

## ปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

### FACTORS AFFECTING COMMERCIAL BANKS' HOME LOAN IN THE EASTERN AREA OF THAILAND

ศรัญญา จันกระจ่าง<sup>1\*</sup> และสุเมธ ตูวदारตรากูล<sup>1</sup>  
Sarunya Jangrajang and Sumeth Tuvadaratrakool

#### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษารายละเอียดการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย 2) ศึกษาวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย และ 3) ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย จำนวน 400 คน มีตัวแปรต้นทั้งหมด 11 ตัวแปร ได้แก่ อายุ เพศ ธรรมชาติของสถานภาพ จำนวนบุตร อาชีพ ผู้กู้ร่วม รายได้ สินทรัพย์หลักประกัน และประเภทสินเชื่อ นำมาวิเคราะห์ข้อมูลทั้งในด้านสถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และใช้สถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ การทดสอบปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างคู่ตัวแปร จากนั้นทำการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ

ผลการศึกษาพบว่า

1. ผู้ขอสินเชื่อส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุเฉลี่ย 38 ปี มีสถานภาพสมรส โดยส่วนใหญ่ไม่มีบุตร มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีผู้กู้ร่วม และยังพบว่า ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท มีสินทรัพย์ปลอดภาระ มีหลักประกันเป็นทาวน์เฮาส์ และเป็นสินเชื่อเพื่อต่อเติมซ่อมแซมที่อยู่อาศัย
2. วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 1,702,200 บาท ต่อราย
3. อายุอาชีพ ผู้กู้ร่วมของผู้ขอสินเชื่อ รายได้ของผู้ขอสินเชื่อ สินทรัพย์ของผู้ขอสินเชื่อ หลักประกันของผู้ขอสินเชื่อ และประเภทสินเชื่อของผู้ขอสินเชื่อ มีอิทธิพลต่อการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตภาคตะวันตก ประเทศไทย อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05

**คำสำคัญ:** สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์สินเชื่อ การวิเคราะห์การถดถอยเชิงพหุคูณ

<sup>1</sup>คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด

\*ผู้นิพนธ์ประสานงาน E-mail: yingau.sarunya333@gmail.com

## ABSTRACT

This research aims to 1) study details of home loan applicants who are approved by commercial banks in the eastern area of Thailand, 2) study home lone credit line approved by commercial banks in the eastern area of Thailand, and 3) study factors affecting commercial banks' home loan in the eastern area of Thailand. Secondary data approach was used in this research and sample size was 400 applicants. Details of the applicants include age, gender, owner, marital status, child number, career, partner, income, capital, collateral, and condition. Statistics employed in this research were mean, maximum, minimum, standard deviation, multicollinearity, and multiple regression.

The research's results were as follow:

1. Most home loan applicants in the eastern area of Thailand are female; 38 years old on average; married; have no children; company employees, have a freehold, and have a co-borrower. Moreover, they earn more than 50,000 Baht; have burden-free property; have a townhouse as collateral; and the purpose of borrowing is to refurbish their home.
2. Home loan credit limit approved is 1,702,200 Baht per applicant on average.
3. Age, career, partner, income, capital, collateral and condition have affect commercial banks' home loan in the eastern area of Thailand with .05 statistically significant level.

**Keywords:** Home Loan, Credit Analysis, Multiple Regression

## บทนำ

ที่อยู่อาศัย คือหนึ่งในปัจจัยที่มีความสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ตั้งแต่ในอดีตมาจนถึงปัจจุบัน โดยที่อยู่อาศัยได้มีการพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบ เพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการดำเนินชีวิตของผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น ซึ่งส่งผลทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือที่อยู่อาศัย ถูกจัดได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีขนาดใหญ่ อีกทั้งยังมีการขยายตัวและมีการเติบโตของกลุ่มอุตสาหกรรมมาอย่างต่อเนื่อง ตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งเกิดจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เข้ามาสนับสนุน ไม่ว่าจะเป็นการเติบโตทางเศรษฐกิจ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่เพิ่มมากขึ้น ความต้องการสภาพแวดล้อมที่จะช่วยอำนวยความสะดวกในชีวิตประจำวัน รวมไปถึงการเปลี่ยนแปลงรูปแบบของที่อยู่อาศัยที่ทำให้ผู้บริโภคมีทางเลือกมากขึ้น ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ ต่างผลักดันให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะเดียวกัน สำหรับผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่แล้ว มีเงินสดไม่เพียงพอต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือที่อยู่อาศัยได้ในทันที ซึ่งธนาคารพาณิชย์ก็เป็นหนึ่งในแหล่งเงินทุนที่มีความพร้อม และสามารถรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่มีความต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยดังกล่าว (เอกรัฐ วงศ์วีระกุล, 2553)

ธนาคารพาณิชย์ได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในการเป็นส่วนช่วยให้เกิดการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก เนื่องจากการประกอบธุรกิจของธนาคารนั้นเป็นลักษณะของการรับฝากเงินจากผู้ฝาก โดยมีกำหนดการจ่ายเงินเมื่อถูกทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และนำเงินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์ในทางใดทางหนึ่งหรือหลาย ๆ ทาง อาทิ การให้กู้ยืมเงิน ซื้อขายหรือเก็บเงินตามตัวเงิน หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด ซื้อหรือขายเงินตราต่างประเทศ และบริการอื่น ๆ ทำให้เกิดการย้ายเงินทุนจากผู้ที่มีความต้องการออมเงินไปยังผู้ที่มีความต้องการใช้เงิน ซึ่งเหล่านี้ช่วยสนับสนุนให้เกิดการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศไทยทั้งในภาคของธุรกิจ และภาคของการบริโภคของครัวเรือนที่มีอำนาจซื้อมากขึ้น อีกทั้งยังส่งผลให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย ซึ่งในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย มีทั้งหมด 21 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย ธนาคารทหารไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ธนาคารเกียรตินาคิน ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย ธนาคารทีสโก้ ธนาคารธนชาต ธนาคารยูโอบี ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2560)

สินเชื่อบ้านหรือเงินกู้ระยะยาวที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือธนาคาร เพื่อนำไปใช้สำหรับการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้าน ทางเฮาส์ ทาวโฮม คอนโด หรืออาคารพาณิชย์ โดยใช้ที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันในการจำนองให้แก่ธนาคารผู้เป็นสินเชื่อ ซึ่งสินเชื่อบ้านนี้ ถือเป็นหนึ่งในบริการที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างมาก เนื่องจากที่อยู่อาศัยมีราคาที่สูงและยังมีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ที่มีความประสงค์ต้องการจะมีบ้านเป็นของตนเองนั้นทำได้ค่อนข้างยากและต้องใช้เวลาในการสะสมเงินเพื่อให้เพียงพอกับราคาของที่อยู่อาศัย ซึ่งในส่วนนี้ธนาคารพาณิชย์ได้เข้ามามีบทบาทโดยการนำเงินที่ได้รับจากการฝากเงินของธนาคาร นำมาให้ผู้ที่มีความต้องการที่จะซื้อที่อยู่อาศัยกู้ยืมเพื่อนำเงินดังกล่าวไปซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีกำหนดที่จะต้องจ่ายเงินต้นและอัตราดอกเบี้ยคืนให้กับธนาคารตามที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งก็คือสินเชื่อบ้าน โดยธนาคารจะได้รับผลตอบแทนจากการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นดอกเบี้ยจากผู้กู้ ในขณะที่เดียวกันผู้กู้ก็สามารถซื้อที่อยู่อาศัยให้กับตนเองได้ทันที โดยยอมเสียดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้กับธนาคาร (เอกรัฐ วงศ์วีระกุล, 2553)

ในปัจจุบันจะสังเกตได้ว่า ในพื้นที่ต่าง ๆ เริ่มมีการขยายตัวของเขตพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นไม่เพียงแต่ในกรุงเทพมหานครฯ เพียงเท่านั้น ในต่างจังหวัดโดยเฉพาะพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ซึ่งตามการจัดแบ่งภูมิภาคของคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้แบ่งออกไว้เป็น 8 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดกาญจนบุรี จังหวัดนครปฐม จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดราชบุรี จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสาคร และจังหวัดสุพรรณบุรี ซึ่งทั้ง 8 จังหวัดเหล่านี้ต่างก็เป็นจังหวัดที่มีการเติบโตและมีความสำคัญต่อประเทศทั้งในแง่ของเขตพื้นที่อุตสาหกรรม การเกษตร และการท่องเที่ยว ที่ช่วยสร้างรายได้ให้กับประเทศอย่างมาก

เกิดการขยายตัวทางเศรษฐกิจรวมไปถึงการขยายตัวของเขตพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน เพื่อลดต้นทุน ทั้งด้านระยะเวลาและการติดตามข้อมูลจากผู้ขอสินเชื่อของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการนำเสนอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย อันจะส่งผลให้เห็นประเด็น และปัจจัยหลักที่ธนาคารใช้พิจารณาการให้สินเชื่อกับผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งสามารถใช้สำหรับเป็นแนวทางในการขอสินเชื่อของผู้ขอสินเชื่อ รวมไปถึงยังช่วยให้ธนาคารพาณิชย์ที่อยู่ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกสามารถวางแผนเพื่อการดำเนินนโยบายสำหรับการเพิ่มยอดสินเชื่อให้มีประสิทธิภาพ และมีประสิทธิผลเพิ่มมากยิ่งขึ้น (ทวิวัฒน์ จงหมายกลาง, 2561)

จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยในฐานะพนักงานสินเชื่อที่ปฏิบัติงานในธนาคารพาณิชย์ ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย จึงสนใจศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตก เพื่อนำผลการวิจัยที่ได้ไปเสนอแนะให้แก่ผู้บริหารที่มีอำนาจในการวางแผนกลยุทธ์ทางการตลาดและตัดสินใจในการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่มีการดำเนินธุรกิจในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

### วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษารายละเอียดการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย
2. เพื่อศึกษาวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย
3. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

### วิธีดำเนินการวิจัย

#### 1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ในด้านของประชากรที่ใช้ในการศึกษานี้ มาจากลูกค้าที่ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดกาญจนบุรี จังหวัดนครปฐม จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดราชบุรี จังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดสุพรรณบุรี จำนวน 4,414 คน โดยกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ เนื่องจากทราบถึงจำนวนของประชากรที่แน่นอน จึงได้ใช้สูตรของ ทาโร่ ยามาเน่ (Yamane, 1973) เช่นเดียวกับการศึกษาของ ไกร ฤทธิ์คำรพ (2558) ได้กลุ่มตัวอย่างที่เหมาะสม จำนวน 367 คน แต่การศึกษาในครั้งนี้ ผู้วิจัยจะทำการเก็บข้อมูลจำนวนทั้งสิ้น 400 คน โดยการศึกษาครั้งนี้จะได้ทำการสุ่มแบบแบ่งชั้น (Stratified Random Sampling) เพื่อให้ได้กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด 400 คน

#### 2. ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

ตัวแปรต้น (Independent Variable) ทั้งหมด 11 ตัวแปร ได้แก่ อายุ (Age) เพศ (Gender) กรรมสิทธิ์ (Owner) สถานภาพ (Marital Status) จำนวนบุตร (Child) อาชีพ (Career) และผู้กู้ร่วม (Partner) แทนข้อมูลด้านบุคลิกของผู้กู้ (Character) รายได้ (Income) แทนข้อมูล ด้านความสามารถในการหารายได้ (Capacity) ของผู้กู้ สินทรัพย์ แทนฐานะการเงินของผู้กู้ (Capital) หลักประกัน

แทนหลักทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันของผู้กู้ (Collateral) และประเภทสินเชื่อแทนเงื่อนไข ของผู้กู้ (Condition)

ตัวแปรตาม (Dependent Variable) คือ วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในภาคตะวันตกของประเทศไทย

### 3. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้มาจากรายละเอียดในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทยที่เกิดขึ้นจริงในระหว่าง มกราคม - ธันวาคม 2560 ซึ่งงานวิจัยนี้ นำรายละเอียดใบคำขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ 5 ด้าน จำนวน 11 ตัวแปร มาทำการศึกษา โดยมีแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษารายละเอียด ดังนี้

$$\text{Limit} = C + b1\text{Age} + b2\text{Gender} + b3\text{Owner} + b4\text{Marital} + b5\text{Child} + b6\text{Career} + b7\text{Partner} + b8\text{Income} + b9\text{Capital} + b10\text{Collateral} + b11\text{Condition}$$

|     |            |         |                                                              |
|-----|------------|---------|--------------------------------------------------------------|
| โดย | Limit      | หมายถึง | วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ              |
|     | Age        | หมายถึง | อายุของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                     |
|     | Gender     | หมายถึง | เพศของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                      |
|     | Owner      | หมายถึง | การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ |
|     | Marital    | หมายถึง | สถานภาพของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                  |
|     | Child      | หมายถึง | จำนวนบุตรของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                |
|     | Career     | หมายถึง | อาชีพของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                    |
|     | Partner    | หมายถึง | ผู้คู่สมของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                 |
|     | Income     | หมายถึง | รายได้ของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                   |
|     | Capital    | หมายถึง | สินทรัพย์ของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ                |
|     | Collateral | หมายถึง | หลักประกันของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ               |
|     | Condition  | หมายถึง | เงื่อนไขสินเชื่อของผู้ที่ได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อ         |
|     | C          | หมายถึง | ค่าคงที่                                                     |
|     | b          | หมายถึง | ค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ                                |

### 4. การเก็บข้อมูล

4.1 ผู้วิจัยติดต่อและขอข้อมูลจากส่วนกลางของธนาคารพาณิชย์ ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย โดยแยกข้อมูลออกเป็น ข้อมูลเกี่ยวกับเพศ อายุ อาชีพ สถานภาพ กรรมสิทธิ์ จำนวนบุตร ผู้คู่สม รวมไปถึงข้อมูลของรายได้ สินทรัพย์ หลักประกัน และวัตถุประสงค์

4.2 นำข้อมูลที่ได้นำมาคัดกรอง จัดเรียง และสุ่มตัวอย่าง

### 5. สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

5.1 สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลพื้นฐาน เพื่อเป็นการอธิบายลักษณะของกลุ่มตัวอย่าง โดยมีสถิติเชิงพรรณนาที่ใช้ ได้แก่ ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Mean) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) ค่าสูงสุด

(Maximum) และค่าต่ำสุด (Minimum) ซึ่งนำมาใช้วิเคราะห์ รายละเอียดการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้กู้และผู้กู้ร่วม และวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติ

5.2 สถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistics) ใช้สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยที่มีผลต่อการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทยโดยสถิติที่ใช้สำหรับการทดสอบคือ การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) และทำการตรวจสอบการปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระ (Multicollinearity) เพื่อป้องกันการซ้ำซ้อนของคู่ตัวแปรอิสระ

### ผลการวิจัย

ผลการศึกษาพบว่า ผู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตภาคตะวันออกของประเทศไทย มีอายุเฉลี่ย 38 ปี ส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีสถานภาพสมรส และไม่มีบุตร อีกทั้งยังพบว่า โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัท และมีผู้กู้ร่วม ส่วนใหญ่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท มีสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระ มีหลักประกันเป็นทาวนเฮ้าส์ส่วนใหญ่ และเป็นสินเชื่อเพื่อต่อเติมซ่อมแซมที่อยู่อาศัย

ในด้านของวงเงินสินเชื่อที่ได้รับอนุมัติ ของผู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตภาคตะวันออกของประเทศไทย พบว่า มีวงเงินที่ได้รับอนุมัติเฉลี่ย 1,702,200 บาท ต่อลูกค้า 1 คน

สำหรับวิธีการศึกษาได้ใช้วิธีการเลือกตัวแปรโดยวิธีการเพิ่มตัวแปรอิสระแบบขั้นตอน หรือวิธีการเพิ่มตัวแปรแบบ Stepwise โดยจะทำการคัดเลือกตัวแปรที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) กับตัวแปรตาม ที่มีค่าสูงที่สุดเข้าสู่สมการก่อนเป็นอันดับแรก พร้อมทั้งกำจัดตัวแปรต้นที่มีค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (Correlation Coefficient) กับตัวแปรตาม ที่มีค่าต่ำที่สุดออกจากสมการไปพร้อมกัน โดยจะหยุดการคัดเลือกตัวแปร เมื่อตัวแปรต้นที่เหลืออยู่ในสมการ มีนัยสำคัญทางสถิติทุกตัวแปร โดยจะทำการคัดเลือกตัวแปรทั้งหมด จาก 11 ตัวแปร ได้แก่ อายุ (Age) เพศ (Gender) กรรมสิทธิ์ (Owner) สถานภาพ (Marital Status) จำนวนบุตร (Child) อาชีพ (Career) ผู้กู้ร่วม (Partner) รายได้ (Income) สินทรัพย์ (Capital) หลักประกัน (Collateral) และประเภทสินเชื่อ (Condition) เข้ามาใส่ในสมการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

**ตารางที่ 1** ผลการวิเคราะห์สถิติความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่การวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

**Model Summary**

| Model | R                  | R Square | Adjusted R Square | Std. Error of the Estimate |
|-------|--------------------|----------|-------------------|----------------------------|
| 1     | 0.343 <sup>a</sup> | 0.117    | 0.115             | 683036                     |
| 2     | 0.464 <sup>b</sup> | 0.216    | 0.212             | 644743                     |
| 3     | 0.520 <sup>c</sup> | 0.270    | 0.264             | 622825                     |
| 4     | 0.550 <sup>d</sup> | 0.303    | 0.295             | 609508                     |
| 5     | 0.567 <sup>e</sup> | 0.321    | 0.313             | 602025                     |
| 6     | 0.580 <sup>f</sup> | 0.336    | 0.326             | 596026                     |
| 7     | 0.591 <sup>g</sup> | 0.349    | 0.337             | 591068                     |
| 8     | 0.601 <sup>h</sup> | 0.361    | 0.348             | 586296                     |
| 9     | 0.609 <sup>i</sup> | 0.371    | 0.357             | 582333                     |
| 10    | 0.620 <sup>j</sup> | 0.384    | 0.368             | 577308                     |
| 11    | 0.627 <sup>k</sup> | 0.393    | 0.375             | 573904                     |

จากตารางที่ 1 พบว่า สมการได้มีการคัดเลือกตัวแปรเข้าสู่สมการทีละตัว ตั้งแต่โมเดลที่ 1 ถึง โมเดลที่ 11 โดยมีรายละเอียดดังนี้ ในโมเดลที่ 1 ระบบได้นำตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามสูงที่สุดเข้าสู่ระบบสมการเป็นลำดับแรก คือ มีผู้กู้ร่วม (Partner) ต่อมาในโมเดลที่ 2 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น ในโมเดลที่ 3 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ ในโมเดลที่ 4 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ ในโมเดลที่ 5 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ มีรายได้ 10,001-20,000 บาท ในโมเดลที่ 6 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ ในโมเดลที่ 7 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า ในโมเดลที่ 8 ระบบ ได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ มีรายได้ 20,001-30,000 บาท ในโมเดลที่ 9 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ มีรายได้ 30,001-40,000 ในโมเดลที่ 10 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ มีรายได้ 40,001-50,000 และในโมเดลที่ 11 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คือ อายุ (Age) ซึ่งพบว่า การวิเคราะห์ของระบบ

สามารถทำได้เพียง 11 โมเดล และหมายความว่า มีเพียง 11 ตัวแปรเท่านั้นที่มีนัยสำคัญทางสถิติกับตัวแปรตาม

ในโมเดลที่ 11 ระบบได้เพิ่มตัวแปรต้นที่มีความสัมพันธ์กับตามสูงในระดับถัดมาเข้าสู่ระบบสมการ คืออายุ (Age) ซึ่งพบว่า ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (R) เท่ากับ 0.627 ค่าสัมประสิทธิ์พหุการถดถอย (R Square) เท่ากับ 0.393 ค่าสัมประสิทธิ์พหุการถดถอยที่ปรับแก้แล้ว (Adjust R Square) เท่ากับ 0.375 และค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของการพยากรณ์ เท่ากับ 573904 ซึ่งแสดงให้เห็นว่ากลุ่มตัวแปรต้นดังกล่าวสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ ในเขตภาคตะวันตกของประเทศไทยได้ร้อยละ 39.30 (R-Square = 0.393) ดังนั้นจึงได้ทำการวิเคราะห์กลุ่มของตัวแปรปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของพื้นที่ภาคตะวันตกที่ได้รับอนุมัติ โดยใช้การวิเคราะห์ ANOVA รายละเอียด ดังนี้

**ตารางที่ 2** ผลการวิเคราะห์สมการที่ใช้ในการทำนายสัดส่วนปัจจัยที่มีผลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

| ANOVA <sup>l</sup> |            |                    |     |                   |        |                    |
|--------------------|------------|--------------------|-----|-------------------|--------|--------------------|
| Model              |            | Sum of Squares     | df  | Mean Square       | F      | Sig.               |
| 1                  | Regression | 24715608801836.60  | 1   | 24715608801836.60 | 52.977 | 0.000              |
|                    | Residual   | 185682428143731.00 | 398 | 466538764180.23   |        |                    |
|                    | Total      | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 2                  | Regression | 45367851723890.60  | 2   | 22683925861945.30 | 54.569 | 0.000              |
|                    | Residual   | 165030185221677.00 | 397 | 415693161767.45   |        |                    |
|                    | Total      | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 3                  | Regression | 56785526593645.50  | 3   | 18928508864548.50 | 48.796 | 0.000              |
|                    | Residual   | 153612510351923.00 | 396 | 387910379676.57   |        |                    |
|                    | Total      | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 4                  | Regression | 63655505157434.50  | 4   | 15913876289358.60 | 42.837 | 0.000 <sup>d</sup> |
|                    | Residual   | 146742531788134.00 | 395 | 371500080476.29   |        |                    |
|                    | Total      | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 5                  | Regression | 67598837422627.60  | 5   | 13519767484525.50 | 37.303 | 0.000 <sup>e</sup> |
|                    | Residual   | 142799199522940.00 | 394 | 362434516555.69   |        |                    |
|                    | Total      | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 6                  | Regression | 70786130381840.20  | 6   | 11797688396973.40 | 33.210 | 0.000 <sup>f</sup> |
|                    | Residual   | 139611906563728.00 | 393 | 355246581587.09   |        |                    |
|                    | Total      | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |

ตารางที่ 2 (ต่อ)

| ANOVA <sup>l</sup> |                    |     |                   |        |                    |
|--------------------|--------------------|-----|-------------------|--------|--------------------|
| Model              | Sum of Squares     | df  | Mean Square       | F      | Sig.               |
| 7 Regression       | 73448476043153.90  | 7   | 10492639434736.30 | 30.034 | 0.000 <sup>g</sup> |
| Residual           | 136949560902414.00 | 392 | 349361124751.06   |        |                    |
| Total              | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 8 Regression       | 75994492201347.20  | 8   | 9499311525168.40  | 27.635 | 0.000 <sup>h</sup> |
| Residual           | 134403544744221.00 | 391 | 343743081187.27   |        |                    |
| Total              | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 9 Regression       | 78144364175309.20  | 9   | 8682707130589.91  | 25.604 | 0.000 <sup>i</sup> |
| Residual           | 132253672770259.00 | 390 | 339111981462.20   |        |                    |
| Total              | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 10 Regression      | 80750464557559.60  | 10  | 8075046455755.96  | 24.229 | 0.000 <sup>j</sup> |
| Residual           | 129647572388008.00 | 389 | 333284247784.08   |        |                    |
| Total              | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |
| 11 Regression      | 82604317067806.50  | 11  | 7509483369800.59  | 22.800 | 0.000 <sup>k</sup> |
| Residual           | 127793719877762.00 | 388 | 329365257416.91   |        |                    |
| Total              | 210398036945568.00 | 399 |                   |        |                    |

จากตารางที่ 2 จะเห็นได้ว่าแต่ละโมเดลจะมีการเพิ่มขึ้นของตัวแปรที่ละตัวอย่างที่ได้กล่าวมา ซึ่งในโมเดลที่ 11 หรือโมเดลสุดท้าย มีตัวแปรต้นในสมการทั้งหมด 11 ตัวแปร คือ มีผู้รู้ร่วม (Partner) เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีอาชีพผู้ประกอบการ มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีรายได้ 40,001-50,000 และอายุ (Age) ซึ่งพบว่า มีค่า F เท่ากับ 22.800 และมีนัยสำคัญทางสถิติเท่ากับ 0.000 แสดงให้เห็นว่าตัวแปรปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ที่ได้นำมาใช้สำหรับการศึกษาในครั้งนี้ มีอย่างน้อยหนึ่งตัวแปรที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของวงเงินสินเชื่อที่เพื่อที่อยู่อาศัยของพื้นที่ภาคตะวันตกที่ได้รับอนุมัติ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ (Sig = 0.000) ดังนั้น จึงทำการทดสอบว่าตัวแปรต้นหรือปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ตัวแปรใด มีผลทางสถิติต่อการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามหรือวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในภาคตะวันตกของประเทศไทยที่ได้รับอนุมัติ รายละเอียดดังในตารางที่ 3

จากตารางที่ 3 โมเดลที่ 11 พบว่า มีตัวแปรต้น ได้แก่ มีผู้รู้ร่วม (Partner) เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระ

อื่น ๆ มีรายได้ 10,001-20,000 บาทมีอาชีพผู้ประกอบการ มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีรายได้ 40,001-50,000 และอายุ (Age)

**ตารางที่ 3** ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุคูณของปัจจัยที่การวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

| Coefficients <sup>a</sup> |                      |                             |            |                           |        |       |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|-------|
| Model                     |                      | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig.  |
|                           |                      | B                           | Std. Error | Beta                      |        |       |
| 1                         | ค่าคงที่             | 1447304                     | 48913.26   |                           | 29.589 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 497303.4                    | 68325      | 0.343                     | 7.278  | 0.000 |
| 2                         | ค่าคงที่             | 1328176                     | 49167.16   |                           | 27.013 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 497718.5                    | 64494.46   | 0.343                     | 7.717  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 553095                      | 78469.8    | 0.313                     | 7.049  | 0.000 |
| 3                         | ค่าคงที่             | 1232558                     | 50660.28   |                           | 24.33  | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 512412.7                    | 62360.8    | 0.353                     | 8.217  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 541875                      | 75830.41   | 0.307                     | 7.146  | 0.000 |
|                           | ทาว์นเฮ้าส์          | 406738.6                    | 74970.82   | 0.233                     | 5.425  | 0.000 |
| 4                         | ค่าคงที่             | 1338605                     | 55371.68   |                           | 24.175 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 511832.9                    | 61027.62   | 0.353                     | 8.387  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 547396.2                    | 74220.21   | 0.31                      | 7.375  | 0.000 |
|                           | ทาว์นเฮ้าส์          | 379269.2                    | 73645.44   | 0.218                     | 5.150  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -272499                     | 63367.52   | -0.181                    | -4.3   | 0.000 |
| 5                         | ค่าคงที่             | 1391860                     | 57025.18   |                           | 24.408 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 517046.7                    | 60299.13   | 0.356                     | 8.575  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 553983.3                    | 73336.22   | 0.314                     | 7.554  | 0.000 |
|                           | ทาว์นเฮ้าส์          | 393504.8                    | 72869.23   | 0.226                     | 5.400  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -269315                     | 62597.02   | -0.179                    | -4.302 | 0.000 |
|                           | รายได้ 10,001-20,000 | -222301                     | 67394.53   | -0.137                    | -3.299 | 0.001 |

ตารางที่ 3 (ต่อ)

| Coefficients <sup>a</sup> |                      |                             |            |                           |        |       |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|-------|
| Model                     |                      | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig.  |
|                           |                      | B                           | Std. Error | Beta                      |        |       |
| 7                         | ค่าคงที่             | 1361196                     | 63974.42   |                           | 21.277 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 506999.1                    | 59261.88   | 0.349                     | 8.555  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 571749.6                    | 72196.58   | 0.324                     | 7.919  | 0.000 |
|                           | ทาวน์เฮาส์           | 338313.5                    | 74074.56   | 0.194                     | 4.567  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -255425                     | 61595.44   | -0.17                     | -4.147 | 0.000 |
|                           | รายได้ 10,001-20,000 | -218243                     | 66205.33   | -0.135                    | -3.296 | 0.001 |
|                           | ผู้ประกอบการธุรกิจ   | 200310.4                    | 61139.36   | 0.135                     | 3.276  | 0.001 |
|                           | ที่ดินเปล่า          | -216393                     | 78387.65   | -0.117                    | -2.761 | 0.006 |
| 8                         | ค่าคงที่             | 1426924                     | 67898.36   |                           | 21.016 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 501619.5                    | 58816.68   | 0.346                     | 8.529  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 583694.8                    | 71748.11   | 0.331                     | 8.135  | 0.000 |
|                           | ทาวน์เฮาส์           | 344524.6                    | 73511.99   | 0.198                     | 4.687  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -264430                     | 61187.71   | -0.176                    | -4.322 | 0.000 |
|                           | รายได้ 10,001-20,000 | -278029                     | 69247.76   | -0.172                    | -4.015 | 0.000 |
|                           | ผู้ประกอบการธุรกิจ   | 187576.7                    | 60826.00   | 0.126                     | 3.084  | 0.002 |
|                           | ที่ดินเปล่า          | -212840                     | 77765.78   | -0.115                    | -2.737 | 0.006 |
|                           | รายได้ 20,001-30,000 | -210586                     | 77377.67   | -0.117                    | -2.722 | 0.007 |
| 9                         | ค่าคงที่             | 1483140                     | 71039.18   |                           | 20.878 | 0.000 |
|                           | ผู้กู้รวม            | 492982.6                    | 58519.75   | 0.34                      | 8.424  | 0.000 |
|                           | เพื่อริไฟแนนซ์       | 589137.6                    | 71295.94   | 0.334                     | 8.263  | 0.000 |
|                           | ทาวน์เฮาส์           | 336995.9                    | 73076.31   | 0.193                     | 4.612  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -270109                     | 60815.97   | -0.18                     | -4.441 | 0.000 |
|                           | รายได้ 10,001-20,000 | -324185                     | 71180.65   | -0.2                      | -4.554 | 0.000 |
|                           | ผู้ประกอบการธุรกิจ   | 178577.3                    | 60520.5    | 0.12                      | 2.951  | 0.003 |
|                           | ที่ดินเปล่า          | -208777                     | 77257.01   | -0.113                    | -2.702 | 0.007 |
|                           | รายได้ 20,001-30,000 | -258375                     | 79163.64   | -0.143                    | -3.264 | 0.001 |
|                           | รายได้ 30,001-40,000 | -273318                     | 108550.8   | -0.106                    | -2.518 | 0.012 |

ตารางที่ 3 (ต่อ)

| Coefficients <sup>a</sup> |                      |                             |            |                           |        |       |
|---------------------------|----------------------|-----------------------------|------------|---------------------------|--------|-------|
| Model                     |                      | Unstandardized Coefficients |            | Standardized Coefficients | t      | Sig.  |
|                           |                      | B                           | Std. Error | Beta                      |        |       |
| 10                        | ค่าคงที่             | 1524351                     | 71951.59   |                           | 21.186 | 0.000 |
|                           | ผู้รู้ร่วม           | 503225.2                    | 58130.25   | 0.347                     | 8.657  | 0.000 |
|                           | เพื่อรืไฟแนนซ์       | 587984.6                    | 70681.87   | 0.333                     | 8.319  | 0.000 |
|                           | ทาวน์เฮ้าส์          | 350883.9                    | 72615.71   | 0.201                     | 4.832  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -273473                     | 60303.14   | -0.182                    | -4.535 | 0.000 |
|                           | รายได้ 10,001-20,000 | -373212                     | 72711.75   | -0.23                     | -5.133 | 0.000 |
|                           | ผู้ประกอบการธุรกิจ   | 175742                      | 60006.78   | 0.118                     | 2.929  | 0.004 |
|                           | ที่ดินเปล่า          | -200990                     | 76640.9    | -0.109                    | -2.622 | 0.009 |
|                           | รายได้ 20,001-30,000 | -306864                     | 80373.24   | -0.17                     | -3.818 | 0.000 |
|                           | รายได้ 30,001-40,000 | -320293                     | 108917.3   | -0.125                    | -2.941 | 0.003 |
| 11                        | รายได้ 40,001-50,000 | -363190                     | 129880.9   | -0.117                    | -2.796 | 0.005 |
|                           | ค่าคงที่             | 1105105                     | 190640.6   |                           | 5.797  | 0.000 |
|                           | ผู้รู้ร่วม           | 503702.1                    | 57787.82   | 0.347                     | 8.716  | 0.000 |
|                           | เพื่อรืไฟแนนซ์       | 587064.9                    | 70266.14   | 0.333                     | 8.355  | 0.000 |
|                           | ทาวน์เฮ้าส์          | 357032.9                    | 72234.03   | 0.205                     | 4.943  | 0.000 |
|                           | สินทรัพย์ปลอดภาระ    | -263980                     | 60080.94   | -0.176                    | -4.394 | 0.000 |
|                           | รายได้ 10,001-20,000 | -364489                     | 72376.43   | -0.225                    | -5.036 | 0.000 |
|                           | ผู้ประกอบการธุรกิจ   | 181518.5                    | 59702.61   | 0.122                     | 3.040  | 0.003 |
|                           | ที่ดินเปล่า          | -207295                     | 76235.31   | -0.112                    | -2.719 | 0.007 |
|                           | รายได้ 20,001-30,000 | -287397                     | 80319.51   | -0.159                    | -3.578 | 0.000 |
|                           | รายได้ 30,001-40,000 | -316920                     | 108284.4   | -0.123                    | -2.927 | 0.004 |
|                           | รายได้ 40,001-50,000 | -382675                     | 129376     | -0.123                    | -2.958 | 0.003 |
|                           | อายุ                 | 10853.85                    | 4574.935   | 0.095                     | 2.372  | 0.018 |

จากการศึกษาพบว่า ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยพหุคูณมาตรฐาน (Unstandardized Coefficients Beta) ของตัวแปรต้นที่นำมาศึกษามีรายละเอียด ดังนี้ มีผู้รู้ร่วม (Partner) มีค่าเท่ากับ 503702.086 เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรืไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีค่าเท่ากับ 587064.896

มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ มีค่าเท่ากับ 357032.906 สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ มีค่าเท่ากับ -263979.844 มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีค่าเท่ากับ -364489.368 มีอาชีพผู้ประกอบการมีค่าเท่ากับ 181518.500 มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีค่าเท่ากับ -207295.385 มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีค่าเท่ากับ -287396.957 มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีค่าเท่ากับ -316919.820 มีรายได้ 40,001-50,000 มีค่าเท่ากับ -382675.238 อายุ (Age) มีค่าเท่ากับ 10853.845 และค่าคงที่ (Constant) มีค่าเท่ากับ 1105105.139

ซึ่งอธิบายได้ว่า เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีผู้กู้ร่วม (Partner) จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติมากกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่ไม่มีผู้กู้ร่วม เท่ากับ 503,702.086 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติมากกว่า ผู้ขอสินเชื่อขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยทั่วไป เท่ากับ 587,064.896 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติมากกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีสินทรัพย์เป็นบ้านเดี่ยว เท่ากับ 357032.906 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีสินทรัพย์เป็นเงินสด เท่ากับ 263,979.844 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีรายได้ 10,001-20,000 บาท จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท เท่ากับ 364,489.368 เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีอาชีพผู้ประกอบการ จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติมากกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่ว่างงาน เท่ากับ 181,518.500 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีหลักประกันเป็นบ้านเดี่ยว เท่ากับ 207,295.385 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีรายได้ 20,001-30,000 บาท จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท เท่ากับ 287,396.957 บาท เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีรายได้ 30,001-40,000 บาท จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีรายได้มากกว่า 50,000 บาท เท่ากับ 316,919.820 เมื่อผู้ขอสินเชื่อมีรายได้ 40,001-50,000 จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติน้อยกว่า ผู้ขอสินเชื่อที่มีรายได้มากกว่า 50,000 เท่ากับ 382,675.238 บาท และเมื่ออายุ (Age) เปลี่ยนแปลงไป 1 ปี จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติ เปลี่ยนแปลงไป 10,853.845 ในทิศทางเดียวกัน

ค่าความคลาดเคลื่อนมาตรฐานของสัมประสิทธิ์ถดถอยพหุคูณ (Std.Error) ปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's มีค่าดังนี้ มีผู้กู้ร่วม (Partner) มีค่าเท่ากับ 57787.822 เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีค่าเท่ากับ 70266.141 มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ มีค่าเท่ากับ 72234.032 สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ มีค่าเท่ากับ 60080.944 มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีค่าเท่ากับ 72376.425 มีอาชีพผู้ประกอบการ มีค่าเท่ากับ 59702.609 มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีค่าเท่ากับ 76235.313 มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีค่าเท่ากับ 80319.507 มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีค่าเท่ากับ 108284.380 มีรายได้ 40,001-50,000 มีค่าเท่ากับ 129375.959 อายุ (Age) มีค่าเท่ากับ 4574.935 และค่าคงที่ มีค่าเท่ากับ 190640.632

ค่าสัมประสิทธิ์ถดถอยในรูปแบบคะแนนมาตรฐาน (Standardized Coefficients Beta) ของปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's มีค่าดังนี้ มีผู้กู้ร่วม (Partner) มีค่าเท่ากับ 0.347 เป็นการขอ

สินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีค่าเท่ากับ 0.333 มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ มีค่าเท่ากับ 0.205 สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ มีค่าเท่ากับ -0.176 มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีค่าเท่ากับ -0.225 มีอาชีพผู้ประกอบการ มีค่าเท่ากับ 0.122 มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีค่าเท่ากับ -0.112 มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีค่าเท่ากับ -0.159 มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีค่าเท่ากับ -0.123 มีรายได้ 40,001-50,000 มีค่าเท่ากับ -0.123 อายุ (Age) มีค่าเท่ากับ 0.095

ค่าความมีนัยสำคัญทางสถิติ (Sig) ของปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% (Sig of t = 0.05) มีค่าดังนี้ มีผู้กู้ร่วม (Partner) มีค่าเท่ากับ 0.000 เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีค่าเท่ากับ 0.000 มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ (มีค่าเท่ากับ 0.000 สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ มีค่าเท่ากับ 0.000 มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีค่าเท่ากับ 0.000 มีอาชีพผู้ประกอบการ มีค่าเท่ากับ 0.003 มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีค่าเท่ากับ 0.007 มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีค่าเท่ากับ 0.000 มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีค่าเท่ากับ 0.004 มีรายได้ 40,001-50,000 มีค่าเท่ากับ 0.003 อายุ (Age) มีค่าเท่ากับ 0.018 และค่าคงที่ มีค่าเท่ากับ 0.000

โดยสรุปแล้ว พบว่า มีปัจจัยการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ได้แก่ มีผู้กู้ร่วม (Partner) เป็นการขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากธนาคารอื่น มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ สินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ มีรายได้ 10,001-20,000 บาท อาชีพผู้ประกอบการ มีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีรายได้ 30,001-40,000 บาท มีรายได้ 40,001-50,000 และอายุ (Age)

## อภิปรายผลการวิจัย

จากการศึกษาพบว่า อายุ อาชีพ และผู้กู้ร่วม ซึ่งเป็นปัจจัยแทนข้อมูลด้านบุคคล (Character) รายได้ ซึ่งเป็นปัจจัยแทนข้อมูลด้านความสามารถในการหารายได้ (Capacity) สินทรัพย์ ซึ่งเป็นปัจจัยแทนข้อมูลด้านฐานะทางการเงิน (Capital) หลักประกัน ซึ่งเป็นปัจจัยแทนข้อมูลด้านหลักประกัน (Collateral) และประเภทสินเชื่อ ซึ่งเป็นปัจจัยแทนข้อมูลเงื่อนไขของผู้ขอสินเชื่อ (Condition) ของผู้ขอสินเชื่อ มีอิทธิพลต่อการอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย สอดคล้องกับการศึกษาของ เคียงเดือน พิจิตรชุมพล (2556) ที่ได้ทำการศึกษาเรื่องปัจจัยที่ส่งผลต่อการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีต่อวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ซึ่งพบว่า การวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's เป็นการวิเคราะห์สินเชื่อที่สถาบันการเงินให้ความสำคัญก่อนที่จะพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ และยังสอดคล้องกับการศึกษาของ เอกการ กุลรวีสร (2558) ที่ทำการศึกษารื่อง หลักการวิเคราะห์สินเชื่อ 5C's ที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจในการสมัครขอสินเชื่อธนาคารโนโไฟแนนซ์ กับบริษัท เอแคปปิตอล จำกัด กรณีศึกษาลูกค้ากลุ่มตลาด อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม ซึ่งพบว่า ทฤษฎีการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจในการสมัครสินเชื่อธนาคารโนโไฟแนนซ์อย่างมีนัยสำคัญ รวมไปถึงบทความของ ชมรมผู้บริหารธนาคารออมสินภาค 11 (2555) ในบทความเรื่อง การวิเคราะห์เครดิตสมัยใหม่ ซึ่งได้กล่าวถึงการวิเคราะห์สินเชื่อตามหลักของ 5Cs โดยพูดถึงแนวทางวิเคราะห์เครดิต หรือสินเชื่อสมัยใหม่ (Credit analysis)

ในปัจจุบันของสถาบันการเงินต่าง ๆ ยังคงยึดหลักของ 5C's เป็นหลักสากลที่ใช้ได้ตลอดมา ซึ่งจากผลการศึกษาสามารถสรุปได้ว่า หลักการวิเคราะห์สินเชื่อแบบ 5C's เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย

### ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการได้รับอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเขตพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ผู้วิจัย มีข้อเสนอแนะ สำหรับเป็นแนวทางในการพัฒนาในด้านที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. อายุของผู้ขอสินเชื่อ มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญและพิจารณาอย่างถี่ถ้วน โดยที่ เมื่ออายุของผู้ขอสินเชื่อเพิ่มขึ้น 1 ปี จะทำให้วงเงินสินเชื่อเพิ่มขึ้น 10,583.85 บาท เนื่องจากอายุที่เพิ่มมากขึ้น แสดงถึงความมั่นคงของผู้ขอสินเชื่อ รวมถึงความก้าวหน้าที่สูงขึ้นของผู้ขอสินเชื่อ
2. ข้อมูลการทำงาน (อาชีพ) มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญกับผู้ที่มีอาชีพผู้ประกอบการ/กิจการ เนื่องจากเป็นผู้ที่มีรายได้จากการดำเนินกิจการในระดับมาก อีกทั้ง ยังมีความสามารถในการบริหารจัดการและมีความรับผิดชอบในการชำระหนี้ที่เกิดขึ้น
3. ผู้กู้ร่วม มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญกับผู้ขอสินเชื่อที่มีผู้กู้ร่วม เนื่องจากผู้ขอสินเชื่อที่มีผู้กู้ร่วมนั้นจะแสดงให้ธนาคารเห็นถึงโอกาสและความเป็นไปได้ในการชำระหนี้คืนธนาคารเพิ่มมากขึ้น จากเดิมที่เป็นการชำระหนี้ด้วยผู้กู้เพียงคนเดียว มาเป็นการชำระหนี้ที่มีผู้กู้ร่วมเข้ามาช่วยแบ่งเบาภาระในการผ่อนชำระหนี้ด้วย
4. รายได้ของผู้กู้ มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญกับผู้ขอสินเชื่อที่มีรายได้มากกว่า 20,000 บาท ขึ้นไป เนื่องจากรายได้ของผู้กู้ที่เพิ่มมากขึ้น แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ที่เพิ่มมากขึ้นด้วยเช่นเดียวกัน
5. สินทรัพย์ มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญกับผู้ขอสินเชื่อที่มีสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ เนื่องจาก สินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ เป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ หากเกิดความจำเป็นในการชำระหนี้ การเปลี่ยนสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ ให้เป็นเงินสดจึงทำได้ยากไม่ไปตามเป้าหมาย ดังนั้นสินทรัพย์ปลอดภาระอื่น ๆ จึงส่งผลให้ได้รับวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าเงินสด
6. หลักประกัน มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญกับผู้ที่มีหลักประกันเป็นอาคารพาณิชย์ และที่ดินเปล่า เนื่องจากอาคารพาณิชย์เป็นหลักประกันที่มีความสำคัญในเชิงพาณิชย์ รวมไปถึงทำเลที่ตั้งที่สามารถประกอบกิจการห้างร้านต่าง ๆ จึงทำให้หลักประกันที่เป็นอาคารพาณิชย์จะได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าหลักประกันที่เป็นบ้านเดี่ยว ในขณะที่ที่ดินเปล่าเป็นผืนดินเปล่าที่ไม่มีสิ่งปลูกสร้างใด ๆ

ที่จะทำให้เกิดประโยชน์ในอนาคตได้ จึงทำให้หลักประกันที่เป็นที่ดินเปล่าจะได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยกว่าหลักประกันที่เป็นบ้านเดี่ยว

7. ประเภทของสินเชื่อ มีอิทธิพลต่อวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในพื้นที่ภาคตะวันตกของประเทศไทย ควรให้ความสำคัญกับผู้ขอสินเชื่อที่ขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น เนื่องจาก ผู้ขอสินเชื่อประเภทดังกล่าวเป็นผู้ที่ได้รับการพิจารณาแล้วว่า มีความรู้และสามารถในการผ่อนชำระหนี้การขอสินเชื่อในธนาคารอื่นมาแล้ว ดังนั้น ผู้ที่ขอสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จึงมีความพร้อมในการขอสินเชื่อมากกว่าผู้ที่ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

### เอกสารอ้างอิง

- ไกร ฤทธิ์คำรพ. (2558). ความพึงพอใจของกลุ่มออมทรัพย์เพื่อการผลิตต่อการให้บริการสินเชื่อองค์กรชุมชนธนาคารออมสิน: ศึกษาเฉพาะกรณีในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น.
- วารสารวไลยอลงกรณ์ปริทัศน์. 5(2): 125-135.
- เคียงเดือน พิจิตรชุมพล. (2556). ปัจจัยที่ส่งผลต่อการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีต่อวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs). เอกสารวิจัย เสนอต่อคณะกรรมการส่งเสริมงานวิจัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล กรุงเทพฯ.
- ชมรมผู้บริหารธนาคารออมสินภาค 11. (2555). การวิเคราะห์เครดิตสมัยใหม่. เข้าถึงได้จาก <http://www.mgsb.net/index.php/77-2012-03-30-15-55-32/96--modern-credit-analysis> (2560, 17 ธันวาคม)
- ทวีวัฒน์ จงหมายกลาง. (2561). เจาะसानการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ไตรมาสแรกประจำปี 2561. เข้าถึงได้จาก <https://www.dotproperty.co.th/blog/ที่อยู่อาศัย-เจาะसानการณ์ตลาดในไทย> (2561, 7 มิถุนายน)
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2560). รายชื่อสถาบันการเงินในประเทศไทย. เข้าถึงได้จาก <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/WebsiteFI/Pages/InstList.aspx> (2561, 21 กุมภาพันธ์)
- เอกการ กุลวิสร. (2558). หลักการวิเคราะห์สินเชื่อ 5C's ที่มีอิทธิพลต่อความพึงพอใจในการสมัครขอสินเชื่อรายบุคคลกับบริษัท เอแคปปิตอล จำกัด กรณีศึกษาลูกค้ากลุ่มตลาด อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม. หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการสาธารณะ มหาวิทยาลัยบูรพา.
- เอกรัฐ วงศ์วีระกุล. (2553). ปัจจัยการตัดสินใจเลือกใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับธนาคารพาณิชย์ ของคนทำงานในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. หลักสูตรปริญญาบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ.
- Yamane, T. (1973). *Statistic: An Introductory Analysis*. (3<sup>rd</sup> ed.). New York: Harper and Row.