(ม.ค.-ธ.ค.2545)	(เม.ย.-ธ.ค.2546)
ยื่นกู้ (ราย)	30,071	21,111
ทำนิติกรรม (ราย)	19,156	16,705
สัดส่วน (%)	63.7	79.1

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

5.1.1.2 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเอง ส่วนที่เหลือจะให้ญาติอยู่หรือปล่อยให้เช่า ซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย จะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเองเป็นหลัก เป็นการซื้อเป็นบ้านหลังแรก ไม่ได้ซื้อเพื่อเก็งกำไรแต่อย่างใด โดยที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยโดยการเช่ามาก่อน สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยและขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ต้องการมากที่สุด คือที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 61-90 ตร.ม. รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ที่มีพื้นที่น้อยกว่า 31 ตร.ม. และประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่ 91-120 ตร.ม. (รายละเอียดตามตารางที่ 4.39 หน้า 63)

จากการศึกษาได้ข้อสังเกตว่า ผู้ที่ขอกู้สินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส โดยมีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ส่วนผู้ขอสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อห้องชุด ส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด ซึ่งแสดงว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและมีพื้นที่ใช้สอยอาคารที่พักอาศัยตามความจำเป็นพื้นฐานเป็นอย่างน้อย (รายละเอียดตามข้อ 2.6 หน้า 23 ตารางที่ 4.40 หน้า 64 และภาคผนวก ก.)

5.1.1.3 ความคิดเห็นของผู้ที่ต่อการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการสอบถามผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย เกี่ยวกับความพึงพอใจในการให้บริการของธนาคารฯ พบว่า ในด้านความสุภาพและเต็มใจให้บริการของเจ้าหน้าที่ มีความพึงพอใจระดับมากถึง ร้อยละ 92.9 รองลงมาเป็นความรวดเร็วในการให้บริการสินเชื่อ มีความพึงพอใจระดับมาก ร้อยละ 67.2 การให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ มีความพึงพอใจระดับมาก ร้อยละ 59.8 และความสะดวกในการติดต่อ มีความพึงพอใจระดับปานกลาง ร้อยละ 56.6 (รายละเอียดตามตารางที่ 4.31 หน้า 58)

จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันการให้บริการของเจ้าหน้าที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สร้างความพึงพอใจให้กับผู้ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารฯ เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในด้านความสุภาพและความเต็มใจให้บริการของเจ้าหน้าที่ (Market Mind) ซึ่งแต่เดิมพนักงานธนาคารฯ มักไม่ให้ความสนใจในเรื่องดังกล่าวมากนัก แต่หลังจากที่ธนาคารฯ ได้มีนโยบายปรับปรุงการให้บริการของเจ้าหน้าที่อย่างจริงจังมากขึ้น โดยในปี 2546 ที่ผ่านมานี้ ธนาคารฯ ได้มีการจัดอบรมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งได้ส่งผลทำให้การบริการของเจ้าหน้าที่ธนาคารฯ พัฒนาคืบหน้าขึ้นอย่างเห็นได้ชัด

5.1.2 เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากผลการวิจัย สรุปได้ว่า เงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ช่วยทำให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระ และผู้มีรายได้ประจำ สามารถขอสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ ได้เพิ่มขึ้นกว่าการใช้บริการสินเชื่อปกติของธนาคารฯ ดังนั้นสมมติฐานข้อที่ 2 จึงเป็นจริง ตามผลสรุปวิเคราะห์ ใน 3 ประเด็น ดังนี้

ก. วงเงินกู้

ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า กลุ่มตัวอย่างผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการฯ **ส่วนใหญ่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในวงเงินระหว่าง 90 - 110%** (รายละเอียดตามตาราง 4.26 หน้า 56) สาเหตุที่ทำให้ผู้ขอสินเชื่อในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อสูงขึ้น เนื่องมาจากวิธีการคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย จะมีความแตกต่างกับการคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าปกติของธนาคารฯ กล่าวคือ ในการ

กรณียื่นขอสินเชื่อปกติ ธนาคารฯ จะคำนวณวงเงินกู้สูงสุดเทียบกับรายได้ โดยผู้มีอาชีพอิสระสามารถกู้ได้ไม่เกิน 25 เท่าของเงินเดือน ในขณะที่การคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ธนาคารฯ จะคำนวณวงเงินกู้ โดยคิดจากเงินงวดต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน แล้วคำนวณย้อนกลับไปหาเงินต้น ตัวอย่างเช่น ในกรณีที่ผู้กู้มีรายได้ 10,000 บาท ต่อเดือน ในการคำนวณสินเชื่อปกติของธนาคารฯ ผู้กู้จะได้วงเงินกู้เพียง 250,000 บาท ($10,000 \times 25$) หากคำนวณตามเงื่อนไขสินเชื่อโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ผู้กู้จะได้วงเงินกู้สูงถึง 713,000 บาท จะเห็นได้ว่าผู้กู้ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อสูงชันกว่าปกติประมาณเกือบ 3 เท่าตัว

ข. ระยะเวลากู้

โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย กำหนดระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลากู้ส่วนใหญ่ อยู่ระหว่าง 26 – 30 ปี จะเห็นได้ว่า ผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ส่วนใหญ่ จะขอระยะเวลาผ่อนชำระนานที่สุด ทั้งนี้ เนื่องจากในวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน เงินงวดจะแปรผันโดยตรงกับระยะเวลาผ่อนชำระ ซึ่งหากระยะเวลาผ่อนชำระนาน เงินงวดที่ผ่อนแต่ละเดือนก็จะยิ่งลดลง (รายละเอียดตามตารางที่ 4.22 หน้า 52)

จากเงื่อนไขดังกล่าวทำให้ผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย สามารถผ่อนชำระเงินงวดต่อเดือนไม่สูงมากนัก โดยส่วนใหญ่จะผ่อนเพียง 2,500 – 5,000 บาท ต่อเดือนเท่านั้น (รายละเอียดตามตารางที่ 4.23 หน้า 53)

ค. อัตราดอกเบี้ย

โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคารฯ ทั้งนี้ เนื่องจากกลุ่มผู้ขอสินเชื่อเป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงด้านอาชีพและรายได้มากกว่ากลุ่มอาชีพอื่นๆ จากความไม่แน่นอนในเรื่องของรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระเงินงวด โดยในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ธนาคารฯ คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ปีที่ 1 เท่ากับ 3.75% ปีที่ 2 เท่ากับ 4.75% ปีที่ 3 เท่ากับ 5.75% หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ $MRR + 0.75\%$ เท่ากับ 7.5% (MRR เท่ากับ 6.75%) อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย จะมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อปกติของธนาคารฯ แต่ก็ยังถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมาก ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินงวดต่อเดือนไม่สูงมากนัก

5.2 ข้อเสนอแนะ

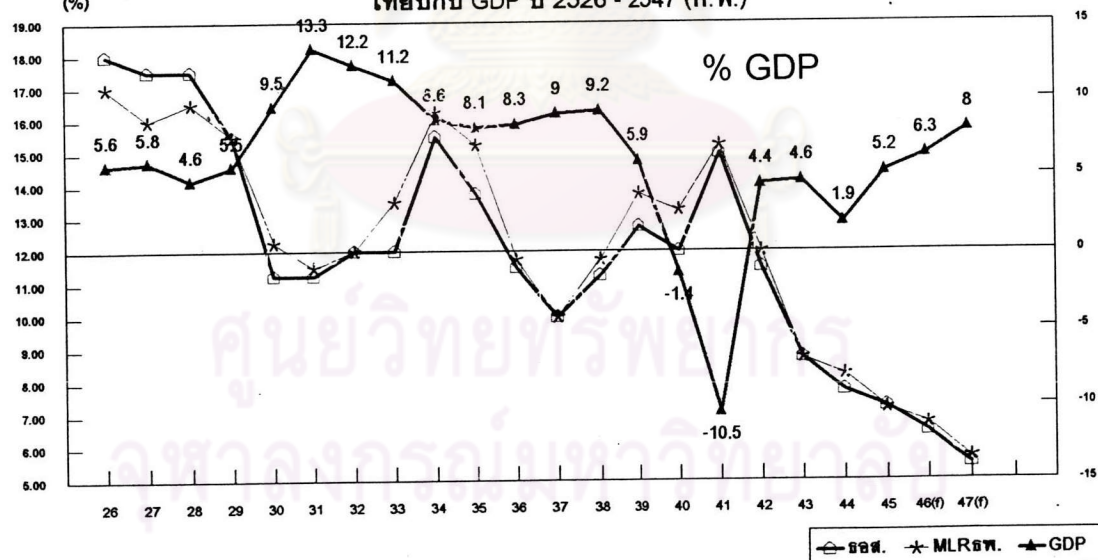
5.2.1 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

จากการประเมินผลโครงการบ้าน ๓๐๓. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำให้ทราบถึงปัจจัยด้านสินเชื่อที่ช่วยให้ผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้น้อยได้ประจำ มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทราบถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและความพึงพอใจของผู้มีรายได้น้อยต่อโครงการฯ ซึ่งทำให้ได้ข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อเป็นแนวทางในการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในโครงการอื่นๆ ดังนี้

5.2.1.1 วงเงินกู้

จากแผนภูมิที่ 5.1 จะเห็นว่า อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์และ ๓๐๓. ในช่วงปี 2526 – 2541 อยู่ในระดับ 10 – 18% จนกระทั่งตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมา อัตราดอกเบี้ยได้ปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์และ ๓๐๓. ลดลงอยู่ในระดับประมาณ 5 – 6% เท่านั้น ซึ่งนับว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมากเป็นประวัติการณ์ในรอบ 20 ปีที่ผ่านมา

แผนภูมิที่ 5.1 : อัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์และ ๓๐๓. เทียบกับ GDP ปี 2526 - 2547 (ก.พ.)



หมายเหตุ : ๓๐๓. = อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธ.กรุงไทย ธ.กสิกรไทย ธ.กรุงศรีอยุธยา ธ.กรุงไทย ธ.ไทยพาณิชย์
ปี 2546 ส.พ.ประมาณทางไว้ร้อยละ 8.3 ปี 2547 ร้อยละ 8
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์
รวบรวมโดย ส่วนข้อมูลที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากตารางที่ 5.2 จะเห็นได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบต่ออำนาจซื้อของประชากร โดยที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะทำให้จำนวนเงินผ่อนต้องงวดเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 (รายละเอียดข้อ 2.5.2 หน้า 21)

ตารางที่ 5.2 เปรียบเทียบเงินผ่อนชำระรายเดือน ในอัตราดอกเบี้ยต่างๆ*

อัตราดอกเบี้ย	เงินผ่อนชำระรายเดือน	ลดลงจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงมาก
สูงมาก 19%	16,206	0
ปานกลาง 12%	11,011	5,195
ต่ำ 8%	8,364	7,842
ต่ำมาก 3%	5,546	10,660

ที่มา : ฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : * กู้เงิน 1,000,000 บาท ระยะเวลากู้ 20 ปี

จะเห็นได้ว่า การให้วงเงินกู้ที่สูงขึ้นของธนาคารฯ หากเป็นภาวะที่อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับที่ต่ำมากเหมือนเช่นในปัจจุบัน ความเสี่ยงที่ผู้กู้จะค้างชำระยังมีไม่มากนัก แต่หลังจาก 3 ปีไปแล้ว ซึ่งธนาคารฯ จะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นแบบลอยตัว ซึ่งดอกเบี้ยอาจจะปรับสูงขึ้น เงินผ่อนชำระรายเดือนก็จะเพิ่มสูงขึ้น และความเสี่ยงที่ผู้กู้จะค้างชำระเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ฉะนั้นธนาคารฯ จึงควรมีวิธีการบริหารความเสี่ยงสินเชื่ออย่างรัดกุมและมีประสิทธิภาพ เพื่อป้องกันปัญหาการเกิดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในอนาคต

5.2.1.2 การกำหนดเพดานวงเงินกู้สูงสุด

การให้สินเชื่อในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย กำหนดหลักเกณฑ์การขอสินเชื่อว่าต้องซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือ ห้องชุด ที่มีราคาไม่เกิน 1,100,000 บาท ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารส่วนใหญ่จะขอวงเงินกู้ในช่วงระหว่าง 750,000 – 1,000,000 บาท และมีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท (รายละเอียดตามตารางที่ 4.45 หน้า 67) ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อมีรายได้มากพอที่จะกู้ซื้อที่อยู่อาศัยในวงเงินที่เกินกว่าที่กำหนด ดังนั้น ธนาคารฯ ควรปรับหลักเกณฑ์ให้ผู้ขอสินเชื่อสามารถซื้อที่อยู่อาศัย ได้ในราคาเกิน 1 ล้านบาท ก็จะช่วยให้ผู้ขอสินเชื่อสามารถที่จะซื้อหาที่อยู่อาศัยได้ตามต้องการและมีขนาดพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น

5.2.1.3 ระยะเวลากู้

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี ขอระยะเวลากู้ 26-30 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 22.5 ซึ่งกลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่เพิ่งจบการศึกษาใหม่ๆ มีระดับรายได้ (เงินเดือน) ค่อนข้างสูง และเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ดังนั้น หากธนาคารฯ ขยายระยะเวลากู้สูงสุดจาก 30 ปี เป็น 35 ปี ก็จะทำให้ผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี สามารถกู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

นอกจากนี้ ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ร้อยละ 18.8 เป็นผู้ที่มีอายุเกิน 41 ปี แต่ไม่สามารถขอระยะเวลากู้ได้นานกว่า 25 ปี เนื่องจากเงื่อนไขที่กำหนดว่าอายุผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลากู้ต้องไม่เกิน 65 ปี แม้ว่าจะให้กู้ได้นาน 30 ปีก็ตาม ทำให้ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายได้ประจำลดลง เนื่องจากว่าเมื่อระยะเวลากู้สั้น ก็จะมีผลทำให้ภาระในการผ่อนชำระมากขึ้น ซึ่งหากธนาคารฯ ผ่อนผันเงื่อนไขเรื่องอายุผู้กู้ ก็จะเป็นการช่วยเพิ่มความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ได้ (รายละเอียดตามตารางที่ 4.32 หน้า 59)

5.2.1.4 ปัจจุบัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 – 5 ปี หลังจากนั้น จะคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งดอกเบี้ยอาจปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลทำให้ผู้ขอสินเชื่อต้องแบกรับภาระในการผ่อนชำระเงินงวดสูงขึ้น ดังนั้น ธนาคารฯ จึงควรจัดทำโครงการอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดอายุสัญญา โดยลูกค้าธนาคารฯ สามารถกู้ยืม 30 ปี แต่สามารถเลือกกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ทุก 1-2-3 หรือ 5 ปี ได้ และเมื่อครบระยะเวลากู้อัตราดอกเบี้ยคงที่นั้นแล้ว ผู้กู้สามารถที่จะเลือกอัตราดอกเบี้ยคงที่รอบใหม่ได้อีก 1-2-3 หรือ 5 ปี ตามที่ต้องการแทนที่จะเป็นแบบลอยตัวดังในอดีต ทำให้ผู้กู้ทราบเงินงวดที่จะผ่อนได้ชัดเจนในแต่ละช่วง และมีความยืดหยุ่นในการเลือกอัตราดอกเบี้ยได้ดียิ่งขึ้น

5.2.1.5 ในอดีตธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปลดปล่อยสินเชื่อโดยเน้นที่ลูกค้าชั้นดีโดยสามารถกู้และจดจำนองได้เลย ทำให้ลูกค้าบางส่วนที่เครดิตไม่ดี ไม่สามารถได้รับเงินกู้ตามต้องการได้ ในปัจจุบัน ดังนั้น ธนาคารฯ จึงควรที่จะจัดทำโครงการเช่าซื้อ เพื่อที่จะช่วยให้ลูกค้าบางกลุ่มที่ธนาคารไม่มั่นใจในความสามารถในการผ่อนชำระ (sub-prime) มีโอกาสซื้อบ้านและกู้เงินได้ โดยธนาคารจะเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่มีเครดิตต่ำ เช่น มีอาชีพอิสระ รายได้ไม่แน่นอน เป็นต้น ให้กู้โดยวิธีการให้เช่าซื้อเป็นระยะเวลาหนึ่ง เช่น 3 - 5 ปี หากผ่อนชำระสม่ำเสมอ ก็เปลี่ยนฐานะมาเป็นผู้กู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยการจดจำนองต่อไป

5.2.1.6 ภาครัฐ สามารถนำผลการวิจัยนี้ ไปศึกษาหามาตรการในการช่วยส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายได้น้อยประจำ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองมากขึ้น ในด้านภาคเอกชน สามารถนำไปพัฒนาเรื่องการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการจริงของผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายได้น้อยประจำได้อย่างเหมาะสมต่อไป

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

5.2.2.1 ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับปัญหาการค้างชำระหนี้ของผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายประจำ

5.2.2.2 ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับเรื่องความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายประจำ โดยการสร้างแบบจำลอง (Model) ขึ้นมา

5.2.2.3 นโยบายการให้สินเชื่อในการโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ควรจะทำต่อเนื่องในระยะยาวให้เหมือนกับการให้สินเชื่อปกติของธนาคารฯ