

**การเปรียบเทียบดอกเบี้ยเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กร กรณีศึกษา
ธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์
(COMPARISON OF INTEREST HOME LOANS FOR CORPORATE WELFARE
IN CASE OF SIAM COMMERCIAL BANK AND GOVERNMENT HOUSING
BANK)**

สุดาทิพย์ ชิดสวน¹ ดร.ณกมล จันทร์สม²

บทคัดย่อ

การศึกษากการเปรียบเทียบดอกเบี้ยเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีวัตถุประสงค์ในการศึกษา เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) ของดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR₁) และอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR₂) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยใช้วงเงินกู้ที่ 500,000 บาท 1,000,000 บาท 2,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ ในการหาความแตกต่างของดอกเบี้ยแต่ละตัวระหว่างธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลการวิจัยครั้งนี้พบว่าวงเงินที่กู้ 500,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 ต่ำที่สุด และระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 ต่ำที่สุด วงเงินกู้ที่ 1,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด และระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด วงเงินกู้ที่ 2,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด ระยะเวลา 25 ปี

¹ นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรังสิต

² อาจารย์ที่ปรึกษาวิชาการศึกษาค้นคว้าอิสระ มหาวิทยาลัยรังสิต

ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด และระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด วงเงินกู้ที่ 3,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด และระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด

ABSTRACT

The study of comparison of interest home loans for corporate welfare : Siam Commercial Bank and Government Housing Bank, has objectives to compare Future Value (FV) of interest, Interest Revenue Rate (IRR₁), and Internal Rate of Return (IRR₂) of Siam Commercial Bank and Government Housing Bank, used 500,000 Baht, 1,000,000 Baht, 2,000,000 Baht and 3,000,000 Baht for financial amount during 20 years, 25 years and 30 years as sequence to find the difference of each interests between Siam Commercial Bank and Government Housing Bank.

The research result found that 500,000 Baht for financial amount, during 20 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest, during 25 years, an interest of Government Housing Bank type 1 was the lowest, and during 30 years, an interest of Government Housing Bank type 1 was the lowest. For 1,000,000 Baht for financial amount, during 20 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest, during 25 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest, and during 30 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest. For 3,000,000 Baht of financial amount during 20 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest, during 25 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest, and during 30 years, an interest of Siam Commercial Bank type 4 was the lowest.

KEYWORD : Interest, Loan

บทนำ

เศรษฐกิจไทยในปี 2555 ขยายตัวในอัตรา 6.4% และคาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องในปี 2556 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากหลายภาคเศรษฐกิจมีการเติบโตอย่างรวดเร็วและเติบโตในอัตราสูง โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ขยายตัวจากกรุงเทพฯ-ปริมณฑลออกไปสู่ภูมิภาคในหัวเมืองใหญ่ และอีกส่วนหนึ่งเป็นผลจากการใช้จ่ายภายในประเทศที่เพิ่มขึ้นด้วยความร้อนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยราคาในบางพื้นที่ปรับขึ้นค่อนข้างรวดเร็วสร้างความกังวลต่อการเกิดภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ แม้ส่วนหนึ่งจะมาจากความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่อีกส่วนหนึ่งมาจากภาวะการเงินที่เอื้อต่อการกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ขณะเดียวกันสินเชื่อภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของค่าใช้จ่ายภายในประเทศ ก็ยังเพิ่มความวิตกต่อเสถียรภาพทางการเงิน เสถียรภาพของเศรษฐกิจประเทศโดยรวม สินเชื่อโดยรวมของระบบธนาคารพาณิชย์เติบโตในระดับปกติ และคุณภาพสินเชื่อยังอยู่ในเกณฑ์ที่ดี แม้ใน 3 ปีที่ผ่านมา นับจากปี 2553 สินเชื่อขยายตัวอย่างมาก แต่เป็นการขยายตัวในระดับที่สอดคล้องกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจของประเทศ หรือขยายตัวได้ประมาณ 2 เท่าของรายได้ประชาชาติ (Gross Domestic Product : GDP) ในปี 2555 จีดีพีขยายตัวในอัตรา 6.4% สินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์ขยายตัวในอัตรา 13.7% ซึ่งเกิน 2 เท่าของจีดีพีไม่มากนัก และเป็นการเติบโตตามพื้นฐานเศรษฐกิจที่ต้องมีการฟื้นฟูหลังเกิดน้ำท่วมในปี 2554 ภาคธุรกิจและประชาชนจำเป็นต้องขอสินเชื่อเพื่อฟื้นฟูกิจการ และซ่อมแซมบ้านเรือนที่เสียหาย คิดเป็นจำนวนเงินมหาศาล โดยบริษัทประกันประเมินว่าจะต้องจ่ายเงินชดเชยถึงประมาณ 700,000 ล้านบาท แต่บริษัทประกันไม่สามารถจ่ายชดเชยได้หมดภายในปี 2555 ภาคเอกชนจึงจำเป็นต้องกู้เงินมาใช้ก่อน นอกจากนี้ ในปี 2555 ยังเป็นช่วงที่เศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะกลุ่มยุโรปและสหรัฐอเมริกามีปัญหา ทำให้สินทรัพย์ในต่างประเทศต่ำลง เอกชนไทยจึงกู้เงินเพื่อนำไปลงทุนและซื้อสินทรัพย์ในต่างประเทศมากขึ้น โดยเงินลงทุนของไทยในต่างประเทศในปี 2555 ถึง 300,000 ล้านบาท เมื่อตรวจรายละเอียดของสินเชื่อ 3 ประเภท ก็ไม่พบสัญญาณการขยายตัวที่มากผิดปกติ และคุณภาพของสินเชื่อแต่ละประเภทก็ยังดีอยู่ โดยเฉพาะสินเชื่อรายย่อยหรือสินเชื่ออุปโภคบริโภค ซึ่งมีสัดส่วน 35% ของสินเชื่อรวม เป็นสินเชื่อที่ต้องติดตามมากขึ้นเพราะขยายตัวในอัตราที่สูงขึ้น แต่ยังอยู่ในระดับที่ไม่เป็นปัญหา โดยในปี 2555 ขยายตัว 23.3% และช่วง 2 เดือนแรกของปี 2556 ขยายตัว 22.5% สินเชื่อรายย่อยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มได้แก่ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อรถยนต์ และสินเชื่อส่วนบุคคล โดยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มียอดรวมประมาณ 1.3 ล้านล้านบาท ขยายตัวในระดับ 10% มาโดยตลอด โดยในปี 2555 ขยายตัว 11.3% ปี 2554 ขยายตัว 10.4%

วารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเติบโตตามการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ชีวิตหรือไลฟ์สไตล์ โดยหันมาซื้อบ้านแทนการเช่ามากขึ้น และผู้ประกอบการก็ได้สร้างบ้านหรือคอนโดมิเนียมให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า เน้นราคาที่ไม่แพง เพื่อให้ลูกค้าสามารถผ่อนได้ในระดับราคาที่ไม่ต่างจากการเช่ารายเดือนมากนัก เฉลี่ยประมาณ 7,000-8,000 บาทต่อเดือน จึงทำให้สินเชื่อบ้านขยายตัวเพิ่มขึ้น แต่มีความเสี่ยงไม่มาก เพราะเป็นราคาที่คุณซื้อสามารถผ่อนชำระได้ ในสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ จะมีสัดส่วนสินเชื่อบ้านเดี่ยวแนวราบประมาณ 80% อีก 20% เป็นสินเชื่อคอนโดมิเนียม มาตรฐานการให้สินเชื่อจะมีเครื่องชี้วัด 3 ด้าน ด้านแรกคืออัตราดอกเบี้ย (Price) ถ้าต่ำมากเกินไป จะทำให้เกิดการแข่งขันกันมาก ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นได้ รวมทั้งส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น ด้านที่สอง ขนาดของสินเชื่อ (Size) หรือเงินสินเชื่อต่อรายและเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทใดบ้าง ตั้งแต่ระดับต่ำกว่า 1 ล้านบาท ไปจนถึง 1-3 ล้านบาท และ 5 ล้านบาทขึ้นไป ด้านที่สาม ระดับความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Ratio : DSR) พิจารณาจากภาระหนี้ที่ผู้ขอสินเชื่อจะต้องผ่อนชำระในแต่ละเดือน (Term)

การขยายตัวของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ส่วนหนึ่งมาจากการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ โดยเฉพาะการออกแคมเปญโปรโมชันด้านราคา แยกชำระดอกเบี้ยคุ้มครองผู้บริโภคและสร้างความเป็นธรรมให้กับลูกค้า โดยให้มีความโปร่งใสด้านต้นทุนดอกเบี้ย เนื่องจากที่ผ่านมาเมื่อพ้นช่วงโปรโมชันอัตราดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้นเป็นขั้นบันได ไปจนตลอดอายุสัญญาเงินกู้ ทำให้ลูกค้าไม่สามารถคำนวณภาระดอกเบี้ยที่แท้จริงของตัวเองได้ ปัจจัยหลักที่ผู้สนใจขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใช้ในการพิจารณาว่าจะขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินใด ก็คือ อัตราดอกเบี้ย แต่ยังมีปัจจัยอื่น ๆ ที่ควรคำนึงถึงอีก เช่น ความเชี่ยวชาญคุณภาพการบริการและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งเงื่อนไขในการชำระเงิน เช่น จำนวนงวด จำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละงวด สถาบันการเงินอาจมีเงื่อนไขหลาย ๆ แบบ หรือที่นิยมเรียกทับศัพท์ว่า แพคเกจ (package) ให้ผู้ซื้อผู้เลือก จึงต้องศึกษา สอบถาม (อย่าอายที่จะถามเพราะเป็นสิทธิของเราที่จะถาม และได้รับคำอธิบายที่ชัดเจน ถูกต้องครบถ้วน) และเปรียบเทียบข้อมูลเหล่านี้ของสถาบันการเงินแต่ละแห่งให้ดี รวมทั้งควรคำนึงถึงความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจในอนาคต ก่อนตัดสินใจเลือกใช้บริการที่ตรงกับความสามารถในการชำระหนี้และความต้องการของเรามากที่สุด เช่น ดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้นหรือขาลง ซึ่งถ้าเป็นช่วงดอกเบี้ยขาขึ้นและเราต้องจ่ายดอกเบี้ยอัตราลอยตัวก็อาจทำให้ต้องจ่ายดอกเบี้ยสูงโดยไม่จำเป็น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใครขอได้บ้าง คิดดอกเบี้ยเท่าไร มีค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง สถาบันการเงินแต่ละแห่งจะกำหนดคุณสมบัติของผู้กู้และอัตราดอกเบี้ยแตกต่างกันไปตามความเสี่ยงของผู้กู้แต่ละกลุ่ม กลยุทธ์ทางธุรกิจ และต้นทุนวารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

ทางการเงินของสถาบันการเงินนั้น ซึ่งดอกเบี้ยเงินกู้ส่วนใหญ่มักเป็นอัตราคงที่ในช่วงแรก และเปลี่ยนเป็น อัตราลอยตัว ในช่วงหลัง โดยใช้อัตราอ้างอิงต่าง ๆ เช่น MLR, MRR ซึ่งอาจมีการลบหรือบวกเพิ่มเติมด้วย เช่น MLR-2% ขึ้นกับความเสถียรของผู้กู้เป็นสำคัญ นอกจากนี้ โดยทั่วไปผู้ขอกู้จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าสำรวจและประเมินมูลค่าหลักประกัน ค่าจดจำนองหลักประกัน ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น ดังนั้นผู้กู้จึงต้องเลือกธนาคารที่ให้ดอกเบี้ยที่ประหยัดที่สุด

วัตถุประสงค์ในการวิจัย

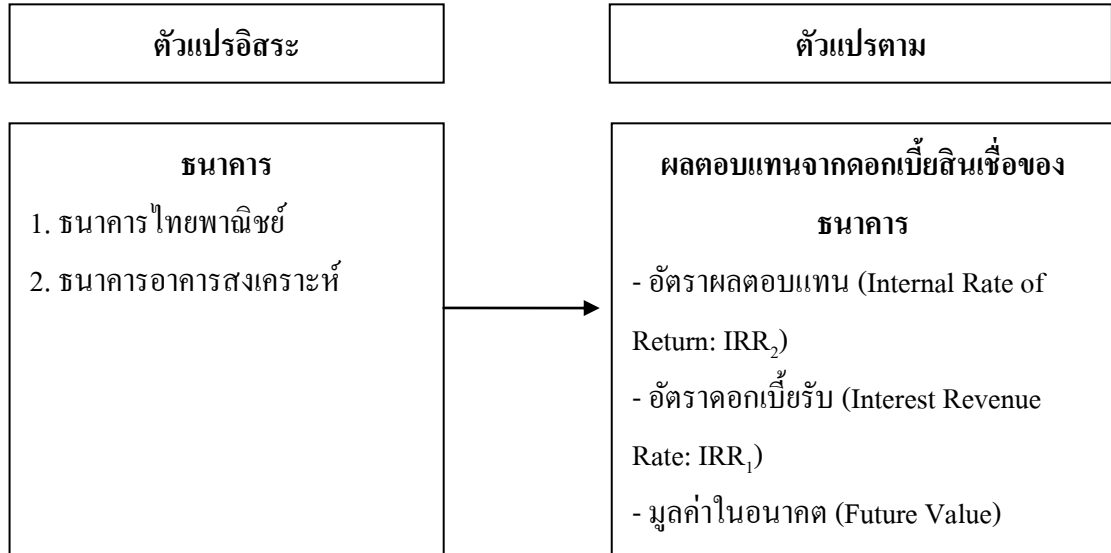
1. เพื่อเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR_1) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. เพื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR_2) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. เพื่อเปรียบเทียบมูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ข้อมูลให้กับผู้ต้องการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรใช้ในการพิจารณาแนวทางเลือกใช้บริการ
2. เป็นประโยชน์ในการกำหนดกลยุทธ์การแข่งขันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กร

กรอบแนวความคิด

จากการศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องผู้วิจัยได้สรุปเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยครั้งนี้ ดังนี้



สมมติฐานการวิจัย

1. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR_1) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์แตกต่างกัน
2. อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR_2) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์แตกต่างกัน
3. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์แตกต่างกัน

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตการศึกษาการเปรียบเทียบต้นทุนดอกเบี้ยเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยศึกษาอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไตรมาสที่ 3/2556
2. ขอบเขตเนื้อหา เน้นศึกษาเปรียบเทียบในเรื่อง อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR_2) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR_1) และมูลค่าในอนาคต (Future Value) ของดอกเบี้ยเงินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

นิยามศัพท์เฉพาะ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้นิยามศัพท์เฉพาะเพื่อกำหนดความหมายในการทำ ความเข้าใจร่วมกันให้ตรงกัน ซึ่งมีดังนี้

1. **ธนาคาร** หมายถึง สถาบันรับฝากเงินจากสาธารณะชนทั่วไปและให้ ผลตอบแทนเป็นดอกเบี้ยเงินฝาก แล้วนำเงินที่รับฝากไปปล่อยให้หน่วยงานเอกชนหรือ รัฐบาลกู้และรับผลตอบแทนมาเป็นดอกเบี้ยเงินกู้

2. **อัตราผลตอบแทน** หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาด ว่าจะต้องจ่ายออกไปเท่ากับ มูลค่าปัจจุบันของเงินสดที่คาดว่าจะได้รับเข้ามาตลอดอายุของ โครงการ (กระแสเงินสดขึ้นเท่ากับลง) หรือ อัตราดอกเบี้ยที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ NPV (Net Present Value) เท่ากับ 0

3. **ดอกเบี้ย** หมายถึง เงินที่ได้รับเพิ่มขึ้นจากการลงทุน โดยการคำนวณเป็นอัตรา ร้อยละต่อปี

4. **ดอกเบี้ยรับ** หมายถึง ผลตอบแทนที่สถานประกอบการได้รับจากการฝากเงินกับ สถาบันการเงิน หรือจากการให้เอกชนอื่นกู้ยืม

5. **มูลค่าปัจจุบัน** หมายถึง การหามูลค่าของเงินโดยอาศัยหลักการ ‘Time value of money’ หรือ มูลค่าของเงินตามเวลา นั่นคือ เงินที่ได้รับในวันนี้ย่อมมีค่ามากกว่าเงิน จำนวนเท่ากันที่จะได้รับในอนาคต

6. **MRR (Minimum Retail Rate)** หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียก เก็บจากลูกค้ารายย่อยชั้นดี เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อบัตรเครดิต เป็นต้น

การทบทวนวรรณกรรม

การวิจัยนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้า งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และมีการทบทวนวรรณกรรม โดยอาศัยแนวคิดหลายส่วนมาเป็นกรอบและแนวทางในการศึกษา โดยนำเสนอเป็น ประเด็นตามหัวข้อต่อไปนี้

ทฤษฎีการกำหนดขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยคุณภาพ

ทฤษฎีซึ่งอธิบายถึงการกำหนดขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยคุณภาพที่สำคัญมีอยู่ 3 ทฤษฎี ดังต่อไปนี้

1. ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก (Classical Theory)

ทฤษฎีการกำหนดขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยคุณภาพของคลาสสิกเป็นทฤษฎีเรียบง่าย กว่าทฤษฎีอื่นๆ อัตราดอกเบี้ยคุณภาพถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินทุน ได้แก่ อุปทาน

ของเงินออมในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยโดยตรง กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น อุปทานของเงินออมจะมากขึ้น และถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลง อุปทานของเงินทูนก็จะลดลง ดังนั้นเส้นอุปทานของเงินทูนจะทอดขึ้นจากซ้ายไปขวา เช่นเดียวกับอุปทานของสินค้าและบริการอื่นๆ และอุปสงค์ของเงินทูน ซึ่งเป็นความต้องการลงทุนของภาคธุรกิจของเงินลงทุนมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยอย่างผกผันกัน กล่าวคือ ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ปริมาณความต้องการลงทุนจะลดลง และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลง ปริมาณความต้องการลงทุนจะเพิ่มขึ้น ถ้าให้ข้อมูลสมมุติฐานที่ว่า ไม่มีส่วนร่วไหลของเงินออม (Hoarding) และในขณะเดียวกันไม่มีแหล่งเงินแหล่งอื่นนอกเหนือจากเงินออมของผู้ออม และไม่มีการสร้างเงินออมระบบธนาคารพาณิชย์

อย่างไรก็ตามทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยคลาสสิกนี้ไม่เป็นที่ยอมรับในปัจจุบัน เพราะทฤษฎีนี้มีข้อจำกัดมากเกินไป เช่นสมมุติฐานว่าระบบเศรษฐกิจอยู่ในลักษณะมีการจ้างงานเต็มที่ ไม่มีการถือเงินโดยเปล่าประโยชน์ ตลอดจนไม่มีการสร้างเงินใหม่เพิ่มขึ้น โดยระบบธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น

2. ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Fund Theory)

ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้นี้มีพื้นฐานคล้ายทฤษฎีคลาสสิก แต่ได้มีการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็จริงของระบบเศรษฐกิจมาประกอบการวิเคราะห์ นอกจากนี้ยังมีความเห็นว่า อัตราดอกเบี้ยโดยแท้จริงแล้วไม่จ่ายเพื่อการออมแต่เป็นการจ่ายสำหรับการให้กู้ ไม่ว่าจะแหล่งที่มาของเงินกู้ นั้นจะมาจากไหนและถูกไปเพื่อจุดประสงค์อะไร ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ (Supply of Loanable Fund) กับอุปสงค์ของเงินขอกู้ (Demand for Loanable Fund)

อุปทานของเงินให้กู้ (Supply of Loanable Fund) มีแหล่งที่มาสองแหล่งด้วยกัน ได้แก่เงินออม (Saving-Sa) และการเพิ่มขึ้นของปริมาณเงิน (Money Supply-M) อันได้แก่การขยายสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์ที่เข้าไปสู่ในตลาดสินเชื่อ ดังนั้นการวิเคราะห์ของทฤษฎีจะเป็นลักษณะของ “Flow Concept”

ส่วนในด้านอุปสงค์ของเงินขอกู้ นั้น ที่สำคัญอันได้แก่การลงทุนและการถือเงินเฉยๆ ที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Hoarding-H) การถือเงินชนิดนี้อาจจะมีค่าเป็นลบ ซึ่งเรียกว่า “Dis Hoarding” อันเกิดจากประชาชนนำเอาเงินที่ถือไว้เฉยๆ ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ (Hoarding) ในรอบปีที่ผ่านมาออกมาเป็นเงินทูนพร้อมที่จะให้กู้ หรือเกิดจากประชาชนลดสัดส่วนของการถือเงินที่เป็นเงินตรา อันมีผลทำให้เงินทูนเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น

3. ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory)

ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่องนั้นเป็นทฤษฎีของ จอห์น เอ็ม. เคนส์ (John M. Keynes) ซึ่งอธิบายดอกเบี้ยดุลยภาพในตลาดนั้นถูกกำหนดขึ้นจากเส้นความต้องการถือเงิน (Demand for Money) ตัดกับเส้นอุปทานของเงิน (Supply of Money)

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กนกภรณ์ จรุงฤทธิ์ (2539) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ทัศนศึกษา ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยสัมภาษณ์รายบุคคลด้วยแบบสอบถาม และเจาะจงสัมภาษณ์เฉพาะผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ สำนักงานใหญ่ของธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ แห่งละ 100 ราย พบว่าผู้บริโภคที่ตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่เป็นคนโสดที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี ประกอบอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน/ห้างร้าน มีรายได้เดือนละประมาณ 10,000 – 20,000 บาท เหมือนกัน จะต่างกันในเรื่องของอายุ และรายได้ของครอบครัวต่อเดือน คือผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 31-40 ปี และรายได้ครอบครัวต่อเดือนมากกว่า 100,000 บาท ขณะที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ส่วนใหญ่มีอายุในช่วง 20-30 ปี และมีรายได้ของครอบครัวต่อเดือนประมาณ 10,000 -20,000 บาท จะเห็นว่าผู้ใช้บริการธนาคารอาคารสงเคราะห์มีรายได้ของครอบครัวน้อยกว่าผู้ใช้บริการธนาคารไทยพาณิชย์ สำหรับทัศนคติของผู้บริโภคต่อปัจจัยที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พบว่าผู้บริโภคตัดสินใจใช้บริการของสินเชื่อธนาคารไทยพาณิชย์ให้ความสำคัญแก่การบริการของพนักงานมากที่สุด ในขณะที่ผู้บริโภคที่ตัดสินใจใช้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ความสำคัญแก่อัตราดอกเบี้ยมากที่สุด

จุฑารัตน์ ขอนชล (2539) ได้ศึกษาเรื่องปัจจัยกำหนดอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อของระบบธนาคาร โดยอัตราดอกเบี้ยที่ทำการศึกษาคืออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate : MLR) ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์ใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าทั่วไป และยังเป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินประเภทอื่นใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงในการคิดอัตราดอกเบี้ยกับลูกค้าของตนด้วยแบบจำลองทางเศรษฐมิติแนวความคิดของเอดเวิร์ดและคาน (Edwards and Khan, 1985) เป็นพื้นฐานการวิเคราะห์และใช้ข้อมูลรายไตรมาสในช่วงปี 2524-2538 ผลการศึกษาพบว่าการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินได้รับอิทธิพลทั้งจากปัจจัยภายในประเทศ และปัจจัยภายนอกประเทศ โดยปัจจัยภายนอกประเทศ คืออัตราดอกเบี้ยต่างประเทศเป็นวารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

ตัวแปรหลักที่มีอิทธิพลในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน โดยมีค่าสัมประสิทธิ์ของความยืดหยุ่นเท่ากับ 0.93 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับผลการศึกษาที่ผ่านมาพบค่าความยืดหยุ่นของตัวแปรอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศดังกล่าวมีค่าสูงขึ้น กล่าวได้ว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในประเทศไทยมีความเชื่อมโยงกับอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศมากขึ้นหลังจากมีการเปิดเสรีทางการเงินมากขึ้น และยังสะท้อนให้เห็นว่าประเทศไทยมีขนาดการเปิดประเทศในภาคการเงินมากขึ้นด้วยสำหรับปัจจัยภายในประเทศที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน ได้แก่ ปริมาณเงินที่แท้จริง ผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น ตัวแปรแสดงนวัตกรรมทางการเงินที่มีผลต่อความต้องการถือเงิน อัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในช่วงเวลาก่อนหน้า

การพัฒนาแบบจำลองทางเศรษฐมิติเพื่อชี้ความเชื่อมโยงของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินไปยังตลาดสินเชื่อ โดยพัฒนาแบบจำลองทางเศรษฐมิติใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคาร (Interbank Rate) เป็นตัวแทนอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงิน และใช้ MLR เป็นตัวแทนอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อ ทำการศึกษาโดยใช้ข้อมูลรายไตรมาสในช่วงปี 2524-2538 นำมาประมาณค่าด้วยวิธี Ordinary Least Squares (OLS) ผลการศึกษาพบว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินเป็นอัตราดอกเบี้ยซึ่งนำอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อจริงอย่างมีนัยสำคัญซึ่งสอดคล้องกับสภาพการณ์ทั่วไปของสถาบันการเงินที่จะทำการ Quote Rate อัตราดอกเบี้ยให้แก่ลูกค้าในแต่ละช่วงเวลาโดยอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR แล้ว ยังพิจารณาจากสภาพคล่องทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินในแต่ละช่วงเวลาด้วย การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจึงมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์และอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อด้วย

สามารถ ทองเผือก (2550) ได้ศึกษาเรื่องการเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น โดยเปรียบเทียบจากมูลค่าปัจจุบัน (Present Value : PV) ของดอกเบี้ย มูลค่าในอนาคต (Future Value : FV) ของดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR_1) ของดอกเบี้ย และอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR_2) ของดอกเบี้ยของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นอีก 14 ธนาคาร ซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ 12 ธนาคาร กับธนาคารเฉพาะกิจ 2 ธนาคาร แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ ธนาคารขนาดใหญ่ ธนาคารขนาดกลาง ธนาคารขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ โดยใช้จำนวนวงเงินกู้ที่ 500,000 บาท 1,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในระยะเวลา 20 ปี 25 ปี 30 ปี ตามลำดับ ในการหาความแตกต่างมูลค่าของดอกเบี้ยแต่ละตัวระหว่าง

ธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นใช้การเปรียบเทียบเป็นรายคู่ด้วยการทดสอบค่า t (t-test) พบว่า

1. มูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

2. มูลค่าในอนาคต (Future Value) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate : IRR_1) ของธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่นทั้งขนาดใหญ่ ขนาดกลาง ขนาดเล็ก และธนาคารเฉพาะกิจ ส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ยกเว้นธนาคารธนชาติ (ซึ่งเป็นธนาคารขนาดกลาง) ที่มีความแตกต่างกับของธนาคารกรุงไทยอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

4. การเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR_2) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ระหว่างธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น ส่วนใหญ่ต่ำกว่าธนาคารอื่นทุกขนาดและธนาคารเฉพาะกิจ ยกเว้นธนาคารไทยธนาคาร ที่ธนาคารกรุงไทยมีอัตราผลตอบแทน (IRR_2) ต่ำกว่าในระยะเวลา 20 ปี แต่สูงกว่าธนาคารไทยธนาคาร ในระยะเวลา 30 ปี และ สูงกว่า ธนาคารยูโอบี (ธนาคารขนาดเล็ก) เพียงธนาคารเดียวเท่านั้น

ณัชชา ปุณพจน์ (2545) ได้ศึกษาเรื่องการเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย ได้วิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพล และวิเคราะห์การปรับตัวเชิงพลวัตของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารหลังจากเกิดการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรทางการเงิน ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดเงินของประเทศสิงคโปร์ (SIB) ปริมาณเงิน (M_1) ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPT) อัตราเงินเฟ้อ (INF) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารในคาบเวลาที่ผ่านมาโดยใช้ข้อมูลอนุกรมเวลารายเดือนศึกษาในช่วงระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัว (Managed Float) โดยผลจากการศึกษา

1. การสร้างแบบจำลอง Vector Autoregressive ประกอบด้วย 5 ตัวแปร ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างธนาคารในคาบเวลาที่ผ่านมา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดเงินของประเทศสิงคโปร์ ปริมาณเงิน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม และอัตราเงินเฟ้อ เริ่มศึกษาโดยปรับข้อมูลให้มีคุณสมบัติ stationary เมื่อผ่านการทำ 1st differencing I (1) และทำการเลือกระยะเวลาตัวแปรในอดีต (lag) จากค่า AIC ผลการทดสอบพบว่าความยาว 8 lags ให้

ค่า AIC ต่ำสุด สามารถอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรทั้งหมดกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารได้ร้อยละ 93.5

2. ผลการวิเคราะห์ปฏิกริยาตอบสนองต่อความแปรปรวนพบว่า การเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารในคาบเวลาที่ผ่านมา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดเงินของประเทศสิงคโปร์และดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคาร ส่วนการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันของอัตราเงินเฟ้อและปริมาณเงินจะส่งผลกระทบต่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคาร

3. ผลการศึกษาด้วยวิธีวิเคราะห์แยกส่วนความแปรปรวน พบว่า ในระยะสั้น ตัวแปรทางการเงินที่เป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารเปลี่ยนแปลง คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารในคาบเวลาที่ผ่านมา ส่วนในระยะยาวคือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดเงินของประเทศสิงคโปร์

วิธีดำเนินการวิจัย

1. อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลง
2. ผู้กู้มีความสามารถผ่อนชำระเงินกู้ ตลอดอายุสัญญา
3. ไม่มีการชำระหนี้เสร็จสิ้นหรือได้ถอนก่อนกำหนด
4. เปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยทุกแบบของธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

การพิจารณาตามเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรโดยดอกเบี้ยจะมีหลายแบบให้ตัดสินใจ โดยทางธนาคารไทยพาณิชย์มีเงื่อนไขการผ่อนชำระ 2 รูปแบบคือ บริษัทหักเงินเดือนนำส่งหรือตัดผ่านบัญชีเงินเดือนของธนาคารไทยพาณิชย์ (กรณีบริษัทใช้บัญชีเงินเดือนธนาคารไทยพาณิชย์) ทุกวันที่เงินเดือนเข้า สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์เงื่อนไขการผ่อนชำระโดยบริษัทหักเงินเดือนนำส่ง เพื่อการตัดสินใจในการเลือกกู้ยืมกับธนาคาร โดยวิธีนำเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยที่มีในตลาดสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรของธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์มาคำนวณหาดอกเบี้ยจ่ายตลอดอายุสัญญาของสัญญา และเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของธนาคารเพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ตัดสินใจเลือกเงื่อนไขที่ดีที่สุด ถ้าค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรวมของทางเลือกใดต่ำกว่าก็ควรตัดสินใจเลือกทางเลือกนั้น เพราะจะทำให้ผู้กู้มีต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายด้านอัตราดอกเบี้ยต่ำที่สุด

แหล่งข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

1. เงื่อนไขดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณจากเงื่อนไขของธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่กำหนดให้ใช้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 (ไตรมาส 3/2556)
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กร (MRR) ตามประกาศธนาคารไทยพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 (ไตรมาส 3/2556)
3. วงเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จำนวน 500,000 บาท 1,000,000 บาท 2,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท
4. ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณ คือ 20 ปี 25 ปี และ 30 ปี
5. จำนวนจากอัตราดอกเบี้ยในแต่ละแบบของธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

สูตรที่ใช้ในการคำนวณ

1. มูลค่าในอนาคต (Future value : FV)

การคำนวณหามูลค่าในอนาคต (Future value) ใช้สูตรในการคำนวณ ดังนี้

$$FV_n = PV(1+i)^n$$

กำหนดให้

$$FV_n = \text{จำนวนเงินรวมที่ได้รับในปลายปีที่ } n$$

$$PV = \text{เงินต้น}$$

$$i = \text{อัตราดอกเบี้ย}$$

2. มูลค่าปัจจุบัน (Present value: PV)

มูลค่าปัจจุบันจะตรงข้ามกับมูลค่าในอนาคต โดยที่มูลค่าปัจจุบันเป็นกระบวนการลดค่า (Discounting Process) การหามูลค่าปัจจุบัน (PV) ใช้สูตรการคำนวณดังนี้

$$PV = \frac{FV_n}{(1+i)^n}$$

กำหนดให้

$$FV_n = \text{จำนวนเงินรวมที่ได้รับในปลายปีที่ } n$$

$$PV = \text{เงินต้น}$$

$$i = \text{อัตราดอกเบี้ย}$$

3. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate : IRR_r)

อัตราดอกเบี้ยรับ คือ อัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้า สามารถคำนวณหาอัตราดอกเบี้ยรับได้จากสูตรดังต่อไปนี้

วารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

$$\text{อัตราดอกเบี้ยรับ} = \frac{\text{รายได้จากดอกเบี้ยรับ}}{\text{เงินให้สินเชื่อ}} \times 100$$

ถ้าอัตราผลตอบแทนที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้าสูง แสดงว่าธนาคารสามารถสร้างรายได้จากดอกเบี้ยสูงด้วย

4. อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR₂)

อัตราผลตอบแทนที่ลดลง (IRR₂) คือ อัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนและเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตเท่ากับเงินลงทุนสุทธิของโครงการพอดี โดยใช้สูตรคำนวณดังต่อไปนี้

$$CF_0 = \frac{CF_1}{(1 + IRR)^1} + \frac{CF_2}{(1 + IRR)^2} + \dots + \frac{CV_n}{(1 + IRR)^n}$$

เมื่อ	$CF_1 \dots CF_n$	=	ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
ในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา			
	CF_0	=	เงินลงทุนสุทธิของโครงการ
	n	=	อายุของโครงการ
	IRR	=	อัตราผลตอบแทนที่ลดลง

(IRR₂)

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

1. การเปรียบเทียบดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรของเงินต้น 500,000 บาท

เปรียบเทียบดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท ระหว่างธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในระยะเวลากู้ 20 ปี พบว่า มูลค่าในอนาคต (Future Value) และอัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR₁) ของดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ต่ำสุดตามลำดับ ได้แก่ ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์ แบบที่ 4 ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์ แบบที่ 2 ดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบบที่ 1 ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์ แบบที่ 3 ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์ แบบที่ 1 ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์ แบบที่ 6 ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์ แบบที่ 5 ดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบบที่ 2 ดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์ แบบที่ 3

เปรียบเทียบดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท ระหว่างธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในระยะเวลากู้ 25 ปี พบว่า มูลค่าในวารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

สรุปผลการวิจัย

การเปรียบเทียบมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) อัตราดอกเบี้ยรับ (IRR_1) ของต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของเงินต้น 500,000 บาท 1,000,000 บาท 2,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ระหว่างอัตราดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 แบบที่ 4 แบบที่ 5 แบบที่ 6 กับธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 สรุปได้กว่า

วงเงินกู้ 500,000 บาท ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 แบบที่ 4 ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 แบบที่ 5 ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 ระยะเวลา 30 ปี กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

วงเงินกู้ 500,000 บาท ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 6 ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 ระยะเวลา 30 ปี กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 2 ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

วงเงินกู้ 500,000 บาท ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 6 ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 6 ระยะเวลา 30 ปี กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ระยะเวลา 30 ปี กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 แบบที่ 2 และแบบที่ 3 มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

วงเงินกู้ 1,000,000 บาท ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ระยะเวลา 30 ปี กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

วงเงินกู้ 1,000,000 บาท ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 แบบที่ 3 ระยะเวลา 20 ปี กับดอกเบี้ย ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 ระยะเวลา 30 ปี กับธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 2 ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

วงเงินกู้ 1,000,000 บาท ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 ระยะเวลา 30 ปี กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 ไม่มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

วารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

วงเงินกู้ 500,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด ระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 สูงที่สุด

วงเงินกู้ที่ 1,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุดระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด

วงเงินกู้ที่ 2,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุด และดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด ระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด

วงเงินกู้ที่ 3,000,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 3 สูงที่สุด ระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 สูงที่สุด ระยะเวลา 30 ปี ดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 4 ต่ำที่สุดและดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 5 สูงที่สุด

อภิปรายผลการวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่อง “การเปรียบเทียบดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กร กรณีศึกษา ธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์” สงเคราะห์เป็นการวิจัยเชิงบรรยาย (Descriptive Research) ต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการศึกษาค้นครั้งนี้คือ วงเงินกู้ 500,000 บาท 1,000,000 บาท 2,000,000 บาท และ 3,000,000 บาท ในเวลา 20 ปี 25 ปี และ 30 ปี โดยเปรียบเทียบจากมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate: IRR₁) และอัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return: IRR₂) ของธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาค้นครั้งนี้ ได้แก่ ดอกเบี้ยสวัสดิการพนักงานองค์กรธนาคารไทยพาณิชย์แบบที่ 1 แบบที่ 2 แบบที่ 3 แบบที่ 4 แบบที่ 5 และแบบที่ 6 กับดอกเบี้ยสวัสดิการพนักงานองค์กร

ธนาคารอาคารสงเคราะห์แบบที่ 1 แบบที่ 2 และแบบที่ 3 ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2556 (ไตรมาส 3/2556 ดอกเบี้ยที่ใช้เปรียบเทียบในหน้าภาคผนวก) ซึ่งสรุปผลการวิจัยดังนี้

เนื่องจากมีการแข่งขันในการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสวัสดิการพนักงานองค์กรสูง เพราะเนื่องจากความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อมีน้อยกว่าลูกค้าทั่วไปโดยเงื่อนไขการชำระเงินค่างวดคือ การหักจากเงินเดือนโดยบริษัทหักนำส่งกับการตัดผ่านบัญชีเงินเดือนของธนาคาร ซึ่งตอนนี้มี 2 ธนาคารใหญ่ที่มีสินเชื่อสวัสดิการพนักงาน จึงได้มีกลยุทธ์ในการลดต้นทุนลง ในระบบการเงินของธนาคารนั้นจะต้องอาศัยสูตรการคำนวณหาอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาที่ผู้ที่เหมาะสม ซึ่งธนาคารส่วนใหญ่ก็จะใช้สูตรในการคำนวณที่เหมือนกัน ได้แก่

1. มูลค่าในปัจจุบัน (Present Value: PV) จะตรงกันข้ามกับมูลค่าในอนาคต โดยมูลค่าปัจจุบันเป็นกระบวนการลดค่า (Discounting process)
2. มูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) เป็นกระบวนการทบต้น (Compounding process) ซึ่งเป็นการรวมดอกเบี้ยและเงินต้นในปลายปี
3. เงินงวด (Payment) เป็นการคิดการผ่อนชำระเงินกู้ต่องวด
4. อัตราดอกเบี้ยรับ (Interest Revenue Rate) เป็นอัตราที่ธนาคารได้รับจากการปล่อยสินเชื่อให้ลูกค้า ถ้าอัตราที่สูงแสดงว่าธนาคารสามารถสร้างรายได้รับมาก
5. อัตราผลตอบแทน (Internal Rate of Return) เป็นอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนและเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับเท่ากับเงินลงทุน ของโครงการพอดีถ้าอัตราส่วนที่สูงแสดงว่าธนาคารสร้างรายได้รับมาก

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาพบว่าดอกเบี้ยของธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์มีค่าเฉลี่ยมูลค่าในอนาคต (FV) และอัตราดอกเบี้ยรับ (IRR₁) ไม่แตกต่างกัน เพราะขึ้นอยู่กับดอกเบี้ยแต่ละแบบ

ข้อเสนอแนะจากการศึกษารุ่นนี้ คือ

1. จากผลการศึกษาพบว่าดอกเบี้ยธนาคารไทยพาณิชย์กับดอกเบี้ยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอัตราผลตอบแทน (IRR₂) ไม่แตกต่างกัน เพราะเนื่องจากดอกเบี้ยที่ใช้ศึกษาอยู่ในช่วงไตรมาส 3 ของปี พ.ศ. 2556 เท่านั้น การที่อัตราผลตอบแทนไม่ต่างกันเพราะเนื่องจากการแข่งขันการให้สินเชื่อ ดังนั้นถ้าหากธนาคารไทยพาณิชย์หวังผลทางการแข่งขันกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ควรจะรักษาความสามารถในการมีอัตราผลตอบแทน (IRR₂) ต่ำไว้ให้นานที่สุด

2. ธนาคารไทยพาณิชย์ควรมีการแข่งขันให้ลูกค้าได้รับทราบถึงประโยชน์ที่ลูกค้าจะได้รับจากการกู้ยืมระยะเวลาตามสัญญาได้อย่างไร และเปรียบเทียบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ว่าลูกค้าจะได้รับประโยชน์มากกว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์อย่างไร

3. เนื่องจากการแข่งขันในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยทางด้านอัตราผลตอบแทน (IRR_2) แต่เพียงปัจจัยเดียว แต่ยังมีปัจจัยที่สำคัญอื่นอีกหลายปัจจัย เช่น

- ความสะดวกในการยื่นขอสินเชื่อ ได้แก่ ผู้กู้สามารถที่จะยื่นเอกสารหรือเซ็นสัญญาเงินกู้ยังสำนักงานของธนาคารหรือที่อื่นๆ ได้อย่างสะดวก ไม่เสียเวลา

- ความรวดเร็วในการอนุมัติสินเชื่อ ได้แก่ ผู้กู้สามารถทราบผลการยื่นกู้หรือได้รับเงินกู้รวดเร็วทันเวลาที่ต้องการ

- การต้อนรับและการให้บริการที่ดีของพนักงาน ได้แก่ การต้อนรับและการอำนวยความสะดวกต่างๆ ของพนักงาน ความมีรวดเร็วในการการให้บริการให้เกิดความประทับใจ

- การให้ความรู้และคำปรึกษาแนะนำที่ดี ได้แก่ การให้ความรู้ความเข้าใจและคำแนะนำเกี่ยวกับการขอสินเชื่อหรือการวิเคราะห์ข้อมูลเบื้องต้นให้ลูกค้าก่อนที่จะตัดสินใจซื้ออย่างจริงจังและเป็นมิตรไมตรี

- ความสะดวกในการบริการหลังจากที่ลูกค้าทำสินเชื่อกับทางธนาคาร

ข้อเสนอแนะครั้งต่อไป

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเฉพาะดอกเบี้ยสวัสดิการพนักงานองค์กรธนาคารไทยพาณิชย์กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดังนั้นผู้ที่ศึกษาต่อไปควรเพิ่มในส่วนของดอกเบี้ยธนาคารอื่นด้วย ศึกษาในเรื่องเงื่อนไขการให้สินเชื่อของแต่ละธนาคารว่ามีข้อกำหนดอย่างไรบ้าง และเปรียบเทียบการให้บริการของธนาคารที่จะส่งผลต่อการให้สินเชื่อ

บรรณานุกรม

กฤษฎา สังขมณี. 2549. การจัดการสินเชื่อ. กรุงเทพมหานคร: ธนจักรการพิมพ์.

พัลลภ กฤตยานวัช. 2538. “นานากลยุทธ์ของสถาบันการเงินในการแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย.” เอกสารประกอบการสัมมนาผู้บริหาร เรื่องการบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย: ใครจะอยู่ใครจะไป, 8 พฤศจิกายน 2538 ณ ศาลาสันติธรรม. (อட்சาเนา)

วเรศ อุปปาดิก. 2535. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สุรวิทย์ บุญนาค. 2532. การเงินการธนาคาร. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์.

วารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

- จิรัญญา ตันติวารัตน์. 2535. ผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยสยาม
- จุฑารัตน์ ชอนชล. 2539. ปัจจัยที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อของระบบพาณิชย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ประหยัด ฟาริการ. 2544. ปัจจัยกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- สุปราณี วิเชียร. 2544. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่ออัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมแก่ลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ณัชชา ปุณพจน์. 2545. ความเคลื่อนไหวของอัตราดอกเบี้ยในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- วิมลรัตน์ ศศิธร. 2545. การวิเคราะห์ระดับความเสี่ยงด้านสินทรัพย์รวมของสถาบันการเงิน ตั้งแต่ปี 2536-2540. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- บัณฑิต ธรรมรัตน์. 2548. ปัจจัยที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยในตลาดสินเชื่อของระบบธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ประพาฬรัตน์ พูลทรัพย์. 2550. ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระของสินเชื่อสวัสดิการ: กรณีศึกษาธนาคารออมสินภาค 3 ศูนย์ธุรกิจสินเชื่อและบริการδιวานนท์. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- วรนุช ทรัพย์สมปอง. 2550. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- สามารถ ทองเผือก. 2550. การเปรียบเทียบต้นทุนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของผู้ใช้บริการธนาคารกรุงไทยกับธนาคารอื่น. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- Edwards, Sebastian. 1985. Money, the Rate of Devaluation, and Interest Rates in a Semiopen Economy, Columbia 1968-1982. Journal of Money, Credit and Banking 17 (February) : 59-68.
- Fisher, Irving. 1975. The theory of interest. New York: Macmillan.
- Lea, M.J. (2011). International Housing Finance Sourcebook 2000. International Union for Housing Finance. 4th ed.
- วารสารการเงิน การลงทุน การตลาด และการบริหารธุรกิจ ปีที่ 4 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มีนาคม 2557)

ฝ่ายวิชาการธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2555. ตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2555 และแนวโน้มปี 2556. สืบค้น. [ออนไลน์] เข้าถึงได้จาก

<http://www.bot.or.th/Thai/>

[FinancialLiteracy/PublishingImages/newweb/Financial%20Plan.pdf](http://www.bot.or.th/Thai/FinancialLiteracy/PublishingImages/newweb/Financial%20Plan.pdf)

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2554. คำแนะนำการขอสินเชื่อ.

[ออนไลน์] เข้าถึงได้จาก [http://www.reic.or.th/RealEstateForPeople/Topic-](http://www.reic.or.th/RealEstateForPeople/Topic-AdviceHomeLoan01.asp)

[AdviceHomeLoan01.asp](http://www.reic.or.th/RealEstateForPeople/Topic-AdviceHomeLoan01.asp)