



## 1.1 ความเป็นมา

ธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินหนึ่งของรัฐ ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลังตามพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน ปี พ.ศ. 2489 ในช่วงแรก ๆ ของการดำเนินงานธนาคารฯ เน้นการระดมเงินฝากจากประชาชนเพื่อนำไปให้หน่วยงานรัฐทำการกู้ ต่อมาภายหลังเนื่องจากหน่วยงานของรัฐ สามารถระดมทุนได้ด้วยตนเอง ความจำเป็นในการกู้ของหน่วยงานดังกล่าว จึงหมดไป ทำให้ธนาคารฯ ต้องนำเงินที่ระดมได้ไปลงทุนหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

บทบาท ในการดำเนินงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งที่ให้กับเจ้าของโครงการและผู้ซื้อบ้านรายย่อย ที่ผ่านมามีสัดส่วนน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยพิจารณาจากสัดส่วนการให้สินเชื่อฯ คงค้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 - 2540 ดังตารางที่ 1.1 และ 1.2 ธนาคารเพิ่งจะเริ่มมีบทบาทในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น เมื่อปี 2540 ที่ธนาคารได้รับมอบหมายจากรัฐบาล ให้ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำ ร้อยละ 9 ต่อปี ร่วมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อช่วยให้ประชาชนที่ต้องการมีบ้าน มีกำลังการซื้อเพิ่มขึ้น เพื่อแก้ปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินให้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 18 มีนาคม และ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2540 ทั้งนี้เนื่องจากภาครัฐ เล็งเห็นถึงการที่ธนาคารออมสิน มีเครือข่ายสาขา กระจายอยู่ทั่วประเทศ ซึ่งมีผลดีต่อการกระจายการให้บริการให้เข้าถึง ประชาชน ผู้ต้องการซื้อบ้านมากขึ้น

ดังนั้นการศึกษาถึงประวัติความเป็นมาของธนาคารออมสิน จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจ ซึ่งสามารถนำไปสู่การพัฒนาธนาคารออมสิน ให้ มีความสามารถในการสนับสนุนทางการเงิน ที่เอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์การกู้มากขึ้น ทั้งแก่ผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาบทบาทและการดำเนินงานของธนาคารออมสิน ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. วิเคราะห์ ปัจจัยที่มีผลต่อเสถียรภาพ ประสิทธิภาพ ความแข็งแกร่ง ของธนาคารออมสิน ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ
3. เสนอแนะแนวทาง ในการพัฒนาบทบาทธนาคารออมสินในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ในอันที่จะมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 1.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไปคงค้าง แยกตามสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงิน	ปี 2533		ปี 2534		ปี 2535		ปี 2536		ปี 2537		ปี 2538		ปี 2539		ปี 2540	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
1. ธนาคารพาณิชย์	95,278.00	70.45	124,968.00	69.78	165,435.00	69.73	225,919.00	69.08	297,953.00	68.13	370,407.00	65.26	432,641.00	61.85	454,210.00	57.95
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25,959.00	19.19	35,118.00	19.61	48,968.00	20.64	68,105.00	20.83	93,098.00	21.29	135,259.00	23.83	190,461.00	27.23	269,617.00	34.40
3. บริษัทเงินทุน	10,035.00	7.42	14,641.00	8.18	17,918.00	7.55	27,930.00	8.54	40,671.00	9.30	54,156.00	9.54	62,617.00	8.95	28,696.00	3.66
4. บริษัทประกันชีวิต	1,743.00	1.29	1,930.00	1.08	1,849.00	0.78	1,723.00	0.53	2,579.00	0.59	4,159.00	0.73	6,678.00	0.95	7,400.00	0.94
5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	1,604.00	1.19	1,739.00	0.97	2,460.00	1.04	2,701.00	0.83	2,346.00	0.54	2,584.00	0.46	2,576.00	0.37	2,392.00	0.31
6. ธนาคารออมสิน	627.00	0.46	683.00	0.38	632.00	0.27	648.00	0.20	684.00	0.16	1,015.51	0.18	4,483.69	0.64	21,437.69	2.74
รวม	135,246.00	100.00	179,079.00	100.00	237,262.00	100.00	327,026.00	100.00	437,331.00	100.00	567,580.51	100.00	699,456.69	100.00	783,752.69	100.00

ที่มา : สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย , ธนาคารออมสิน

ตารางที่ 1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการคงค้าง แยกตามสถาบันการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงิน	ปี 2533		ปี 2534		ปี 2535		ปี 2536		ปี 2537		ปี 2538		ปี 2539		ปี 2540	
	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ	จำนวนเงิน	ร้อยละ
1. ธนาคารพาณิชย์	105,038.00	67.80	134,189.00	67.56	179,629.00	67.94	212,573.00	64.30	259,616.00	59.60	278,049.00	53.16	296,159.00	51.94	335,840.00	77.01
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3,488.00	2.25	4,022.00	2.02	4,167.00	1.58	3,942.00	1.19	5,119.00	1.18	7,001.00	1.34	7,230.00	1.27	8,854.00	2.03
3. บริษัทเงินทุน	44,755.00	28.89	57,919.00	29.16	77,944.00	29.48	111,506.00	33.73	167,887.00	38.54	233,912.00	44.72	262,931.00	46.11	87,901.00	20.15
4. บริษัทประกันชีวิต	1,047.00	0.68	1,618.00	0.81	1,662.00	0.63	1,384.00	0.42	1,220.00	0.28	1,941.00	0.37	1,672.00	0.29	1,443.00	0.33
5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	594.00	0.38	877.00	0.44	989.00	0.37	1,168.00	0.35	1,788.00	0.41	2,133.00	0.41	2,190.00	0.38	2,088.00	0.48
6. ธนาคารออมสิน	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
รวม	154,922.00	100.00	198,625.00	100.00	264,391.00	100.00	330,573.00	100.00	435,630.00	100.00	523,036.00	100.00	570,182.00	100.00	436,126.00	100.00

ที่มา : สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

## 1.3 สมมติฐาน

วัตถุประสงค์การศึกษา	สมมติฐาน
1. บทบาทธนาคารออมสิน ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	1. ธนาคารไม่มีบทบาทในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมาก เนื่องจากธนาคาร ขาดบุคลากรที่มีความรู้ ความชำนาญในงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เพียงพอ จึงทำให้ ธนาคารไม่สามารถขยายงานด้านสินเชื่อได้มากขึ้น
<p>2. ความมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน</p> <p>2.1 ด้านเงื่อนไขสินเชื่อ</p> <p>2.1.1 ดอกเบี้ยเงินกู้</p> <p>2.1.2 สัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน</p> <p>2.1.3 ระยะเวลาการให้กู้</p> <p>2.2 ด้านการบริการ</p> <p>2.2.1 การเข้าถึงและความสะดวกในการรับ-จ่ายเงินกู้</p> <p>2.2.2 ความรวดเร็วในการอนุมัติเงินกู้</p>	<p><u>สิ่งที่มีประสิทธิภาพ ได้แก่</u></p> <p>1. <u>ด้านเงื่อนไขสินเชื่อ</u></p> <p>1.1 ดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำและระยะเวลาการให้กู้ในระยะยาว เนื่องจาก ธนาคารมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ และมีการถนอมคืนของเงินฝากน้อย เพราะธนาคารมีสัดส่วนเงินฝากระยะยาว ในจำนวนที่มาก เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินส่วนใหญ่ ทำให้ธนาคารมีประสิทธิภาพในการแข่งขัน กับสถาบันการเงินส่วนใหญ่ ทำให้ลูกค้าได้รับผลดีจาก อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำ</p> <p>2. <u>ด้านการบริการ</u></p> <p>2.1 ธนาคารมีเครือข่ายสาขา จำนวนมากที่ช่วยให้ลูกค้า สะดวกในการเข้าถึงการใช้บริการและการรับ-จ่ายเงินกู้</p> <p><u>สิ่งที่ไม่มีประสิทธิภาพ ได้แก่</u></p> <p>1. <u>ด้านเงื่อนไขสินเชื่อ</u></p> <p>1.1 การกำหนดสัดส่วนการให้กู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่ต่ำ ทำให้ลูกค้าต้องใช้เงินส่วนของตนเองในการซื้อโครงการที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เกิดจาก การที่ธนาคารมีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น</p> <p>2. <u>ด้านการบริการ</u></p> <p>2.1 ธนาคาร มีระยะเวลาการอนุมัติสินเชื่อที่ล่าช้า ทำให้ ธนาคารไม่มีประสิทธิภาพ ในการแข่งขันกับสถาบันการเงิน ที่มีการอนุมัติการให้กู้ได้เร็วกว่า และทำ</p>

	<p>ให้ลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์บ้านได้ล่าช้า และส่งผลกระทบต่อ          ดันทุนทางการเงิน ในการพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ          เพิ่มขึ้น เนื่องจากสถานการณ์ความเสี่ยงที่ทำให้เจ้า          หน้าที่ต้องระมัดระวังในการพิจารณาการให้กู้ อีกทั้งการ          ที่ธนาคารมีความเสี่ยงจากการดำเนินงานอื่นเนื่องจาก          เจ้าหน้าที่สินเชื่อ ที่ส่วนใหญ่ขาดความชำนาญในงานสิน          เชื้อที่อยู่อาศัยรายย่อย และระบบเทคโนโลยี ที่ช่วยใน          การวิเคราะห์สินเชื่อ และการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่าง          หน่วยงาน ที่ทำให้มีการปฏิบัติงานมีความรวดเร็ว</p>
<p>3. ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่          อยู่อาศัย</p> <p>3.1 ความเสี่ยงสภาพคล่อง          ทางการเงิน</p> <p>3.2 ความเสี่ยงในการให้สิน          เชื้อ</p> <p>3.3 ความเสี่ยงจากการดำเนิน          งาน</p> <p>3.4 ความเสี่ยงจากกฎหมาย          และนโยบายรัฐ</p>	<p>1. ธนาคาร ไม่มีความเสี่ยงสภาพคล่อง เนื่องจาก          ธนาคารไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการถอนเงินฝากที่บ่อย          และเป็นจำนวนมาก รวมทั้งการที่ธนาคารมีการให้สิน          เชื้อในด้านดังกล่าวน้อย</p> <p>2. ธนาคารมีความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ เนื่องจากปัจจัย          สถานการณ์ความเสี่ยงจากปัจจัยด้านเศรษฐกิจตก          ต่ำ อีกทั้งการมีความเสี่ยงจากการดำเนินงาน</p> <p>3. ธนาคารมีความเสี่ยง จากการดำเนินงานที่เกิดจาก          การที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อ ส่วนใหญ่ขาดความชำนาญ          ประสบการณ์ในงานสินเชื่อ และการขาดระบบ          เทคโนโลยี ในการรับรู้ข้อมูลข่าวสาร และการควบคุม          ตรวจสอบ การปฏิบัติงานการให้สินเชื่อ</p> <p>4. ธนาคารมีความเสี่ยงจากนโยบายรัฐ กล่าวคือ</p> <p>4.1 ธนาคารมีความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ อันเกิดจาก          การปฏิบัติตามนโยบายรัฐ ที่ให้สินเชื่อในภาวะ          เศรษฐกิจตกต่ำ ที่ลูกค้า ส่วนใหญ่จะมีปัญหาในเรื่อง          รายได้ในการผ่อนชำระเงินงวด และภายใต้ปัจจัยที่          ทำให้ธนาคารมีความเสี่ยงจากการดำเนินงาน</p> <p>4.2 กฎหมายและนโยบาย ที่ทำให้ธนาคารมีประ         สิทธิภาพการดำเนินงานลดลง เนื่องจากได้รับ          นโยบายที่ส่งผลกระทบต่อ ปริมาณเงินกองทุน          กฎหมายและ นโยบายดังกล่าวได้แก่</p>

	<p>1) ธนาคารไม่สามารถระดมทุน โดยการถือหุ้น</p> <p>2) ธนาคารมีขอบเขตในการดำเนินงานหารายได้ที่จำกัดกว่าสถาบันการเงินอื่น</p> <p>3) การให้สินเชื่อทางสังคม ที่มีรายได้จำกัด และมีความเสี่ยงสูง</p> <p>อีกทั้งต่อไป ในอนาคต ธนาคารอาจได้รับความเสี่ยงจาก กฎหมาย และนโยบายรัฐ ซึ่งจะทำให้มีเงินกองทุนที่จะเป็นสิ่งที่กำหนดปริมาณการให้กู้ระยะยาว มีอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การนำส่งรายได้เข้ารัฐ</li> <li>2. การสำรองสินทรัพย์สภาพคล่อง ที่จะทำให้ธนาคารไม่สามารถนำเงินฝาก ที่ระดมได้ไปลงทุนหาผลประโยชน์ให้เต็มที่</li> <li>3. การสำรองค่าใช้จ่ายหนี้สูญ ตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย</li> </ol>
<p>3. ปัจจัย สนับสนุนความมีประสิทธิภาพ/ไม่มีประสิทธิภาพ ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>3.1 เงินทุนระยะยาว</p> <p>3.2 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ</p> <p>3.3 ระบบเทคโนโลยี</p> <p>3.4 เครือข่ายสาขา</p>	<p><u>สิ่งที่สนับสนุนความมีประสิทธิภาพ (จุดแข็ง)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หนี้สินระยะยาว ที่มีมากกว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ เนื่องจาก ธนาคารมีเครื่องมือในการระดมเงินฝากระยะยาว</li> <li>2. เครือข่ายสาขา ที่มีมากกว่าสถาบันการเงินอื่น โดยมีสาขากระจายอยู่ตามพื้นที่ ต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึง และการรับ-จ่ายเงินกู้ของลูกค้า</li> </ol> <p><u>สิ่งที่ไม่สนับสนุนความมีประสิทธิภาพ (จุดอ่อน)</u> ซึ่งเกิดจากปัจจัยความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย</p>

#### 1.4. ขอบเขตการศึกษา

1. ศึกษาบทบาท การดำเนินงานของธนาคารออมสินในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จากข้อมูล ทศนิยม ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530 - พ.ศ. 2541

2. ศึกษา จุดอ่อน จุดแข็ง ของธนาคารออมสินเปรียบเทียบกับสถาบันการเงิน ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอื่น ดังนี้

##### 2.1 ธนาคารพาณิชย์

2.2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์

2.4 บริษัทประกันชีวิต

2.5 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

3. ศึกษาจุดอ่อน จุดแข็งของธนาคารออมสิน โดยเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ในด้านเงินทุนระยะยาว และเครือข่ายสาขา โดยใช้ข้อมูลทศวรรษปฏิวัติในปี พ.ศ. 2536-2540

4. ศึกษาจุดอ่อน จุดแข็งของธนาคารออมสิน ในด้านระบบเทคโนโลยีเกี่ยวกับงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในปี 2541 โดยเปรียบเทียบกับระบบเทคโนโลยีดังกล่าว กับของธนาคารอาคารสงเคราะห์

5. ศึกษาความเสี่ยง สภาพคล่อง และความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย โดยใช้ข้อมูลในปี พ.ศ. 2536-2541 ไม่รวมการศึกษาความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ในส่วนของสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ใช้ซึ่งข้อมูลความเสี่ยง เฉพาะบัญชีลูกค้า ที่มีการค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ไม่รวมบัญชีที่ค้างชำระก่อน 6 เดือน

6. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสัมภาษณ์ เกี่ยวกับ ความเสี่ยง ที่เกิดจากกฎหมายนโยบายรัฐ ที่มีผลต่อเงินกองทุนของธนาคารออมสิน เฉพาะในส่วนของทุน กำไรสะสมและกำไรสุทธิประจำปี

7. ศึกษาประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่อยู่ในอำนาจอนุมัติวงเงินที่สาขาและสำนักงานภาค โดยมีมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัย ไม่เกิน 3 ล้านบาท ไม่รวมสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยที่ให้แก่ผู้ประกอบการ ของธนาคารออมสิน จากข้อมูลปฐมภูมิ โดยการออกแบบสอบถาม ความเห็นที่มีต่อเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัย และการบริการของธนาคารออมสินว่าเอื้อ/ไม่เอื้อต่อการดำเนินการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของการกู้ เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า ทั้งที่เป็นและไม่ได้เป็นลูกค้าของธนาคารออมสินในเขตกรุงเทพฯ และของเจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารออมสิน ในเขตกรุงเทพฯ ในช่วงเดือน มกราคม-กุมภาพันธ์ ปี 2542

### 1.5. คำจำกัดความในการศึกษา

1.5.1 โครงการที่อยู่อาศัย หมายถึงโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว, บ้านแฝด, ทาวน์เฮ้าส์, คอนโดมิเนียม ที่ผู้ประกอบการธุรกิจ ลงทุนเพื่อหวังรายได้จากการขาย ในราคาที่สูงกว่าต้นทุนให้แก่ลูกค้าที่ต้องการมีกรรมสิทธิ์ในโครงการ โดยมีมูลค่าโครงการไม่เกิน 3 ล้านบาท

1.5.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง เฉพาะสินเชื่อที่สถาบันการเงิน ให้แก่ผู้ประกอบการ (สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย) เพื่อวัตถุประสงค์ ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และให้กู้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย) เพื่อวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

1.5.3 ลูกค้า หมายถึง ลูกค้าที่ใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่อยู่ระหว่างการผ่อนเงินงวดกับสถาบันการเงิน เพื่อซื้อโครงการที่อยู่อาศัย

1.5.4 จุดอ่อน หมายถึง สิ่งที่ไม่สนับสนุนต่อความ มีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อย ของธนาคารออมสิน ดังกล่าวได้แก่ ปริมาณเงินทุนระยะยาว, เจ้าหน้าที่สินเชื่อ , เครือข่ายสาขา และระบบเทคโนโลยี

1.5.5 จุดแข็ง หมายถึง สิ่งที่สนับสนุนต่อความ มีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อย ของธนาคารออมสิน ดังกล่าวได้แก่ ปริมาณเงินทุนระยะยาว,เจ้าหน้าที่สินเชื่อ , เครือข่ายสาขา และระบบเทคโนโลยี

1.5.6 เงินทุนระยะยาว หมายถึง เงินทุนที่มาจาก หนี้สินระยะยาว (เงินฝากระยะปานกลาง และระยะยาว , เงินกู้ยืม ที่มีกำหนดไถ่ถอนเกินกว่า 1 ปีขึ้นไป) และเงินกองทุน

1.5.7 เงินกองทุน หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบดุล ซึ่งประกอบด้วยทุนจดทะเบียน และ ทุนที่เรียกชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้น และกำไรสะสม ทั้งที่จัดสรรสำรองตามกฎหมาย และสำรองอื่น และที่ยังไม่ได้จัดสรร

1.5.8 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ หมายถึง เจ้าหน้าที่สินเชื่อของธนาคารออมสินระดับสาขาถึงสำนักงานภาค (ไม่รวมเจ้าหน้าที่สินเชื่อในส่วนของสำนักสินเชื่อธุรกิจ และสินเชื่อเพื่อสังคม) ที่ทำหน้าที่ ในการรับคำขอกู้ ของลูกค้า ตรวจสอบความถูกต้องของเอกสาร วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของคำขอกู้ หลักประกัน เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาคำขอกู้และตรวจสอบหลักประกัน

1.5.9 เครือข่ายสาขา หมายถึง ช่องทางสาขา เพื่อกระจาย การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ สถาบันการเงิน

1.5.10 ระบบเทคโนโลยี หมายถึง เทคโนโลยีเกี่ยวกับ การให้บริการลูกค้าเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และการบริหารงานภายในของสถาบันการเงิน เกี่ยวกับงานการให้สินเชื่อ

1.5.11 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย หมายถึง ความเสี่ยงอันเกิด จากความเสี่ยงสภาพคล่อง , ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ , ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่เกิดจากกฎหมาย และนโยบายรัฐ

1.5.12. ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ หมายถึง การที่ธนาคารออมสิน กำหนดเงื่อนไขการ ให้ สินเชื่อ และบริการเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ที่เอื้อประโยชน์ ที่ส่งผลดีต่อวัตถุประสงค์ในการขอกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้า และสามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น

1.5.13. เงื่อนไขการให้สินเชื่อ หมายถึง เงื่อนไขเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของ สถาบันการเงิน อันได้แก่ (1) การกำหนดสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (2) ระยะเวลาการ ให้กู้ (3) อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขการคิดอัตราดอกเบี้ยการให้สินเชื่อ

1.5.14. การบริการเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ หมายถึง การที่ธนาคารออมสิน มี (1) ช่องทาง การจำหน่าย ที่ลูกค้าสามารถใช้บริการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เครือข่ายแบบสาขา (2) ช่อง

ทางเพื่อให้ลูกค้าได้รับ ความสะดวกในการรับ-จ่ายเงินกู้ (3) ความรวดเร็วในการอนุมัติเงินกู้และ ความสะดวกในการรับ-จ่ายเงินกู้

### 1.6. ผลที่คาดว่าจะได้รับ

1. เข้าใจบทบาท การดำเนินงานของธนาคารออมสิน ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยว่าเป็นอยู่อย่างไร
2. เข้าใจจุดอ่อน จุดแข็งของธนาคารออมสิน คืออะไร รวมถึงเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น พร้อมกับปัจจัยที่เกี่ยวข้อง อันนำไปสู่ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน
3. เข้าใจถึงปัจจัยความเสี่ยง และผลต่อประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน
4. การศึกษาดังกล่าว สามารถนำไปสู่การเสนอแนะ แนวทาง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของธนาคารออมสินในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย และสอดคล้องกับทิศทางของมาตรการด้านการเงินที่ระบุใน แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 ด้านที่อยู่อาศัย ที่ต้องการส่งเสริม ให้ประชาชนทั่วไปรวมทั้งผู้ที่มีรายได้น้อย มีคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัย ที่ดีขึ้น

### 1.7. วิธีดำเนินงาน

1.7.1 การกำหนดปัญหา ธนาคารออมสิน เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แห่งหนึ่ง แต่ที่ผ่านมา มีบทบาทในการให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยน้อย โดยศึกษาจากข้อมูลเปรียบเทียบของธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินอื่น

1.7.2 การศึกษาเอกสารและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ศึกษาจาก ทฤษฎีเกี่ยวข้องกับแหล่งที่มาและการใช้ไปของเงินทุน ของสถาบันการเงิน , ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ และความมีประสิทธิภาพ ทั้งที่เกี่ยวข้องกับเงื่อนไขการให้กู้ และการบริการเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งจากเอกสาร ทฤษฎี งานวิจัย และข่าวสาร ที่เกี่ยวข้อง

1.7.3 การศึกษาข้อมูลของธนาคารออมสิน ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ จากเอกสาร งานวิจัย ที่เกี่ยวข้องกับธนาคารออมสิน ข้อมูลสถิติ และจากระเบียบคำสั่งเกี่ยวกับการปฏิบัติงานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร

1.7.4 การกำหนดโครงการวิจัย ในขั้นนี้ประกอบด้วย ส่วนที่มาของปัญหา ,วัตถุประสงค์ ,ขอบเขตการศึกษา, คำจำกัดความ, สมมติฐาน ,วิธีการศึกษา ,เครื่องมือที่ใช้ ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ตลอดจนวิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

#### 1.7.5 เครื่องมือในการรวบรวมข้อมูล

1.7.5.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้แก่ข้อมูลตัวแปร เกี่ยวกับปัจจัยที่สนับสนุนความมีประสิทธิภาพ ในด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน , ความเสี่ยงสภาพคล่อง , ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อและเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย



1.7.5.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้แก่ข้อมูลที่ได้รับจากการออกแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ ดังต่อไปนี้

1. การออกแบบสอบถาม เกี่ยวกับ ปัจจัยความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ปัจจัยการเลือกฝากเงินระยะยาว และประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ โดยพิจารณาจากความพึงพอใจจากผลที่ได้รับจากเงื่อนไขสินเชื่อและบริการเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย กับกลุ่มประชากรเป้าหมายอันได้แก่ ลูกค้ายืมสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของ สถาบันการเงินอื่น , ลูกค้ายืมสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของ ธนาคารออมสิน และเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารออมสิน

2. การสัมภาษณ์ เกี่ยวกับความเสี่ยงการดำเนินงาน , กฎหมายและนโยบายภาครัฐ , ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย, ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความมีประสิทธิภาพ และข้อเสนอแนะ โดยสัมภาษณ์ผู้บริหารสถาบันการเงิน ระดับหัวหน้าหน่วยขึ้นไป ที่เกี่ยวข้องกับงานการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยรายย่อย

1.7.6 สรุปผลและเสนอแนะครั้งสุดท้าย นำผลที่ได้รับจากการศึกษาทั้งหมด มาทำการสรุปผล พร้อมเสนอแนะ

สถาบันวิทยบริการ  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย