

ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระ
และระยะเวลาการกู้ยืม



นายวุฒิพงศ์ พรพรหมประทาน

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-532-754-9

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RESULTS OF CHANGE IN MORTGAGE RATE ON MONTHLY INSTALLMENT
PAYMENTS AND TERM OF MORTGAGE

Mr. Wutipong Pornprompratan

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2005

ISBN 974-532-754-9

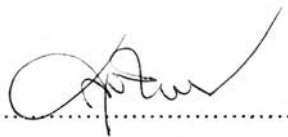
481771

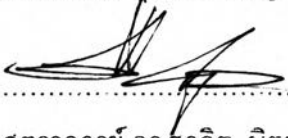
หัวข้อวิทยานิพนธ์	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวด ผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม
โดย	นายวุฒิพงศ์ พรพรหมประทาน
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

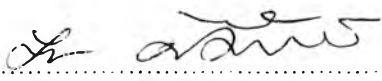

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)


คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรินชา หิรัญโร)


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


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... กรรมการ
(อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์)


..... กรรมการ
(นายกำพล ฤทธิพิเชษฐ์)

วุฒิพงศ์ พรหมประทาน : ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม . (RESULTS OF CHANGE IN MORTGAGE RATE ON MONTHLY INSTALLMENT PAYMENTS AND TERM OF MORTGAGE) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.ชวลิต นิตยะ, อ.ที่ปรึกษา
รวม : อ.กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 237 หน้า. ISBN 974-532-754-9

การให้กู้ยืมแบบระยะเวลาปรับได้ (Adjustable Term Mortgage) เกิดขึ้นในประเทศไทยระหว่างปี พ.ศ.2527-2528 เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์เริ่มให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยลอยตัว และได้พัฒนาเทคนิคลดความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนโดยให้สัญญาเงินกู้ขยายเวลาหนวดได้โดยอัตโนมัติ เพื่อให้เงินงวดที่ผู้กู้ผ่อนส่งคงที่ นอกจากนี้ยังมีกรอบการเพิ่มเติมนำไปใช้ในการคำนวณเงินงวด เพื่อให้เงินงวดรองรับดอกเบี้ยผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น ซึ่งต่อมาสถาบันการเงินไทยส่วนใหญ่ได้นำวิธีการนี้ไปใช้อย่างแพร่หลาย

ในปัจจุบัน สถาบันการเงินต่างๆได้ทยอยปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นอีกครั้ง การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระที่อยู่อาศัยของธนาคารในการให้กู้ยืมแบบระยะเวลาปรับได้ และวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กลุ่มตัวอย่างคือธนาคารจำนวน 7 แห่งที่มียอดคงค้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดร้อยละ 90 ของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย การวิจัยแบ่งเป็นสองส่วน ส่วนที่ 1 เป็นการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารทั้ง 7 แห่ง ประกอบกับการรวบรวมข้อมูลสถิติที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงวิธีคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (ข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549) ส่วนที่ 2 เป็นการสร้างแบบจำลองคำนวณเงินงวดจากกรอบข้อมูลในส่วนที่ 1 เพื่อวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม ผลการวิจัยสรุปได้ดังนี้

1. ธนาคารทั้ง 7 แห่ง มีวิธีคำนวณเงินงวดคล้ายคลึงกัน โดยเงินงวดขึ้นอยู่กับตัวแปรสำคัญ คือ จำนวนเงินกู้, ระยะเวลากู้ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ธนาคารแต่ละแห่งมีการบวกมารจิ้นเพิ่มเติมในอัตราที่แตกต่างกันตั้งแต่ 0-2% และมีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน 2 รูปแบบ คือ การผ่อนชำระเงินงวดแบบขั้นบันได และการผ่อนชำระเงินงวดแบบคงที่เท่ากันทุกงวด

2. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลง ระยะเวลาการกู้ยืมจะปรับเปลี่ยนโดยอัตโนมัติ ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นเงินงวดผ่อนชำระยังคงเดิมทราบเท่าที่ค่าดอกเบี้ยยังไม่เกินเงินงวด ในทางกลับกันหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง (โดยผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดจำนวนเท่าเดิม) เงินงวดจะมีส่วนที่ไปลดเงินต้นมากขึ้น และระยะเวลาการกู้ยืมจะหดสั้นลง ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระหนี้ได้หมดก่อนกำหนด

3. เงินงวดของธนาคารแต่ละแห่งสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนรุนแรงได้ไม่เท่ากัน โดยในปีแรกที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนจากอัตราต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted Rate) มาเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เงินงวดของธนาคารแต่ละแห่งจะรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ที่เพิ่มขึ้นได้ประมาณ 2.50% - 4.00% (นับจาก MRR/MLR ณ วันที่ทำการศึกษา) ขึ้นอยู่กับมารจิ้นที่ธนาคารแต่ละแห่งใช้ โดยธนาคารที่มีการบวกมารจิ้นในอัตราสูงกว่า จะทำให้เงินงวดรองรับดอกเบี้ยผันผวนได้มากกว่าธนาคารที่บวกมารจิ้นต่ำกว่าหรือไม่บวกมารจิ้นเลย อย่างไรก็ตาม การบวกมารจิ้นก็อาจทำให้วงเงินกู้ของธนาคารลดลงบ้าง จากเงินงวดผ่อนชำระที่สูงขึ้นตั้งแต่ต้น แต่บางธนาคารมีการกำหนดสัดส่วนเงินผ่อนต่อเงินเดือนผู้กู้ให้สูงขึ้น ทำให้วงเงินกู้ของธนาคารไม่ลดลงมาก

จากผลการวิจัยทั้งหมด สรุปได้ว่า ภายใต้การให้กู้ยืมแบบระยะเวลาปรับได้ ธนาคารส่วนใหญ่มีวิธีคำนวณเงินงวดให้รองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงตั้งแต่ต้น โดยการบวกมารจิ้นเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวด ทำให้เงินงวดสามารถรองรับค่าดอกเบี้ยได้เพิ่มขึ้น ดังนั้นเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลง ธนาคารจึงไม่จำเป็นต้องปรับเงินงวดเพิ่ม แต่สามารถปล่อยให้ระยะเวลาการกู้ยืมปรับเปลี่ยนไปโดยอัตโนมัติ ทราบเท่าที่ค่าดอกเบี้ยยังไม่เกินเงินงวด ทำให้ความเสี่ยงนี้ค้างชำระของผู้กู้จากอัตราดอกเบี้ยผันผวนลดต่ำลง และช่วยให้ทั้งธนาคารและผู้กู้สามารถบริหารความเสี่ยงในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นได้เป็นอย่างดี

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต..... วุฒิพงศ์ พรหมประทาน
สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2548..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4774168825 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : HOUSING FINANCE / MORTGAGE RATE / MONTHLY INSTALLMENT / TERM OF MORTGAGE

WUTIPONG PORNPRAMPRATAN : RESULTS OF CHANGE IN MORTGAGE RATE ON MONTHLY
 INSTALLMENT PAYMENTS AND TERM OF MORTGAGE. THESIS ADVISOR : ASSOC.PROF.
 CHAWALIT NITAYA, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : KITTI PATPONGPIBUL, 237 pp. ISBN 974-
 532-754 -9.

Adjustable Term Mortgage was first used in Thailand between 1984-1985 by the Government Housing Bank as it began to issue housing loans with floating rates and developed techniques to reduce the effects of interest rate fluctuations. This was accomplished by allowing loan maturity to be adjusted automatically to keep the installment payment constant. Furthermore, a margin was added to the installments computation to increase the ability to absorb future interest rate increases. Over time, the techniques have been widely adopted by other financial institutions in Thailand.

Recently, financial institutions have begun to increase mortgage rates again. The purpose of this research is to study methods of housing installment calculation in the adjustable term mortgage system, and to analyze the results of change in interest rate on monthly installment payments and terms of mortgages. The sample group consists of the top seven Thai banks which, in total, control a 90 percent share of the housing loan market. The research is divided into two parts. The first part consists of interviews of mortgage loan officers in seven banks together with secondary data on housing loan calculation methods and the specification of mortgage rates (as of 19 January 2006). The second part consists of formulating a housing loan calculation model from the data gathered in the first part, in order to analyze the impact of change in mortgage rates on monthly installment payments and terms of mortgages. The results can be summarized as follows:

1. All 7 banks use similar methods to calculate monthly installments, with the loan amount, terms of mortgage, and mortgage rate as the main determinants. However, each bank uses a different level of margin, between 0%-2%, and also differs in the patterns of payments, which is either step-up payments or constant payments.

2. When the mortgage rate changes, the terms of mortgages will be adjusted automatically. This means that when mortgage rates rise, the installment still does not change as long as the interest portion does not exceed the installment. On the other hand, if the mortgage rates fall, the principal part of the installment will decrease faster (as the borrower pays the same amount of installment), so the terms of the mortgage is shorten and borrower can repay the loan before the original ending period in the loan contract.

3. The ability to absorb effects of interest rate fluctuations is different for each bank. As the mortgage rate changes from teaser/discounted rate to floating rate, the installment of each bank can absorb about 2.50-4.00% rise in MRR/MLR (using the rates at the time of study). It depends on the margin which each bank added. The banks that add a higher margin can absorb more interest rate fluctuation than the banks which add a lower margin or no margin. However, a higher margin may result in the reduction of the effective loan limit. Some banks increase the income ratio limit for borrowers, so the effective loan limit will not decline too much.

In conclusion, under the adjustable term mortgage system, nearly all banks calculate installments such that they can absorb high interest rate fluctuation early on, by adding a margin to the calculation. As a result, when mortgage rates change, banks do not need to increase installments. Instead, they let the terms of mortgages be adjusted automatically as long as the interest rate payment does not exceed the installment. This reduces default risk by borrowers from interest rate fluctuation and effectively helps both the banks and the borrowers manage risk during periods of rising interest rates.

Department of.....Housing.....Student's signature.....
 Field of study.....Housing.....Advisor's signature.....
 Academic year.....2005.....Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์สุพรีชา หิรัญโร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษา วิทยานิพนธ์ อาจารย์กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งได้ให้ความกรุณา ถ่ายทอดแนวความคิดเกี่ยวกับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และให้คำแนะนำอันทรงคุณค่าแก่ ผู้วิจัยอย่างใกล้ชิดเสมอมา อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีในการ ปรับปรุงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น คุณกำพล สุทธิพิเชษฐ์ รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหาร ผลิตภัณฑ์และการตลาดสินเชื่อผู้บริโภค ธนาคารกสิกรไทย ซึ่งสละเวลามาเป็นกรรมการสอบ วิทยานิพนธ์ และได้ให้ข้อคิดเห็นที่เป็นประโยชน์ต่องานวิจัย นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบคุณ คณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ศึกษา

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย, คุณเชษฐา ปรงสุวรรณ, คุณฉัตรชัย สิมะ เสถียร, คุณท่าเนียม ถนนมสังข์, คุณนิลวรรณ เล็กเจริญสุข และเจ้าหน้าที่ฝ่ายสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารที่ผู้วิจัยทำการศึกษาทุกท่าน ผู้ให้ข้อมูล คำแนะนำ และให้โอกาสผู้วิจัยเข้าไป ทำการศึกษาในส่วนที่มีความสำคัญในการวิจัยนี้

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณธีรศักดิ์ บริสุทธิบัณฑิต และคุณจินตนา นฤนาทชีวิน ที่ได้ให้ความ ช่วยเหลือแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีในการจัดทำและปรับปรุงรูปเล่มวิทยานิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว ที่ให้กำลังใจและให้ การสนับสนุนผู้วิจัยในทุกๆด้านเสมอมาจนสำเร็จการศึกษา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตารางประกอบ.....	ฌ
สารบัญแผนภูมิประกอบ.....	ญ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	5
1.3 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.4 ตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย.....	5
1.5 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
1.7 ข้อจำกัดในการวิจัย.....	11
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	12
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 แนวคิดระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	13
2.2 แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย.....	24
2.3 ลักษณะและความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	48
2.4 การให้กู้ยืมของระบบเงินฝากธนาคาร.....	51
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	58
บทที่ 3 ระเบียบวิธีวิจัย.....	61
3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	61
3.2 เครื่องมือที่ใช้ในงานวิจัย.....	64
3.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	65
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	71

	หน้า
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	79
4.1 วิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารแต่ละแห่ง.....	79
4.2 ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อ เงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม.....	93
4.2.1 สมมติฐานและข้อมูลเบื้องต้นในการวิเคราะห์.....	93
4.2.2 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม.....	128
4.2.3 ผลของการบวกมารุจินที่มีต่อความสามารถในการรองรับ อัตราดอกเบี้ยผันผวนและการเปลี่ยนแปลงของวงเงินกู้.....	170
 บทที่ 5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	 175
5.1 สรุปผลการวิจัย.....	175
5.2 อภิปรายผล.....	185
5.3 ข้อเสนอแนะ.....	192
 รายการอ้างอิง.....	 195
ภาคผนวก.....	198
ภาคผนวก ก. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่นำมาทดสอบ และเงื่อนไขการให้กู้ของธนาคารแต่ละแห่งที่ทำการศึกษา.....	199
ภาคผนวก ข. หนังสือเวียนของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	233
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	237

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1	ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงินไทยตั้งแต่สิ้นปี พ.ศ.2544 ถึงไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548.....	1
ตารางที่ 3.1	ยอดคงค้างเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ.2547.....	61
ตารางที่ 3.2	ยอดคงค้างเงินให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินไทย ที่มีส่วนแบ่งตลาดเงินกู้ที่อยู่อาศัยคงค้าง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2547 สูงสุด 7 อันดับแรก.....	63
ตารางที่ 3.3	ข้อมูลที่นำมาใช้ในการวิจัย และความสำคัญของข้อมูลต่อการวิจัย.....	65
ตารางที่ 3.4	แหล่งที่มาของข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย.....	67
ตารางที่ 3.5	รายชื่อ website ของหน่วยงานที่ผู้วิจัยทำการรวบรวมข้อมูล.....	69
ตารางที่ 4.1	สรุปวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษา.....	89
ตารางที่ 4.2	สรุปรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและมารีจิ้น (Buffer rate) ของธนาคารแต่ละแห่งที่ทำการศึกษา (ข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549).....	94
ตารางที่ 4.3	ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 1 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นปล่อยลอยตัว.....	96
ตารางที่ 4.4	ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นปล่อยลอยตัว.....	107
ตารางที่ 4.5	ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นปล่อยลอยตัว.....	120
ตารางที่ 4.6	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม (ทดสอบรูปแบบ Teaser/Discounted rate 1 ปีหลังจากนั้นปล่อยลอยตัว).....	130
ตารางที่ 4.7	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม (ทดสอบรูปแบบ Teaser/Discounted rate 2 ปีหลังจากนั้นปล่อยลอยตัว).....	132
ตารางที่ 4.8	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม (ทดสอบรูปแบบ Teaser/Discounted rate 3 ปีหลังจากนั้นปล่อยลอยตัว).....	134
ตารางที่ 4.9	ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รูปแบบ Teaser/Discounted rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นปล่อยลอยตัว.....	136
ตารางที่ 4.10	ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รูปแบบ Teaser/Discounted rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นปล่อยลอยตัว.....	137

ตารางที่ 4.11	ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ รูปแบบ Teaser/Discounted rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นปล่อยลอยตัว.....	138
ตารางที่ 4.12	อัตราดอกเบี้ย MRR และ MLR เฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 ถึงปี พ.ศ. 2548.....	140
ตารางที่ 4.13	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ผันผวน ของเงินงวดธนาคารที่ใช้รูปแบบ Teaser/Discounted Rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้ดอกเบี้ยลอยตัว (โดยทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548).....	142
ตารางที่ 4.14	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ผันผวน ของเงินงวดธนาคารที่ใช้รูปแบบ Teaser/Discounted Rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้ดอกเบี้ยลอยตัว (โดยทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548).....	152
ตารางที่ 4.15	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ผันผวน ของเงินงวดธนาคารที่ใช้รูปแบบ Teaser/Discounted Rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้ดอกเบี้ยลอยตัว (โดยทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548).....	164
ตารางที่ 4.16	ผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย ผันผวน.....	171
ตารางที่ 4.17	ผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและวงเงินกู้.....	172
ตารางที่ 5.1	มาร์จินที่ธนาคารแต่ละแห่งบวกเพิ่มเติมในการคำนวณเงินงวด ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549.....	178
ตารางที่ 5.2	สรุปผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย ผันผวน.....	183
ตารางที่ 5.3	สรุปผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและวงเงินกู้.....	184

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1.1	ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงินไทย จำแนกตามประเภท สถาบันการเงินตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 ถึงไตรมาส 3 ปี พ.ศ.2548.....2
แผนภูมิที่ 1.2	กรอบวิธีดำเนินการวิจัย.....10
แผนภูมิที่ 2.1	วงจรการให้กู้ยืมผ่านระบบเงินฝากและการให้กู้ยืมโดยตรง.....15
แผนภูมิที่ 2.2	วงจรการทำงานของระบบธนาคารจำนอง.....19
แผนภูมิที่ 2.3	ความสัมพันธ์ของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย สหรัฐอเมริกา.....21
แผนภูมิที่ 2.4	แสดงการทำงานของระบบ Secondary Mortgage Facility.....23
แผนภูมิที่ 2.5	การกำหนดระดับอัตราดอกเบี้ยตลาดของหลักทรัพย์ที่ปราศจากความเสี่ยง และหลักทรัพย์ที่มีความเสี่ยง.....25
แผนภูมิที่ 2.6	เส้นอัตราผลตอบแทนหรืออัตราดอกเบี้ยตามระยะเวลา.....27
แผนภูมิที่ 2.7	เส้นอัตราผลตอบแทนกับขนาดของความเสี่ยง.....32
แผนภูมิที่ 2.8	เส้นอัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์รัฐบาลกับความเสี่ยงและอัตราเงินเพื่อ ที่คาดการณ์.....35
แผนภูมิที่ 4.1	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล GHB1-S.....98
แผนภูมิที่ 4.2	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล SCB1-C.....99
แผนภูมิที่ 4.3	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล KTB1-C.....100
แผนภูมิที่ 4.4	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล BBL1-C.....101
แผนภูมิที่ 4.5	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล BBL1-S.....102
แผนภูมิที่ 4.6	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล KBANK1-S.....103
แผนภูมิที่ 4.7	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล KBANK1-C.....104

แผนภูมิที่ 4.22	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล KBANK3-S.....	125
แผนภูมิที่ 4.23	สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล KBANK3-C.....	126
แผนภูมิที่ 4.24	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB1-S).....	143
แผนภูมิที่ 4.25	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB1-C).....	144
แผนภูมิที่ 4.26	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB1-C).....	145
แผนภูมิที่ 4.27	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-C).....	146
แผนภูมิที่ 4.28	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-S).....	147
แผนภูมิที่ 4.29	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-S).....	148
แผนภูมิที่ 4.30	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-C).....	149
แผนภูมิที่ 4.31	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (รหัสข้อมูล BAY1-C).....	150

แผนภูมิที่ 4.32	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB2-S).....	153
แผนภูมิที่ 4.33	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(A)-C).....	154
แผนภูมิที่ 4.34	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(B)-C).....	155
แผนภูมิที่ 4.35	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารออมสิน (รหัสข้อมูล GSB2-S).....	156
แผนภูมิที่ 4.36	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB2-C).....	157
แผนภูมิที่ 4.37	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-S).....	158
แผนภูมิที่ 4.38	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-C).....	159
แผนภูมิที่ 4.39	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(B)-C).....	160
แผนภูมิที่ 4.40	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-S).....	161

แผนภูมิที่ 4.41	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-C).....	162
แผนภูมิที่ 4.42	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB3-S).....	165
แผนภูมิที่ 4.43	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB3-C).....	166
แผนภูมิที่ 4.44	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL3-C).....	167
แผนภูมิที่ 4.45	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-S).....	168
แผนภูมิที่ 4.46	ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-C).....	169
แผนภูมิที่ 4.47	ความสัมพันธ์ระหว่างมารจิน, ความสามารถในการรองรับดอกเบี้ยผันผวน และวงเงินกู้.....	173