

แนวทางในการพัฒนาสวัสดิการเงินทุนสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่



นางสาวอรรวรรณ อรุณแสง

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2546

ISBN 974-17-4770-5

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A DEVELOPMENT OF HOUSING LOAN WELFARE PROJECT FOR EMPLOYEES
IN THE GOVERNMENT SAVINGS BANK HEADQUARTER



Miss Orwan Aroonsaeng

ศูนย์วิทยุทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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 2003

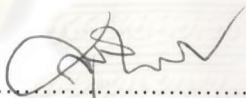
ISBN 974-17-4770-5

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางในการพัฒนาสวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงาน ธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่
โดย	นางสาวอรรรณ อรุณแสง
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



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

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... กรรมการ
(อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์)


..... กรรมการ
(นายนำพร ยมนา)

อรวรรณ อรุณแสง : แนวทางในการพัฒนาสวัสดิการเงินกู้เคสสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่ . (A DEVELOPMENT OF HOUSING LOAN WELFARE PROJECT FOR EMPLOYEES IN THE GOVERNMENT SAVINGS BANK HEADQUARTER)
 อ.ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล,
 109 หน้า. ISBN 974-17-4770-5

สวัสดิการเงินกู้เคสสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน (สคอ.) มีส่วนช่วยพนักงานธนาคารออมสิน. ให้มีที่อยู่อาศัยของตนเองเพิ่มขึ้น ธนาคารออมสินเห็นถึงความสำคัญ และได้พัฒนา ปรับปรุง สวัสดิการเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบของ สคอ. อย่างต่อเนื่อง แต่พบว่าในช่วงปีที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและวงเงินให้กู้ ปริมาณการใช้ สคอ. ยังคงเพิ่มขึ้นในอัตราคงที่เท่ากับปีที่ผ่านมา จึงเป็นเหตุผลซึ่งนำมาเป็นประเด็นปัญหาในการศึกษาความต้องการ และแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการเงินกู้เคสสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน

ผลการวิจัย พบว่า กลุ่มตัวอย่างจำนวน 339 ราย ส่วนใหญ่ต้องการใช้ สคอ. มีอายุเฉลี่ยระหว่าง 40-44 ปี อายุงานระหว่าง 11-15 ปี อัตราเงินเดือน 10,001-20,000 บาท และมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองแล้ว 1 หลัง แต่ไม่ได้ใช้อยู่อาศัย กลับไปพักอาศัยหรือเช่าที่อยู่อาศัยที่สะดวกกว่า เพื่อไปทำงาน จึงมีสถานภาพเป็นผู้อาศัย ผู้เช่า ฯ

กลุ่มตัวอย่างมีวัตถุประสงค์ต้องการใช้ สคอ. เพื่อซื้อที่ดินและอาคาร ต้องการวงเงินกู้มากกว่า 1 ล้านบาทขึ้นไป อัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนเฉลี่ยของธนาคารออมสิน ในอัตราเดียวกันกับผู้ซื้อบ้านหลังแรก ระยะเวลาส่งชำระเงินกู้ สคอ. ให้เกิน 30 ปีได้ แต่ต้องไม่เกินอายุของผู้กู้ คือ 65 ปี

กลุ่มตัวอย่างต้องการใช้ สคอ. เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยรูปแบบบ้านเดี่ยวสร้างใหม่ ขนาดเนื้อที่ดินเท่ากับ 50-80 ตารางวา และมีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 120-180 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในทำเลเขตกรุงเทพฯ ตอนเหนือ จังหวัดนนทบุรี และกรุงเทพฯ ตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ

สำหรับแนวทางในการพัฒนา สคอ. คือ ควรเพิ่มวงเงินให้กู้ (ปัจจุบัน ให้กู้ไม่เกิน 1 ล้านบาท) และปรับปรุงเงื่อนไขหลักเกณฑ์การกู้ซึ่งปัจจุบันมีข้อจำกัดมากให้สอดคล้องกับความต้องการ หรืออีกแนวทาง คือ ใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบของสินเชื่อเคหะของธนาคารออมสิน แต่ให้อัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนเฉลี่ยของธนาคารออมสิน โดยไม่เสียค่าประเมินราคา ค่าตรวจสภาพที่ดินและอาคาร และคงให้หักเงินเดือนส่งชำระเงินกู้ สคอ. เพื่อป้องกันความเสี่ยงในการไม่ชำระหนี้ตามกำหนดสัญญา

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา.....2546.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

457 46273 25: MAJOR HOUSING

KEY WORD : HOUSING LOAN WELFARE PROJECT FOR EMPLOYEES IN THE GOVERNMENT SAVINGS BANK HEADQUARTER

ORWAN AROONSANGE : A DEVELOPMENT OF HOUSING LOAN WELFARE PROJECT FOR EMPLOYEES IN THE GOVERNMENT SAVINGS BANK HEADQUARTER. THESIS

ADVISOR : ASSO. PROF. DR. CHAWALIT NITAYA, THESIS CO-ADVISOR : KITTI

PATPONGPIBUL, 109 pp. ISBN 974-17-4770-5


The Housing Loan Welfare Project for Employees in the Government Savings Bank Headquarter has partially helped to increase the numbers of bank employees owning their housing units. The Government Savings Bank has continuously developed this welfare project. Even though the interest rates on the loans have decreased and the amount of the loans have been increased in the last few years, the number of borrowers have remained stable. This has led to the study of this project.

The study results can be used as guidelines to develop the project of Housing Loan Welfare for Employees in the Government Savings Bank.

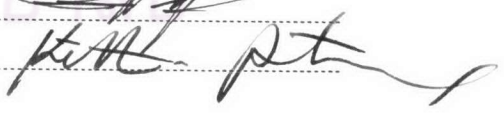
The study was based on the analysis of 339 samples, most of them were between the ages of 40-44 and had 11-15 year work experience with a salary ranging between 10,001-20,000 baht. They already owned one house but lived in another house as lessees. They wanted to apply for a loan of more than one million baht, at the interest rate equivalent to the average cost of the Bank. The definition of average cost in this study is the cost of funds including the opportunity cost of the Bank.

Furthermore, it is found that bank officers would like to have a newly built 120-180 square metre detached house with a parcel size of 50-80 square wah land plot in Northern Bangkok, Nonthaburi province and North-Eastern Bangkok consecutively.

The limited amount of the loan of not exceeding 1 million baht should be increased and some loan conditions should be improved. The alternative is the Government Savings Bank should allow employees to apply for general housing loan at a special interest rate which was the equivalent of average cost of Bank fund and should be exempted from the fees for land and building assessment. But the system of loan payment by salary deduction should remain in order to avoid any risk of default.

Department of Housing Student's signature 

Field of study Housing Advisor's signature 

Academic year 2003 Co-advisor's signature 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจากท่านผู้มีพระคุณหลายท่าน จนทำให้สามารถบรรลุถึงจุดหมายของการศึกษา โดยผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และอาจารย์กิตติพัฒน์พงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาร่วมวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำ และให้ข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้

ขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ สุปรีชา นีรัญโร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และคุณนำพร ยมนา รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารบุคคลธนาคารออมสิน กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผศ.ดร.เสาวลักษณ์ เลิศบุศย์ สุรพลชัย อาจารย์ยุวดี ศิริ และคณาจารย์ของภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำตลอดปีการศึกษาของการเรียนรู้ในสถาบันแห่งนี้ รวมถึงขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาเคหการ ที่ช่วยอำนวยความสะดวกในทุกๆ ด้าน ซึ่งผู้เขียน ถือว่าท่านเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จที่เกิดขึ้น

สุดท้าย ขอกราบขอบพระคุณ บิดามารดา ที่ช่วยเป็นกำลังใจในการศึกษาแก่ผู้เขียนตลอดมา รวมทั้งขอขอบพระคุณ คุณวุฒิมิหงส์ ภิรมยาภรณ์ รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารบุคคลและเพื่อนพนักงานในส่วนที่รับผิดชอบโดยตรง ที่อำนวยความสะดวกช่วยเหลือ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับสวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน รวมถึงผู้บริหารธนาคารออมสิน และเพื่อนพนักงานธนาคารออมสินในสำนักงานใหญ่ทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือเป็นอย่างดีในการตอบแบบสอบถาม ซึ่งใช้เป็นเครื่องมือสำคัญสำหรับการวิจัยในครั้งนี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ญ
สารบัญแผนผัง.....	ฎ

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
1.3 สมมติฐานการวิจัย.....	4
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	4
1.5 คำจำกัดความ.....	4
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5

บทที่ 2 ทฤษฎี แนวความคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 หลักเกณฑ์ เงื่อนไข แนววิธีปฏิบัติเกี่ยวกับสวัสดิการเงินทุนเคหสงเคราะห์พนักงานธนาคาร ออมสินและผู้ทำคุณประโยชน์.....	6
2.2 หลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อ.....	13
2.3 ระบบการเงินที่อยู่อาศัย.....	17
2.4 แนวความคิดเกี่ยวกับสวัสดิการ.....	20
2.5 แนวความคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย.....	34
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	35

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

3.1 ขอบเขตการวิจัย.....	38
3.2 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	40
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	40
3.4 การตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ.....	43
3.5 การแจกแบบสอบถาม.....	43
3.6 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	43

บทที่ 4 การวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อศึกษาความต้องการใช้สวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์	
พนักงานธนาคารออมสินสำนักงานใหญ่.....	47
4.1 การวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป.....	47
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลสินเชื่อ.....	58
4.3 การวิเคราะห์ข้อมูลที่อยู่อาศัย.....	64
ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อหาแนวทางในการพัฒนาสวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์	
พนักงานธนาคารออมสินสำนักงานใหญ่.....	69
4.4 การวิเคราะห์ความต้องการใช้สวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงาน ธนาคารออมสินสำนักงานใหญ่.....	69
4.5 การวิเคราะห์ความพึงพอใจและความคิดเห็น.....	69
4.6 สรุปผลการวิเคราะห์.....	79

บทที่ 5 สรุปผล อภิปรายผลและเสนอแนะ

5.1 สรุปผล.....	85
5.2 อภิปรายผล.....	89
5.2.1 ปัจจัยคุณลักษณะส่วนบุคคล.....	89
5.2.2 ปัจจัยด้านสินเชื่อ.....	89
5.2.3 ปัจจัยด้านที่อยู่อาศัย.....	90
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	92
5.4 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป.....	92
รายการอ้างอิง.....	93
ภาคผนวก.....	96
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	109

ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1.1	แสดงสัดส่วนร้อยละระหว่างจำนวนพนักงานซึ่งใช้สวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์ กับจำนวนพนักงานทั้งหมด.....2
2.1	แสดงราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างต่อตารางเมตร.....12
2.2	แสดงการเปรียบเทียบความต้องการพื้นฐาน ตามแนวคิดมาสโลว์กับ รูปแบบสวัสดิการ.....25
3.1	แสดงสัดส่วนพนักงานตามการแบ่งพื้นที่การดำเนินงานของธนาคารออมสิน.....39
4.1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลทั่วไปและความต้องการสวัสดิการเงินกู้ เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน (สคอ.).....54
4.2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลสินเชื่อและความต้องการสวัสดิการเงินกู้ เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน (สคอ.).....60
4.3	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างข้อมูลที่อยู่อาศัยและความต้องการสวัสดิการเงินกู้ เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน.....67
4.4	แสดงความพึงพอใจต่อรูปแบบสวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน และความต้องการสวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน.....77
4.5	แสดงดัชนี (INDEX VALUEX) ความพึงพอใจต่อรูปแบบสวัสดิการเงินกู้ เคหสงเคราะห์ พนักงานธนาคารออมสิน.....83
5.1	แสดงสมมติฐานการวิจัยและค่าสถิติจากโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติของข้อมูล กลุ่มตัวอย่างที่ต้องการใช้สวัสดิการเงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสิน.....99

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1.1 แสดงการเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ย สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสวัสดิการ เงินกู้เคหสงเคราะห์พนักงานธนาคารออมสินกับสถาบันการเงิน.....	3
2.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสวัสดิการและสภาพการทำงานกับการดำเนินชีวิต.....	24



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนผัง

แผนผังที่	หน้า
3.1 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย.....	45
4.1 แสดงสรุปผลการวิเคราะห์ความต้องการใช้ สคค.	82



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย