

บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาเรื่องการประเมินผลโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลของผู้ที่มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและผู้ที่มีรายได้ประจำ ที่มีการยื่นขอสินเชื่อและได้รับการอนุมัติพร้อมทำนิติกรรมเสร็จ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน ถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2546 โดยกำหนดขอบเขตในการศึกษาจากที่ตั้งหลักประกันที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการและปทุมธานี และได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งหมดจากจำนวนประชากร 7,187 ราย และเฉพาะกลุ่มตัวอย่าง 378 ราย ตามวิธีดำเนินการวิจัยในบทที่ 3 โดยแบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 6 ส่วน คือ

- ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป
- ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- ส่วนที่ 4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้กู้ต่อโครงการ
- ส่วนที่ 5 การวิเคราะห์ตารางความสัมพันธ์
- ส่วนที่ 6 การสรุปวิเคราะห์

4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป

4.1.1 เพศ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทย เป็นเพศชายมากกว่าเพศหญิง โดยเพศชายมีสัดส่วน ร้อยละ 57.4 และเพศหญิง มีสัดส่วน ร้อยละ 42.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แสดงเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	217	57.4
หญิง	161	42.6
รวม	378	100.0

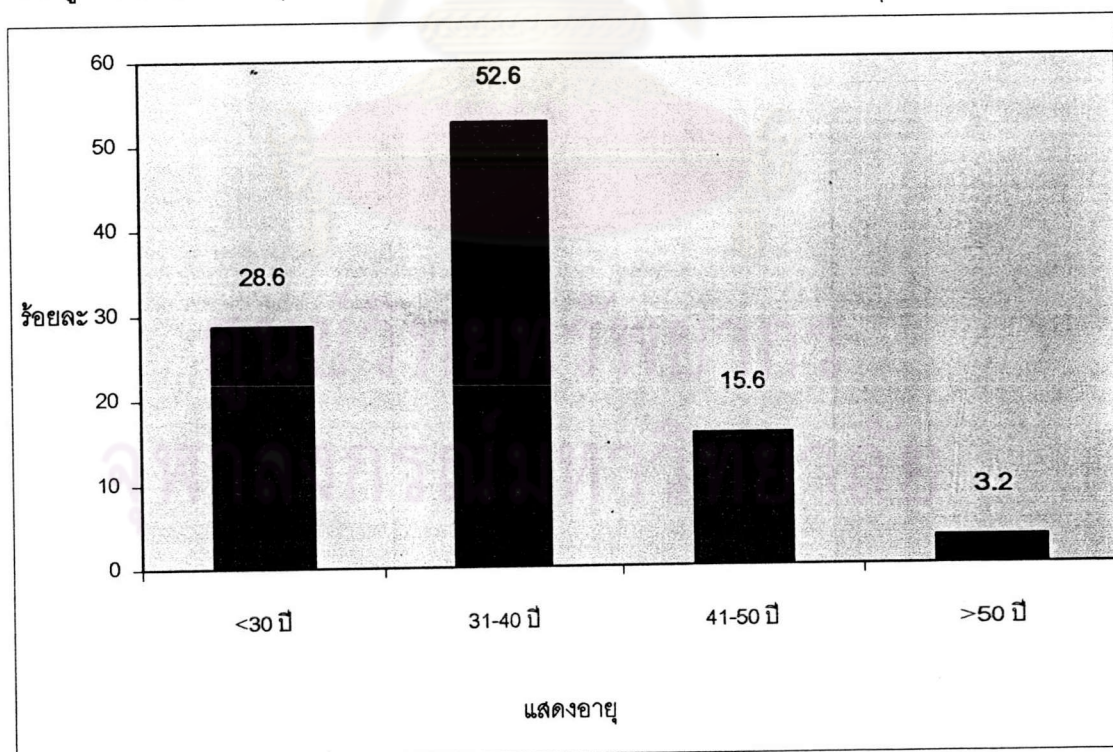
4.1.2 อายุ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ ร้อยละ 52.6 มีอายุระหว่าง 31 – 40 ปี ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงอายุดังกล่าวเป็นช่วงที่มีหน้าที่การงานค่อนข้างมั่นคงและเริ่มสร้างครอบครัว รองลงมาเป็นกลุ่มที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 28.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 แสดงอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
<30 ปี	108	28.6
31-40 ปี	199	52.6
41-50 ปี	59	15.6
>50 ปี	12	3.2
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.1 แสดงอายุ



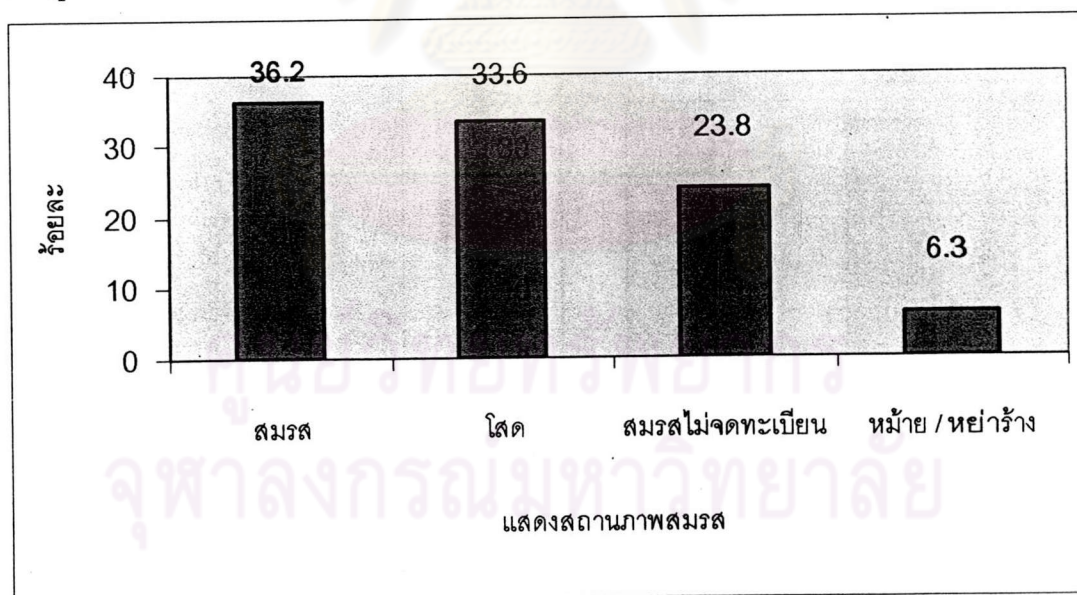
4.1.3 สถานภาพสมรส

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส.เพื่อคนไทย ร้อยละ 36.2 มีสถานภาพสมรส โดยมีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย รองลงมา มีสถานภาพโสด ร้อยละ 33.6 และมีสถานภาพสมรสแต่ไม่ได้จดทะเบียน ร้อยละ 23.8 รายละเอียดตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 แสดงสถานภาพสมรส

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
สมรส	137	36.2
โสด	127	33.6
สมรสไม่จดทะเบียน	90	23.8
หม้าย / หย่าร้าง	24	6.3
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.2 แสดงสถานภาพสมรส



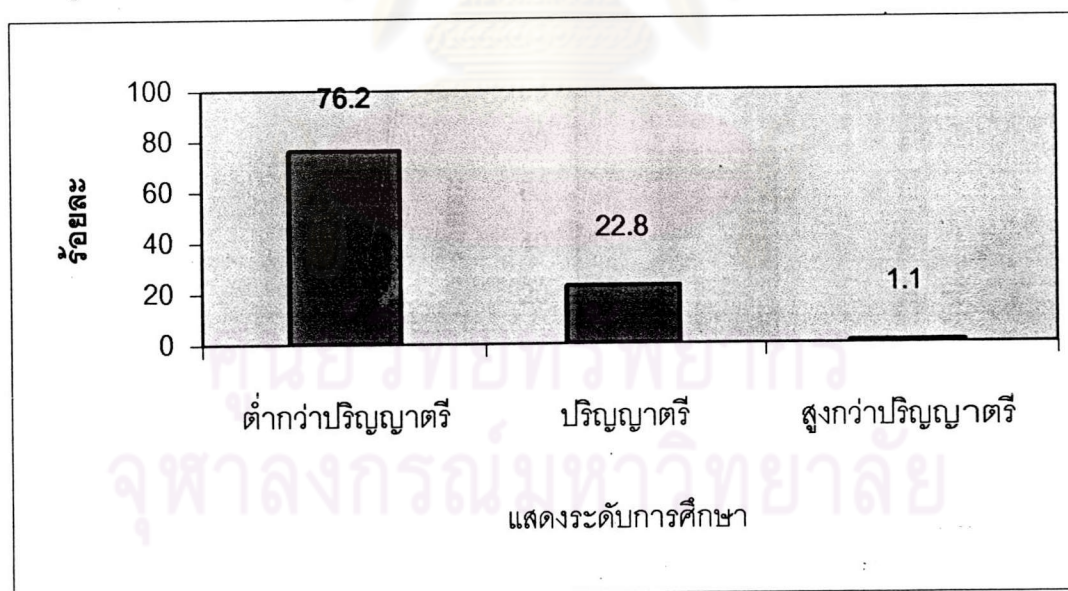
4.1.4 ระดับการศึกษา

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ๓๐๘. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่มีการศึกษาดต่ำกว่าปริญญาตรี โดยมีสัดส่วนร้อยละ 76.2 ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ที่มายื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นกลุ่มที่ประกอบอาชีพอิสระและรับจ้าง ซึ่งส่วนใหญ่จะมีรายได้ไม่สูงมากนัก ทำให้ไม่มีโอกาสที่จะศึกษาต่อในระดับที่สูงขึ้นไปได้ รองลงมาเป็นผู้ที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี มีสัดส่วนร้อยละ 22.8 ในขณะที่ผู้ที่มีการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรีมีสัดส่วนเพียง ร้อยละ 4 รายละเอียดตามตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4 แสดงระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่าปริญญาตรี	288	76.2
ปริญญาตรี	86	22.8
สูงกว่าปริญญาตรี	4	1.1
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.3 แสดงระดับการศึกษา



4.1.5 ภูมิภาค

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทย มีภูมิภาคอยู่ต่างจังหวัดมากที่สุด ร้อยละ 44.2 ซึ่งผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ดังกล่าวส่วนใหญ่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและจะเช่าอาศัยอยู่บริเวณใกล้ที่ทำงาน ก่อนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยและขอสินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ รองลงมาภูมิภาคอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ร้อยละ 33.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5 แสดงภูมิภาค

ภูมิภาค	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	128	33.9
นนทบุรี	28	7.4
ปทุมธานี	27	7.1
สมุทรปราการ	28	7.4
ต่างจังหวัด	167	44.2
รวม	378	100.0

4.1.6 อาชีพ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทยส่วนใหญ่ ร้อยละ 82.5 มีอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ ในขณะที่ผู้ที่ประกอบอาชีพอิสระ มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 17.5 เท่านั้น จะเห็นได้ว่าสัดส่วนของผู้ที่ประกอบอาชีพอิสระที่ได้รับอนุมัติและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ ยังมีไม่มากนัก รายละเอียดตามตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6 แสดงอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ประกอบอาชีพอิสระ	66	17.5
รับจ้าง (มีรายได้ประจำ)	312	82.5
รวม	378	100.0

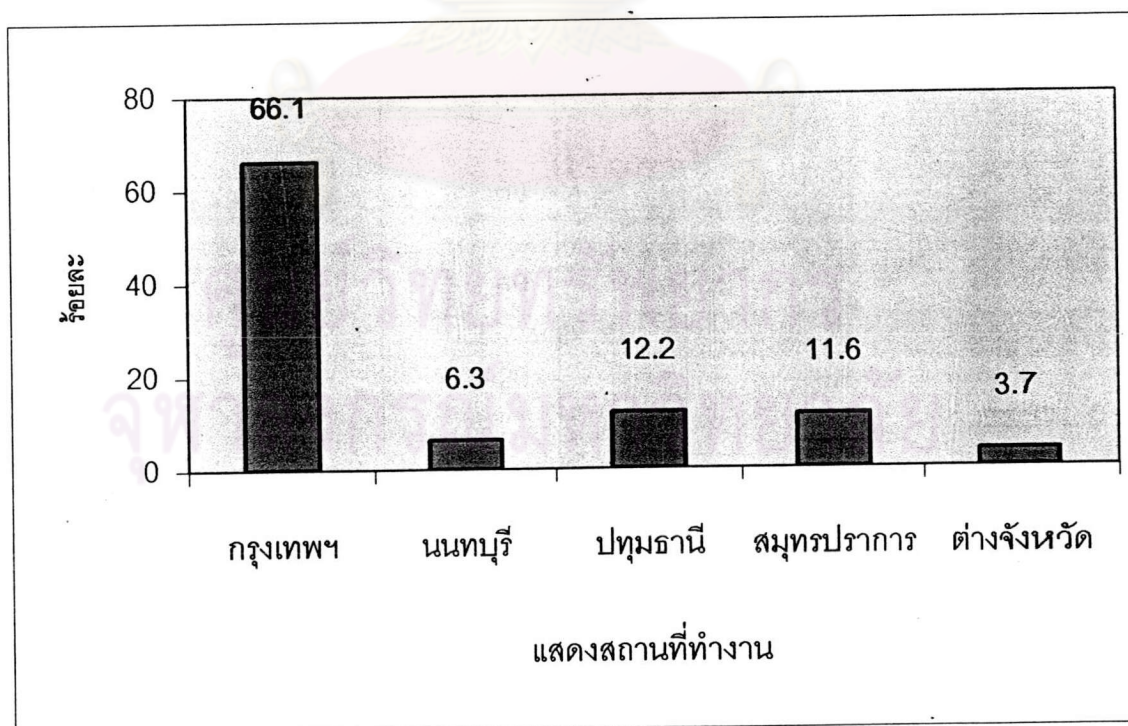
4.1.7 สถานที่ทำงาน

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส.เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ ร้อยละ 66.1 ทำงานอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร รองลงมาทำงานในจังหวัด ปทุมธานี ร้อยละ 12.2 และทำงานในจังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 11.6 จะเห็นได้ว่าแหล่งงานของผู้ที่ขอสินเชื่อฯ ยังคงอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครเป็นหลัก รายละเอียดตามตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7 แสดงสถานที่ทำงาน

สถานที่ทำงาน	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	250	66.1
นนทบุรี	24	6.3
ปทุมธานี	46	12.2
สมุทรปราการ	44	11.6
ต่างจังหวัด	14	3.7
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.4 แสดงสถานที่ทำงาน



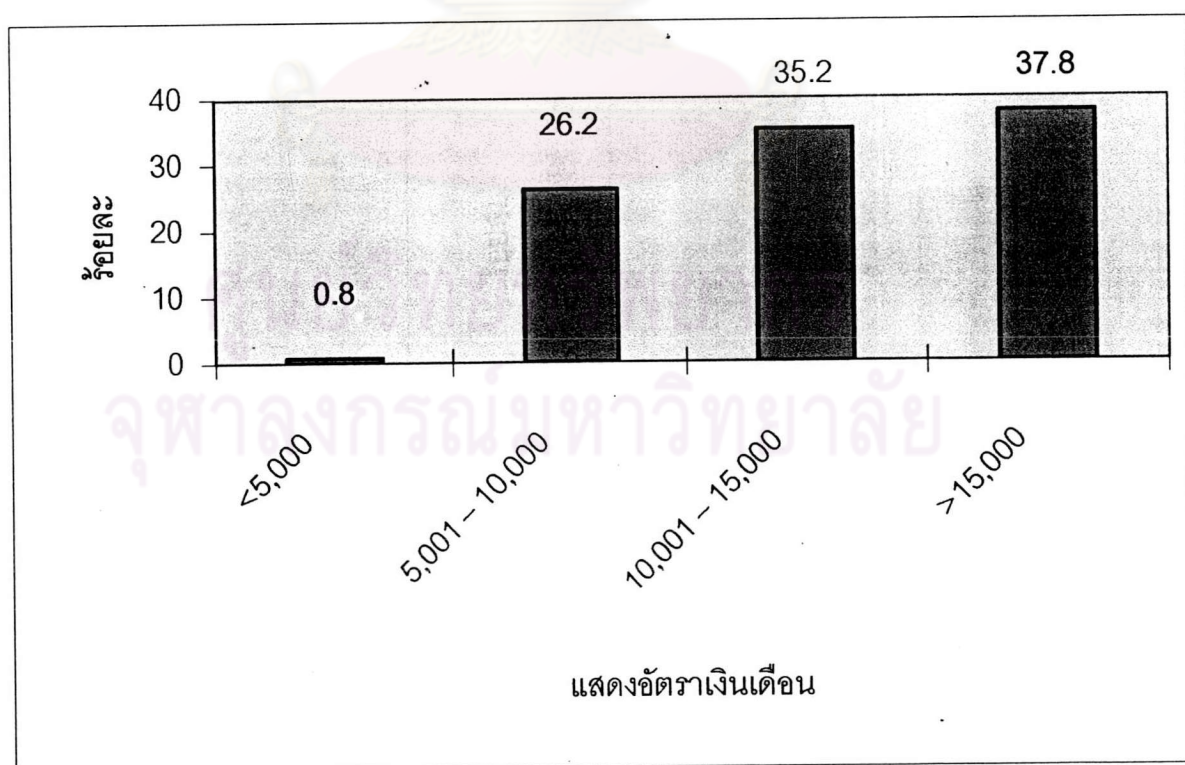
4.1.8 รายได้ (เงินเดือน)

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส.เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 15,000 บาท และมีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท โดยทั้งสองกลุ่มมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 37.8 และ ร้อยละ 35.2 รองลงมาเป็นผู้ที่มีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 5,001 – 10,000 มีสัดส่วนร้อยละ 26.2 รายละเอียดตามตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 แสดงอัตราเงินเดือน

อัตราเงินเดือน	จำนวน	ร้อยละ
<5,000 บาท	3	0.8
5,001 – 10,000 บาท	99	26.2
10,001 – 15,000 บาท	133	35.2
>15,000 บาท	143	37.8
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.5 แสดงอัตราเงินเดือน



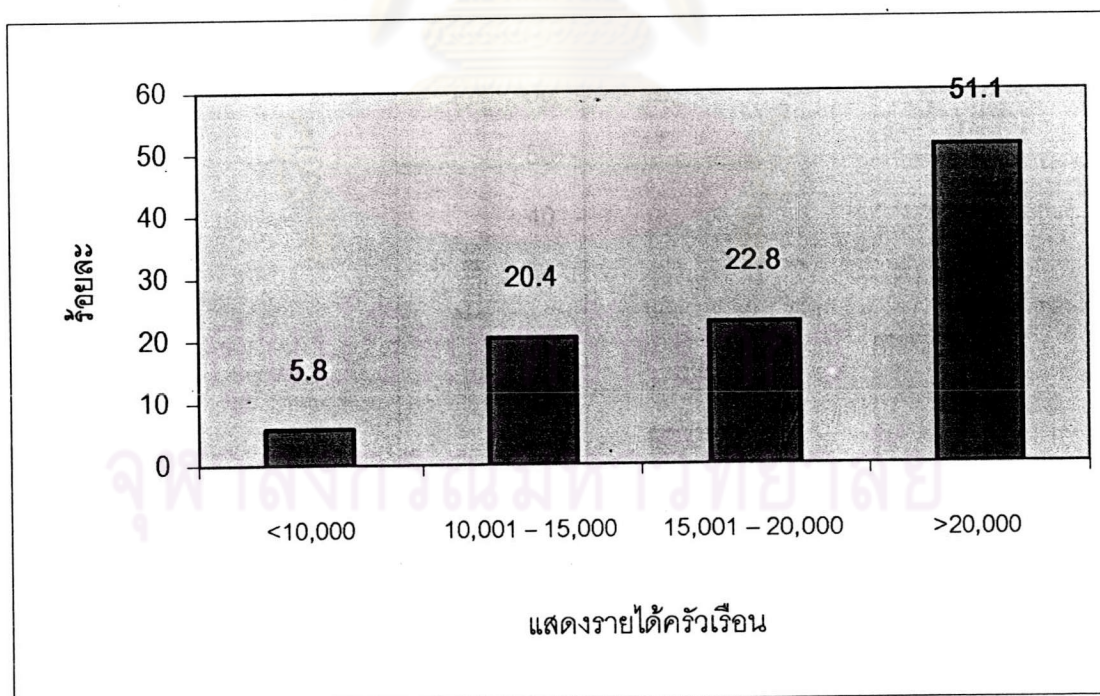
4.1.9 รายได้ครัวเรือน

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส.เพื่อคนไทย ร้อยละ 51.1 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท รองลงมา มีรายได้ระหว่าง 15,001 – 20,000 บาท ร้อยละ 22.8 และมีรายได้ระหว่าง 10,001 – 15,000 บาท ร้อยละ 20.4 ร้อยละเฉลี่ยตามตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 แสดงรายได้ครัวเรือน

รายได้รวม	จำนวน	ร้อยละ
<10,000 บาท	22	5.8
10,001 – 15,000 บาท	77	20.4
15,001 – 20,000 บาท	86	22.8
>20,000 บาท	193	51.1
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.6 แสดงรายได้ครัวเรือน



4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

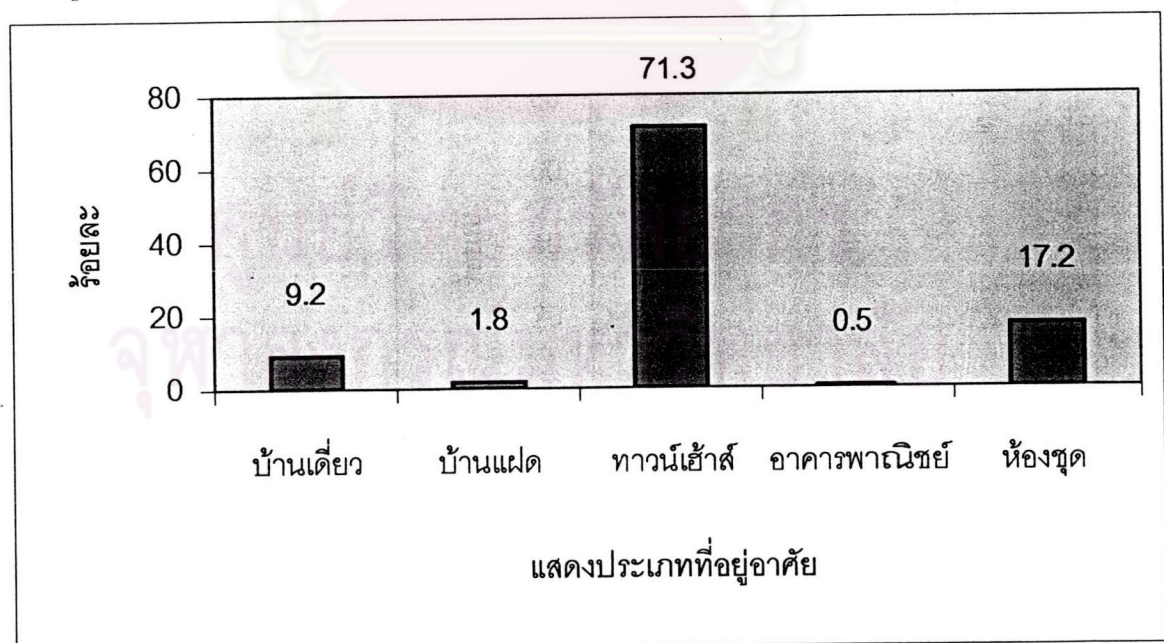
4.2.1 ประเภทที่อยู่อาศัย วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มประชากรที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน
ธอส.เพื่อคนไทยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการและปทุมธานี **ส่วนใหญ่ร้อยละ 71.3 ต้องการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์** รองลงมาเป็นห้องชุด ร้อยละ 17.2 บ้านเดี่ยว
ร้อยละ 9.2 รายละเอียดตามตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 แสดงประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	659	9.2
บ้านแฝด	126	1.8
ทาวน์เฮ้าส์	5,127	71.3
อาคารพาณิชย์	34	0.5
ห้องชุด	1,234	17.2
ไม่ระบุ	7	-
รวม	7,187	100.0

แผนภูมิที่ 4.7 แสดงประเภทที่อยู่อาศัย



4.2.2 ทำเลที่อยู่อาศัย วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

4.2.2.1 ทำเลที่อยู่อาศัย (จังหวัด)

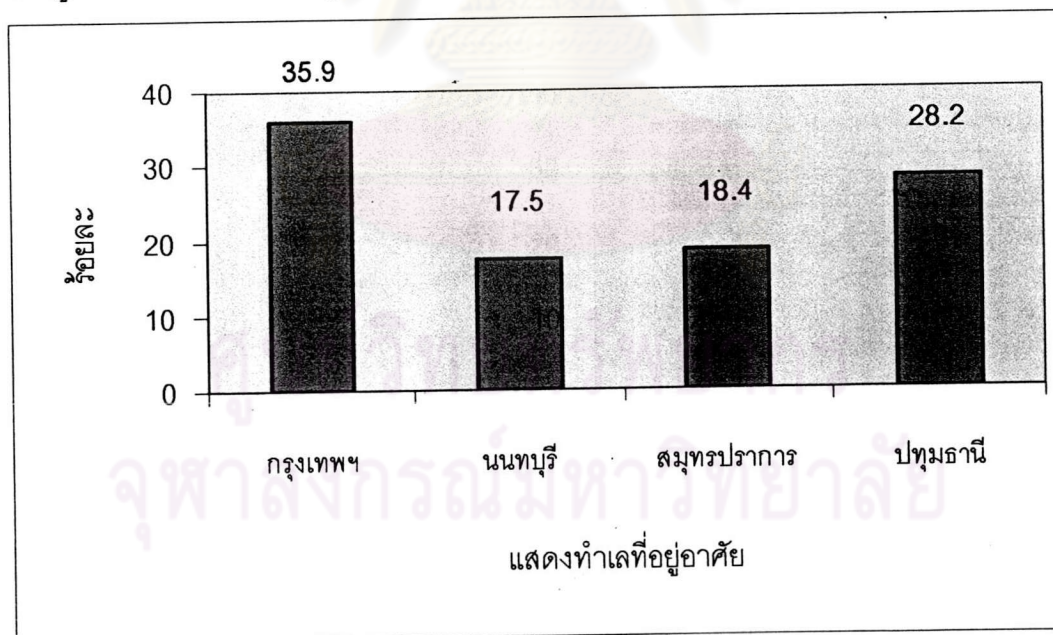
กลุ่มประชากรที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ๓๐๘.๕ เพื่อคนไทย ร้อยละ

35.9 ซื่อที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 28.2 ที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 18.4 และที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 17.5 รายละเอียดตามตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย

ทำเลที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	2,584	35.9
นนทบุรี	1,255	17.5
สมุทรปราการ	1,321	18.4
ปทุมธานี	2,027	28.2
รวม	7,187	100.0

แผนภูมิที่ 4.8 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย



4.2.2.2 ทำเลที่อยู่อาศัย (เขต / อำเภอ)

1) เขตกรุงเทพมหานคร วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ร้อยละ 45.9 ซื่อที่อยู่อาศัยในทำเลบริเวณกรุงเทพฯ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ โดยเขตหนองจอก เป็นเขตที่มีจำนวนมากที่สุด ร้อยละ 19.3 รองลงมาเป็น

บริเวณกรุงเทพมหานครตอนเหนือ โดยเขตบางเขน เป็นเขตที่มีจำนวนมากที่สุด ร้อยละ 12.8 ทยอยละเยียดตามตารางที่ 4.12

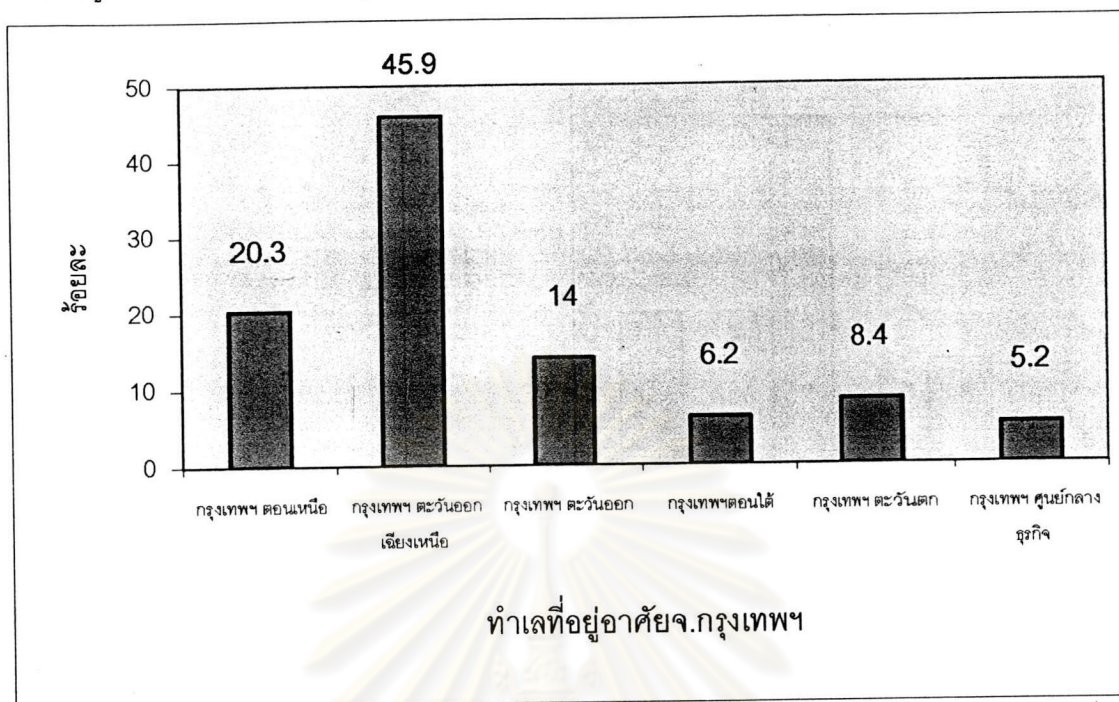
ตารางที่ 4.12 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จ.กรุงเทพมหานคร

ทำเลที่อยู่อาศัย (จ.กรุงเทพฯ)	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ ตอนเหนือ		
บางเขน	331	12.8
ดอนเมือง	94	3.6
ลาดพร้าว	70	2.7
สายไหม	20	0.8
จตุจักร	9	0.3
รวม	524	20.3
กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ		
หนองจอก	500	19.3
มีนบุรี	328	12.7
บางกะปิ	316	12.2
บึงกุ่ม	26	1.0
คันนายาว	7	0.3
วังทองหลาง	5	0.2
คลองสามวา	3	0.1
สะพานสูง	1	0.0
รวม	1,186	45.9
กรุงเทพฯ ตะวันออก		
พระโขนง	126	4.9
ลาดกระบัง	123	4.8
ประเวศ	87	3.4
สวนหลวง	25	1.0
รวม	361	14.0

ตารางที่ 4.12 (ต่อ)

ทำเลที่อยู่อาศัย (จ.กรุงเทพฯ)	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯตอนใต้		
บางขุนเทียน	116	4.5
ราษฎร์บูรณะ	30	1.2
จอมทอง	8	0.3
บางบอน	6	0.2
ทุ่งครุ	1	0.0
รวม	161	6.2
กรุงเทพฯ ตะวันตก		
หนองแขม	113	4.4
ภาษีเจริญ	58	2.2
ตลิ่งชัน	30	1.2
ทวีวัฒนา	14	0.5
บางแค	2	0.1
รวม	217	8.4
กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ		
บางกอกน้อย	39	1.5
บางพลัด	38	1.5
ห้วยขวาง	18	0.7
พญาไท	9	0.3
บางกอกใหญ่	9	0.3
บางซื่อ	9	0.3
คลองเตย	6	0.2
ดุสิต	3	0.1
คลองสาน	2	0.1
ธนบุรี	2	0.1
รวม	135	5.2
รวมทั้งสิ้น	2,584	100.0

แผนภูมิที่ 4.9 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดกรุงเทพมหานคร



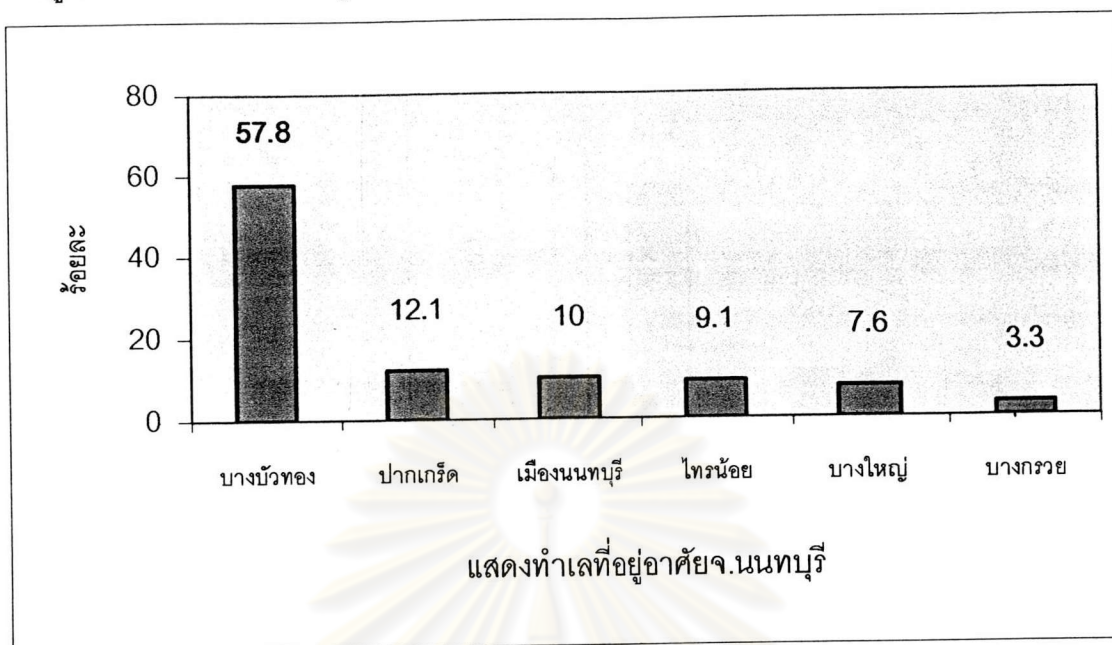
2) จังหวัดนนทบุรี วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

กลุ่มประชากรที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ทรส. เพื่อคนไทย ในจังหวัดนนทบุรี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 57.8 ชื้อที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอบางบัวทอง รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอปากเกร็ด ร้อยละ 12.1 และที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอเมืองนนทบุรี ร้อยละ 10.0 รายละเอียดตามตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดนนทบุรี

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.นนทบุรี	จำนวน	ร้อยละ
บางบัวทอง	726	57.8
ปากเกร็ด	152	12.1
เมืองนนทบุรี	126	10.0
ไทรน้อย	114	9.1
บางใหญ่	95	7.6
บางกรวย	42	3.3
รวมทั้งสิ้น	1,255	100.0

แผนภูมิที่ 4.10 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดนนทบุรี



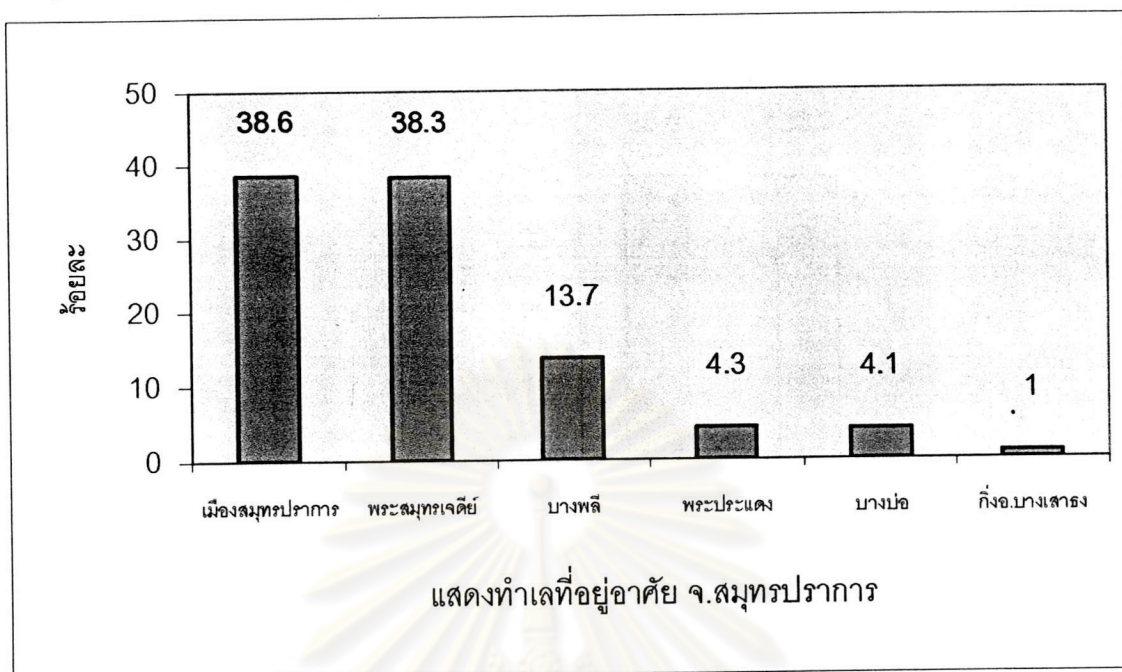
3) จังหวัดสมุทรปราการ วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

กลุ่มประชากรที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส. เพื่อคนไทย ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอพระสมุทรเจดีย์ โดยมีสัดส่วนใกล้เคียงกัน คือ ร้อยละ 38.6 และร้อยละ 38.3 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอบางพลี ร้อยละ 13.7 รายละเอียดตามตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดสมุทรปราการ

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.สมุทรปราการ	จำนวน	ร้อยละ
เมืองสมุทรปราการ	510	38.6
พระสมุทรเจดีย์	506	38.3
บางพลี	181	13.7
พระประแดง	57	4.3
บางปะอิน	54	4.1
กิ่งอ.บางเสาธง	13	1.0
รวมทั้งสิ้น	1,321	100.0

แผนภูมิที่ 4.11 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดสมุทรปราการ



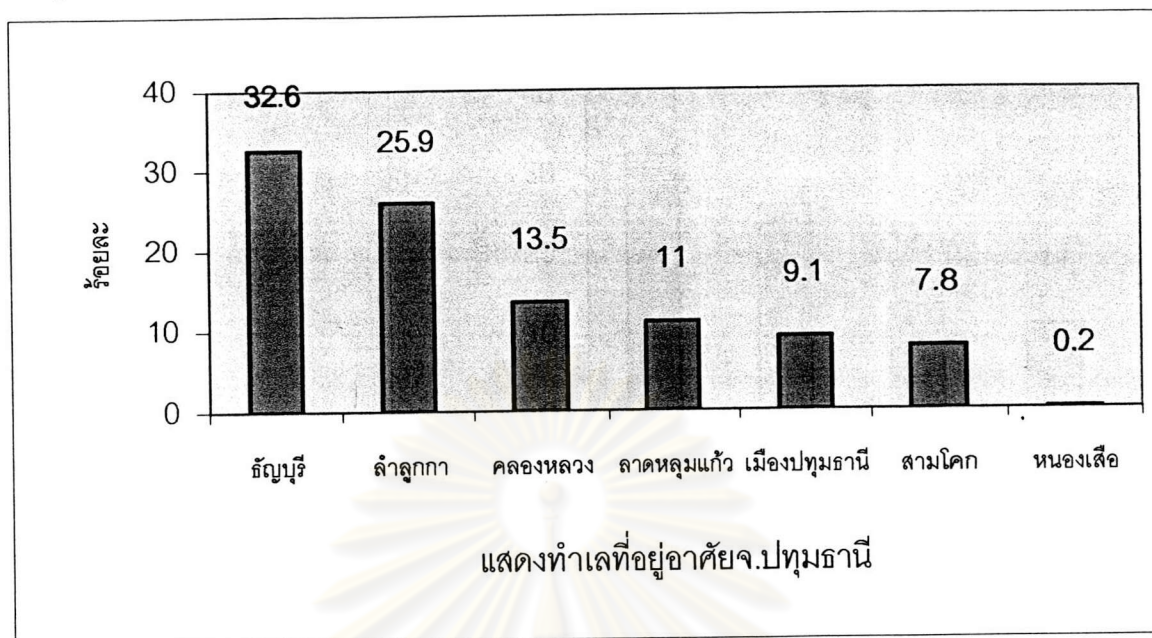
4) จังหวัดปทุมธานี วิเคราะห์จากข้อมูลประชากรทั้งหมด

