

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการศึกษา

การศึกษารั้วนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดเชียงใหม่ โดยการเก็บข้อมูลรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิโดยการออกแบบสอบถามจากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 323 ราย ในการศึกษาข้อมูลทั่วไปพบว่าผู้ที่มีทั้งหมด 109 รายคิดเป็นร้อยละ 33.7 เป็นเพศชาย (ร้อยละ17.0) มีสถานะภาพการสมรส(ร้อยละ23.8) มีอายุมากกว่า 36 ปี (ร้อยละ19.7) มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป (ร้อยละ26.9) มีอาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ร้อยละ11.5) และรายได้ต่อเดือนอยู่ระหว่าง 10,001-20,000 (ร้อยละ12.4) ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประชาชนในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดเชียงใหม่ สรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญเกี่ยวกับปัจจัยด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือจำนวนเงินกู้ที่ได้รับและปัจจัยทางด้านหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นอันดับสุดท้าย สำหรับปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สรุปได้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะพบปัญหาเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยสูงเกินไปเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมาคือปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่ธนาคารนำมาปฏิบัติเข้มงวดเกินไปเป็นอันดับสอง และปัญหาเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไปเป็นอันดับสุดท้าย

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและปัญหาในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ปัญหาอัตราดอกเบี้ยที่สูง - ปัญหาที่ผู้ต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเผชิญ คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอดีตที่สูง กว่าร้อยละ 10 ต่อปี ขณะที่ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยลดต่ำลงมาก และต้องการให้อัตราดอกเบี้ยไม่มีความผันผวนมาก ธนาคารพาณิชย์จึงควรมีความยืดหยุ่นในการปรับอัตราดอกเบี้ยลง เพื่อความได้เปรียบในการแข่งขันกับธนาคารคู่แข่งอื่น

2. ปัญหาวงเงินกู้ที่ได้รับน้อยเกินไป – โดยปกติวงเงินกู้ที่อนุมัติ ธนาคารจะพิจารณา รายได้ของผู้กู้เป็นลำดับแรก โดยรายได้ควรมีไม่ต่ำกว่า 4 เท่า ของ จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือน (จำนวนเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือนจะคำนวณมาจากจำนวนเงินวงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลา ที่ผ่อนชำระ) หากผู้กู้ได้รับวงเงินกุน้อยเกินไปจำเป็นต้องใช้เงินทุนส่วนตัวนำเข้ามาเพิ่มเพื่อซื้อบ้าน หรือ กู้ยืมนอกระบบมาอีกทีหนึ่ง จะทำให้ผู้กู้มีภาระมากยิ่งขึ้น หากธนาคารประสงค์ให้กลุ่มลูกค้า เป้าหมายได้รับการอนุมัติสินเชื่อควรมีผู้อื่นมาคู่ร่วมกัน เพื่อเป็นการเพิ่มความสามารถ ในการผ่อนชำระของผู้กู้เดิมมากขึ้น

3. ปัญหาจำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนสูงเกินไป – การคำนวณจำนวนเงินผ่อนชำระต่อ เดือนจะมาจาก จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาในการผ่อนชำระ โดยปกติหากจำนวนเงิน ในการผ่อนชำระสูงเกินไป ธนาคารพาณิชย์ควร จะยืดระยะเวลาในการผ่อนชำระให้นานขึ้น เช่น จากเดิม 20 ปี เป็น 25 ปี

4. ปัญหาไม่มีหลักฐานรายได้ที่แน่นอน ในการยื่นขอสินเชื่อ – ผู้กู้บางรายประกอบธุรกิจ ส่วนตัว และในอดีตรายได้แต่ละวันไม่ได้นำเงินเข้าบัญชีเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ แต่เนื่องจาก การพิจารณาของธนาคารพาณิชย์จะต้องมีเอกสารหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ปัญหานี้อาจแก้ไขได้ โดยผู้ขอกู้ควรเริ่มนำเงินเข้าบัญชีของธนาคารพาณิชย์อย่างน้อย 3 เดือน เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ สามารถพิสูจน์แหล่งที่มาของรายได้ และความสม่ำเสมอของรายได้ ซึ่งเป็นหลักในการพิจารณา สินเชื่อที่สำคัญ

5.3 ข้อจำกัดในการศึกษา

งานศึกษานี้เป็นการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยผ่านการกู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน ช่วงเวลาที่ศึกษานี้เป็นช่วงที่อุปสงค์ที่อยู่อาศัยถูกชะลอมานาน และอุปทานในตลาดมีน้อย จึงเกิด อุปสงค์ส่วนเกิน แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยค่อนข้างต่ำ และภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่งฟื้นตัว ราคาที่อยู่อาศัยเริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้น ผู้ประกอบการเริ่มมีจำนวนมากขึ้นและก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยมากขึ้น การศึกษาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ จึงเป็นการศึกษาในช่วงที่อยู่ในภาวะไม่สมดุล จึงอาจมีข้อจำกัดในการศึกษาและการให้ข้อมูล ของผู้ถูกสัมภาษณ์ ซึ่งหากศึกษาในช่วงตลาดที่อยู่อาศัยมีความสมดุลด้านอุปสงค์ และอุปทาน มากกว่าผลการศึกษาที่ได้รับอาจมีความเที่ยงตรงมากกว่า