

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

จากการที่ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 เป็นต้นมา ภาครัฐบาลได้พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งภาคการเงิน และภาคการผลิต ภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของภาคการผลิต ได้รับมาตรการกระตุ้นหลายประการ อาทิเช่น ดอกเบี้ยเงินกู้สามารถนำไปลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เดิมไม่เกินปีละ 10,000 บาท เปลี่ยนเป็นไม่เกินปีละ 50,000 บาท การลดหย่อนภาษีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ การลดค่าธรรมเนียม ในการดำเนินการด้านนิติกรรมต่างๆ

สำหรับธนาคารพาณิชย์หลังวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ไม่สามารถขยายสินเชื่อให้กับธุรกิจได้มากตามที่วางเป้าหมายไว้เนื่องจากการลงทุนภาคเอกชน ชะลอลงและต้องอาศัยเวลาในการฟื้นตัวนานหลายปี แต่ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นปัจจัยที่สี่ของมนุษย์ มีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับ โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยหลายแห่งมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้น หลายโครงการและจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากรัฐบาลดังกล่าวข้างต้นทำให้ การขยายสินเชื่อประเภทที่อยู่อาศัยจึงเป็นสินเชื่อลำดับแรกที่หลายธนาคาร ให้ความสำคัญ

นับตั้งแต่ต้นปี 2544 เป็นต้นมา รัฐบาลได้ออกมาตรการต่างๆ ในการสนับสนุนให้ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เติบโต เพื่อให้เป็นตัวผลักดันภาคเศรษฐกิจอื่นฟื้นตัวตาม อาทิ ภาคก่อสร้าง การเงิน การธนาคาร การผลิตสินค้าประเภทเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รวมทั้งการได้ช่วยให้ ประชาชนทุกระดับมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองซึ่งนับเป็นการสร้างรากฐานความเป็นอยู่ให้ดีขึ้น รัฐบาลโดยกระทรวงการคลังได้เข้ามามีบทบาทสำคัญโดยการออกมาตรการทางการเงินและ การคลัง เพื่อกระตุ้นและฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซานับตั้งแต่ปี 2539 เป็นต้นมา เป็นระยะๆ ดังนี้

1. มาตรการด้านการคลัง

- 1.1 ลดค่าธรรมเนียมการโอนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือเพียงร้อยละ 0.01
- 1.2 ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01
- 1.3 ลดค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11

1.4 ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่เรียกเก็บจากเงินได้จากการขายที่อยู่อาศัยเดิม เพื่อนำรายได้ไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ที่ซื้อ โดยผู้ขายจะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลา ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับถึงวันที่ขาย

1.5 ยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับเงินได้สุทธิในช่วงแรก 50,000 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 80,000 บาท ที่ต้องเสียภาษีในอัตราร้อยละ 5

2. มาตรการด้านการเงิน

2.1 สินเชื่อรายย่อยแก่กลุ่มเป้าหมายที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองผ่านธนาคาร

2.1.1 โครงการ ธอส.-กบข. ให้แก่ข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

2.1.2 โครงการบ้านพนักงานรัฐวิสาหกิจ

2.1.3 โครงการบ้านข้าราชการที่ไม่ใช่สมาชิก กบข.

2.1.4 โครงการบ้านตำรวจ

2.2 สินเชื่อรายย่อยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มีอาชีพอิสระแต่ไม่มีหลักฐานแสดงรายได้

2.2.1 โครงการบ้าน ธอส.เพื่อคนไทย

2.2.2 โครงการบ้านออมสินเพื่อประชาชน

2.3 สินเชื่อผู้ประกอบการก่อสร้าง โครงการบ้านเอื้ออาทรที่การเคหะแห่งชาติ รับผิดชอบผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน

จากมาตรการทางการเงินการคลังของรัฐบาลส่งผลกระทบต่อให้กำลังซื้อของประชาชน สูงขึ้น เป็นแรงผลักดันให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2545 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่สร้างโดยผู้ประกอบการ จัดสรรมี จำนวน 16,342 หน่วย (ตารางที่ 1.1) เพิ่มขึ้นจากปี 2544 ร้อยละ 13.6 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงปี 2537-2539 ที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตสูงสุดคิดเป็นจำนวนเพียงร้อยละ 11.8 ของจำนวน 138,377 หน่วย และหากเปรียบเทียบกับช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 - 2543 ที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดิ่งต่ำ คิดเป็นร้อยละ 34.2 ของจำนวน 47,734 หน่วย ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในปี 2546 ที่อยู่อาศัยที่สร้างโดยผู้ประกอบการจัดสรรยังมีแนวโน้มเติบโตได้อีก สำหรับในปี 2546 คาดว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ก่อสร้างโดยผู้ประกอบการ จัดสรรจะมีจำนวน 17,500 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2545 ร้อยละ 7.1

ตาราง 1.1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

(จำนวน : หน่วย)

	2531-2536	2537-2539	2540-2543	2544	2545	2546 (ม.ค.-มี.ค.)
สร้างโดยผู้ประกอบการ	52,590	75,323	21,134	9,691	14,371	3,999
โครงการจัดสรร	24,976	63,054	26,600	4,693	1,971	220
อาคารชุด	77,566	138,377	47,734	14,384	16,342	4,219
รวม		(78.4)	(-65.5)	(-69.8)	(13.6)	(-2.0)
	26,033	31,776	20,924	19,639	17,693	4,545
สร้างเอง		(22.1)	(-34.1)	(-6.1)	(-9.9)	(12.3)
รวมที่อยู่อาศัย	103,599	170,153	68,658	34,023	34,035	8,764
จดทะเบียนเพิ่ม		(64.2)	(-59.6)	(-50.4)	(0.03)	(4.9)

ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2545 และแนวโน้มปี 2546 (2546)

หมายเหตุ : ตัวเลขในเครื่องหมายวงเล็บหมายถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันปีก่อน

จากภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้นมากนับตั้งแต่ปี 2544 เป็นต้นมา อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 สถาบันการเงินต่างระมัดระวังเข้มงวดมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการ โดยจะให้การสนับสนุนเฉพาะผู้ประกอบการจัดสรรที่มีฐานะมั่นคงและน่าเชื่อถือ โดยวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ของโครงการเป็นสำคัญเพื่อลดความเสี่ยงและหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ความเข้มงวดในการปล่อยกู้ของสถาบันการเงินจึงเป็นข้อจำกัดหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายเก่าและใหม่

ขณะเดียวกันสถาบันการเงินต่างแข่งขันอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลมากขึ้น เนื่องจากเห็นว่าเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ ประกอบกับสถาบันการเงินต่างเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องทางการเงินสูง จึงจำเป็นต้องหารายได้เพิ่มขึ้น โดยในปี 2545 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่มียอดรวม 159,490 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงจากปี 2544 ถึงร้อยละ 42.8 (ตารางที่ 1.2) โดยธนาคารออมสินปล่อยสินเชื่อมากที่สุด รองลงไปคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนธนาคารพาณิชย์ซึ่งมีส่วนครองตลาดสูงสุดสามารถปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ในปี 2545 ได้เต็มที่ถึงร้อยละ 31.2 จากที่ปล่อยลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2544

ตาราง 1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ในแต่ละปี

(หน่วย : ล้านบาท)

สถาบันการเงิน	2540	2541	2542	2543	2544	2545
1. ธนาคารพาณิชย์	87,293 (-35.8)	47,857 (-45.2)	30,593 (-36.1)	63,053 (106.1)	59,123 (-6.2)	44,592 (31.2)
2. ธนาคารอาคาร สงเคราะห์	104,382 (35.7)	47,655 (-54.3)	26,336 (-44.7)	32,898 (24.9)	36,705 (11.6)	61,986 (68.9)
3. บริษัทเงินทุน	6,932 (-62.4)	599 (-91.3)	821 (37.1)	1,092 (33.0)	2,290 (109.7)	2,107 (-8.0)
4. ธนาคารออมสิน	1,412 (-52.3)	3,545 (151.1)	3,679 (3.8)	6,794 (84.7)	8,196 (20.6)	14,872 (81.4)
5. อื่น ๆ*	4,284 (-36.3)	4,077 (-4.8)	2,872 (-29.5)	5,049 (75.8)	5,386 (6.7)	2,933 (-45.5)
รวม	204,303 (-15.3)	103,733 (-49.2)	64,301 (-38.0)	108,886 (69.3)	111,700 (2.6)	159,490 (42.8)

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ส่วนวิจัยและวิเคราะห์สัมพันธ์ (2545)

หมายเหตุ : * ประกอบด้วยการเลหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทประกันชีวิต

ตัวเลขในเครื่องหมายวงเล็บ หมายถึง อัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันปีก่อน

ในปี 2545 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวขึ้นอย่างชัดเจนทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน มาตรการกระตุ้นและฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลมีส่วนช่วยให้ธุรกิจนี้ขยายตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยในประเทศยังคงมีแนวโน้มทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ สถาบันการเงินทั้งระบบยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินมาก ส่งผลให้มีการแข่งขันในการอำนวยความสะดวกโดยการเสนอบริการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในเงื่อนไขต่างๆ ที่จูงใจให้ประชาชนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยจึงเติบโตอย่างชัดเจน

ในปี 2546 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยยังคงมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2546 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีจำนวน 8,764 หน่วย (ตารางที่ 1.3) เพิ่มขึ้นจากระยะเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 4.9 จำแนกเป็นบ้านเดี่ยว รวม 6,562 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนสูงสุด ร้อยละ 74.8 รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 22.3 โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวยังคงมีความต้องการสูง มีอัตราการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 21.1

ตาราง 1.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

(จำนวน : หน่วย)

ประเภทที่อยู่อาศัย	2541	2542	2543	2544	2545	2546 (ม.ค.-มี.ค.)
บ้านเดี่ยว	23,984	17,469	23,128	24,041	24,973	6,562
	(-41.9)	(-27.2)	(32.4)	(3.9)	(3.8)	(21.1)
บ้านแฝด	196	178	539	227	80	30
	(-80.0)	(-9.2)	(202.8)	(-57.9)	(-64.7)	(25.0)
ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์	11,895	2,319	2,728	5,062	7,011	1,952
	(-72.7)	(-80.5)	(17.6)	(85.6)	(38.5)	(18.4)
แฟลตและอาคารชุด	27,788	13,416	5,633	4,693	1,971	220
	(-53.3)	(-84.6)	(-58.0)	(-16.7)	(-58.0)	(-82.6)
รวม	63,863	33,382	32,028	34,023	34,035	8,764
	(-56.1)	(-47.7)	(-4.1)	(6.2)	(0.03)	(4.9)

ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2545 และแนวโน้มปี 2546 (2546)

หมายเหตุ : ตัวเลขในเครื่องหมายวงเล็บหมายถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันปีก่อน

ในปี 2546 คาดว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวนประมาณ 36,000 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2545 ร้อยละ 5.8 สำหรับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มสูงสุดอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครรวม 4,480 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51.1 (ตารางที่ 1.4)

ตาราง 1.4 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มจำแนกตามภูมิภาค

(จำนวน : หน่วย)

ภูมิภาค	2541	2542	2543	2544	2545	2546 (ม.ค.-มี.ค.)
กรุงเทพมหานคร	39,440 (-55.2)	20,906 (-47.0)	17,315 (-17.2)	17,570 (1.5)	19,996 (13.8)	4,480 (-12.5)
สมุทรปราการ	3,943 (-53.8)	2,093 (-46.9)	2,574 (23.0)	4,016 (56.0)	2,157 (-46.3)	585 (56.4)
นนทบุรี	6,461 (-67.0)	2,261 (-65.0)	3,071 (35.8)	3,138 (2.2)	2,313 (-26.3)	1,566 (205.8)
ปทุมธานี	4,125 (-68.4)	2,882 (-30.1)	3,338 (15.8)	5,126 (53.6)	5,386 (5.1)	1,313 (-5.0)
นครปฐม	5,776 (-43.1)	3,643 (-36.9)	3,648 (0.1)	2,707 (-25.8)	3,100 (14.5)	579 (-22.6)
สมุทรสาคร	4,119 (-30.0)	1,597 (-61.2)	2,082 (30.4)	1,466 (-29.6)	1,083 (-26.1)	241 (11.0)
รวม	63,863 (-56.1)	33,382 (-47.7)	32,028 (-4.1)	34,023 (6.2)	34,035 (0.03)	8,764 (4.9)

ที่มา : รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2545 และแนวโน้มปี 2546 (2546)

หมายเหตุ : ตัวเลขในเครื่องหมายวงเล็บหมายถึงอัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันปีก่อน

เมื่อดูจากเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่ระหว่างปี 2542-2544 (ดังตารางที่ 1.5) จะพบว่ายอดเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์มีปริมาณลดลงไม่มากนักแต่เมื่อดูสัดส่วนของเงินให้กู้ยืมต่อเงินฝากและสินเชื่อบริษัทพาณิชย์ส่วนที่เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พบว่าลดลงค่อนข้างมาก

ตาราง 1.5 แสดงเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่

หน่วย : ล้านบาท

เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่			
รายการ	2542	2543	2544
1. การเงินการธนาคาร			
1.1 จำนวนสาขาธนาคารพาณิชย์	127	124	125
1.2 เงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์	76,970	80,815	83,922
1.3 เงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์	69,149	58,418	56,162
1.4 สัดส่วนเงินให้กู้ยืมต่อเงินฝาก	89.8	72.3	66.9
1.5 เงินที่ ธพ. นำฝากผู้แทน ฯ	39,533	51,554	55,486
1.6 เงินที่ ธพ. เบิกถอนจากผู้แทน	34,680	38,457	46,654
2. ฐานะการคลัง (ปีงบประมาณ)			
2.1 รายได้	3,042	2,656	2,663
2.2 รายจ่าย	19,140	18,934	22,104
2.3 कुลเงินในงบประมาณ	-16,098	-16,277	-19,441
2.4 อัตราการเบิกจ่าย	93	93	92
3. เงินโอนแรงงานที่ไปทำงานต่างประเทศ	125	104	68
4. การลงทุน			
4.1 เงินลงทุนของโครงการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริมการลงทุน	902	386	169
4.2 พื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาล	135,743	127,066	197,199
4.3 เงินลงทุนของโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุญาตจัดตั้ง	970	450	602
4.4 สินเชื่อบริษัทพาณิชย์			
4.4.1 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	7,270	5,862	4,702
4.4.2 ก่อสร้าง	5,206	4,802	7,107

ตาราง 1.5 (ต่อ)

หน่วย : ล้านบาท

เครื่องใช้ภาวะเศรษฐกิจจังหวัดเชียงใหม่			
รายการ	2542	2543	2544
5. การใช้จ่ายภาคเอกชน			
5.1 ภาษีมูลค่าเพิ่ม	822	832	887
5.2 ยอดจดทะเบียนรถยนต์	4,357	5,998	5,846
5.3 ยอดจดทะเบียนรถจักรยานยนต์	16,623	25,723	33,907
5.4 การใช้ไฟฟ้าของครัวเรือน	439.0	469.4	512.9
5.5 สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคล			
5.5.1 สินเชื่อเพื่อการพาณิชย์กรรม	18,846	14,310	12,939
5.5.2 สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	14,233	13,600	11,659

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานภาคเหนือ (2544)

แต่จากรายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2546 ยังคงมีแนวโน้มเติบโตตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวขึ้นมาตรการทางการเงิน การคลังยังคงมีส่วนสนับสนุนให้ธุรกิจนี้เติบโตต่อไปได้ ผู้ประกอบการจัดสรรจะแข่งขันกันมากขึ้น ในการส่งเสริมส่วนครองตลาดที่อยู่อาศัย เนื่องจากในสิ้นปีนี้จะถึงกำหนดสิ้นสุดการขยายระยะเวลามาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม การโอนค่าจดทะเบียนบ้านจอง และภาษีธุรกิจเฉพาะ ซึ่งจะเร่งให้ประชาชนต้องตัดสินใจซื้อบ้านเร็วขึ้น (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ .2546)

จะเห็นได้ว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญในการสร้างอัตราการเติบโตให้กับเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งจะเห็นได้จากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยรวมทั้งระบบขยายตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นจึงสนใจที่จะทำการศึกษามีปัจจัยอะไรบ้างที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดเชียงใหม่
2. เพื่อศึกษาข้อคิดเห็นและปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้จากการศึกษา

นำผลที่ได้จากการศึกษาวิจัยเป็นข้อมูลในการวางแผนของผู้ประกอบการด้านการเคหะเพื่อประโยชน์ในการวางแผนในอนาคตได้อย่างถูกต้องและเป็นแนวทางสำหรับธนาคารพาณิชย์สามารถจัดสรรสินเชื่อในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ที่ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งสามารถดำเนินนโยบายให้สอดคล้องกับลูกค้าเป้าหมายได้

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้เป็นศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเทศบาลเมืองเชียงใหม่ ระหว่างวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ.2546 ถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2546 โดยการออกแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 4 อาชีพคือข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานธนาคาร เจ้าของกิจการส่วนตัว อาชีพละ 80 ราย เนื่องจาก 4 อาชีพนี้เป็นอาชีพที่มีรายได้ประจำค่อนข้างมั่นคง

1.5 คำนิยาม

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง การกู้ยืมส่วนบุคคลเพื่อประโยชน์ในการจัดหาที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การก่อสร้างบ้าน การซื้อบ้าน ตลอดจนการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เจ้าของอยู่อาศัยเอง