กลุ่มประชากรที่ซอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส. เพื่อคนไทย ในจังหวัดปทุมธานี ส่วนใหญ่ ร้อยละ 32.6 ซื่อที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอธัญบุรี รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอลำลูกกา ร้อยละ 25.9 และที่อยู่อาศัยในทำเลอำเภอคลองหลวง ร้อยละ 11.0 รายละเอียดตามตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดปทุมธานี

ทำเลที่อยู่อาศัย จ.ปทุมธานี	จำนวน	ร้อยละ
ธัญบุรี	661	32.6
ลำลูกกา	524	25.9
คลองหลวง	273	13.5
ลาดหลุมแก้ว	222	11.0
เมืองปทุมธานี	184	9.1
สามโคก	159	7.8
หนองเสือ	4	0.2
รวมทั้งสิ้น	2,027	100.0

แผนภูมิที่ 4.12 แสดงทำเลที่อยู่อาศัย จังหวัดปทุมธานี



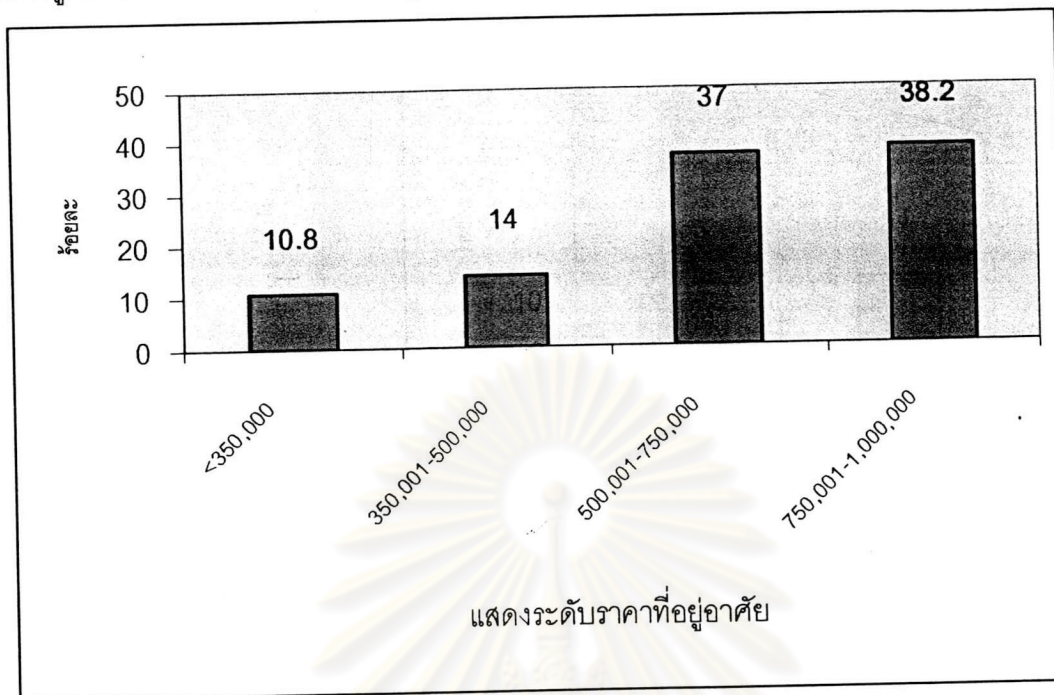
4.2.3 ระดับราคา

จากการศึกษาพบว่า ราคาที่อยู่อาศัยที่ผู้ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน
 ออส.เพื่อคนไทยเลือกซื้ออยู่ระหว่าง 750,001 – 1,000,000 บาท และ 500,001 – 750,000
 บาท โดยมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 38.2 และ ร้อยละ 37.0 รายละเอียดตามตาราง
 ที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย

ราคา	จำนวน	ร้อยละ
<350,000 บาท	41	10.8
350,001-500,000 บาท	53	14.0
500,001-750,000 บาท	140	37.0
750,001-1,000,000 บาท	144	38.2
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.13 แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัย



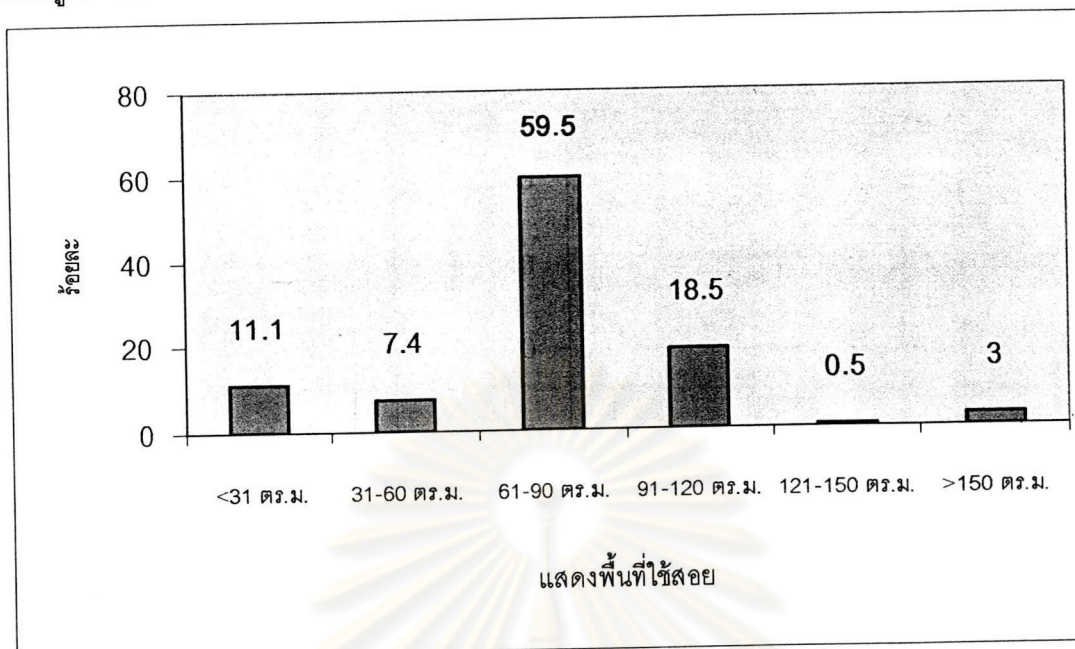
4.2.4 พื้นที่ใช้สอย

จากการศึกษาพบว่า ขนาดพื้นที่ใช้สอยที่ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน
ธอส.เพื่อคนไทย ต้องการมากที่สุด อยู่ระหว่าง 61-90 ตร.ม. ร้อยละ 59.5 รองลงมาพื้นที่ 91-
120 ตร.ม. ร้อยละ 18.5 และพื้นที่น้อยกว่า 31 ตร.ม. ร้อยละ 11.1 รายละเอียดตามตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 แสดงพื้นที่ใช้สอย

พื้นที่ใช้สอย	จำนวน	ร้อยละ
<31 ตร.ม.	42	11.1
31-60 ตร.ม.	28	7.4
61-90 ตร.ม.	225	59.5
91-120 ตร.ม.	70	18.5
121-150 ตร.ม.	2	0.5
>150 ตร.ม.	11	3.0
รวมทั้งสิ้น	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.14 แสดงพื้นที่ใช้สอย



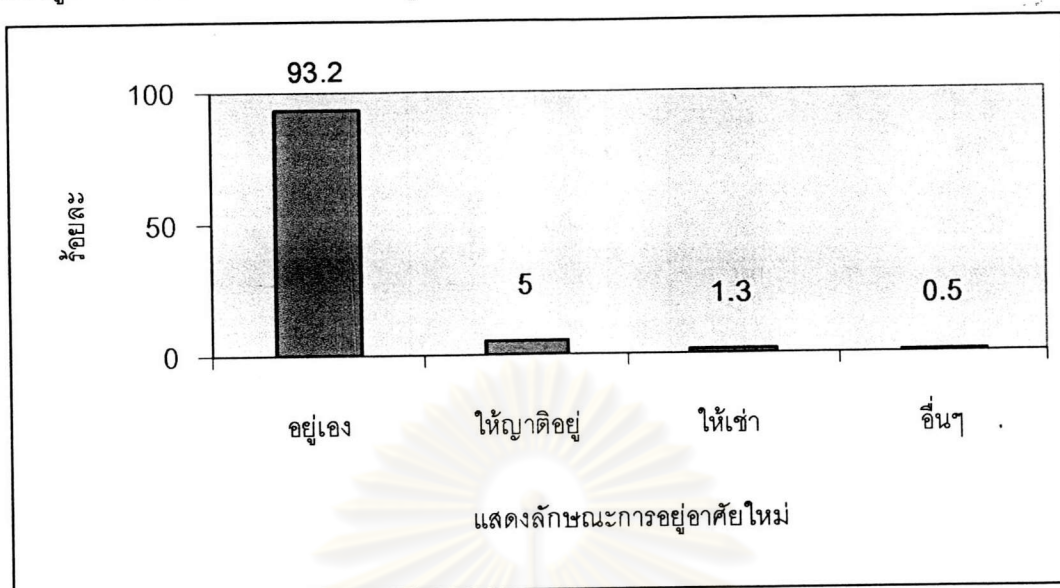
4.2.5 ลักษณะการอยู่อาศัยใหม่

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอลินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ทรส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ ร้อยละ 93.2 ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเอง ส่วนที่เหลือจะให้ญาติอยู่หรือปล่อยให้เช่า รายละเอียดตามตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 แสดงลักษณะการอยู่อาศัยใหม่

ลักษณะการอยู่อาศัยใหม่	จำนวน	ร้อยละ
อยู่เอง	352	93.2
ให้ญาติอยู่	19	5.0
ให้เช่า	5	1.3
อื่นๆ	2	0.5
รวมทั้งสิ้น	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.15 แสดงลักษณะการอยู่อาศัยใหม่



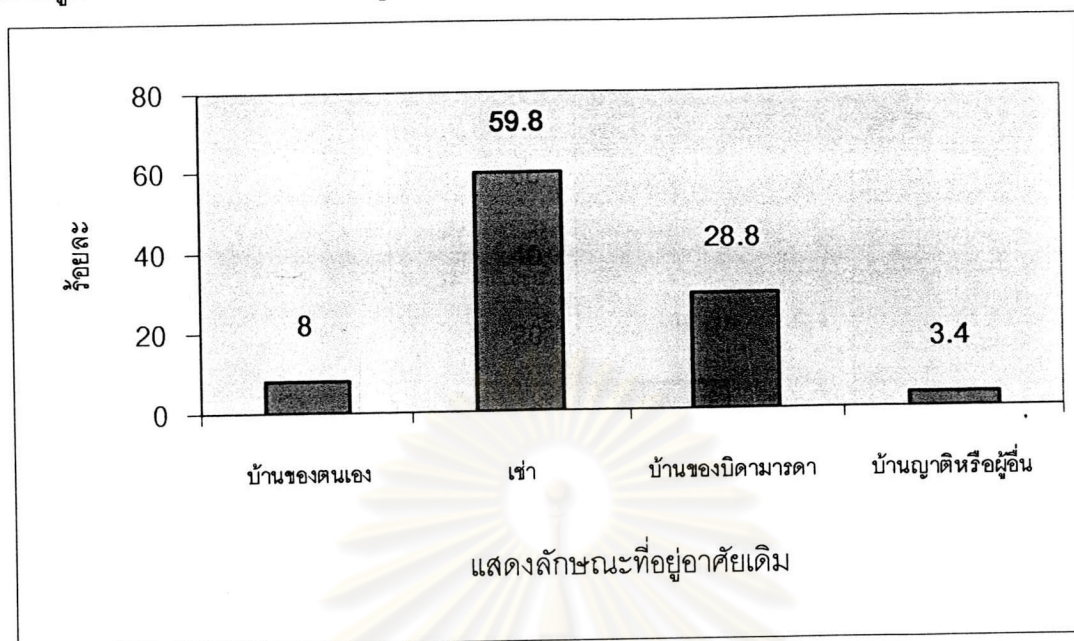
4.2.6 ลักษณะการอยู่อาศัยเดิม

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ร้อยละ 59.8 อยู่อาศัยโดยการเช่ามาก่อน รองลงมาอาศัยบ้านของบิดามารดา ร้อยละ 28.8 รายละเอียดตามตารางที่ 4.19

ตารางที่ 4.19 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม

ลักษณะการอยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
บ้านของตนเอง	31	8.0
เช่า	226	59.8
บ้านของบิดามารดา	109	28.8
บ้านญาติหรือผู้อื่น	12	3.4
รวมทั้งสิ้น	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.16 แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม



4.2.7 ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม

ทำเลที่อยู่อาศัยเดิมของผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.5 อาศัยอยู่ในจังหวัดกรุงเทพมหานคร รองลงมาอาศัยอยู่ในจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 11.1 รายละเอียดตามตารางที่ 4.20

ตารางที่ 4.20 แสดงที่ตั้งของที่อยู่อาศัยเดิม

ที่ตั้งที่อยู่อาศัยเดิม	จำนวน	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	221	58.5
นนทบุรี	42	11.1
ปทุมธานี	51	13.5
สมุทรปราการ	55	14.6
ต่างจังหวัด	9	2.4
รวมทั้งสิ้น	378	100.0

4.3 ข้อมูลเกี่ยวกับสินเชื่อกู้ยืม

4.3.1 วัตถุประสงค์การกู้ยืม

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ร้อยละ 84.1 จะขอสินเชื่อประเภทซื้อที่ดินพร้อมอาคาร รายละเอียดตามตารางที่ 4.21

ตารางที่ 4.21 แสดงวัตถุประสงค์การกู้ยืม

วัตถุประสงค์การกู้ยืม	จำนวน	ร้อยละ
ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร	318	84.1
ซื้อห้องชุด	60	15.9
รวม	378	100.0

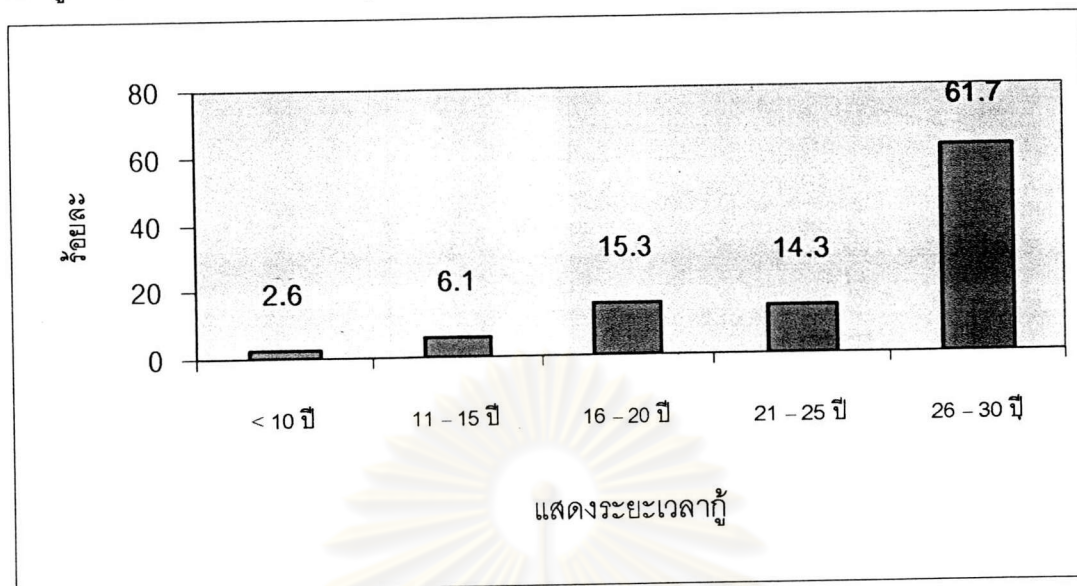
4.3.2 ระยะเวลาการกู้ยืม

จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาการกู้ยืมส่วนใหญ่ ร้อยละ 61.7 อยู่ระหว่าง 26 – 30 ปี รองลงมาระยะเวลา 16 – 20 ปี ร้อยละ 15.3 และระยะเวลา 21 – 25 ปี ร้อยละ 14.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.22

ตารางที่ 4.22 แสดงระยะเวลาการกู้ยืม

ระยะเวลาการกู้ยืม	จำนวน	ร้อยละ
< 10 ปี	10	2.6
11 – 15 ปี	23	6.1
16 – 20 ปี	58	15.3
21 – 25 ปี	54	14.3
26 – 30 ปี	233	61.7
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.17 แสดงระยะเวลาผู้



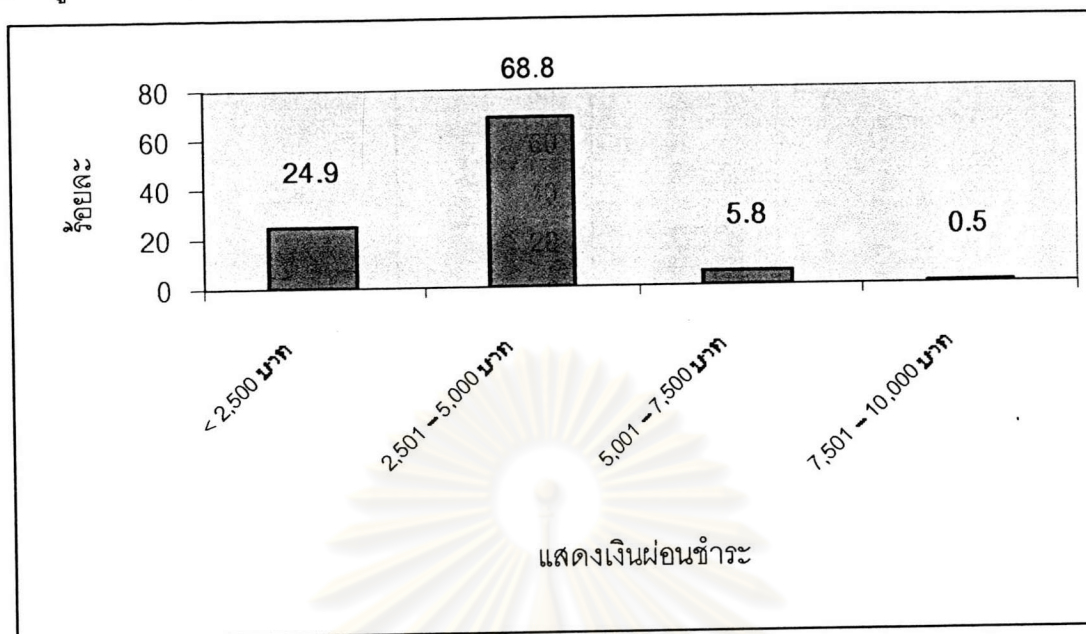
4.3.3 เงินผ่อนชำระ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ ร้อยละ 68.8 จะผ่อนชำระประมาณ 2,501 – 5,000 บาทต่อเดือน รองลงมาผ่อนชำระต่ำกว่า 2,500 บาทต่อเดือน ร้อยละ 24.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.23

ตารางที่ 4.23 แสดงเงินผ่อนชำระ

เงินผ่อนชำระ	จำนวน	ร้อยละ
< 2,500 บาท	94	24.9
2,501 – 5,000 บาท	260	68.8
5,001 – 7,500 บาท	22	5.8
7,501 – 10,000 บาท	2	0.5
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.18 แสดงเงินผ่อนชำระ



4.3.4 ราคาประเมินหลักประกัน

จากการศึกษาพบว่า ที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันของผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย มีราคาประเมิน 500,001 – 750,000 บาท ร้อยละ 38.6 รองลงมา มีราคาประเมิน 750,001 – 1,000,000 บาท ร้อยละ 37.0 รายละเอียดตามตารางที่ 4.24

ตารางที่ 4.24 แสดงราคาประเมินหลักประกัน

ราคาประเมินหลักประกัน	จำนวน	ร้อยละ
< 350,000 บาท	30	7.9
350,001 – 500,000 บาท	62	16.4
500,001 – 750,000 บาท	146	38.6
750,001 – 1,000,000 บาท	140	37.0
รวม	378	100.0

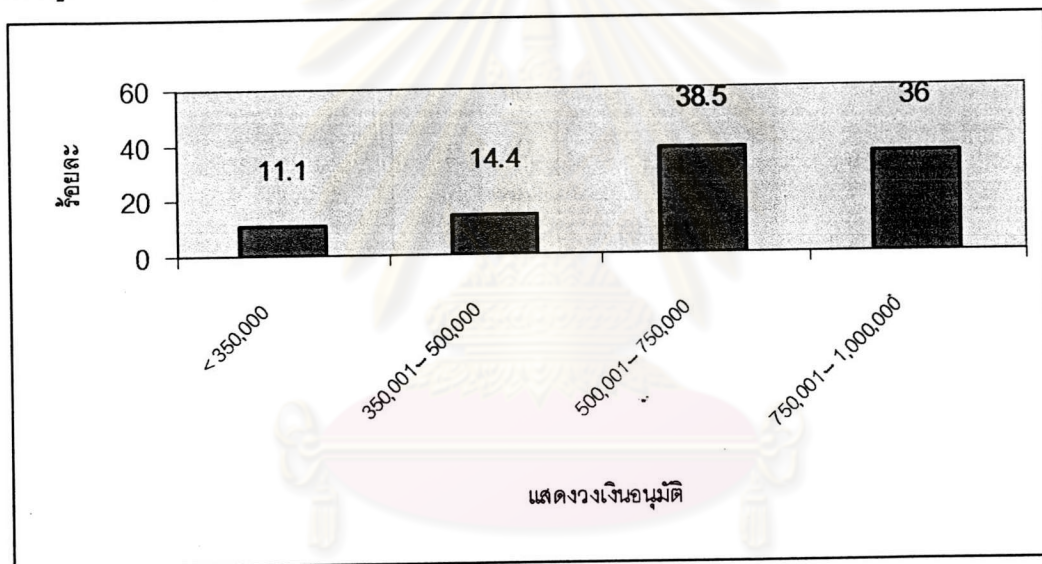
4.3.5 วงเงินอนุมัติ

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 500,001 – 750,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 38.5 รองลงมาได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 750,001 – 1,000,000 บาท ร้อยละ 36.0 รายละเอียดตามตารางที่ 4.26

ตารางที่ 4.25 แสดงวงเงินอนุมัติ

วงเงินอนุมัติ	จำนวน	ร้อยละ
< 350,000 บาท	42	11.1
350,001 – 500,000 บาท	55	14.4
500,001 – 750,000 บาท	145	38.5
750,001 – 1,000,000 บาท	136	36.0
รวม	378	100.0

แผนภูมิที่ 4.19 แสดงวงเงินอนุมัติ



4.3.6 สัดส่วนวงเงินอนุมัติ / ราคาประเมินหลักประกัน

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ๓๓๘. เพื่อคนไทย ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในวงเงิน 100% มากที่สุด ร้อยละ 30.4 รองลงมาได้รับวงเงิน 90% ร้อยละ 29.4 และได้รับวงเงิน 110% ร้อยละ 22.0 รายละเอียดตามตารางที่ 4.26

ตารางที่ 4.26 แสดงสัดส่วนวงเงินอนุมัติ / ราคาประเมินหลักประกัน

สัดส่วนวงเงินอนุมัติ / ราคาประเมินหลักประกัน	จำนวน	ร้อยละ
70%	10	2.6
80%	59	15.6
90%	111	29.4
100%	115	30.4
110%	83	22.0
รวม	378	100.0

4.3.7 จำนวนผู้กู้ร่วม

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย มีผู้กู้ร่วม 1 คน ร้อยละ 53.4 และไม่มีผู้กู้ร่วม ร้อยละ 46.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.27

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวนผู้กู้ร่วม

จำนวนผู้กู้ร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีผู้กู้ร่วม	176	46.6
มีผู้กู้ร่วม 1 คน	202	53.4
มีผู้กู้ร่วมมากกว่า 1 คน	-	-
รวม	378	100.0

4.3.8 ความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้

จากการศึกษา ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีผู้กู้ร่วม 1 คน พบว่า ผู้กู้ร่วมเป็นคู่สมรส มีจำนวนมากที่สุด ร้อยละ 61.9 รองลงมาเป็นบิดา มารดา บุตร พี่น้อง ร้อยละ 27.2 รายละเอียดตามตารางที่ 4.28

ตารางที่ 4.28 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้	จำนวน	ร้อยละ
คู่สมรส	125	61.9
บิดา มารดา บุตร พี่น้อง	55	27.2
ญาติ เพื่อน คู่หมั้น	22	10.9
รวม	202	100.0

4.3.9 อาชีพผู้เข้าร่วม

จากการศึกษา ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีผู้เข้าร่วม 1 คน พบว่า ผู้เข้าร่วมมีอาชีพรับจ้างที่มีรายประจำมากกว่าอาชีพอิสระ โดยผู้เข้าร่วมที่มีอาชีพรับจ้างมีสัดส่วนร้อยละ 81.2 และผู้เข้าร่วมมีอาชีพอิสระ มีสัดส่วนร้อยละ 18.8 รายละเอียดตามตารางที่ 4.29

ตารางที่ 4.29 แสดงอาชีพผู้เข้าร่วม

อาชีพผู้เข้าร่วม	จำนวน	ร้อยละ
ประกอบอาชีพอิสระ	38	18.8
รับจ้าง (มีรายได้ประจำ)	164	81.2
รวม	202	100.0

4.4 การวิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้ต่อโครงการ

4.4.1 ความพึงพอใจเงื่อนไขโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย

จากการสอบถามผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยเกี่ยวกับความพึงพอใจในเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้รับจากธนาคาร พบว่า เงื่อนไขระยะเวลา มีความพึงพอใจมากถึง ร้อยละ 96.0 รองลงมา เป็น เงื่อนไขวงเงิน ในกรณีซื้อห้องชุด (80%) มีความพึงพอใจมาก ร้อยละ 86.7 ในกรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร (110%) มีความพึงพอใจมาก ร้อยละ 65.1 และ เงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย มีความพึงพอใจปานกลาง ร้อยละ 56.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.30

ตารางที่ 4.30 แสดงความพึงพอใจต่อเงื่อนไขโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย

เงื่อนไขโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย	ระดับความพึงพอใจ (%)				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยมาก
1. วงเงินกู้					
1.1 ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร (110%)	7.9	65.1	27.0	-	-
1.2 ซื้อห้องชุด (80%)	5.0	86.7	8.3	-	-
2. อัตราดอกเบี้ย	0.3	43.1	56.6	-	-
3. ระยะเวลา	1.6	96.0	2.4	-	-

4.4.2 ความพึงพอใจการให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการสอบถามผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยเกี่ยวกับความพึงพอใจในการให้บริการของธนาคารฯ พบว่า ในด้าน ความสุภาพและเต็มใจให้บริการของเจ้าหน้าที่ มีความพึงพอใจมากถึง ร้อยละ 92.9 ความรวดเร็วในการให้บริการสินเชื่อ มีความพึงพอใจมาก ร้อยละ 67.2 การให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ มีความพึงพอใจมาก ร้อยละ 59.8 และ ความสะดวกในการติดต่อ มีความพึงพอใจปานกลาง ร้อยละ 56.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.31

ตารางที่ 4.31 แสดงความพึงพอใจในการให้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การให้บริการของ ธอส.	ระดับความพึงพอใจ (%)				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยมาก
1. ความรวดเร็วในการให้สินเชื่อ	2.6	67.2	30.2	-	-
2. ความสะดวกในการติดต่อ	0.3	43.1	56.6	-	-
3. ความสุภาพและเต็มใจให้บริการของเจ้าหน้าที่	5.0	92.9	2.1	-	-
4. การให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ	0.8	59.8	39.4	-	-

4.5 การวิเคราะห์ตารางความสัมพันธ์

4.5.1 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับระยะเวลากู้

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีมากที่สุด ขอระยะเวลากู้ 26-30 ปี ร้อยละ 39.2 รองลงมาคือ ผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี ขอระยะเวลากู้ 26-30 ปี ร้อยละ 22.5 ในขณะที่ผู้ที่มีอายุระหว่าง 41-50 ปี ขอระยะเวลากู้ 16-25 ปี ร้อยละ 14 ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขการให้สินเชื่อของโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่กำหนดระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้ไม่เกิน 30 ปี แต่เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วต้องไม่เกิน 65 ปี รายละเอียดตามตารางที่ 4.32

ตารางที่ 4.32 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับระยะเวลากู้

อายุผู้กู้ (ปี)	ระยะเวลากู้ (ปี)					รวม
	<10	11-15	16-20	21-25	26-30	
<30	1	6	11	5	85	108
	0.3%	1.6%	2.9%	1.3%	22.5%	28.6%
31-40	2	6	19	24	148	199
	0.5%	1.6%	5.0%	6.3%	39.2%	52.6%
41-50	1	5	28	25	-	59
	0.3%	1.3%	7.3%	6.7%	-	15.6%
>50	6	6	-	-	-	12
	1.6%	1.6%	-	-	-	3.2%
รวม	10	23	58	54	233	378
	2.6%	6.1%	15.3%	14.3%	61.7%	100.0%

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.5.2 ความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับรายได้ (เงินเดือน)

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีเงินเดือนมากกว่า 15,000 บาท ร้อยละ 22.5 ในขณะที่ผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี มีเงินเดือนระหว่าง 5,001 –10,000 บาท และ 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 11.6 และร้อยละ 11.9 ส่วนผู้ที่มีอายุเกิน 41 ปี มีเงินเดือนมากกว่า 15,000 บาท ร้อยละ 10.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.33

ตารางที่ 4.33 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอายุผู้กู้กับรายได้ (เงินเดือน)

อายุผู้กู้ (ปี)	รายได้ (เงินเดือน)				รวม
	<5,000	5,001-10,000	10,001-15,000	>15,000	
<30	-	11.6%	11.9%	5.0%	28.6%
31-40	0.8%	11.1%	18.3%	22.5%	52.6%
41-50	-	2.9%	4.0%	8.7%	15.6%
>50	-	0.5%	1.1%	1.6%	3.2%
รวม	0.8%	26.2%	35.2%	37.8%	100.0%

4.5.3 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับลักษณะการอยู่อาศัย

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ซึ่งประกอบอาชีพอิสระและรับจ้าง ส่วนใหญ่จะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัย โดยกลุ่มอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ มีสัดส่วนร้อยละ 77.8 และกลุ่มประกอบอาชีพอิสระ มีสัดส่วนร้อยละ 15.3 ซึ่งสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่ต้องการให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทอาชีพอิสระและที่มีรายได้ประจำ ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รายละเอียดตามตารางที่ 4.34

ตารางที่ 4.34 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับลักษณะการอยู่อาศัย

อาชีพของผู้กู้	ลักษณะการอยู่อาศัย				รวม
	อยู่เอง	ให้ญาติอยู่	ให้เช่า	อื่นๆ	
ประกอบอาชีพอิสระ	15.3%	0.8%	0.8%	-	16.9%
รับจ้าง (รายได้ประจำ)	77.8%	4.2%	0.5%	0.5%	83.1%
รวม	93.1%	5.0%	1.3%	0.5%	100.0%

4.5.4 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับรายได้ (เงินเดือน)

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่ประกอบอาชีพรับจ้าง ที่มีรายได้ประจำต่อเดือนระหว่าง 10,001-15,000 มีมากที่สุด ร้อยละ 31.2 รองลงมา มีรายได้มากกว่า 15,000 บาท ร้อยละ 27.0 และมีรายได้ระหว่าง 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 24.1 ส่วนผู้ที่ประกอบอาชีพอิสระ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 10.8 มีรายได้มากกว่า 15,000 บาท รายละเอียดตามตารางที่ 4.35

ตารางที่ 4.35 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับรายได้ (เงินเดือน)

อาชีพของผู้กู้	รายได้ (เงินเดือน)				รวม
	<5,000	5,001-10,000	10,001-15,000	>15,000	
ประกอบอาชีพอิสระ	-	2.1%	4.0%	10.8%	16.9%
รับจ้าง (รายได้ประจำ)	0.8%	24.1%	31.2%	27.0%	83.1%
รวม	0.8%	26.2%	35.2%	37.8%	100.0%

4.5.5 ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อกับสัดส่วนวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่จะได้รับการอนุมัติวงเงินกู้สูงกว่าการขอสินเชื่อปกติของธนาคาร โดยผู้ที่ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ส่วนใหญ่ได้รับอนุมัติวงเงินกู้ร้อยละ 90 – 110 ส่วนผู้ที่ขอสินเชื่อเพื่อซื้อห้องชุดส่วนใหญ่จะได้รับการอนุมัติวงเงินกู้ร้อยละ 80 รายละเอียดตามตารางที่ 4.36

ตารางที่ 4.36 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์การขอสินเชื่อกับสัดส่วนวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ

วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ	วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ (%)					รวม
	70	80	90	100	110	
ที่ดินพร้อมอาคาร	2	9	109	115	83	318
	0.6%	2.8%	34.3%	36.2%	26.1%	100.0%
ห้องชุด	8	52				60
	13.3%	86.7%				100.0%
รวม	10	61	109	115	83	378
	2.6%	16.1%	28.8%	30.4%	22.0%	100.0%

4.5.6 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินยี่น้ก)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่ผู้ซื้อขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธรส. เพื่อคนไทย ต้องการมากที่สุด คือ ทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 500,001- 1,000,000 บาท ร้อยละ 59.0 รองลงมา เป็นห้องชุด ในระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท ร้อยละ 10.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.37

ตารางที่ 4.37 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินยี่น้ก)

ประเภทที่อยู่อาศัย	ระดับราคาที่อยู่อาศัย (บาท)				รวม
	<350,000	350,001-500,000	500,001-750,000	750,000-1,000,000	
บ้านเดี่ยว	-	0.8%	4.2%	6.6%	11.6%
บ้านแฝด	0.3%	0.3%	0.5%	1.1%	2.1%
ทาวน์เฮ้าส์	0.3%	9.8%	29.9%	29.1%	69.0%
อาคารพาณิชย์	-	-	0.5%	0.8%	1.3%
ห้องชุด	10.3%	3.2%	1.9%	0.5%	15.9%
รวม	10.8%	14.0%	37.0%	38.1%	100.0%

4.5.7 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับทำเลที่อยู่อาศัย

ที่อยู่อาศัยทุกประเภทอยู่ในกรุงเทพมหานคร มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 39.7 รองลงมาอยู่ในจังหวัดประทุมธานี ร้อยละ 26.7 สมุทรปราการ ร้อยละ 17.7 และนนทบุรี ร้อยละ 15.9 โดยมีที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 69.0 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ร้อยละ 15.9 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 11.6 รายละเอียดตามตารางที่ 4.38

ตารางที่ 4.38 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับทำเลที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	ทำเลที่อยู่อาศัย				รวม
	กทม.	นนทบุรี	สมุทรปราการ	ปทุมธานี	
บ้านเดี่ยว	8.5%	0.3%	1.1%	1.9%	11.6%
บ้านแฝด	0.8%	0.3%	-	1.1%	2.1%
ทาวน์เฮ้าส์	16.4%	15.3%	14.8%	22.5%	69.0%
อาคารพาณิชย์	0.3%	-	0.5%	0.5%	1.3%
ห้องชุด	13.8%	-	1.3%	0.8%	15.9%
รวม	39.7%	15.9%	17.7%	26.7%	100.0%

4.5.8 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับพื้นที่ใช้สอย

ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 56.6 มีขนาดพื้นที่ 61-90 ตร.ม. รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 31 ตร.ม. และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีขนาดพื้นที่ 91-120 ตร.ม. รายละเอียดตามตารางที่ 4.39

ตารางที่ 4.39 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับพื้นที่ใช้สอย

ประเภทที่อยู่อาศัย	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)						รวม
	<31	31-60	61-90	91-120	121-150	>150	
บ้านเดี่ยว	0.3%	0.3%	1.9%	6.1%	0.5%	2.6%	11.6%
บ้านแฝด	0.3%	0.3%	0.5%	0.8%	-	1.1%	2.1%
ทาวน์เฮ้าส์	-	1.3%	56.6%	11.1%	-	-	69.0%
อาคารพาณิชย์	0.3%	-	0.5%	0.5%	-	-	1.3%
ห้องชุด	10.3%	5.6%	-	-	-	-	15.9%
รวม	11.1%	7.4%	59.5%	18.5%	0.5%	2.9%	100.0%

4.5.9 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับสถานภาพสมรส

ผู้ที่ขอลินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส โดยมีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย ส่วนผู้ขอลินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อห้องชุดส่วนใหญ่มีสถานภาพโสด รายละเอียดตามตารางที่ 4.40

ตารางที่ 4.40 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างประเภทที่อยู่อาศัยกับสถานภาพสมรส

ประเภทที่อยู่อาศัย	สถานภาพสมรส				รวม
	สมรส	โสด	สมรสไม่จดทะเบียน	หม้าย/หย่าร้าง	
บ้านเดี่ยว	40.9%	34.1%	20.5%	4.5%	100.0%
บ้านแฝด	37.5%	12.5%	37.5%	12.5%	100.0%
ทาวน์เฮ้าส์	40.6%	28.4%	26.8%	4.2%	100.0%
อาคารพาณิชย์	60.0%	20.0%	20.0%	-	100.0%
ห้องชุด	11.7%	60.0%	11.7%	16.7%	100.0%
รวม	36.2%	33.6%	23.8%	6.3%	100.0%

4.5.10 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยเดิมกับทำเลที่อยู่อาศัยใหม่

ผู้ที่ขอลินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในทำเลที่ตนเองเคยอยู่อาศัยมาก่อน โดยในเขต กทม. มีมากที่สุด ร้อยละ 37.3 รองมาจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 14.0 จังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 12.2 และจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 8.2 รายละเอียดตามตารางที่ 4.41

ตารางที่ 4.41 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยเดิมกับทำเลที่อยู่อาศัยใหม่

ทำเลที่อยู่อาศัยเดิม	ทำเลที่อยู่อาศัยใหม่				รวม
	กทม.	นนทบุรี	สมุทรปราการ	ปทุมธานี	
กทม.	37.3%	6.9%	4.5%	9.8%	58.5%
นนทบุรี	0.3%	8.2%	0.5%	2.1%	11.1%
สมุทรปราการ	0.8%	0.3%	12.2%	0.3%	13.5%
ปทุมธานี	0.3%	0.3%	-	14.0%	14.6%
ต่างจังหวัด	1.1%	0.3%	0.5%	0.5%	2.4%
รวม	39.7%	15.9%	17.7%	26.7%	100.0%

4.5.11 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยใหม่กับที่ทำงาน

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ทำงานในเขต กทม. ร้อยละ 66.1 ในจำนวนนี้ เลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเขต กทม. มากที่สุด ร้อยละ 35.7 นอกนั้นจะกระจายตามจังหวัดใกล้เคียง ส่วนผู้ทำงานใน จ.นนทบุรี สมุทรปราการ และ ปทุมธานี ส่วนใหญ่จะซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกับที่ทำงาน รายละเอียดตามตารางที่ 4.42

ตารางที่ 4.42 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยใหม่กับที่ทำงาน

ทำเลที่อยู่อาศัยใหม่	ที่ทำงาน					รวม
	กทม.	นนทบุรี	สมุทรปราการ	ปทุมธานี	ต่างจังหวัด	
กทม.	35.7%	0.3%	1.3%	0.8%	1.6%	39.7%
นนทบุรี	9.8%	5.0%	0.3%	0.3%	0.5%	15.9%
สมุทรปราการ	6.1%	0.3%	10.3%	0.3%	0.8%	17.7%
ปทุมธานี	14.6%	0.8%	0.3%	10.3%	0.8%	26.7%
รวม	66.1%	6.3%	12.2%	11.6%	3.7%	100.0%

4.5.12 ความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินยี่นกู้)
ที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเล กทม. และจังหวัดนนทบุรี มีระดับราคาระหว่าง 750,000-1,000,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 16.7 และร้อยละ 9.3 ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเลจังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ มีระดับราคาระหว่าง 500,001-750,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 14.8 และ 6.3 รายละเอียดตามตารางที่ 4.43

ตารางที่ 4.43 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทำเลที่อยู่อาศัยใหม่กับราคาที่อยู่อาศัย(วงเงินยี่นกู้)

ทำเลที่อยู่อาศัยใหม่	ราคาที่อยู่อาศัย(วงเงินยี่นกู้)				รวม
	<350,000	350,001-500,000	500,001-750,000	750,000-1,000,000	
กทม.	8.7%	3.7%	10.6%	16.7%	39.7%
นนทบุรี	0.3%	1.1%	5.3%	9.3%	15.9%
สมุทรปราการ	1.3%	5.0%	6.3%	5.0%	17.7%
ปทุมธานี	0.5%	4.2%	14.8%	7.1%	26.7%
รวม	10.8%	14.0%	37.0%	38.1%	100.0%

4.5.13 ความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้กับวงเงินกู้ (อนุมัติ)

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ร้อยละ 53.4 มีผู้
กู้ร่วม 1 คน และส่วนใหญ่กู้ในวงเงิน 500,001 -1,000,000 บาท ส่วนผู้ที่ยื่นกู้คนเดียวไม่มีผู้
ร่วม ส่วนใหญ่กู้ในวงเงิน 500,001-750,000 บาท รายละเอียดตามตารางที่ 4.44

ตารางที่ 4.44 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างจำนวนผู้กู้กับวงเงินกู้ (อนุมัติ)

จำนวนผู้กู้	วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ				รวม
	<350,000	350,001-500,000	500,001-750,000	750,000-1,000,000	
ไม่มีผู้กู้ร่วม	9.5%	8.5%	15.9%	12.7%	46.6%
มีผู้กู้ร่วม 1 คน	1.6%	6.1%	22.5%	23.3%	53.4%
ผู้กู้ร่วมมากกว่า 1 คน	-	-	-	-	-
รวม	11.1%	14.6%	38.4%	36.0%	100.0%

4.5.14 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินยี่น้ก)

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ร้อยละ 51.1 มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท **ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,000-1,000,000 บาท ร้อยละ 28.0** และที่อยู่อาศัยในระดับราคา 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 17.5 รองลงมาคือ ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท **ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 9.8** ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท **ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 500,001-750,000 บาท ร้อยละ 8.7** ส่วนผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 10,000 บาท **ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท** รายละเอียดตามตารางที่ 4.45

ตารางที่ 4.45 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินยี่น้ก)

รายได้ ครัวเรือน	ราคาที่อยู่อาศัย (วงเงินยี่น้ก)				รวม
	<350,000	350,001-500,000	500,001-750,000	750,000-1,000,000	
<10,000	3.4%	1.3%	1.1%	-	5.8%
10,001-15,000	2.6%	3.7%	9.8%	4.2%	20.4%
15,001-20,000	2.9%	5.3%	8.7%	5.8%	22.8%
>20,000	1.9%	3.7%	17.5%	28.0%	51.1%
รวม	10.8%	14.0%	37.0%	38.1%	100.0%

4.5.15 ความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับเงินผ่อนชำระต่อเดือน

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ร้อยละ 68.8 ผ่อนชำระเงินงวดต่อเดือน 2,501-5,000 บาท ในจำนวนนี้ เป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 25.7 ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท ร้อยละ 25.4 ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 16.9 รายละเอียดตามตารางที่ 4.46

ตารางที่ 4.46 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับเงินผ่อนชำระต่อเดือน

รายได้ ครัวเรือน	เงินผ่อนชำระต่อเดือน				รวม
	<2,500	2,501-5,000	5,001-7,500	7,501-10,000	
<10,000	-	0.8%	-	-	0.8%
10,001-15,000	9.3%	16.9%	-	-	26.2%
15,001-20,000	8.2%	25.7%	1.1%	0.3%	35.2%
>20,000	7.4%	25.4%	4.8%	0.3%	37.8%
รวม	24.9%	68.8%	5.8%	0.5%	100.0%

4.5.16 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับพื้นที่ใช้สอย

ที่อยู่อาศัยของผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ๓๐๘. เพื่อคนไทย ส่วนใหญ่ ร้อยละ 59.5 มีขนาดพื้นที่ใช้สอย 61-90 ตร.ม. ในจำนวนนี้ เป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท ร้อยละ 32.3 ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 13.8 ผู้ที่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 11.4 รายละเอียดตามตารางที่ 4.47

ตารางที่ 4.47 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างรายได้ครัวเรือนกับพื้นที่ใช้สอย

รายได้ ครัวเรือน	พื้นที่ใช้สอย						รวม
	<31	31-60	61-90	91-120	121-150	>150	
<10,000	3.2%	0.3%	2.1%	0.3%	-	-	5.8%
10,001-15,000	2.9%	1.9%	11.4%	4.0%	-	0.3%	20.4%
15,001-20,000	2.4%	2.4%	13.8%	4.2%	-	-	22.8%
>20,000	2.6%	2.9%	32.3%	10.1%	0.5%	2.6%	51.1%
รวม	11.1%	7.4%	59.5%	18.5%	0.5%	2.9%	100.0%

4.6 สรุปผลการวิเคราะห์

4.6.1 ลักษณะทั่วไป

ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทย เป็นเพศชายมากกว่า เพศหญิง มีอายุระหว่าง 31 – 40 ปีมากที่สุด มีการศึกษาดำกว่าปริญญาตรีเป็นส่วนใหญ่ ร้อยละ 76.2 มีอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ ร้อยละ 82.5 และ ประกอบอาชีพอิสระ ร้อยละ 17.5 ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ซึ่งประกอบอาชีพอิสระและมีรายได้ประจำ ส่วนใหญ่ร้อยละ 93 จะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองและครอบครัว มีสถานภาพสมรส โดยมีการจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย และมีสถานภาพโสด ในสัดส่วนใกล้เคียงกันคือ ร้อยละ 36.2 และ ร้อยละ 33.6 ผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ร้อยละ 66.1 ทำงานอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และมีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดมากที่สุด ร้อยละ 44.2 ส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 31-40 ปี มีเงินเดือนมากกว่า 15,000 บาท ร้อยละ 22.5 จะเห็นได้ว่าผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ที่อยู่ในช่วงวัยตั้งแต่ 31 ปี ขึ้นไป จะเริ่มคำนึงถึงความมั่นคงในชีวิตและครอบครัว เนื่องจากได้ผ่านการทำงานมานานพอสมควร และมีความสามารถพอที่จะผ่อนที่อยู่อาศัยได้อย่างสม่ำเสมอ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงอยู่ในระดับที่ต่ำเป็นประวัติการณ์ ในขณะที่สถาบันการเงินมีการแข่งขันให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ประชาชนที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ได้ง่ายขึ้น นอกจากนี้ ภาครัฐยังออกมาตรการในการสนับสนุนให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เช่น โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย เป็นต้น

4.6.2 อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

4.6.2.1 ประเภท ทำเล และระดับราคาที่อยู่อาศัย

จากการศึกษากลุ่มประชากรในจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการและ ปทุมธานี พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 71.3 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ร้อยละ 17.2 และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 9.2 โดยมีทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร มากที่สุด ร้อยละ 35.9 รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในจังหวัด ปทุมธานี ร้อยละ 28.2 ที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 18.4 และที่อยู่อาศัยในจังหวัด นนทบุรี ร้อยละ 17.5

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดกรุงเทพมหานคร สามารถจำแนกเป็น 6 กลุ่ม ได้แก่

1) กรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 45.9 โดยบริเวณที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ

พื้นที่ในเขตหนองจอก 2) กรุงเทพฯ ตอนเหนือ ร้อยละ 20.3 โดยบริเวณที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในเขตบางเขน 3) กรุงเทพฯ ตะวันออก ร้อยละ 14.0 โดยบริเวณที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในเขตพระโขนง 4) กรุงเทพฯ ตะวันตก ร้อยละ 8.4 โดยบริเวณที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในเขตหนองแขม 5) กรุงเทพฯ ตอนใต้ ร้อยละ 6.2 โดยบริเวณที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในเขตบางขุนเทียน และ 6) กรุงเทพฯ ศูนย์กลางธุรกิจ ร้อยละ 5.2 โดยบริเวณที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในเขตบางกอกน้อย

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดนนทบุรี ที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในอำเภอบางบัวทอง ร้อยละ 57.8 รองลงมาคืออำเภอบางกรวย ร้อยละ 12.1 และอำเภอเมืองนนทบุรี ร้อยละ 10.0

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดสมุทรปราการ ที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในอำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ร้อยละ 38.6 และร้อยละ 38.3 รองลงมาคืออำเภอบางพลี ร้อยละ 13.7

ทำเลที่อยู่อาศัยในจังหวัดปทุมธานี ที่กลุ่มประชากรต้องการมากที่สุด คือ พื้นที่ในอำเภอธัญบุรี ร้อยละ 32.6 รองลงมาคืออำเภอลำลูกกา ร้อยละ 25.9 และอำเภอคลองหลวง ร้อยละ 11.0

ในทำเลที่ตั้งใน 4 จังหวัดดังกล่าว พื้นที่ 10 อันดับแรกที่กลุ่มประชากรต้องการอยู่อาศัยมากที่สุด ได้แก่ พื้นที่ในอำเภอบางบัวทอง รองลงมาคือ อำเภอธัญบุรี อำเภอลำลูกกา อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตบางกะปิ อำเภอคลองหลวง และอำเภอลาดหลุมแก้ว ซึ่งพื้นที่ที่กลุ่มประชากรต้องการส่วนใหญ่ อยู่บริเวณกรุงเทพฯ ตอนเหนือ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และบริเวณรอยต่อของกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากมีโครงข่ายคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางเข้าสู่ตัวเมืองหลวง และราคาที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับต่ำ

จากการศึกษาพบว่า ทำเลที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับทำเลที่อยู่อาศัยเดิมและสถานที่ทำงาน โดยกลุ่มตัวอย่าง ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในทำเลที่ตนเองเคยอยู่อาศัยมาก่อน โดยในเขต กทม. มีมากที่สุด ร้อยละ 37.3 รองมาจังหวัดปทุมธานี ร้อยละ 14.0 จังหวัดสมุทรปราการ ร้อยละ 12.2 และจังหวัดนนทบุรี ร้อยละ 8.2 นอกจากนี้ ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ส่วนใหญ่จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในทำเลที่ใกล้กับสถานที่ทำงาน โดยผู้ที่ทำงานในเขต กทม. จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และจังหวัดใกล้เคียง ส่วนผู้ที่ทำงานในจังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการและปทุมธานี จะเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในทำเลเดียวกับที่ทำงาน

ระดับราคาที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทของที่อยู่อาศัยที่ผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ต้องการ ดังนี้ ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา 500,001- 1,000,000 บาท และ 750,000-1,000,000 บาท เป็นที่ต้องการมากที่สุด ร้อยละ 29.9 และ ร้อยละ 29.1 รองลงมา เป็นที่

อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท ร้อยละ 10.3 และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคา 750,000-1,000,000 บาท ร้อยละ 6.6

จากการศึกษาพบว่า ราคาที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเล กทม.และจังหวัดนนทบุรี มีระดับราคาระหว่าง 750,000-1,000,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 16.7 และร้อยละ 9.3 ส่วนทำเลที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในทำเลจังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ มีระดับราคาระหว่าง 500,001-750,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 14.8 และ 6.3

ขนาดพื้นที่ใช้สอย จากการศึกษพบว่า ที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์ ที่มีพื้นที่ใช้สอยขนาด 61-90 ตร.ม. เป็นที่ต้องการมากที่สุด รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่ 91-120 ตร.ม. และที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ที่มีพื้นที่น้อยกว่า 31 ตร.ม. ทั้งนี้ ขนาดพื้นที่ใช้สอยมีความสัมพันธ์สถานภาพสมรสด้วย กล่าวคือ ผู้ขอสินเชื่อที่ซื้อที่อยู่อาศัยประเภททาวน์เฮ้าส์และบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพสมรสแล้ว และมีความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับสมาชิกในครอบครัว ส่วนผู้ขอสินเชื่อที่ซื้อที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด ส่วนใหญ่จะมีสถานภาพโสด และไม่มี ความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ใช้สอยมากนัก

ลักษณะการอยู่อาศัยใหม่ ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 93.2 ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเอง ส่วนที่เหลือจะให้ญาติอยู่หรือปล่อยให้เช่า ซึ่งจะเห็นได้อย่างชัดเจนว่าผู้ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย จะซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยเอง เป็นบ้านหลังแรกไม่ได้ซื้อเพื่อเก็งกำไรแต่อย่างใด (รายละเอียดตามหัวข้อ 2.4.2.1 หน้า 20) โดยที่อยู่อาศัยเดิม ส่วนใหญ่จะอยู่อาศัยโดยการเช่ามาก่อน รองลงมาอาศัยบ้านของบิดามารดา

4.6.2.2 ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจ

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 750,000-1,000,000 บาท รองลงมาคือ กลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือน 10,001-20,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคา 500,001-750,000 บาท ส่วนกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนต่ำกว่า 10,000 บาท ต้องการที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำกว่า 350,000 บาท

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมฯ ผ่อนชำระต่อเดือน 2,501-5,000 บาทมากที่สุด ร้อยละ 68.8 ในจำนวนนี้ เป็นผู้มีรายได้ครัวเรือน 15,001-20,000 บาท ร้อยละ 25.7 รองลงมาเป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนมากกว่า 20,000 บาท ร้อยละ 25.4 และผู้มีรายได้ครัวเรือน 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 16.9 จะเห็นได้ว่า ทุกกลุ่มตัวอย่าง ต่างมีความต้องการที่จะผ่อนชำระที่อยู่อาศัยให้น้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

สรุปได้ว่า รายได้มีความสัมพันธ์ระดับราคาที่อยู่อาศัย และการผ่อนชำระต่อเดือน กล่าวคือ ผู้ที่มีรายได้มาก ย่อมมีความสามารถในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูง และสามารถผ่อนชำระต่อเดือนได้มากขึ้น ส่วนผู้ที่มีรายได้น้อย ย่อมมีความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาต่ำ เนื่องจากมีข้อจำกัดเรื่องความสามารถในการผ่อนชำระเงินงวดต่อเดือน

4.6.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปี พ.ศ.2544 และปี พ.ศ.2545 พบว่า มีผู้ประกอบการอาชีพอิสระและพนักงานบริษัทเอกชน ที่มายื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารฯ และไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อประมาณกว่า 10,000 รายต่อปี ในปี พ.ศ. 2546 รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรายได้ประจำมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำ โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ขึ้นมา

จากข้อมูลสถิติการให้สินเชื่อในโครงการ บ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ วันที่ 5 มกราคม 2547 สามารถสรุปยอดยื่นขอสินเชื่อทั่วประเทศ ได้จำนวนทั้งสิ้น 21,111 ราย คิดเป็นเงิน 13,895 ล้านบาท ในจำนวนนี้ ปรากฏว่ามีผู้ที่ได้อนุมัติสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ จำนวนทั้งสิ้น 16,705 ราย คิดเป็นเงิน 10,059 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.1 และร้อยละ 72.4 ของจำนวนรายและจำนวนเงินของผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อทั้งหมด (รายละเอียดตามตารางที่ 4.48)

ตารางที่ 4.48 : ยอดการยื่นกู้และทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย

ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย.46 - 5 ม.ค. 47

ชื่อฝ่าย	ยื่นกู้		ทำนิติกรรม	
	ราย	วงเงินยื่นกู้	ราย	วงเงินจ่ายจริง
1. ฝ่ายสินเชื่อบุคคลทั่วไป	1,355	868,562,500	1,063	640,424,000
2. ฝ่ายสินเชื่อบุคคลโครงการ	1,347	902,664,969	1,042	682,995,600
3. ฝ่ายบริหารหนี้	40	27,473,000	26	16,094,000
รวมสำนักงานใหญ่	2,743	1,799,300,469	2,131	1,339,513,600
4. ฝ่ายกิจการสาขา กทม.และปริมณฑล	6,643	4,910,235,538	5,432	3,496,301,000
5. ฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 1	3,752	2,339,103,850	2,820	1,577,831,000
6. ฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 2	7,973	4,847,199,799	6,322	3,645,308,000
รวมทั้งธนาคารฯ	21,111	13,895,839,656	16,705	10,058,953,600

ที่มา : ธอส.

แสดงให้เห็นว่า โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย มีส่วนช่วยสนับสนุนให้ผู้ที่มีรายได้น้อย ประเภทผู้ประกอบการอาชีพอิสระและรับจ้างที่มีรายได้น้อย มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากกว่าโครงการสินเชื่อปกติของธนาคารฯ ซึ่งปัจจัยสำคัญมาจากหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อของโครงการฯ (รายละเอียดตามตารางที่ 2.1 หน้า 14) สามารถวิเคราะห์ ได้ดังนี้

4.6.3.1 วงเงินให้กู้

โดยทั่วไป สถาบันการเงินแต่ละแห่ง จะมีวิธีการกำหนดวงเงินกู้ที่ต่างกัน เช่น การกำหนดวงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน การกำหนดวงเงินกู้สูงสุดเทียบกับรายได้ เป็นต้น (รายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.3.2 – 2.3.3.3 หน้า 16)

สำหรับในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะวิเคราะห์สินเชื่อตามหลักการของธนาคารฯ (รายละเอียดตามข้อที่ 2.2.2 หน้า 10 – 13) โดยให้วงเงินกู้ไม่เกิน 110% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคาร หรือไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินห้องชุด

จากการศึกษาพบว่า ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในวงเงิน 100% มากที่สุด ร้อยละ 30.4 รองลงมาได้รับวงเงิน 90% ร้อยละ 29.4 และได้รับวงเงิน 110% ร้อยละ 22.0 โดยวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ 350,001 – 500,000 บาท มีสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 38.5 รองลงมาได้รับอนุมัติสินเชื่อวงเงิน 750,001 – 1,000,000 บาท ร้อยละ 36.0

จากการศึกษาทำให้ได้ข้อสังเกตว่า วิธีการคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย จะมีความแตกต่างกับการคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าปกติของธนาคารฯ กล่าวคือ ในกรณียื่นขอสินเชื่อปกติ ธนาคารฯ จะคำนวณวงเงินกู้สูงสุดเทียบกับรายได้ โดยผู้มีอาชีพอิสระสามารถกู้ได้ไม่เกิน 25 เท่าของเงินเดือน ในขณะที่การคำนวณวงเงินกู้ของลูกค้าในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ธนาคารฯ จะคำนวณวงเงินกู้ โดยคิดจากเงินงวดต้องไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน (รายได้สุทธิ เท่ากับ เงินเดือน หรือ รายได้ - ภาระหนี้ปัจจุบัน) แล้วคำนวณกลับไปหาเงินต้น ตัวอย่างเช่น ในกรณีที่ผู้กู้มีรายได้ 10,000 บาทต่อเดือน ในการคำนวณสินเชื่อปกติของธนาคารฯ ระยะเวลา 30 ปี คิดอัตราดอกเบี้ย 3.75% ผู้กู้จะได้วงเงินกู้เพียง 250,000 บาท ($10,000 \times 25$) หากคำนวณตามเงื่อนไขสินเชื่อโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ระยะเวลา 30 ปี คิดอัตราดอกเบี้ย 3.75% เช่นกัน ผู้กู้จะได้วงเงินกู้สูงถึง 713,000 บาท หรือในกรณีที่ผู้กู้มีรายได้ 20,000 บาทต่อเดือน ในการคำนวณสินเชื่อปกติของธนาคารฯ ผู้กู้จะได้วงเงินกู้เพียง 500,000

บาท (20,000*25) หากคำนวณตามเงื่อนไขสินเชื่อโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ผู้กู้จะได้วงเงิน กู้สูงถึง **1,426,000 บาท** (รายละเอียดตามตารางที่ 4.49)

ตารางที่ 4.49 เปรียบเทียบการคำนวณวงเงินกู้ระหว่างสินเชื่อปกติกับสินเชื่อในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การคำนวณวงเงินกู้สินเชื่อปกติ	การคำนวณวงเงินกู้สินเชื่อ ในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย
1. กรณีผู้กู้มีรายได้ 10,000 บาทต่อเดือน เงินเดือนสุทธิ * 25 เท่า $10,000 * 25 = 250,000$ บาท	1. กรณีผู้กู้มีรายได้ 10,000 บาทต่อเดือน เงินงวดไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน (3,330 บาท) วงเงินกู้ที่ได้รับ = 713,000 บาท
2. กรณีผู้กู้มีรายได้ 20,000 บาทต่อเดือน เงินเดือนสุทธิ * 25 เท่า $20,000 * 25 = 500,000$ บาท	2. กรณีผู้กู้มีรายได้ 20,000 บาทต่อเดือน เงินงวดไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน (6,660 บาท) วงเงินกู้ที่ได้รับ = 1,426,000 บาท

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สรุปได้ว่า การให้วงเงินกู้ที่สูงขึ้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถช่วยให้ผู้ยื่นขอสินเชื่อในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ได้รับอนุมัติสินเชื่อและทำนิติกรรมกับธนาคารฯ มากขึ้น

4.6.3.2 อัตราดอกเบี้ย

ในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ จะมีความแตกต่างกัน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับต้นทุนทางการเงินและนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบัน (รายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.3.5 หน้า 17)

สำหรับโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยปกติของธนาคารฯ 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%) ในขณะที่ผู้ยื่นขอสินเชื่อปกติ ธนาคารฯ จะคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ปีที่ 1 เท่ากับ 3.25% ต่อปี ปีที่ 2 เท่ากับ 4.25%

ต่อปี และปีที่ 3 เท่ากับ 5.25% ต่อปี หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ที่ $MRR + 0.75\%$ เท่ากับ 7.5%(MRR เท่ากับ 6.75%) (รายละเอียดตามตารางที่ 2.1 หน้า 14)

จะเห็นได้ว่า ถึงแม้ว่าโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย จะมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าสินเชื่อปกติของธนาคารฯ แต่ก็ยังถือว่าอยู่ในระดับที่ต่ำมาก

4.6.3.3 ระยะเวลากู้

โดยทั่วไป ระยะเวลากู้สูงสุดที่สถาบันการเงินต่างๆ ปล่อย จะอยู่ประมาณ 15-20 ปี ปัจจุบันมีสถาบันการเงินหลายแห่งที่เริ่มขยายเวลาให้ลูกค้ากู้ยาวนาน 30 ปี ทั้งนี้เพื่อเพิ่มความสามารถให้กับลูกค้า (รายละเอียดตามหัวข้อ 2.3.3.6 หน้า 17)

สำหรับโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ธนาคารฯ กำหนดระยะกู้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลากู้ส่วนใหญ่ อยู่ระหว่าง 26 – 30 ปี ร้อยละ 61.7 รองลงมาระยะเวลา 16 – 20 ปี ร้อยละ 15.3 และระยะเวลา 21 – 25 ปี ร้อยละ 14.3

จากการศึกษาได้ข้อสังเกตว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ จะขอระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ที่สั้นที่สุด ทั้งนี้ เนื่องจากในวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน เงินงวดจะแปรผันโดยตรงกับระยะเวลาผ่อนชำระ ซึ่งหากระยะเวลาผ่อนชำระสั้น เงินงวดที่ผ่อนแต่ละเดือนก็จะยิ่งลดลง

4.6.4 ความคิดเห็นของผู้กู้ต่อโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย

ผู้ที่ขอสินเชื่อและทำนิติกรรมในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยมีความพึงพอใจ เงื่อนไขวงเงินกู้ เงื่อนไขระยะเวลากู้ มีความพึงพอใจระดับมากถึง ร้อยละ 96.0 รองลงมา เป็นเงื่อนไขวงเงินกู้ในกรณีซื้อห้องชุด (80%) มีความพึงพอใจระดับมาก ร้อยละ 86.7 วงเงินกู้ในกรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร (110%) ระดับมาก ร้อยละ 65.1 ส่วนเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย มีความพึงพอใจระดับปานกลาง ร้อยละ 56.6

ส่วนความพึงพอใจในการให้บริการของธนาคารฯ พบว่า ในด้านความสุภาพและเต็มใจให้บริการของเจ้าหน้าที่ มีความพึงพอใจระดับมากถึง ร้อยละ 92.9 รองลงมาเป็นความรวดเร็วในการให้บริการสินเชื่อ มีความพึงพอใจระดับมาก ร้อยละ 67.2 การให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการ มีความพึงพอใจระดับมาก ร้อยละ 59.8 และความสะดวกในการติดต่อ มีความพึงพอใจระดับปานกลาง ร้อยละ 56.6

4.7 การบริหารความเสี่ยงของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปกติธนาคาร ปล่อยกู้ให้กับประชาชนทั่วไปในวงเงินประมาณ 80% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย สำหรับโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ธนาคารปล่อยกู้สูงสุดไม่เกิน 110% สำหรับการบริหารความเสี่ยงในโครงการดังกล่าว ธนาคารใช้วิธีการเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

ตัวอย่างการคำนวณ

ผู้ขอกู้ 10,000 ราย ชื้อบ้านราคา 1,000,000 บาท

เดิม	% LTV	= 80%
	วงเงินกู้	8,000 ล้านบาท
	% NPL	= 30%
	ความเสียหาย	2,400 ล้านบาท
ใหม่	% LTV	= 110%
	วงเงินกู้	11,000 ล้านบาท
	% NPL	= 30%
	ความเสียหาย	3,300 ล้านบาท
	ความเสียหายเพิ่มขึ้น	<u>900 ล้านบาท</u>

ตารางที่ 4.50 เปรียบเทียบความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นและรายรับที่เพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

NPL	% ความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น	% รายรับที่เพิ่มขึ้น (สมมติให้เพิ่ม 1%)
15%	4.5%	10.92%
20%	6%	10.27%
30%	9%	8.99%
35%	10.5%	8.35%

หมายเหตุ สถิติผู้กู้อาชีพอิสระเป็นหนี้ NPL 20 - 35% เฉลี่ย 30%

ตารางที่ 4.51 รายรับที่เพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย
(ยอด PL 7,700 ล้านบาท (NPL = 30%) ระยะเวลาการกู้ 20 ปี)

หน่วย : ล้านบาท

	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6 - 10	ปีที่ 11 - 15	ปีที่ 16 - 20
อัตราดอกเบี้ยปกติ	1,765	3,561	4,735	5,073
อัตราดอกเบี้ยใหม่ (เพิ่มขึ้น 1%)	2,132	4,253	5,660	6,062
ดอกเบี้ยรับส่วนเพิ่ม	366	692	925	989
% รายรับที่เพิ่มขึ้น	3.33%	6.29%	8.40%	8.99%

สรุปได้ว่า การบริหารความเสี่ยงของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในโครงการบ้าน ออส. เพื่อคนไทย โดยการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย จะทำให้ความเสี่ยงที่จะเกิดจากปัญหาการค้างชำระหนี้ และเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในโครงการบ้าน ออส. เพื่อคนไทยลดน้อยลง

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย