

ความพึงพอใจของผู้ประเภทอาคารชุดใน ก.ท.ม. ชั้นกลาง
และปัจจัยหลักด้านสินเชื่อกองธนาคารอาคารสงเคราะห์

นายมณญญู จงกลแพทย์



สถาบันวิทยบริการ

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

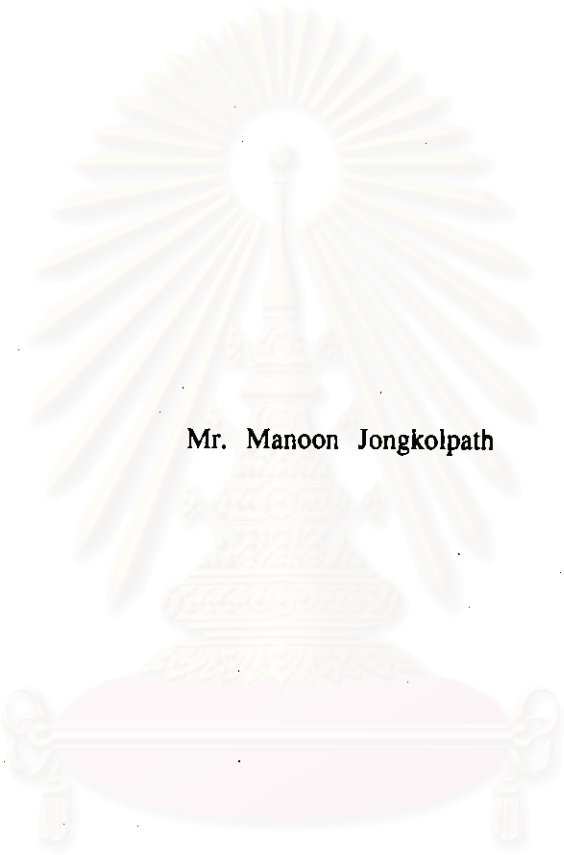
ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-636-685-8

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 17290758

**SATISFACTORY OF CONDOMINIUM OWNERS IN CENTRAL B.M.A. AND
MAJOR HOUSING LOAN FACTORS OF THE GOVERMENT HOUSING BANK**



Mr. Manoon Jongkolpath

A Thesis Submitted in Partiral Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing

Garduate School

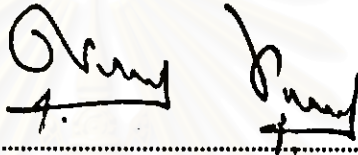
Chulalongkorn University

Academic Year 1996

ISBN 974-636-685-8

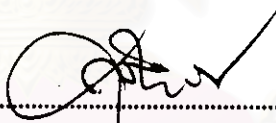
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ความพึงพอใจของผู้ใช้ประเภทอาคารชุดใน ก.ท.ม. ชั้นกลาง
และปัจจัยหลักด้านสินเชื่อบริการอาคารสงเคราะห์
โดย นายมณูญญ์ จงกลแพทย์
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์มานพ พงศทัต

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาดำเนินการตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต



..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ สุภวัฒน์ วุฒิวงศ์)

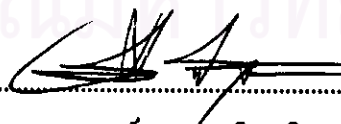
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)



..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ)

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

C635422 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: SATISFACTORY / CONDOMINIUM / B.M.A. / HOUSING LOAN / GOVERNMENT HOUSING BANK.

MANOON JONGKOLPATH : SATISFACTORY OF CONDOMINIUM OWNERS IN CENTRAL B.M.A. AND MAJOR HOUSING LOAN FACTORS OF THE GOVERNMENT HOUSING BANK. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. MANOP BONGSADADT, 114 pp. ISBN 974-636-153-8.

This research proposed that study satisfactory of condominium owners in central B.M.A. in the services of loan factors of the government housing bank of the people, who has less salary, how they are.

The result of research found that the satisfactory of lenders in major housing loan factors services of the government housing bank arrange in order most to least as follows:

1. The development of housing loan services.
2. Speeds in the service of housing loan.
3. Policy in housing loan of the government housing bank.
4. Give the information in housing loan services.
5. The step of housing loan services.
6. The behavior of the officer who serves.
7. The office which give the services and atmosphere in housing loan.
8. The sufficient of amount of housing loan.

The most satisfactory of lenders in housing loan services are the presentation lend at the office of project by the lenders are not necessary to present the loan by yourself at the government housing bank, the service of the government housing bank on Saturday and Sunday, the approval to lend before the project have finished and the service of the payment of a period of time at the other commerce bank which made the lenders satisfy because of the convenience in services. But the services at the government housing bank should improvement are the communicative system, the amount of money which the bank approve to give the housing loan including to the location of the office and number of branch of the government housing bank open which lenders satisfy less.

Major housing loan factors of the government housing bank are :

1. The government housing bank is the bank which give loan only housing.
2. Interest rate of bank is lower than the other institute.
3. Insurance load not exceed 75% of buying cost or the cost which estimate insurance which bank allocate.
4. The career of lenders.
5. The earnings of lenders.
6. The lenders' age plus the period of loan must not over 65 year.
7. Anticipate not exceed 1 person, not including married couples, father, mother or brother and sister.
8. Allocation a period of time which bank will account by add 1% from normal interest rate to protect up and down of interest rate.

ภาควิชา..... เทพการ.....

สาขาวิชา..... เทพการ.....

ปีการศึกษา..... 2539.....

ลายมือชื่อนิสิต..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความช่วยเหลือเป็นอย่างดีจากรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่าง ๆ ของการวิจัยมาด้วยดีตลอดกราบขอพระคุณ รองศาสตราจารย์สุปรีชา หิรัญโร ประธานคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดเห็นต่าง ๆ

ขอขอบพระคุณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และเจ้าหน้าที่ในฝ่ายสินเชื่อบุคคลโครงการทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุนข้อมูลทางวิชาการ ที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ อาจารย์ รุจิ ยุวดี คุณสุกิจ ตรีชวนพงศ์ ที่ได้คำปรึกษาด้วยดีมาตลอด น้อง ๆ ทุกคนที่ช่วยในเรื่องของข้อมูล รวมทั้งผู้ตอบแบบสอบถามทุกท่าน ที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

ท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอพระคุณ บิดา มารดา ครอบครัว ญาติพี่น้อง และเพื่อน ๆ ของผู้วิจัยทุกท่าน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คุณวนิดา จงกลแพทย์ ที่ได้กำลังใจผู้วิจัยมาตลอด ครูบาอาจารย์ และผู้ประสิทธิ์ ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้วิจัยทุกท่าน ที่ทำให้ผู้วิจัยได้มีโอกาสในการศึกษามาจนถึงวันนี้

มณูญญ์ จงกลแพทย์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

	การขยายตัวของอาคารชุดราคาถูกในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.....	30
	ลักษณะของโครงการอาคารชุดราคาถูก.....	31
	การวิเคราะห์ผู้อยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดราคาถูก.....	32
	สรุปบทบาทอาคารชุดราคาถูก และทิศทางการลงทุนในอนาคต.....	36
	แนวความคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย.....	37
	ความสัมพันธ์ระหว่างที่อยู่อาศัยและที่ทำงาน.....	39
	บทสรุป.....	41
บทที่ 3	วิธีการดำเนินการวิจัย.....	43
	การศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้น.....	43
	การกำหนดตัวแปรในการวิจัย.....	44
	การจัดทำเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	45
	ประชากรเป้าหมายและหน่วยตัวอย่าง.....	46
	การเก็บรวบรวมข้อมูลขั้นรายละเอียด.....	51
	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	51
บทที่ 4	การวิเคราะห์ข้อมูล.....	54
	การศึกษาสภาพทั่วไปของผู้ซื้อ.....	55
	เพศ อายุ สถานภาพสมรส.....	55
	ระดับการศึกษา.....	57
	อาชีพของผู้.....	58
	รายได้ของผู้.....	59
	ภูมิลำเนาเดิม.....	60
	เหตุผลในการซื้อ.....	61
	จำนวนบ้านของผู้ซื้อ.....	62
	ปัจจัยที่มีส่วนในการตัดสินใจซื้อห้องชุด.....	63
	การใช้สินเชื่อเพื่อซื้อห้องชุด.....	64

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
วิธีการชำระเงินของผู้กู้ในอนาคตเพื่อซื้อห้องชุด.....	64
เหตุผลในการใช้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	65
อัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามวงเงินกู้.....	66
ความเห็นเกี่ยวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	67
ประสบการณ์ในการกู้เงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	68
การพักอาศัยในอาคารชุดที่ซื้อ.....	69
ลักษณะของที่พักอาศัยเดิม.....	69
เหตุผลในการอยู่อาศัย.....	70
จำนวนผู้พักอาศัย.....	71
ลักษณะของที่อยู่อาศัยในอนาคต.....	72
ความพึงพอใจในการบริการด้านสินเชื่อ.....	76
สรุปความพึงพอใจในการบริการด้านต่าง ๆ.....	80
	หน้า
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	87
สรุปและอภิปรายผลการศึกษา.....	87
ข้อมูลทั่วไปของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	87
ความต้องการของสินเชื่อเพื่อซื้อห้องชุด.....	89
การพักอาศัยในห้องชุดที่ซื้อ.....	91
กระบวนการในการให้สินเชื่ออาคารชุด.....	93
ปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อ.....	94
ความพึงพอใจในการบริการด้านสินเชื่อ.....	94
สรุปผลความพอใจในการบริการด้านสินเชื่อ.....	97
ข้อเสนอแนะ.....	97
รายการอ้างอิง.....	100
ภาคผนวก.....	103
ประวัติผู้เขียน.....	114

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามสถาบันการเงิน.....	3
ตารางที่ 1.2	อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	5
ตารางที่ 1.3	สถิติการใช้สินเชื่อระยะยาว แยกตามวัตถุประสงค์การกู้.....	7
ตารางที่ 1.4	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่นักศึกษาทั่วไปคงค้าง.....	8
ตารางที่ 3.1	จำนวนขนาดตัวอย่างที่ทำการศึกษา.....	47
ตารางที่ 3.2	จำนวนแบบสอบถามที่แจกลูกค้าปัจจุบัน.....	48-49
ตารางที่ 3.3	จำนวนแบบสอบถามที่แจกลูกค้าในอนาคต.....	50
ตารางที่ 4.1	ตารางเปรียบเทียบเพศอายุ และสถานภาพสมรส ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	56
ตารางที่ 4.2	ตารางเปรียบเทียบร้อยละระดับการศึกษา ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	57
ตารางที่ 4.3	เปรียบเทียบร้อยละของอาชีพ ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	58
ตารางที่ 4.4	เปรียบเทียบร้อยละของรายได้ ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	59
ตารางที่ 4.5	เปรียบเทียบภูมิลำเนา ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	60
ตารางที่ 4.6	เปรียบเทียบร้อยละของเหตุผลในการซื้อ ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	61
ตารางที่ 4.7	เปรียบเทียบจำนวนบ้านที่มี ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	62
ตารางที่ 4.8	เปรียบเทียบปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อห้องชุด ของผู้กู้ปัจจุบัน และผู้กู้ในอนาคต.....	63
ตารางที่ 4.9	รายละเอียดการชำระหนี้และสถาบันการเงินที่เลือกใช้ของผู้ซื้อ ในอนาคต.....	64

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.10	เปรียบเทียบเหตุผลในการใช้สินเชื่อนาคารอาคารสงเคราะห์ ของผู้ปฏิบัติงานและผู้กู้ในอนาคต..... 65
ตารางที่ 4.11	เปรียบเทียบความคิดเห็นเรื่องอัตราดอกเบี้ย และการกำหนด อัตราดอกเบี้ยตามวงเงิน..... 66
ตารางที่ 4.12	เปรียบเทียบความคิดเห็นเกี่ยวกับการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยจริงหรือไม่ 67
ตารางที่ 4.13	เปรียบเทียบประสบการณ์ในการกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์..... 68
ตารางที่ 4.14	เปรียบเทียบลักษณะของที่พักอาศัย และกรรมสิทธิ์ของผู้ปฏิบัติงาน และผู้กู้ในอนาคต..... 69
ตารางที่ 4.15	เปรียบเทียบเหตุผลของผู้อาศัย ของผู้ปฏิบัติงาน และผู้กู้ในอนาคต..... 70
ตารางที่ 4.16	เปรียบเทียบจำนวนของผู้พักอาศัย ของผู้ปฏิบัติงาน และผู้กู้ในอนาคต..... 71
ตารางที่ 4.17	ลักษณะที่อยู่อาศัยของผู้ปฏิบัติงาน..... 72
ตารางที่ 4.18	เปรียบเทียบความพึงพอใจของผู้ใช้ในการบริการด้านต่าง ๆ ของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....73-74
ตารางที่ 4.19	ระดับความพึงพอใจในการใช้บริการด้านสินเชื่อ..... 75
ตารางที่ 4.20	สรุปข้อมูลทั่วไปของผู้ปฏิบัติงานและผู้กู้ในอนาคต..... 81

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 2.1	ขั้นตอนการรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาวของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	16
แผนภูมิที่ 2.2	ขั้นตอนในการยื่นกู้รายย่อยโครงการ.....	18
แผนภูมิที่ 2.3	วิธีการดำเนินการวิจัย.....	52-53



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย