



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 วิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารที่ทำการศึกษากัน 7 แห่ง

4.1.1 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินแห่งแรกในประเทศไทยที่มีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระโดยมีการบวกมารุจินเข้าไปในการคำนวณเงินงวดเมื่อดอกเบี้ยเงินกู้ปรับสูงขึ้นได้ล่วงหน้า และให้ระยะเวลาการผ่อนชำระหดสั้นลงหรือขยายออกไปโดยอัตโนมัติ การคำนวณเงินงวดโดยวิธีการดังกล่าวเป็นต้นแบบให้ธนาคารต่างๆนำมาปรับใช้ในเวลาต่อมา

ในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ ธนาคารฯจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือนจากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญาเงิน และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศธนาคารฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารฯประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายหลังการรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในขั้นแจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารฯจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+i)]^T \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &\text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคารฯ)

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อยละ เช่น ถ้าคำนวณได้ = 5,435 บาท จะปัดเป็น = 5,500 บาทถ้วน
2. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารฯจะใช้อัตรา +1% จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวตามประกาศฯ ณ วันทำนิติกรรมจำนองของแต่ละบัญชี เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดตามสูตรข้างต้น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในอนาคตอาจลดลงหรือเพิ่มสูงขึ้นได้ตลอดเวลาจึงลดความเสี่ยงของกรณีอัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ที่อาจทำให้เงินงวดซึ่งคำนวณจากอัตราต่านั้น ไม่ครอบคลุมดอกเบี้ยรายเดือนที่เกิดขึ้นจนทำให้เงินงวดนั้นต้องถูกตัดชำระเป็นดอกเบี้ยทั้งก้อน ไม่สามารถลดเงินต้นได้เลย ซึ่งการทำเช่นนี้ จะทำให้ลูกค้าผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดสิ้นก่อนระยะเวลาตามสัญญา (โดยสมมติฐานที่ว่าอัตราดอกเบี้ยเท่าเดิมไปตลอดอายุสัญญา) โดยไม่ต้องปรับเพิ่มเงินงวดบ่อยครั้งในสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น¹ แต่หากเป็นกรณีกลับกัน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงเรื่อย ๆ และลดลงมากกว่าอัตรา ณ วันทำนิติกรรมจำนองมากพอควร ธนาคารฯจะพิจารณาปรับลดเงินงวดผ่อนชำระให้ลูกค้าด้วย โดยลูกค้าสามารถผ่อนชำระตามเงินงวดใหม่ที่ลดลงนั้นให้เสร็จสิ้นภายในอายุสัญญาที่เหลือ
3. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ ธนาคารฯจะใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ณ วันทำนิติกรรมจำนองของแต่ละบัญชีเป็นอัตราดอกเบี้ย ที่ใช้คำนวณหาเงินงวด ตามสูตรข้างต้น โดยใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญา เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ แต่เมื่อครบกำหนดเวลาใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่แล้ว ธนาคารฯจะปรับเงินงวดผ่อนชำระให้ใหม่ โดยคำนวณจาก เงินต้นคงเหลือในขณะนั้น เป็น จำนวนเงินกู้ และใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) คงเหลือตามสัญญา นับถัดจากวันครบกำหนดการใช้อัตราคงที่นั้น เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ และใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศฯในขณะนั้น +1% เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวด เพื่อคำนวณเงินงวดผ่อนชำระใหม่ สำหรับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว สำหรับระยะเวลาผ่อนชำระที่เหลือ²

¹ สัมภาษณ์ จักรชัย สิมะเสถียร, ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อบุคคล ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 24 มกราคม 2549.

² ฝ่ายสินเชื่อบุคคลทั่วไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์, การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

4.1.2 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารไทยพาณิชย์

ธนาคารฯจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือน จากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญาเงินกู้ และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อิงตามประกาศธนาคารฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารฯประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายหลังการรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในชั้นแจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารฯจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+I)]^T \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &\text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคารฯ)

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อยละ
2. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารมีการบวกอัตราเพิ่มเพื่อป้องกันการปรับเงินงวดบ่อยครั้งเกินไป โดยธนาคารฯจะใช้อัตรา +1.75% จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนองของแต่ละบัญชี เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดตามสูตรข้างต้น
3. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ ธนาคารฯจะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศฯในขณะนั้น +1.75% เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด³ ตามสูตรข้างต้น โดยใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญาเงินกู้ เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ

³ สัมภาษณ์ ทรงพล ทวีสกุลสุข, ผู้จัดการทีม 2 สายสินเชื่อบุคคล เขตททท. 1 ธนาคารไทยพาณิชย์, 27 มกราคม 2549.

4.1.3 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารออมสิน

ธนาคารฯจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือน จากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญาเงิน และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศธนาคารฯ ณ วันที่ทำนิติกรรม จำนอง สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารฯประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายหลังการรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในขั้นแจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารฯจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรม จำนอง ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+i)]^T \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &\text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรม จำนอง} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคารฯ)

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อย
2. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว จะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรม จำนองของแต่ละบัญชี เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดตามสูตรข้างต้น
3. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ ธนาคารฯจะใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ณ วันที่ทำนิติกรรม จำนองของแต่ละบัญชีเป็นอัตราดอกเบี้ย ที่ใช้คำนวณหาเงินงวด ตามสูตรข้างต้น โดยใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญาเงินกู้ เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ แต่เมื่อครบกำหนดเวลาใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่แล้ว ธนาคารฯจะปรับเงินงวดผ่อนชำระให้ใหม่ โดย

ใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศในขณะนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด เพื่อคำนวณเงินงวดใหม่ สำหรับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวในช่วงเวลาผ่อนชำระที่เหลือ⁴

4.1.4 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารกรุงไทย

ธนาคารจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือน จากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญากู้เงิน และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้อิงตามประกาศธนาคาร ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ภายหลังจากรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในชั้นแจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+I)]^T \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &\text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคาร)

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อย

⁴ สัมภาษณ์ นิลวรรณ เล็กเจริญสุข, รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อเคหะและบุคคล 2 ธนาคารออมสิน, 24 มกราคม 2549.

2. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารฯจะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนองของแต่ละบัญชี เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดตามสูตรข้างต้น
3. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ ธนาคารฯจะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศฯในขณะนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวดตามสูตรข้างต้น โดยใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญากู้ เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ⁵

4.1.5 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารกรุงเทพ

ธนาคารฯจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือน จากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญากู้เงิน และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ซึ่งตามประกาศธนาคารฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารฯประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายหลังการรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในขั้นแจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารฯจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+I)]^t \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &\quad \text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคารฯ)

⁵ สัมภาษณ์ ทำเนียบ ถนนมัสงษ์, หัวหน้าส่วนผลิตภัณฑ์เพื่อที่อยู่อาศัย ฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์เพื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน), 24 มกราคม 2549.

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อยละ
2. ลูกค้าสามารถเลือกผ่อนชำระได้ 2 วิธี⁶ (ดูเงื่อนไขอื่นประกอบในตารางที่ 4.1) คือผ่อนชำระเงินงวดเป็นจำนวนคงที่เท่าๆกันทุกงวดตั้งแต่ต้น (Constant Payment) หรือผ่อนชำระเงินงวดแบบขั้นบันได (Step-up Payment) โดยหากลูกค้าเลือกผ่อนชำระเงินงวดแบบขั้นบันได เงินงวดจะคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติในแต่ละช่วงเวลา และเมื่อหมดช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารจะปรับเงินงวดใหม่ โดยคำนวณจากฐานดอกเบี้ยใหม่ที่ธนาคารกำหนด (ฐานดอกเบี้ยที่ธนาคารใช้คำนวณเงินงวดช่วงดอกเบี้ยลอยตัว ณ วันที่ทำการศึกษา คือ 8%) แต่หากลูกค้าเลือกผ่อนชำระเงินงวดแบบคงที่เท่าๆกันทุกงวด ธนาคารจะคำนวณเงินงวดจากฐานดอกเบี้ย 8% ตั้งแต่ต้น ซึ่งคิดเป็นอัตราการเงินที่ธนาคารบวกเพิ่มเท่ากับ 1.25% เมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคาร ณ วันที่ทำการศึกษา

4.1.6 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารกสิกรไทย

ธนาคารฯจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือน จากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญาเงิน และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศธนาคารฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนวน สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารฯประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายหลังการรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในขั้นแจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารฯจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนวน ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+I)]^t \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &\text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนวน} \end{aligned}$$

⁶ สัมภาษณ์ วิจิตรา กุลสมภพ, ผู้จัดการผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ฝ่ายผลิตภัณฑ์และช่องทางบริการ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน), 31 มกราคม 2549.

$T =$ ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคารฯ)

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อย เช่น ถ้าคำนวณได้ = 5,435 บาท จะปัดเป็น = 5,500 บาทถ้วน
2. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารมีการบวกอัตราเพิ่มเพื่อป้องกันการปรับเงินงวดบ่อยครั้งเกินไป โดยธนาคารฯจะใช้อัตรา +2.00% จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวตามประกาศฯ ณ วันทำนิติกรรมจำนองของแต่ละบัญชี เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดตามสูตรข้างต้น
3. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ ธนาคารฯจะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศฯในขณะนั้น +2.00% เป็น อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด ตามสูตรข้างต้น โดยใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญากู้ เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ (หรือลูกค้าอาจเลือกผ่อนชำระโดยให้ธนาคารคำนวณเงินงวดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ ณ วันทำนิติกรรมจำนองเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดในตอนต้น อย่างไรก็ตามเมื่อครบกำหนดเวลาใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่แล้ว ธนาคารฯจะปรับเงินงวดผ่อนชำระใหม่ โดยคำนวณจาก เงินต้นคงเหลือในขณะนั้น เป็น จำนวนเงินกู้ และใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญากู้ เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ และใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศฯในขณะนั้น +2.00% เป็น อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด เพื่อคำนวณเงินงวดผ่อนชำระใหม่ สำหรับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว สำหรับระยะเวลาผ่อนชำระที่เหลือ⁷

4.1.7 การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารกรุงศรีอยุธยา

ธนาคารฯจะคำนวณเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระคืนรายเดือน จากจำนวนเงินกู้และระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญาเงิน และด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ตามประกาศธนาคารฯ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง สำหรับแต่ละบัญชี ดังนั้นในกรณีที่ธนาคารฯประกาศปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ภายหลังการรับเรื่องยื่นกู้หรือการอนุมัติเงินกู้ เงินงวดผ่อนชำระอาจแตกต่างไปจากเดิมที่ลูกค้าได้ทราบในชั้น

⁷ สัมภาษณ์ เชษฐา ปรุงสุวรรณ, ผู้จัดการผลิตภัณฑ์สินเชื่อผู้บริโภค ฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์และการตลาดสินเชื่อผู้บริโภค ธนาคารกรุงศรีไทย จำกัด (มหาชน), 25 มกราคม 2549.

แจ้งอนุมัติเงินกู้ได้ เนื่องจากธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง ดังกล่าวข้างต้น

สูตรการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ

$$\begin{aligned} \text{เงินงวด} &= [(I)/(1-V)] \times P \\ I &= (i/100) \times (1/12) = (i/1200) \\ V &= [(1)/(1+I)]^T \\ P &= \text{จำนวนเงินกู้ตามสัญญา} \\ i &= \text{อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด (หน่วย: 99.9999\%)} \\ &= \text{คือ อัตรา ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนอง} \\ T &= \text{ระยะเวลาผ่อนชำระตามสัญญา (หน่วย: จำนวนเดือน)} \end{aligned}$$

(เงินงวดผ่อนชำระตามสูตรดังกล่าว สามารถคำนวณได้จากฟังก์ชัน PMT ในโปรแกรม Microsoft Excel หรือเปิดตารางค่าตัวคูณ Mortgage Constant ของธนาคาร)

หมายเหตุ:

1. เงินงวดเป็นตัวเลขไม่มีทศนิยมและปัดตัวกลมร้อย เช่น ถ้าคำนวณได้ = 5,435 บาท จะปัดเป็น = 5,500 บาทถ้วน
2. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารมีการบวกอัตราเพิ่มเพื่อป้องกันการปรับเงินงวดบ่อยครั้งเกินไป โดยธนาคารจะใช้อัตรา +2.00% จากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวตามประกาศ ณ วันที่ทำนิติกรรมจำนองของแต่ละบัญชี เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณหาเงินงวดตามสูตรข้างต้น
3. สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ ธนาคารจะใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศ ณ ขณะนั้น +2.00% เป็น อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คำนวณเงินงวด ตามสูตรข้างต้น โดยใช้ระยะเวลาผ่อนชำระ (เป็นเดือน) ตามสัญญา เป็นระยะเวลาผ่อนชำระ⁸

⁸ สัมภาษณ์ กิตติพัฒน์ จันทร์ทอง, รองผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อรายย่อย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน), 30 มกราคม 2549.

สำหรับวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารที่เป็นกรณีศึกษาทั้ง 7 แห่งข้างต้น สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.1 ในหน้าถัดไป ซึ่งจะเห็นได้ว่าจุดสำคัญคือ ธนาคารแต่ละแห่งมีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน (Step-up payment/ Constant payment) และมีการบวกมาริเงินเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ในอัตราไม่เท่ากัน ซึ่งทั้ง 2 ประเด็นดังกล่าวเป็นประเด็นสำคัญที่ส่งผลให้เงินงวดของแต่ละธนาคารที่คำนวณออกมาได้มีค่าแตกต่างกันออกไป (ดังจะได้แสดงในส่วนที่ 2 ต่อไป)

ตารางที่ 4.1 สรุปวิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารที่ใช้เป็นกรณีศึกษา

ธนาคาร	สรุปการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ	มาร์จิน เพิ่มเติม (หรือ Buffer Rate)	ทางเลือกการผ่อนชำระ		สรุปลักษณะเงินงวด ผ่อนชำระ
			Step-up Payment	Constant Payment	
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	<p>- กรณีเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว: ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง บวก Buffer rate ตามที่ธนาคารกำหนด</p> <p>- กรณีเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่: ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยคงที่ ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง (แต่เมื่อครบ กำหนดที่ต้องเปลี่ยนมาใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ จากอัตรา ดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศขณะนั้น บวก Buffer rate ตามที่ธนาคารกำหนด)</p>	1.00%	Yes	No	เงินงวดมีลักษณะเป็น ขั้นบันได (กรณีเงินกู้แบบ อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะ สั้นๆหลังจากนั้นลอยตัว)

ธนาคาร	สรุปการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ	มาร์จิ้น เพิ่มเติม (หรือ Buffer Rate)	ทางเลือกการผ่อนชำระ		สรุปลักษณะเงินงวด ผ่อนชำระ
			Step-up Payment	Constant Payment	
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง บวก Buffer rate ตามที่ธนาคารกำหนด	1.75%	No	Yes	เงินผ่อนชำระเท่ากันทุก งวด
3. ธนาคารออมสิน	- กรณีเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว: ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง - กรณีเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่: ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยคงที่ ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง (แต่เมื่อครบ กำหนดที่ต้องเปลี่ยนมาใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ จากอัตรา ดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศขณะนั้น)	-	Yes	No	เงินงวดมีลักษณะเป็น ขั้นบันได (กรณีเงินกู้แบบ อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะ สั้นๆหลังจากนั้นลอยตัว)

ธนาคาร	สรุปการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ	มาร์จิน เพิ่มเติม (หรือ Buffer Rate)	ทางเลือกการผ่อนชำระ		สรุปลักษณะเงินงวด ผ่อนชำระ
			Step-up Payment	Constant Payment	
4. ธนาคารกรุงไทย	ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ประกาศฯ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง	-	No	Yes	เงินผ่อนชำระเท่ากันทุก งวด
5. ธนาคารกรุงเทพ	ธนาคารคำนวณเงินงวดตามฐานดอกเบี้ยที่ธนาคาร กำหนดในช่วงเวลานั้น (ณ วันที่ทำการศึกษา ฐาน ดอกเบี้ยที่ธนาคารใช้คำนวณเงินงวดเท่ากับ 8%) หรือ ลูกค้าอาจเลือกให้ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตรา ดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติได้ในตอนต้น (เฉพาะ Teaser/ Discounted rate บางรูปแบบ) แต่เมื่อครบกำหนดที่ ลูกค้าต้องเปลี่ยนมาใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคาร จะกำหนดเงินงวดใหม่ จากฐานดอกเบี้ยที่ธนาคารใช้ คำนวณเงินงวดตามปกติ	1.25%	Yes เฉพาะอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ 2 รูปแบบ คือ 1. Teaser 1 ปีแรก 3.75% และ 2. Teaser rate 2 ปี แรก (ปีที่ 1 เท่ากับ 4.50% และ ปีที่ 2 เท่ากับ 5.50%)	Yes	มี 2 รูปแบบให้ลูกค้าเลือก ได้แก่ 1. เงินผ่อนชำระเป็น ขั้นบันได(กรณีเงินกู้แบบ อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะ สั้นๆหลังจากนั้นลอยตัว) 2. เงินผ่อนชำระเท่ากันทุก งวด

ธนาคาร	สรุปการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ	มาร์จิ้น เพิ่มเติม (หรือ Buffer Rate)	ทางเลือกการผ่อนชำระ		สรุปลักษณะเงินงวด ผ่อนชำระ
			Step-up Payment	Constant Payment	
6. ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง บวก Buffer rate ตามที่ธนาคารกำหนด (หรือกรณีเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นเวลาสั้นๆ ลูกค้าน่าจะเลือกให้ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยคงที่ได้ในตอนต้น แต่เมื่อครบกำหนดที่ลูกค้าต้องเปลี่ยนมาใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารจะทำการคำนวณเงินงวดใหม่ จากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศขณะนั้น บวก Buffer rate ตามที่ธนาคารกำหนด)	2%	Yes	Yes	มี 2 รูปแบบให้ลูกค้าเลือกได้แก่ 1. เงินผ่อนชำระเป็นขั้นบันได(กรณีเงินกู้แบบอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นๆหลังจากนั้นลอยตัว) 2. เงินผ่อนชำระเท่ากันทุกงวด
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	ธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ประกาศ ณ วันทำนิติกรรมจำนอง บวก Buffer rate ตามที่ธนาคารกำหนดในขณะนั้น	2%	No	Yes	เงินผ่อนชำระเท่ากันทุกงวด

หมายเหตุ: วิธีการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระดังกล่าวเป็นข้อมูลเฉพาะจุดเวลา คือ ณ วันที่ 19 มกราคม 2549 เท่านั้น เนื่องจากเทคนิคหรือวิธีการคำนวณเงินงวดที่ธนาคารแต่ละแห่งใช้สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลาตามปัจจัยต่างๆที่เปลี่ยนไป เช่น อัตราดอกเบี้ย หรือสถานการณ์ในตลาดเงินตลาดทุนในช่วงต่างๆ

4.2 ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระ และระยะเวลาการกู้ยืม

4.2.1 สมมติฐานและข้อมูลเบื้องต้นที่ใช้ในการวิเคราะห์

ในเบื้องต้น ผู้วิจัยใคร่ขอแสดงผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม ตลอดจนแผนภูมิเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารทั้ง 7 แห่งที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเสียก่อน ทั้งนี้เพื่อเป็นพื้นฐานให้เกิดความเข้าใจที่ดียิ่งขึ้นในการวิเคราะห์ส่วนถัดไป

ในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืมของธนาคารที่ทำการศึกษาดังกล่าว ผู้วิจัยได้มีการกำหนดสมมติฐานในการคำนวณไว้ดังต่อไปนี้

1. วงเงินกู้เท่ากับ 1,000,000 บาท
2. ระยะเวลาการกู้ เท่ากับ 25 ปี
3. ผู้กู้ผ่อนชำระเงินงวดเดือนละ 1 ครั้ง
4. ข้อมูลรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย, อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ของธนาคารแต่ละแห่ง เป็นข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549
5. อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นๆ (Teaser/Discounted rate) 1 ปี, 2 ปี หรือ 3 ปี ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด
6. อัตราดอกเบี้ยในช่วงลอยตัว ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด เช่น MRR หรือ MLR (บวก/ลบ) เป็นต้น

สำหรับข้อมูลสำคัญในการวิเคราะห์ซึ่งได้แก่ รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย และมารจิ้นเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ของธนาคารที่ผู้วิจัยทำการศึกษาแต่ละแห่ง ภายใต้ข้อสมมติฐานข้างต้น สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 สรุปรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและมารจิ้น (Buffer rate) ของธนาคารแต่ละแห่งที่ทำการศึกษา (ข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2549)

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ยที่ลดต่ำกว่าปกติ (teaser/discounted rate)						อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (ภายหลังหมดช่วง teaser rate)	อัตราดอกเบี้ย MLR/MRR (19 ม.ค. 49)	Buffer Rate
	1 ปีแรก	2 ปีแรก		3 ปีแรก					
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3			
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3.50%	4.75%	5.00%	4.25%	5.25%	6.25%	MRR-0.25%	7.25%	1.00%
2. ธนาคารพาณิชย์	4.00%	MLR-1.25%	MLR-1.25%	-	-	-	MLR+0.75%	6.75%	1.75%
		MLR-1.75%	MLR-0.75%						
3. ธนาคารออมสิน	-	3.75%	4.75%	-	-	-	MLR-0.25%	6.50%	0.00%
4. ธนาคารกรุงไทย	3.50%	4.25%	4.25%	4.75%	4.75%	4.75%	MLR-0.75%	6.75%	0.00%
5. ธนาคารกรุงเทพ	3.75%	4.50%	5.50%	MLR-2.25%	MLR-1.00%	MLR-0.50%	MLR	6.75%	1.25%
		MLR-1.50%	MLR-1.50%						
6. ธนาคารกสิกรไทย	MLR-2.50%	MLR-1.50%	MLR-1.50%	MLR-1.00%	MLR-1.00%	MLR-1.00%	MLR	6.75%	2.00%
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	4.00%	-	-	-	-	-	MLR-1.00%	7.00%	2.00%

หมายเหตุ:

1. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่แสดงอยู่ในคอลัมน์ "อัตราดอกเบี้ย MLR/MRR" ซึ่งเท่ากับ 7.25% นั้นเป็นอัตราดอกเบี้ย MRR
2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์อื่นจำนวน 5 แห่ง และธนาคารออมสิน ที่แสดงอยู่ในคอลัมน์ "อัตราดอกเบี้ย MLR/MRR" นั้นเป็นอัตรา MLR

ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม ตลอดจนแผนภูมิเงินงวดผ่อนชำระของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแต่ละรูปแบบที่ใช้กันอยู่ในแต่ละธนาคารที่ผู้วิจัยทำการศึกษา เป็นดังต่อไปนี้

1. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 1 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

จากตารางที่ 4.3 จะเห็นได้ว่าธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่าปกติ 1 ปีแรก จากนั้นปล่อยลอยตัวในการวิจัยนี้ มีจำนวนทั้งสิ้น 6 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงไทย, ธนาคารกรุงเทพ, ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา (ธนาคารที่ไม่มีการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้ คือ ธนาคารออมสิน) อย่างไรก็ตาม ธนาคารแต่ละแห่งมีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระเงินงวดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

1. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up Payment) เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบคงที่เท่ากันทุกเดือน (Constant Payment) เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงไทย, และธนาคารกรุงศรีอยุธยา
3. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระทั้ง 2 แบบคือ แบบขั้นบันได (Step-up Payment) และแบบผ่อนชำระคงที่เท่ากันทุกเดือน (Constant Payment) มีจำนวน 2 แห่ง คือ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย

ตารางที่ 4.3 ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กรณีให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 1 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นปล่อยลอยตัว

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย		รูปแบบการผ่อนชำระ	รหัสข้อมูล	เงินงวด		ระยะเวลาการกู้ยืม (ปี)
	ปีที่ 1	ปีที่ 2 เป็นต้นไป			ปีที่ 1	ปีที่ 2 เป็นต้นไป	
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3.50%	MRR-0.25%	Step-up payment	GHB1-S	5,100	7,900	19 ปี 3 เดือน
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	4.00%	MLR+0.75%	Constant payment	SCB1-C	8,600	8,600	16 ปี 3 เดือน
3. ธนาคารออมสิน	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. ธนาคารกรุงไทย	3.50%	MLR-0.75%	Constant payment	KTB1-C	6,500	6,500	23 ปี 3 เดือน
5. ธนาคารกรุงเทพ	3.75%	MLR	Step-up payment	BBL1-S	5,200	7,800	19 ปี
			Constant payment	BBL1-C	7,800	7,800	17 ปี 11 เดือน
6. ธนาคารกสิกรไทย	MLR-2.50%	MLR	Step-up payment	KBANK1-S	5,500	8,300	17 ปี 1 เดือน
			Constant payment	KBANK1-C	8,300	8,300	16 ปี 1 เดือน
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	4.00%	MLR-1.00%	Constant payment	BAY1-C	7,800	7,800	16 ปี 7 เดือน

หมายเหตุ: (1) n.a. หมายถึง ธนาคารดังกล่าวไม่มีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยประเภทนี้
 (2) อัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ของธนาคารแต่ละแห่ง โปรดดูรายละเอียดในตารางที่ 4.2

รูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกันดังกล่าวทำให้เงินงวดผ่อนชำระของธนาคารแต่ละแห่ง มีลักษณะแตกต่างกันออกไปด้วย กล่าวคือ

1. ธนาคารที่เสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up payment) เงินงวดของธนาคารจะต่ำในปีแรกเนื่องจากธนาคารคำนวณเงินงวดในปีดังกล่าวโดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ แต่เมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนมาเป็นแบบลอยตัวโดยผูกกับ MRR หรือ MLR ในปีที่ 2 เงินงวดตั้งแต่ปีดังกล่าวจะสูงขึ้น เนื่องจากธนาคารได้ทำการคำนวณเงินงวดใหม่จากอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR (บวก/ลบ) บวกด้วยมารจิ้นเพิ่มเติมตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด

2. ธนาคารที่เสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบผ่อนคงที่เท่ากันทุกงวดตั้งแต่ต้น (Constant payment) เงินงวดผ่อนชำระจะเท่ากันทุกปีเนื่องจากธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตรา MLR (บวก/ลบ) บวกด้วยมารจิ้นเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด

จากตารางที่ 4.3 จุดสำคัญอีกจุดหนึ่งที่น่าสังเกตคือระยะเวลาการกู้ยืมที่ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ให้กับธนาคารได้จนหมด ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าอายุสัญญาที่ใช้คำนวณคือ 25 ปี อย่างไรก็ตามระยะเวลาที่ผู้กู้ผ่อนชำระเงินกู้ได้จนหมดจะแตกต่างกันออกไปในแต่ละธนาคาร ซึ่งสาเหตุสำคัญอาจเนื่องมาจาก

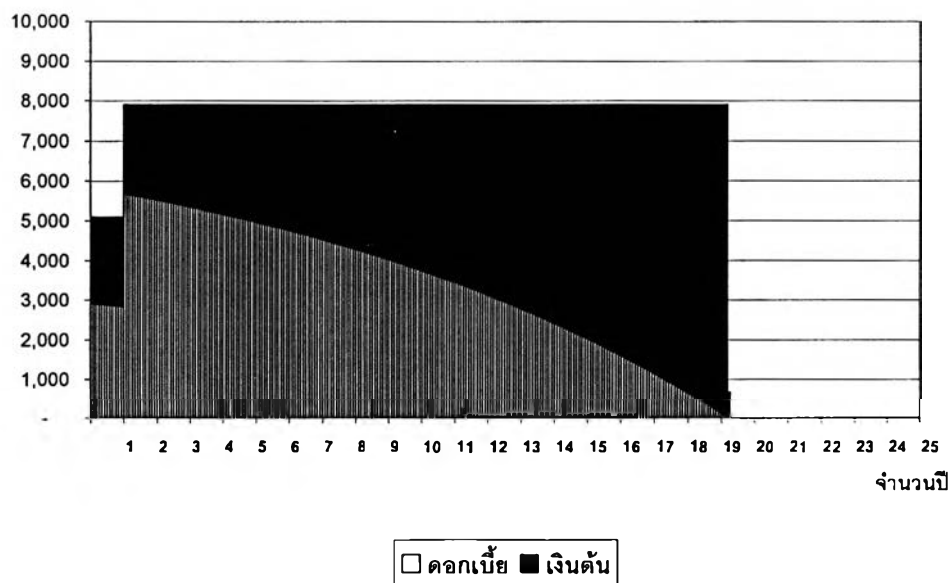
1. ธนาคารแต่ละแห่งมีการบวกมารจิ้นเมื่อเข้าไปในการคำนวณเงินงวดไม่เท่ากัน: การบวกมารจิ้นสูงจะทำให้เงินงวดมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้สามารถชำระเงินกู้ได้หมดเร็วก่อนกำหนด
2. รูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน: หากธนาคารให้ผู้กู้ผ่อนชำระแบบคงที่ตั้งแต่ต้น (Constant payment) เงินงวดจะมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้ชำระเงินกู้หมดเร็วขึ้น
3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติในปีแรก (Teaser/Discounted rate): จะทำให้เงินงวดในปีแรกมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระกู้กับธนาคารหมดเร็วขึ้น

สำหรับแผนภูมิเงินงวดผ่อนชำระของแต่ละธนาคารซึ่งแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนการผ่อนชำระดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นในแต่ละเดือนของเงินกู้แต่ละรูปแบบที่ใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 1 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวข้างต้น เป็นดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 4.1: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล GHB1-S

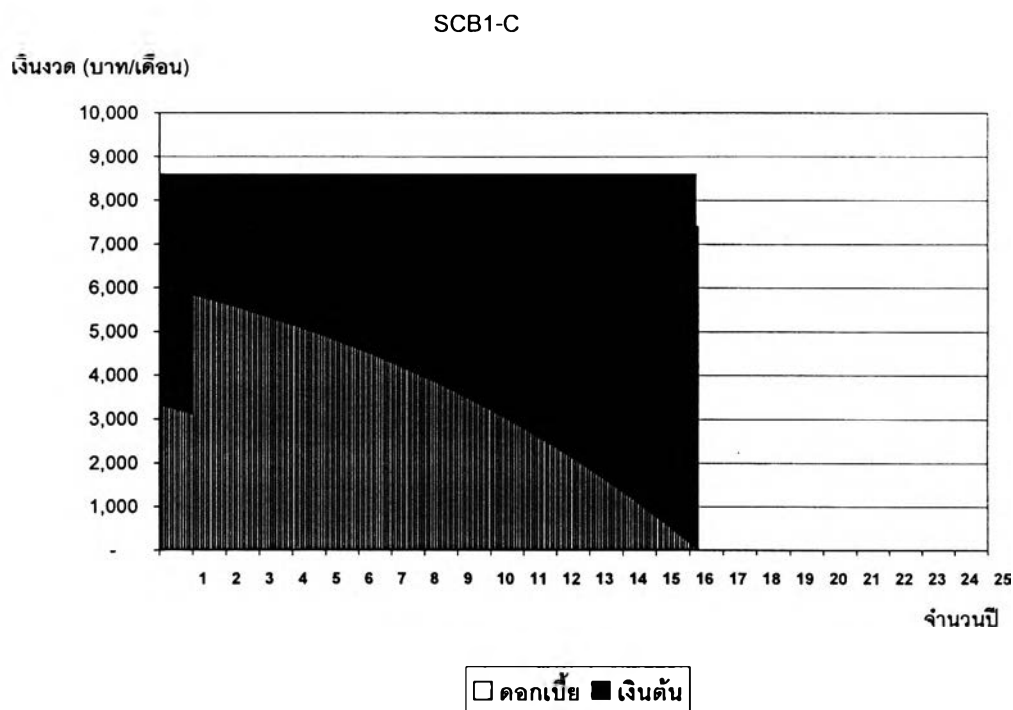
GHB1-S

เงินงวด (บาท/เดือน)



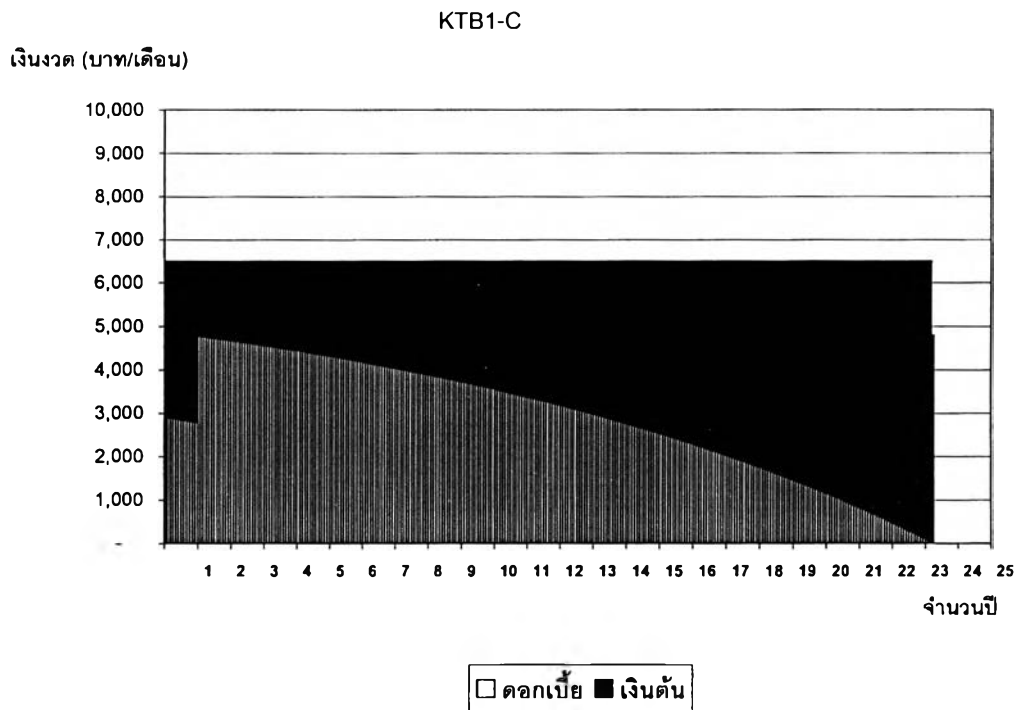
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	
รหัสข้อมูล	GHB1-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้:	
ปีที่ 1	3.50% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	7.00% ต่อปี (MRR-0.25% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 2)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,100 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	7,900 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	19 ปี 3 เดือน

แผนภูมิที่ 4.2: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล SCB1-C



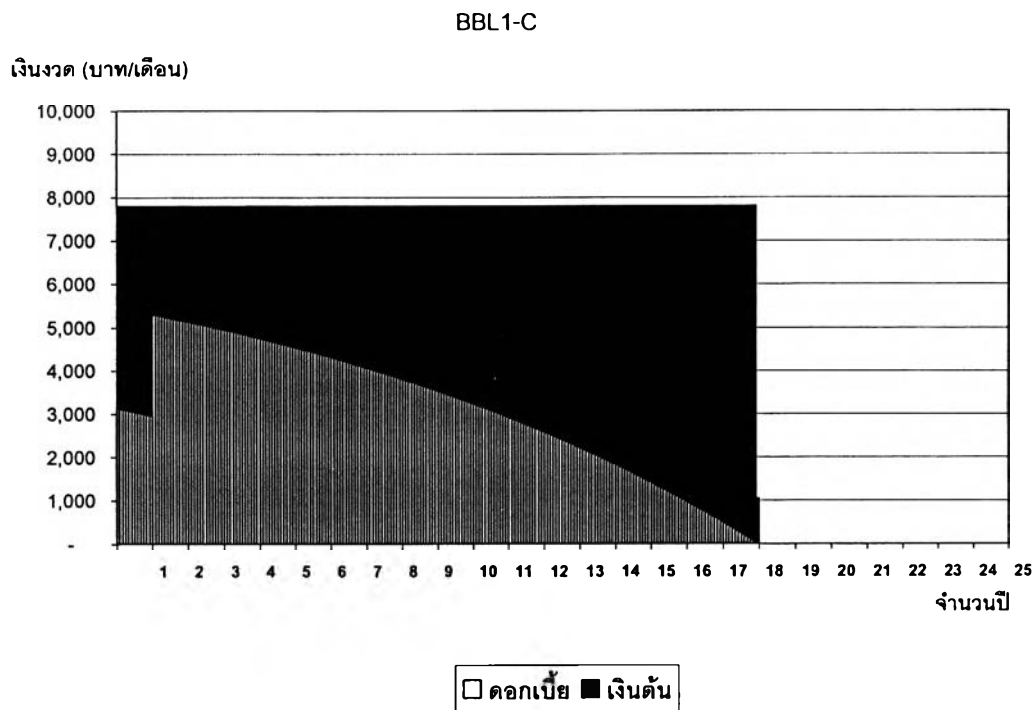
ธนาคารไทยพาณิชย์	
รหัสข้อมูล	SCB1-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลากู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.00% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	7.50% ต่อปี (MLR+0.75% ต่อปี)
มาร์จินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.75% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวดผ่อนชำระ (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	8,600 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	8,600 บาท
ระยะเวลาการกู้ยืม	16 ปี 3 เดือน

แผนภูมิที่ 4.3: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล KTB1-C



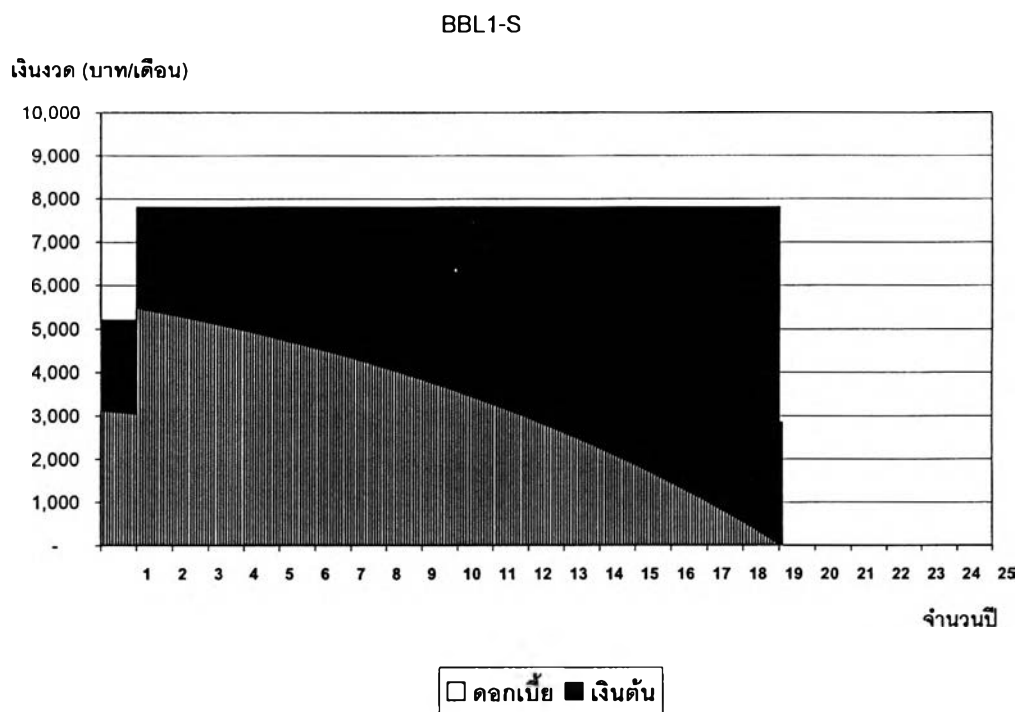
ธนาคารกรุงไทย	
รหัสข้อมูล	KTB1-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	3.50% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6.00% ต่อปี (MLR-0.75% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	ไม่มี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	6,500 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6,500 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	23 ปี 3 เดือน

แผนภูมิที่ 4.4: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล BBL1-C



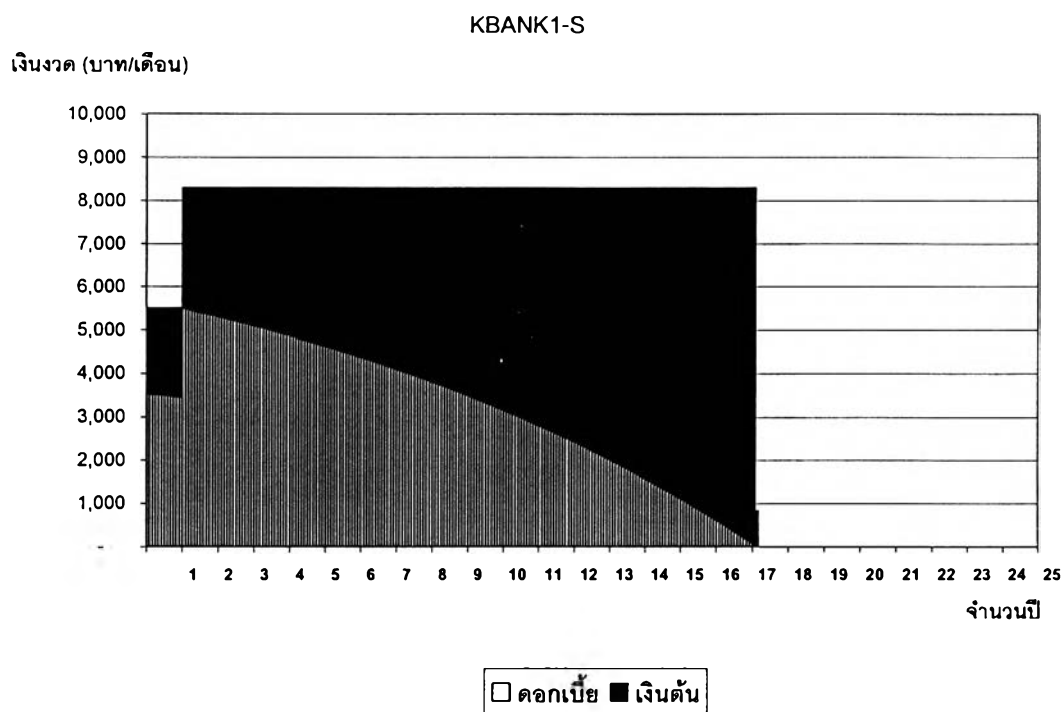
ธนาคารกรุงเทพ	
รหัสข้อมูล	BBL1-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	3.75% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR ต่อปี)
มาร์จิ้นที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.25% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	7,800 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	17 ปี 11 เดือน

แผนภูมิที่ 4.5: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล BBL1-S



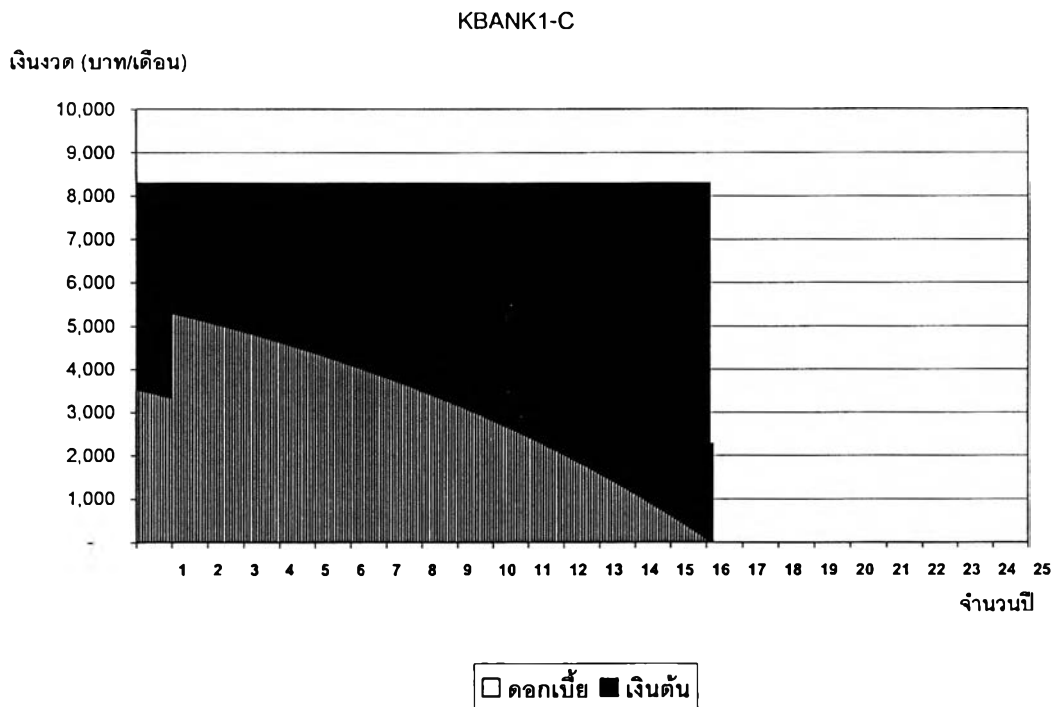
ธนาคารกรุงเทพ	
รหัสข้อมูล	BBL1-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	3.75% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.25% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 2)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,200 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	19 ปี

แผนภูมิที่ 4.6: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล KBANK1-S



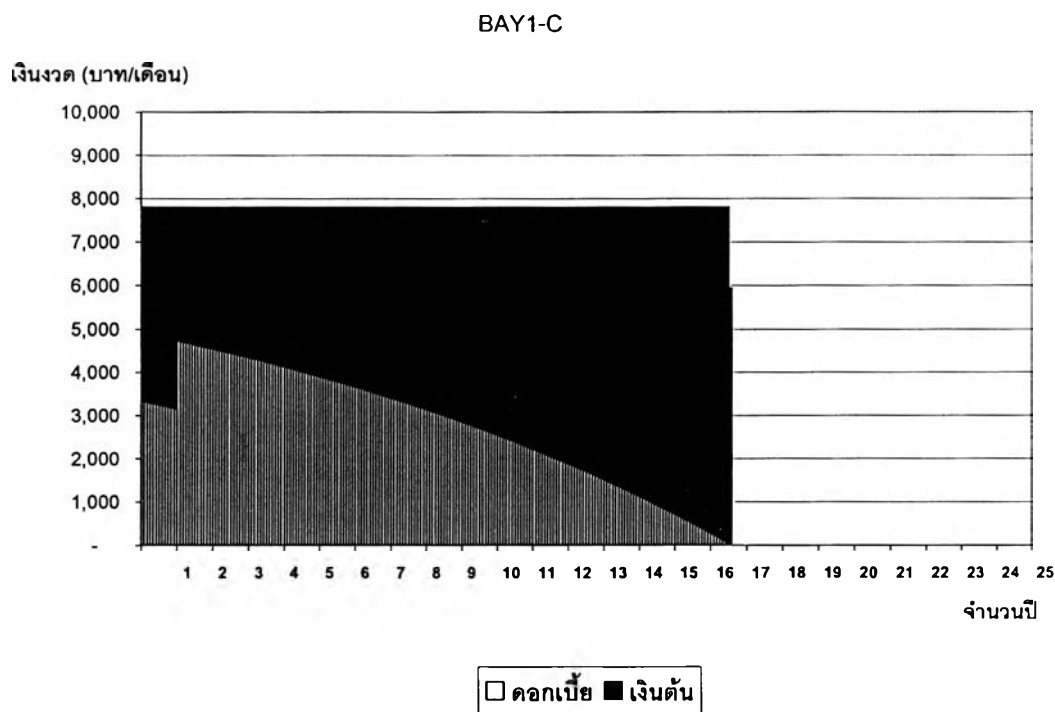
ธนาคารกสิกรไทย	
รหัสข้อมูล	KBANK1-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.25% ต่อปี (MLR-2.50% ต่อปี)
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6.75 % ต่อปี (MLR ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 2)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,500 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	8,300 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	17 ปี 1 เดือน

แผนภูมิที่ 4.7: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล KBANK1-C



ธนาคารกรุงไทย	
รหัสข้อมูล	KBANK1-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.25% ต่อปี (MLR-2.50% ต่อปี)
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6.75 % ต่อปี (MLR ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	8,300 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	8,300 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	16 ปี 1 เดือน

แผนภูมิที่ 4.8: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล BAY1-C



ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	
รหัสข้อมูล	BAY1-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.00% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6.00% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	7,800 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	16 ปี 7 เดือน

2. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

จากตารางที่ 4.4 จะเห็นได้ว่าธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรก จากนั้นปล่อยลอยตัวมีจำนวนทั้งสิ้น 6 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารออมสิน, ธนาคารกรุงไทย, ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย (ธนาคารที่ไม่มีการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้ คือ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) อย่างไรก็ตาม ธนาคารแต่ละแห่งมีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระเงินงวดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

1. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up Payment) เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน
2. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบคงที่เท่ากันทุกเดือน (Constant Payment) เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารกรุงไทย
3. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระทั้ง 2 แบบ คือ แบบขั้นบันได (Step-up Payment) และแบบผ่อนชำระคงที่เท่ากันทุกเดือน (Constant Payment) มีจำนวน 2 แห่ง คือ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย

รูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกันดังกล่าวทำให้เงินงวดผ่อนชำระของธนาคารแต่ละแห่งมีลักษณะแตกต่างกันออกไปด้วย กล่าวคือ

1. ธนาคารที่เสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up payment) เงินงวดของธนาคารจะต่ำในปีแรกเนื่องจากธนาคารคำนวณเงินงวดในปีดังกล่าวโดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ แต่เมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนมาเป็นแบบลอยตัวโดยผูกกับ MRR หรือ MLR ในปีที่ 3 เงินงวดตั้งแต่ปีดังกล่าวจะสูงขึ้น เนื่องจากธนาคารได้ทำการคำนวณเงินงวดใหม่จากอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR (บวก/ลบ) บวกด้วยมาร์จินเพิ่มเติมตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด
2. ธนาคารที่เสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบผ่อนคงที่เท่ากันทุกงวดตั้งแต่ต้น (Constant payment) เงินงวดผ่อนชำระจะเท่ากันทุกปีเนื่องจากธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตรา MLR (บวก/ลบ) บวกด้วยมาร์จินเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด

ตารางที่ 4.4 ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นปล่อยลอยตัว

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย			รูปแบบ การผ่อนชำระ	รหัสข้อมูล	เงินงวด			ระยะเวลาการกู้ยืม (ปี)
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3 เป็นต้นไป			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3 เป็นต้นไป	
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	4.75%	5.00%	MRR-0.25%	Step-up	GHB2-S	5,800	5,900	8,000	19 ปี 1 เดือน
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	MLR-1.25%	MLR-1.25%	MLR+0.75%	Constant	SCB2(A)-C	8,600	8,600	8,600	16 ปี 2 เดือน
	MLR-1.75%	MLR-0.75%		Constant	SCB2(B)-C	8,400	8,400	8,400	16 ปี 2 เดือน
3. ธนาคารออมสิน	3.75%	4.75%	MLR-0.25%	Step-up	GSB2-S	5,200	5,800	6,900	22 ปี 3 เดือน
4. ธนาคารกรุงไทย	4.25%	4.25%	MLR-0.75%	Constant	KTB2-C	6,500	6,500	6,500	22 ปี 10 เดือน
5. ธนาคารกรุงเทพ	4.50%	5.50%	MLR	Step-up	BBL2(A)-S	5,600	6,200	7,800	19 ปี 5 เดือน
				Constant	BBL2(A)-C	7,800	7,800	7,800	17 ปี 10 เดือน
	MLR-1.50%	MLR-1.50%	MLR	Constant	BBL2(B)-C	7,800	7,800	7,800	18 ปี
6. ธนาคารสิริกิติ์ไทย	MLR-1.50%	MLR-1.50%	MLR	Step-up	KBANK2-S	6,000	6,000	8,300	17 ปี 7 เดือน
				Constant	KBANK2-C	8,300	8,300	8,300	16 ปี
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

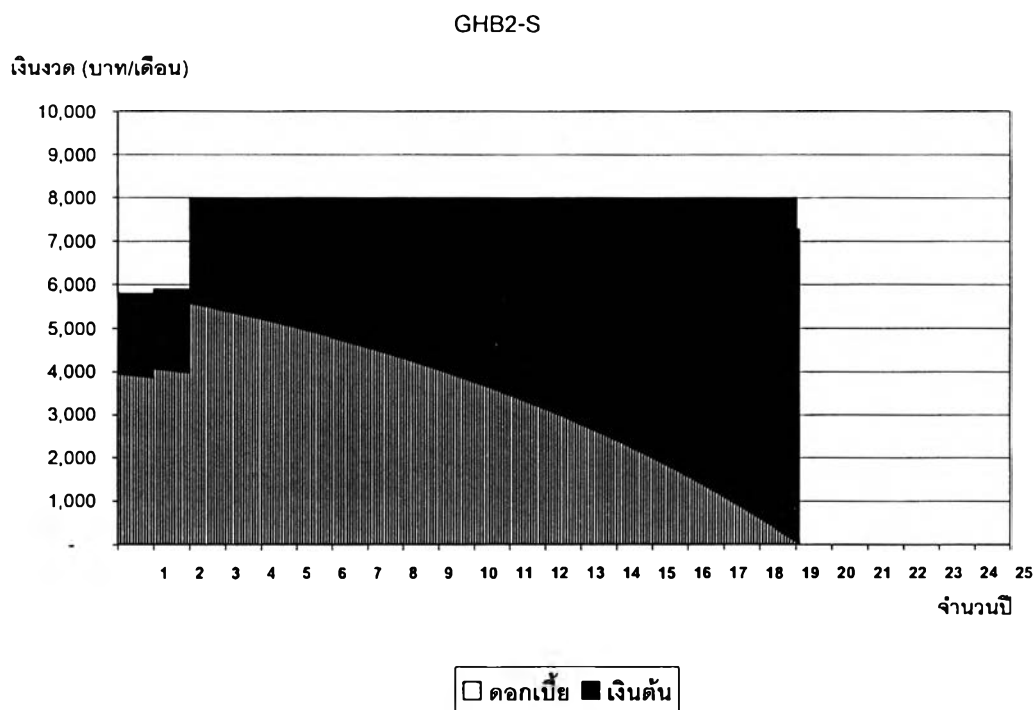
หมายเหตุ: (1) n.a. หมายถึง ธนาคารดังกล่าวไม่มีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยประเภทนี้
 (2) อัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ของธนาคารแต่ละแห่ง โปรดดูรายละเอียดในตารางที่ 4.2

จากตารางที่ 4.4 จุดสำคัญอีกจุดหนึ่งที่น่าสังเกตคือระยะเวลาที่ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ให้กับธนาคารได้จนหมด ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าอายุสัญญาที่ใช้คำนวณคือ 25 ปี อย่างไรก็ตามระยะเวลาที่ผู้กู้ผ่อนชำระเงินกู้ได้จนหมดจะแตกต่างกันออกไปในแต่ละธนาคาร ซึ่งสาเหตุสำคัญอาจเนื่องมาจาก

1. ธนาคารแต่ละแห่งมีการบวกมารีจิ้นเมื่อเข้าไปในการคำนวณเงินงวดไม่เท่ากัน: การบวกมารีจิ้นสูงจะทำให้เงินงวดมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้สามารถชำระเงินกู้ได้หมดเร็วก่อนกำหนด
2. รูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน: หากธนาคารให้ผู้กู้ผ่อนชำระแบบคงที่ตั้งแต่ต้น (Constant payment) เงินงวดจะมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้ชำระเงินกู้หมดเร็วขึ้น
3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติในช่วง 2 ปีแรก (Teaser/Discounted rate): จะทำให้เงินงวดใน 2 ปีแรกมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระกู้กับธนาคารหมดเร็วขึ้น

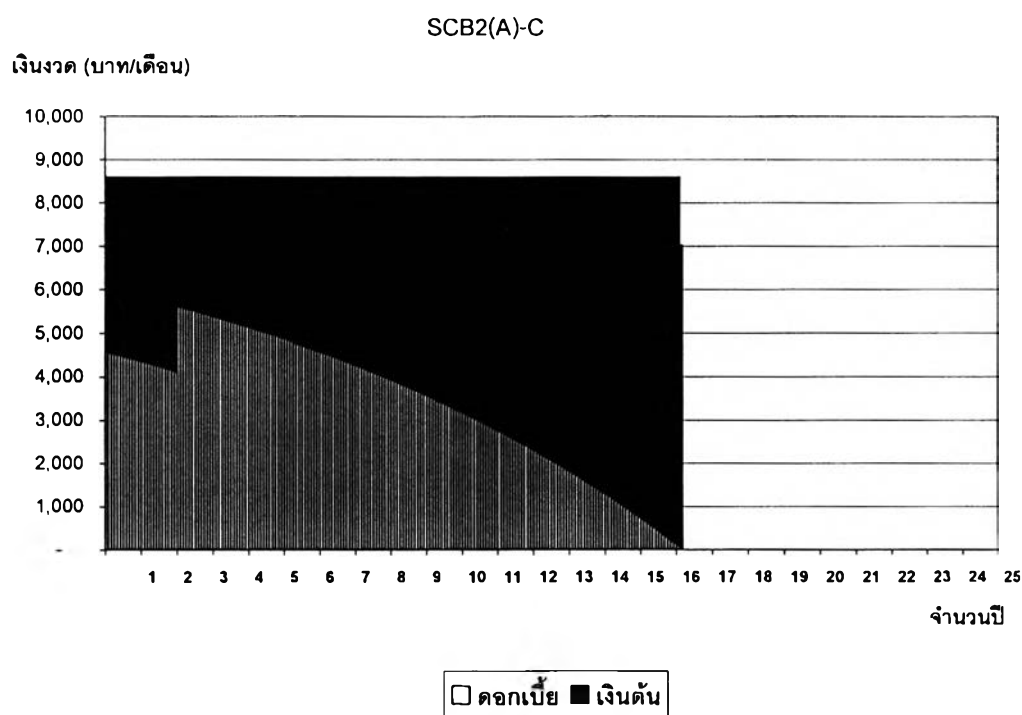
สำหรับแผนภูมิเงินงวดผ่อนชำระของแต่ละธนาคารซึ่งแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนการผ่อนชำระดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นในแต่ละเดือนของเงินกู้แต่ละรูปแบบที่ใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวข้างต้น เป็นดังต่อไปนี้

แผนภูมิที่ 4.9: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล GHB2-S



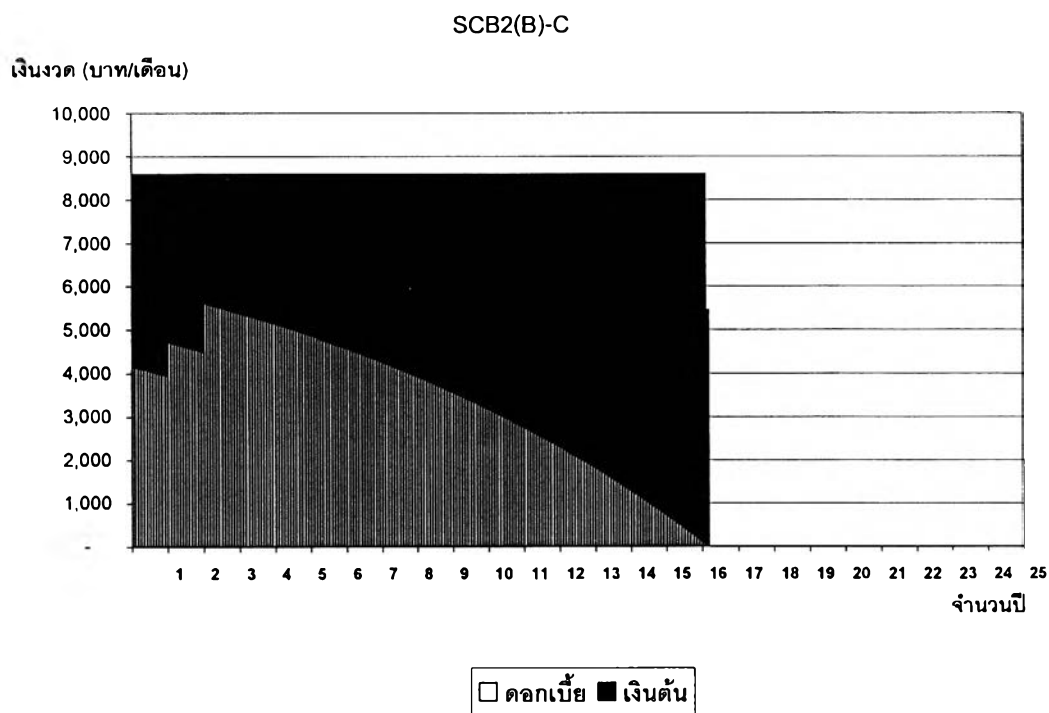
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	
รหัสข้อมูล	GHB2-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.75% ต่อปี
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	5.00% ต่อปี
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	7.00% ต่อปี (MRR-0.25% ต่อปี)
มาร์จินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 3)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,800 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	5,900 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	8,000 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	19 ปี 1 เดือน

แผนภูมิที่ 4.10: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล SCB2(A)-C



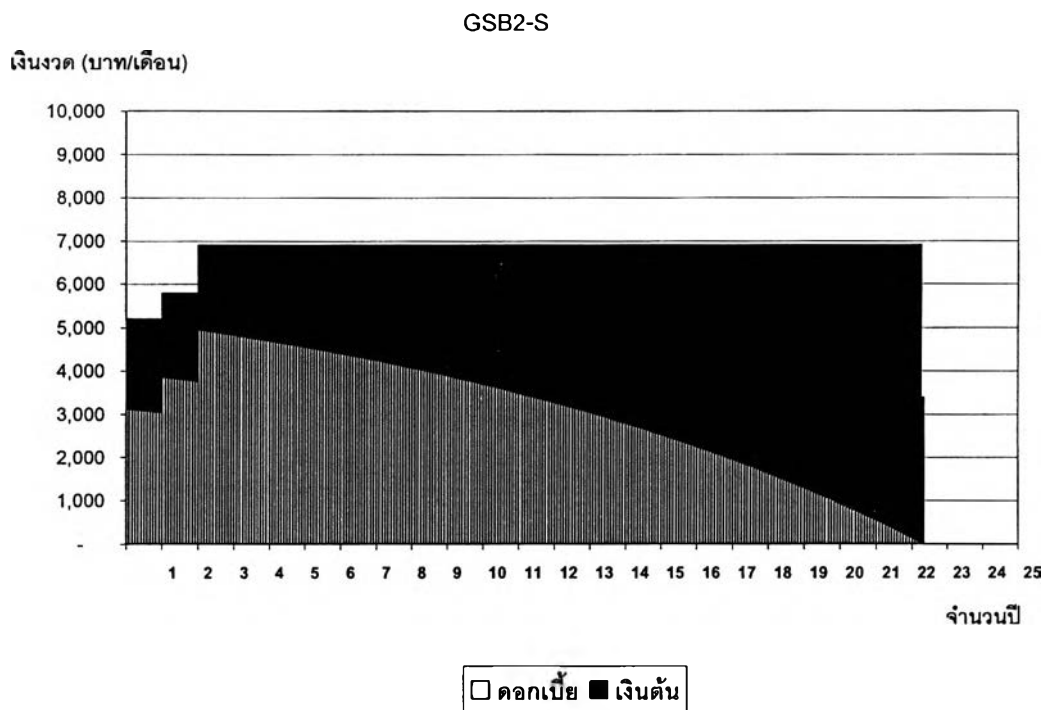
ธนาคารไทยพาณิชย์	
รหัสข้อมูล	SCB2(A)-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลากู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.50% ต่อปี (MLR-1.25%)
ปีที่ 2	5.50% ต่อปี (MLR-1.25%)
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	7.50% ต่อปี (MLR+0.75% ต่อปี)
มาร์จิ้นที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.75% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวดผ่อนชำระ (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	8,600 บาท
ปีที่ 2	8,600 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	8,600 บาท
ระยะเวลาการกู้ยืม	16 ปี 2 เดือน

แผนภูมิที่ 4.11: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล SCB2(B)-C



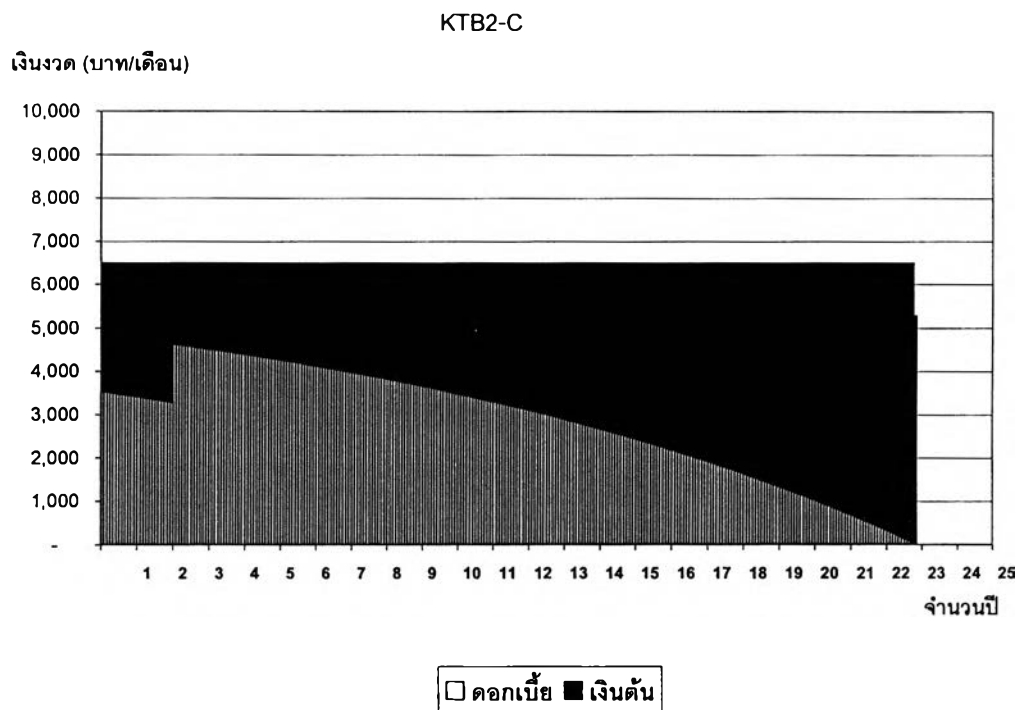
ธนาคารไทยพาณิชย์	
รหัสข้อมูล	SCB2(B)-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลากู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.00% ต่อปี
ปีที่ 2	6.00% ต่อปี
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	7.50% ต่อปี (MLR+0.75% ต่อปี)
มาร์จิ้นที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.75% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวดผ่อนชำระ (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	8,600 บาท
ปีที่ 2	8,600 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	8,600 บาท
ระยะเวลาการกู้ยืม	16 ปี 2 เดือน

แผนภูมิที่ 4.12: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล GSB2-S



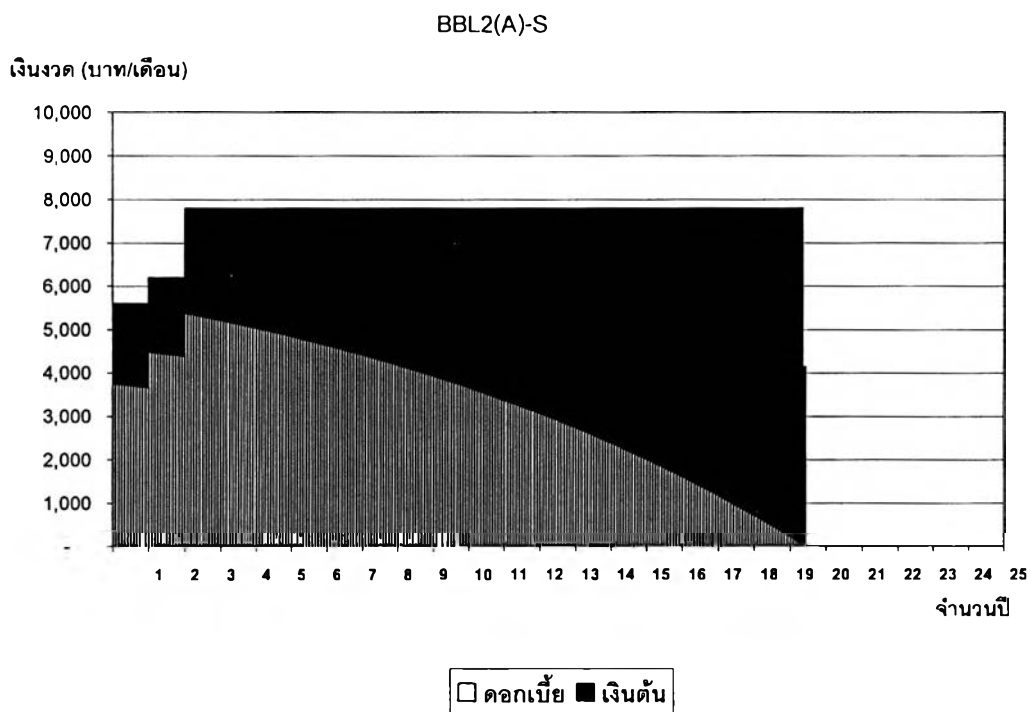
ธนาคารออมสิน	
รหัสข้อมูล	GSB2-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	3.75% ต่อปี
ปีที่ 2	4.75% ต่อปี
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.25% ต่อปี (MLR-0.25%)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	ไม่มี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,200 บาท
ปีที่ 2	5,800 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6,900 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	22 ปี 3 เดือน

แผนภูมิที่ 4.13: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล KTB2-C



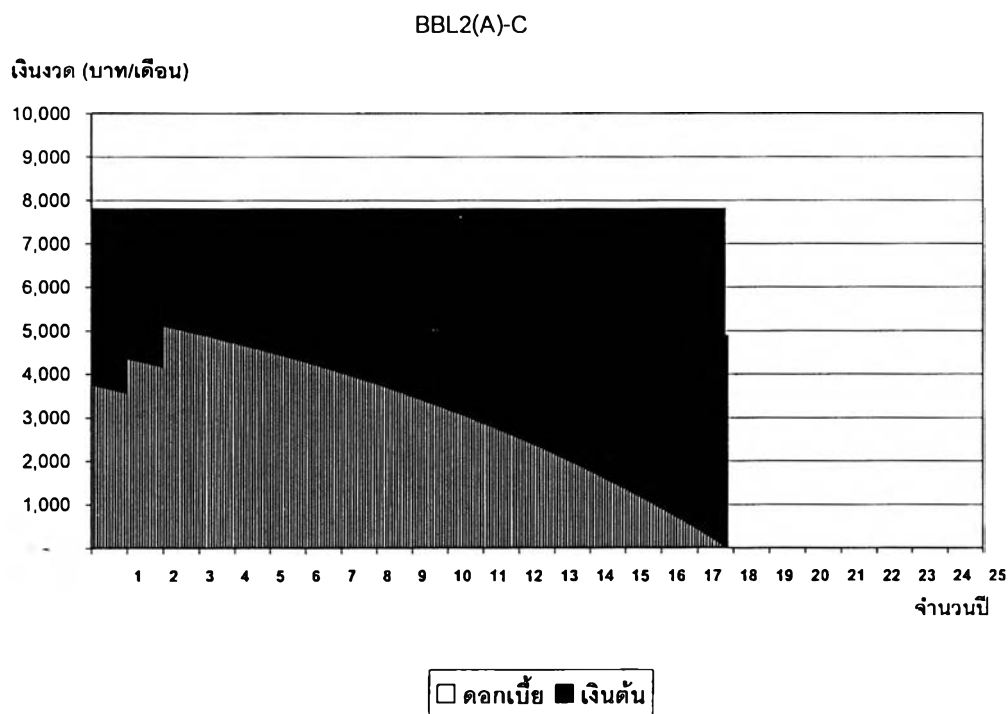
ธนาคารกรุงไทย	
รหัสข้อมูล	KTB2-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.25% ต่อปี
ปีที่ 2	4.25% ต่อปี
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.00% ต่อปี (MLR-0.75% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	ไม่มี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	6,500 บาท
ปีที่ 2 เป็นต้นไป	6,500 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6,500 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	22 ปี 10 เดือน

แผนภูมิที่ 4.14: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล BBL2(A)-S



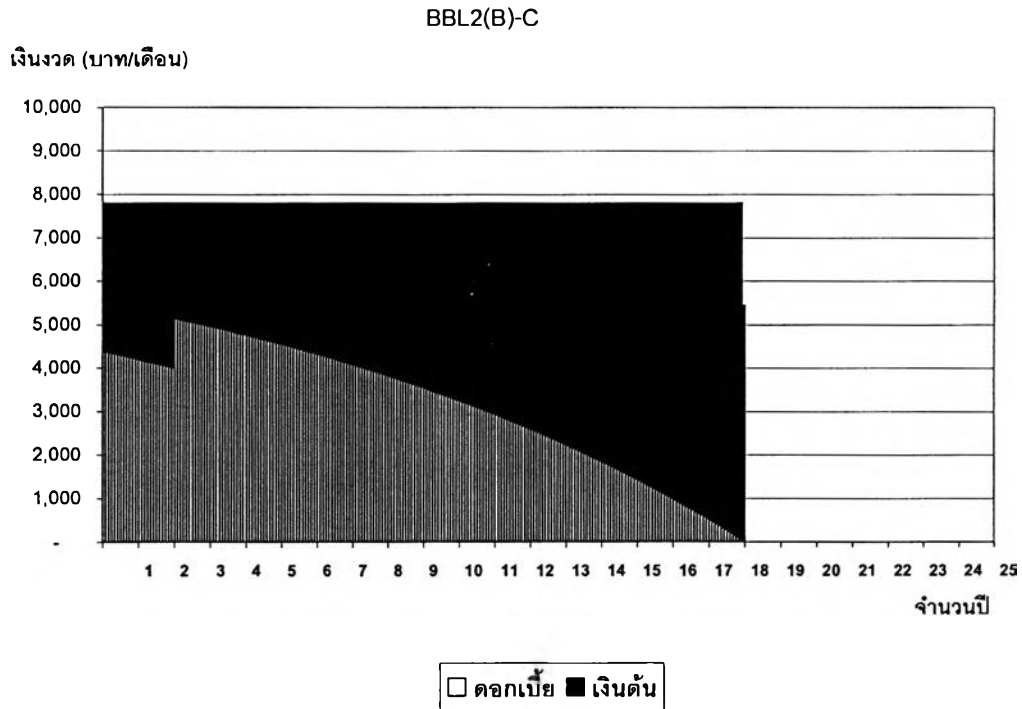
ธนาคารกรุงเทพ	
รหัสข้อมูล	BBL2(A)-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.50% ต่อปี
ปีที่ 2	5.50% ต่อปี
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.25% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 3)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,600 บาท
ปีที่ 2	6,200 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	19 ปี 5 เดือน

แผนภูมิที่ 4.15: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล BBL2(A)-C



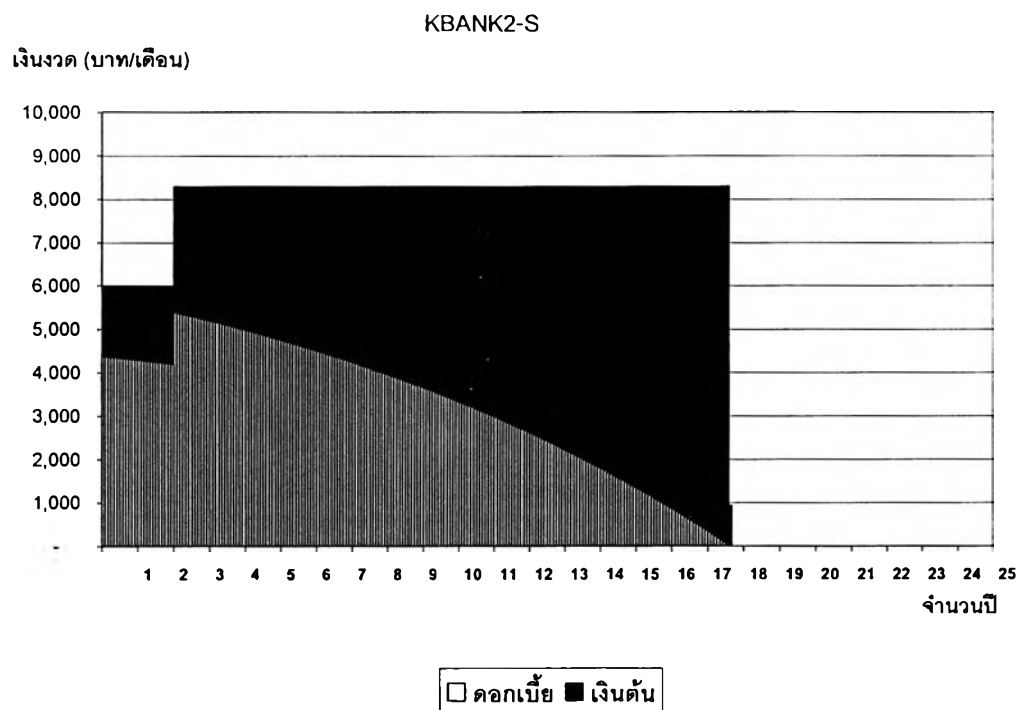
ธนาคารกรุงเทพ	
รหัสข้อมูล	BBL2(A)-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.50% ต่อปี
ปีที่ 2	5.50% ต่อปี
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มาร์จินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.25% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	7,800 บาท
ปีที่ 2	7,800 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	17 ปี 10 เดือน

แผนภูมิที่ 4.16: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล BBL2(B)-C



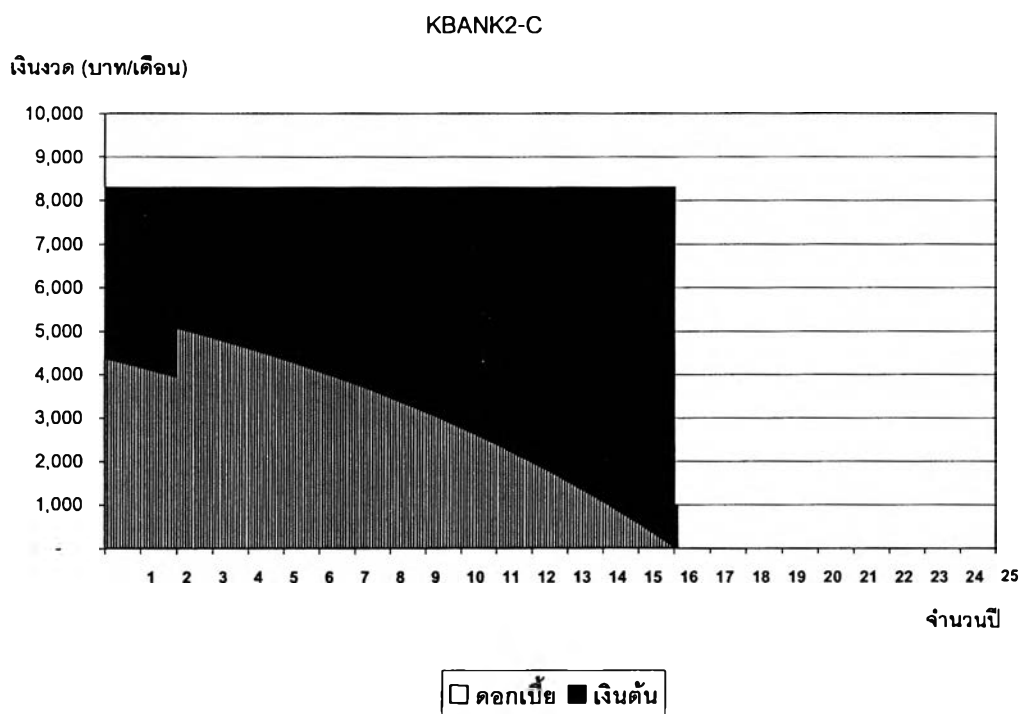
ธนาคารกรุงเทพ	
รหัสข้อมูล	BBL2(B)-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.25% ต่อปี (MLR-1.50% ต่อปี)
ปีที่ 2	5.25% ต่อปี (MLR-1.50% ต่อปี)
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มาร์จิ้นที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.25% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	7,800 บาท
ปีที่ 2	7,800 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	18 ปี

แผนภูมิที่ 4.17: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล KBANK2-S



ธนาคารกสิกรไทย	
รหัสข้อมูล	KBANK2-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.25% ต่อปี (MLR-1.50% ต่อปี)
ปีที่ 2	5.25% ต่อปี (MLR-1.50% ต่อปี)
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2.00% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 3)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	6,000 บาท
ปีที่ 2	6,000 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	8,300 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	17 ปี 7 เดือน

แผนภูมิที่ 4.18: สัดส่วนของการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน
รหัสข้อมูล KBANK2-C



ธนาคารกสิกรไทย	
รหัสข้อมูล	KBANK2-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.25% ต่อปี (MLR-1.50% ต่อปี)
ปีที่ 2	5.25% ต่อปี (MLR-1.50% ต่อปี)
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มาร์จิ้นที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2.00% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	8,300 บาท
ปีที่ 2	8,300 บาท
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	8,300 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	16 ปี

3. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

จากตารางที่ 4.5 จะเห็นว่าธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรก จากนั้นปล่อยลอยตัวมีจำนวนทั้งสิ้น 4 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารกรุงไทย, ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย (ธนาคารที่ไม่มีการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบนี้ คือ ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารอมสิน และธนาคารกรุงศรีอยุธยา) อย่างไรก็ตาม ธนาคารแต่ละแห่งมีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระเงินงวดที่แตกต่างกัน กล่าวคือ

1. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up Payment) เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบคงที่เท่ากันทุกเดือน (Constant Payment) เพียงอย่างเดียว ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย
3. ธนาคารที่มีการเสนอรูปแบบการผ่อนชำระทั้ง 2 แบบ คือ แบบขั้นบันได (Step-up Payment) และแบบผ่อนชำระคงที่เท่ากันทุกเดือน (Constant Payment) มีจำนวน 2 แห่ง คือ ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทย

รูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกันดังกล่าวทำให้เงินงวดผ่อนชำระของธนาคารแต่ละแห่งมีลักษณะแตกต่างกันออกไปด้วย กล่าวคือ

1. ธนาคารที่เสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up payment) เงินงวดของธนาคารจะต่ำในปีแรกเนื่องจากธนาคารคำนวณเงินงวดในปีดังกล่าวโดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ แต่เมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนมาเป็นแบบลอยตัวโดยผูกกับ MRR หรือ MLR ในปีที่ 4 เงินงวดตั้งแต่ปีดังกล่าวจะสูงขึ้น เนื่องจากธนาคารได้ทำการคำนวณเงินงวดใหม่จากอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR (บวก/ลบ) บวกด้วยมาร์จินเพิ่มเติมตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด
2. ธนาคารที่เสนอรูปแบบการผ่อนชำระแบบผ่อนคงที่เท่ากันทุกงวดตั้งแต่ต้น (Constant payment) เงินงวดผ่อนชำระจะเท่ากันทุกปีเนื่องจากธนาคารคำนวณเงินงวดจากอัตรา MLR (บวก/ลบ) บวกด้วยมาร์จินเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ตามที่ธนาคารแต่ละแห่งกำหนด

ตารางที่ 4.5 ผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นปล่อยลอยตัว

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย				รูปแบบการผ่อนชำระ	รหัสข้อมูล	เงินงวดผ่อนชำระ				ระยะเวลาผ่อนชำระ (ปี)
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	4.25%	5.25%	6.25%	MRR-0.25%	Step-up	GHB3-S	5,500	6,000	6,600	8,100	19 ปี
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	-	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-	-	-
3. ธนาคารออมสิน	-	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-	-	-
4. ธนาคารกรุงไทย	4.75%	4.75%	4.75%	MLR-0.75%	Constant	KTB3-C	6,500	6,500	6,500	6,500	22 ปี 9 เดือน
5. ธนาคารกรุงเทพ	MLR-2.25%	MLR-1.00%	MLR-0.50%	MLR	Constant	BBL3-C	7,800	7,800	7,800	7,800	17 ปี 9 เดือน
6. ธนาคารกสิกรไทย	MLR-1.00%	MLR-1.00%	MLR-1.00%	MLR	Step-up	KBANK3-S	6,300	6,300	6,300	8,300	18 ปี 1 เดือน
					Constant	KBANK3-C	8,300	8,300	8,300	8,300	16 ปี 1 เดือน
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	-	-	-	-	n.a.	n.a.	-	-	-	-	-

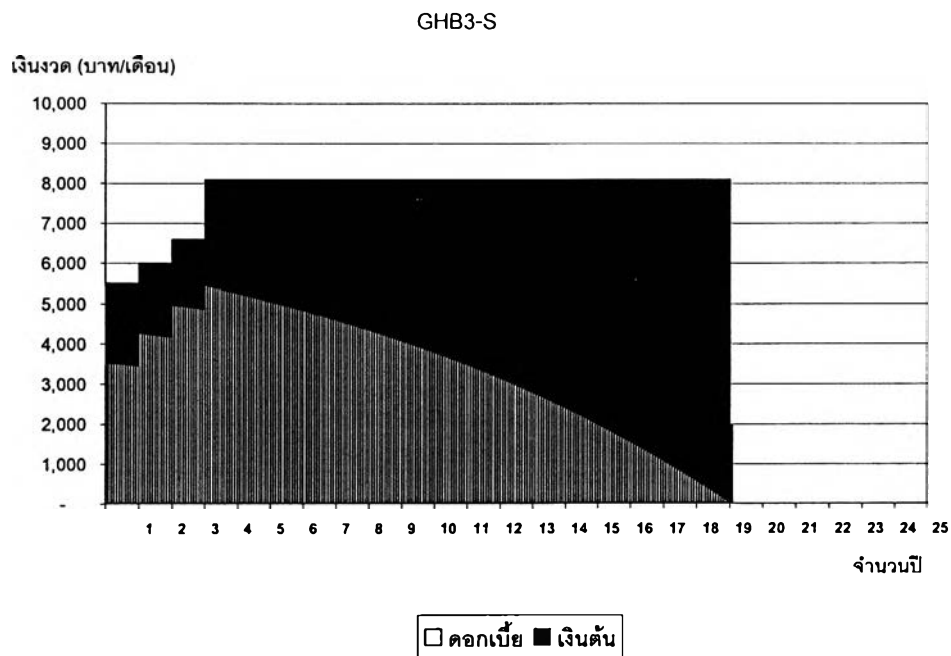
หมายเหตุ: (1) n.a. หมายถึง ธนาคารดังกล่าวไม่มีการเสนอรูปแบบอัตราดอกเบี้ยประเภทนี้
 (2) อัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ของธนาคารแต่ละแห่ง โปรดดูรายละเอียดในตารางที่ 4.2

จากตารางที่ 4.5 จุดสำคัญอีกจุดหนึ่งที่น่าสังเกตคือระยะเวลาที่ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ให้กับธนาคารได้จนหมด ซึ่งจะเห็นได้ว่าผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าอายุสัญญาที่ใช้คำนวณคือ 25 ปี อย่างไรก็ตามระยะเวลาที่ผู้กู้ผ่อนชำระเงินกู้ได้จนหมดจะแตกต่างกันออกไปในแต่ละธนาคาร ซึ่งสาเหตุสำคัญอาจเนื่องมาจาก

1. ธนาคารแต่ละแห่งมีการบวกมารีจิ้นเพื่อเข้าไปในการคำนวณเงินงวดไม่เท่ากัน: การบวกมารีจิ้นสูงจะทำให้เงินงวดมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้สามารถชำระเงินกู้ได้หมดเร็วก่อนกำหนด
2. รูปแบบการผ่อนชำระที่แตกต่างกัน: หากธนาคารให้ผู้กู้ผ่อนชำระแบบคงที่ตั้งแต่ต้น (Constant payment) เงินงวดจะมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้ชำระเงินกู้หมดเร็วขึ้น
3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติในช่วง 3 ปีแรก (Teaser/Discounted rate): จะทำให้เงินงวดใน 3 ปีแรกมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้ผู้กู้ผ่อนชำระกู้กับธนาคารหมดเร็วขึ้น

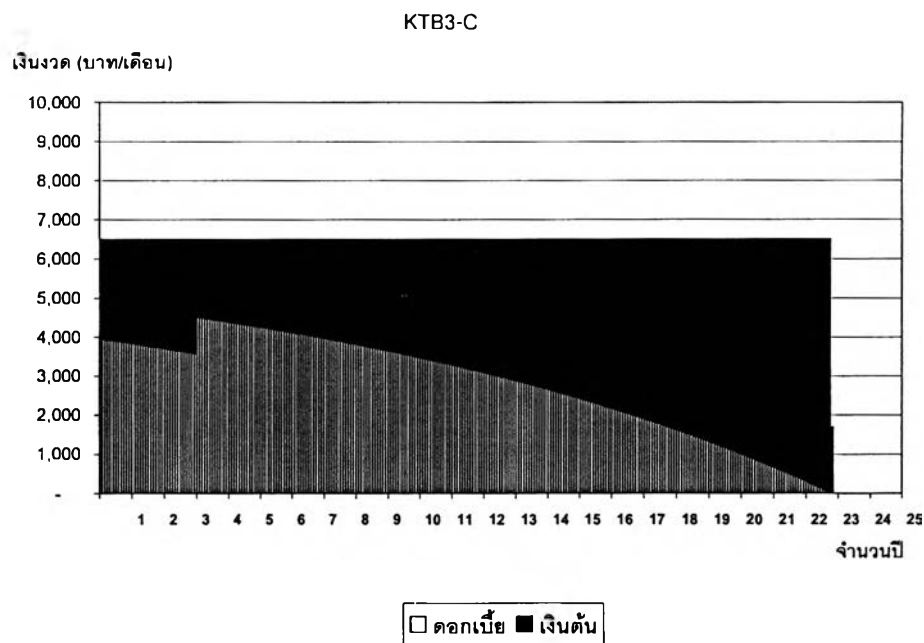
สำหรับแผนภูมิเงินงวดผ่อนชำระของแต่ละธนาคารซึ่งแสดงให้เห็นถึงสัดส่วนการผ่อนชำระดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นในแต่ละเดือนของเงินกู้แต่ละรูปแบบที่ใช้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรก (Teaser/Discounted Rate) จากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวข้างต้น เป็นดังแผนภูมิที่ 4.19 ถึงแผนภูมิที่ 4.23

แผนภูมิที่ 4.19: สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัส ข้อมูล GHB3-S



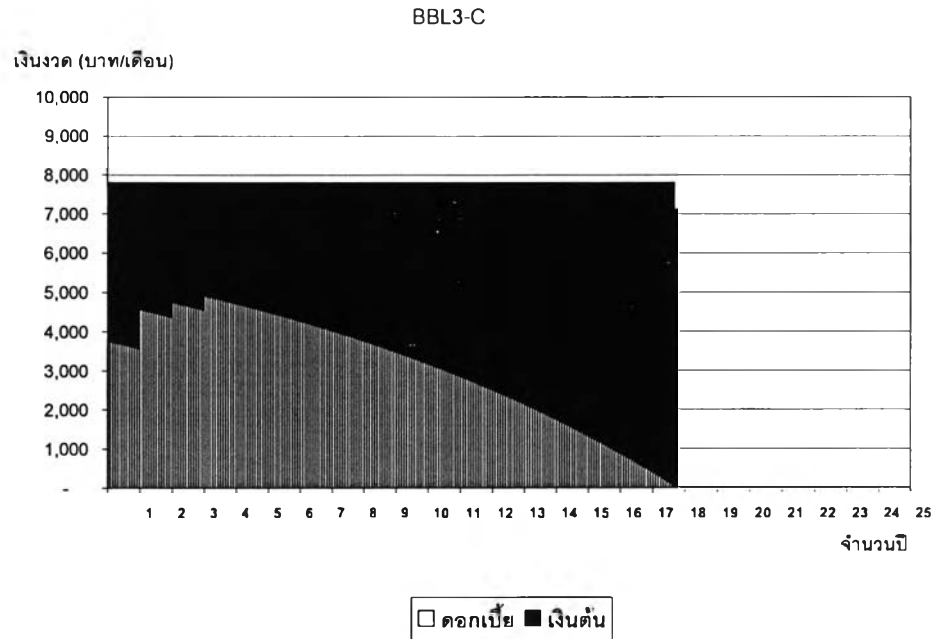
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	
รหัสข้อมูล	GHB3-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.25% ต่อปี
ปีที่ 2	5.25% ต่อปี
ปีที่ 3	6.25% ต่อปี
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	7.00% ต่อปี (MRR-0.25% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 4)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	5,500 บาท
ปีที่ 2	6,000 บาท
ปีที่ 3	6,600 บาท
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	8,100 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	19 ปี

แผนภูมิที่ 4.20: สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัส ข้อมูล KTB3-C



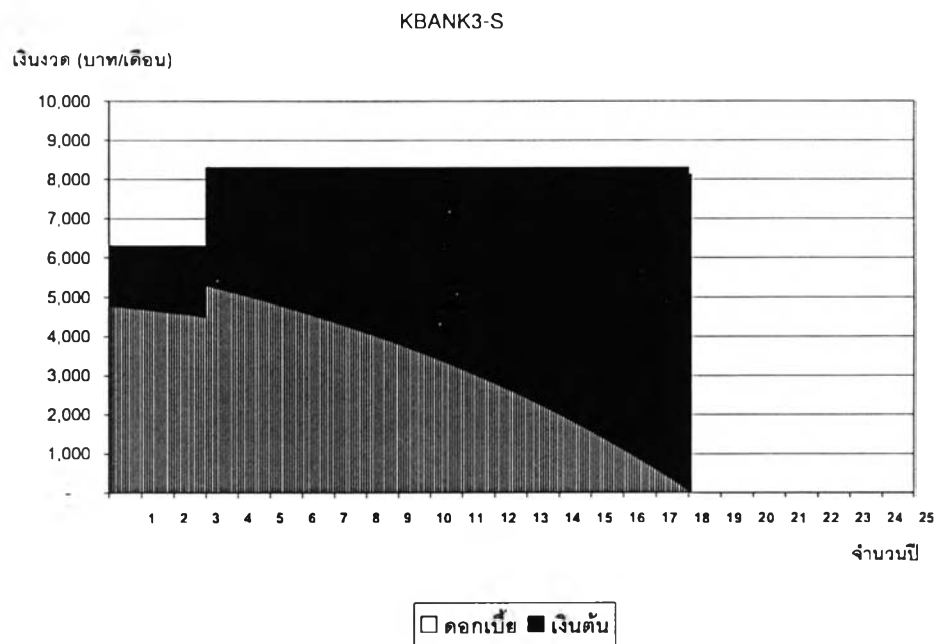
ธนาคารกรุงไทย	
รหัสข้อมูล	KTB3-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.75% ต่อปี
ปีที่ 2	4.75% ต่อปี
ปีที่ 3	4.75% ต่อปี
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	6.00% ต่อปี (MLR-0.75% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	ไม่มี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	6,500 บาท
ปีที่ 2	6,500 บาท
ปีที่ 3	6,500 บาท
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	6,500 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	22 ปี 9 เดือน

แผนภูมิที่ 4.21: สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัสข้อมูล BBL3-C



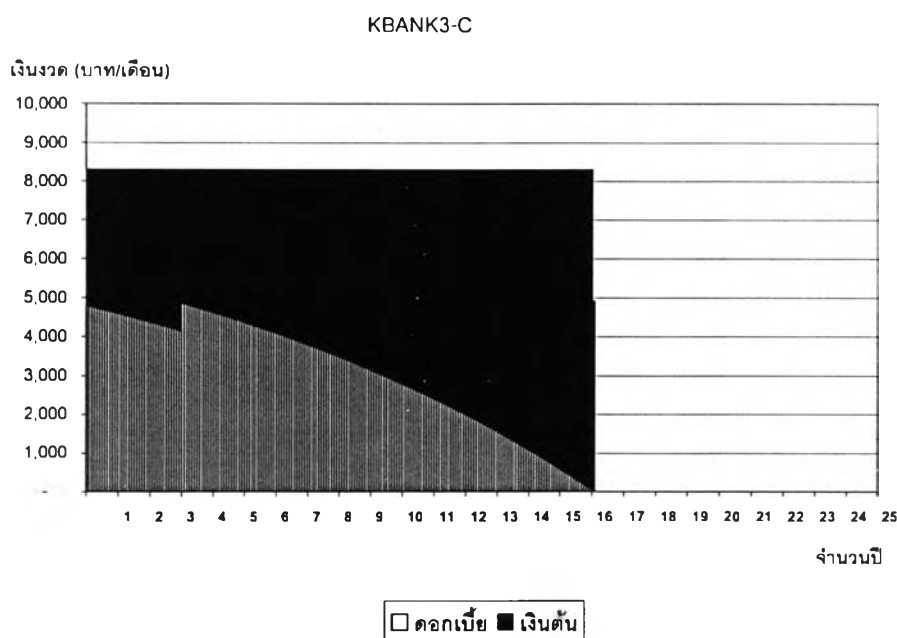
ธนาคารกรุงเทพ	
รหัสข้อมูล	BBL3-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	4.50% ต่อปี (MLR-2.25% ต่อปี)
ปีที่ 2	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 3	6.25% ต่อปี (MLR-0.50% ต่อปี)
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+1.25% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	7,800 บาท
ปีที่ 2	7,800 บาท
ปีที่ 3	7,800 บาท
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	7,800 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	17 ปี 9 เดือน

แผนภูมิที่ 4.22: สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัส ข้อมูล KBANK3-S



ธนาคารสิริกไทย	
รหัสข้อมูล	KBANK3-S
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Step-up payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 2	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 3	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มารจินที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2.00% ต่อปี (ใช้คำนวณตั้งแต่ต้นปีที่ 4)
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	6,300 บาท
ปีที่ 2	6,300 บาท
ปีที่ 3	6,300 บาท
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	8,300 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	18 ปี 1 เดือน

แผนภูมิที่ 4.23: สัดส่วนการจ่ายดอกเบี้ยและการตัดเงินต้นจากการชำระเงินงวดแต่ละเดือน รหัส ข้อมูล KBANK3-C



ธนาคารกสิกรไทย	
รหัสข้อมูล	KBANK3-C
รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้	Teaser rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
รูปแบบการผ่อนชำระ	Constant payment
วงเงินกู้	1,000,000 บาท
ระยะเวลาการกู้	25 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	
ปีที่ 1	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 2	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 3	5.75% ต่อปี (MLR-1.00% ต่อปี)
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	6.75% ต่อปี (MLR% ต่อปี)
มาร์จิ้นที่ใช้ในการคำนวณเงินงวด	+2.00% ต่อปี
ผลการคำนวณ	
เงินงวด (บาท/เดือน)	
ปีที่ 1	8,300 บาท
ปีที่ 2	8,300 บาท
ปีที่ 3	8,300 บาท
ปีที่ 4 เป็นต้นไป	8,300 บาท
ระยะเวลาที่ผ่อนชำระเงินต้นหมด	16 ปี 1 เดือน

สรุป

จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยพบว่าผลการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืมของธนาคารที่ทำการศึกษามีความแตกต่างกันออกไป ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนลักษณะเฉพาะในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารแต่ละแห่ง

สำหรับรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและลักษณะเฉพาะในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารที่ทำการศึกษารายข้างต้น สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

1. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่นำมาวิเคราะห์* ได้แก่
 - อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted Rate) 1 ปีแรก จากนั้นลอยตัว
 - อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted Rate) 2 ปีแรก จากนั้นลอยตัว
 - อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ (Teaser/Discounted Rate) 3 ปีแรก จากนั้นลอยตัว
2. การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระของธนาคาร มี 2 รูปแบบ คือ
 - การคำนวณเงินงวดแบบคงที่ตั้งแต่ต้น (Constant Mortgage Payment)
 - การคำนวณเงินงวดแบบขั้นบันได (Step-up Payment)
3. มารจิ้นเพิ่มเติม (หรือ Buffer rate) ที่ธนาคารแต่ละแห่งบวกเข้าไปในการคำนวณเงินงวด เป็นดังนี้

ธนาคาร	มารจิ้นเพิ่มเติม
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	1.00%
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	1.75%
3. ธนาคารออมสิน	ไม่มี
4. ธนาคารกรุงไทย	ไม่มี
5. ธนาคารกรุงเทพ	1.25%
6. ธนาคารกสิกรไทย	2.00%
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	2.00%

* สำหรับรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคงที่สั้นๆ 5 ปี และคงที่ 10 ปี แล้วปลดปล่อยลอยตัวนั้น ผู้วิจัยจะไม่นำมาทำการศึกษา เนื่องจากมีธนาคารอาคารสงเคราะห์เพียงแห่งเดียว ที่ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบดังกล่าว ทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบกับธนาคารอื่นได้

4.2.2 การวิเคราะห์ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระ และระยะเวลาการกู้ยืม

ส่วนที่ 1: การทดสอบโดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นครั้งละ 0.50%

เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารทั้ง 7 แห่งในแบบจำลองเงินงวดผ่อนชำระ ซึ่งประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 1 ปีแรกหลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (รวม 8 รูปแบบ), อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรกหลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (รวม 10 รูปแบบ) และอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรกหลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (รวม 5 รูปแบบ) รวมจำนวนทั้งสิ้น 23 รูปแบบดังแสดงในหัวข้อที่ผ่านมาข้างต้น มาทำการทดสอบโดยการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR (เฉพาะกรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์) หรือ MLR (เฉพาะธนาคารออมสิน และธนาคารพาณิชย์อื่นที่ทำการศึกษ่อีก 5 แห่ง) จากปัจจุบัน (วันที่ 19 มกราคม 2549) ไปทีละ 0.50% ในปีที่ดอกเบี้ยลอยตัวเป็นปีแรกและมีข้อสมมติว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวดังกล่าวได้คงที่อยู่ ณ ระดับนั้นต่อไปตลอดอายุสัญญา พบว่าผลการทดสอบเป็นดังต่อไปนี้

รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นปล่อยลอยตัว

จากตารางที่ 4.6 เป็นการทดสอบโดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปีที่ 2 (ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับเงินกู้รูปแบบนี้) เพิ่มขึ้นทีละ 0.50% ไปจนครบ 5% ผลการทดสอบเป็นดังนี้

1. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นไม่เกิน 2.50% ต่อปี (นับจากฐานอัตราดอกเบี้ยปีปัจจุบัน) เงินงวดผ่อนชำระของทุกธนาคารยังคงเดิม แต่ระยะเวลาการกู้ยืมจะขยายออกไปแทน
2. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นมากกว่าหรือเท่ากับ 2.50% ต่อปี ธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB1-C) ซึ่งไม่ได้มีการบวกมารีจิ้นไว้ในกำนวนเงินงวดตั้งแต่ต้น จะได้รับผลกระทบเป็นอันดับแรกจากการที่ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวดและอาจต้องมีการแจ้งลูกค้าเพื่อทำการปรับเพิ่มเงินงวดใหม่
3. ต่อมาเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 3.00% ธนาคารที่มีการบวกมารีจิ้นสูงขึ้นในลำดับถัดมา จึงเริ่มได้รับผลกระทบ คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB1-S: บวกมารีจิ้น 1%) และธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-S: บวกมารีจิ้น 1.25%)
4. สำหรับธนาคารที่มีการบวกมารีจิ้นตั้งแต่ 1.75% ขึ้นไป ซึ่งได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB1-C: บวกมารีจิ้น 1.75%), ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-S และ KBANK1-C: บวกมารีจิ้น 2%) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา (รหัสข้อมูล BAY1-C: บวกมารีจิ้น 2%) จะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเป็นลำดับท้ายสุด
5. อย่างไรก็ตามเมื่ออัตราดอกเบี้ยตลาดพุ่งสูงอย่างรุนแรงตั้งแต่ 4.00% ขึ้นไปภายในปีเดียว จะไม่มีธนาคารใดที่สามารถคงเงินงวดผ่อนชำระไว้ได้เลย

หมายเหตุ:

การทดสอบนี้เป็นกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับสูงขึ้นเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าในบางกรณีระยะเวลาการกู้ยืมอาจยืดออกไปสูงถึง 40 ปี หรือ 50 ปี อย่างไรก็ตามในความเป็นจริงแล้วเนื่องจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยมีทั้งขาขึ้นและขาลง ดังนั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงระยะเวลาการกู้ยืมที่ยืดออกไปดังกล่าวก็จะหดสั้นลงโดยอัตโนมัติเช่นเดียวกัน ทำให้ระยะเวลาการกู้ยืมอาจไม่ได้สูงถึง 40 ปี หรือ 50 ปี ดังที่คำนวณได้ตามผลการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.6 ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม (ทดสอบรูปแบบ Teaser/Discounted rate 1 ปีหลังจากนั้นปล่อยลอยตัว)

รหัสข้อมูล	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม										
	ไม่เปลี่ยนแปลง	เพิ่มขึ้น 0.50%	เพิ่มขึ้น 1.00%	เพิ่มขึ้น 1.50%	เพิ่มขึ้น 2.00%	เพิ่มขึ้น 2.50%	เพิ่มขึ้น 3.00%	เพิ่มขึ้น 3.50%	เพิ่มขึ้น 4.00%	เพิ่มขึ้น 4.50%	เพิ่มขึ้น 5.00%
GHB1-S	19 ปี 3 เดือน	20 ปี 8 เดือน	22 ปี 7 เดือน	25 ปี 4 เดือน	29 ปี 9 เดือน	40 ปี 2 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
SCB1-C	16 ปี 3 เดือน	17 ปี 2 เดือน	18 ปี 5 เดือน	19 ปี 11 เดือน	21 ปี 11 เดือน	24 ปี 10 เดือน	30 ปี	54 ปี 11 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
KTB1-C	23 ปี 3 เดือน	25 ปี 7 เดือน	29 ปี	34 ปี 8 เดือน	50 ปี 7 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
BBL1-S	19 ปี	20 ปี 5 เดือน	22 ปี 4 เดือน	24 ปี 10 เดือน	28 ปี 9 เดือน	36 ปี 10 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
BBL1-C	17 ปี 11 เดือน	19 ปี 2 เดือน	20 ปี 8 เดือน	22 ปี 8 เดือน	25 ปี 6 เดือน	30 ปี 2 เดือน	42 ปี 6 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
KBANK1-S	17 ปี 1 เดือน	18 ปี 2 เดือน	19 ปี 5 เดือน	21 ปี 1 เดือน	23 ปี 4 เดือน	26 ปี 9 เดือน	33 ปี	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
KBANK1-C	16 ปี 1 เดือน	17 ปี	18 ปี 1 เดือน	19 ปี 5 เดือน	21 ปี 2 เดือน	23 ปี 6 เดือน	27 ปี 3 เดือน	35 ปี 1 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
BAY1-C	16 ปี 7 เดือน	17 ปี 6 เดือน	18 ปี 7 เดือน	19 ปี 11 เดือน	21 ปี 8 เดือน	24 ปี 1 เดือน	27 ปี 9 เดือน	34 ปี 11 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!

หมายเหตุ: NUM! หมายถึง ค่าดอกเบี้ยเงินงวด

รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นปล่อยลอยตัว

จากตารางที่ 4.7 เป็นการทดสอบโดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปีที่ 3 (ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับเงินกู้รูปแบบนี้) เพิ่มขึ้นทีละ 0.50% ไปจนครบ 5% ผลการทดสอบเป็นดังนี้

1. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นไม่เกิน 2.50% ต่อปี (นับจากฐานอัตราดอกเบี้ยปีปัจจุบัน) เงินงวดผ่อนชำระของทุกธนาคารยังคงเดิม แต่ระยะเวลาการกู้ยืมจะขยายออกไปแทน
2. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นมากกว่าหรือเท่ากับ 2.50% ต่อปี ธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB1-C) และธนาคารออมสิน (GSB1-S) ซึ่งไม่ได้มีการบวกมารีจินไว้ในราคำนวงเงินงวดตั้งแต่ต้น จะได้รับผลกระทบเป็นอันดับแรกจากการที่ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวดและอาจต้องมีการแจ้งลูกค้าเพื่อทำการปรับเพิ่มเงินงวดใหม่
3. ต่อมาเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 3.50% ธนาคารที่มีการบวกมารีจินสูงขึ้นในลำดับถัดมา จึงเริ่มได้รับผลกระทบ คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB2-S: บวกมารีจิน 1%) และธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-S และ BBL2(B)-C: บวกมารีจิน 1.25%)
4. สำหรับธนาคารที่มีการบวกมารีจินตั้งแต่ 1.75% ขึ้นไป ซึ่งได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(A)-C และ SCB2(B)-C: บวกมารีจิน 1.75%) และธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-S และ KBANK2-C: บวกมารีจิน 2%) จะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเป็นลำดับท้ายสุด
5. อย่างไรก็ตามเมื่ออัตราดอกเบี้ยตลาดพุ่งสูงอย่างรุนแรงตั้งแต่ 4.00% ขึ้นไปภายในปีเดียว จะไม่มีธนาคารใดที่สามารถคงเงินงวดผ่อนชำระไว้ได้เลย

หมายเหตุ:

การทดสอบนี้เป็นกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับสูงขึ้นเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าในบางกรณีระยะเวลาการกู้ยืมอาจยืดออกไปสูงถึง 40 ปี หรือ 50 ปี อย่างไรก็ตามในความเป็นจริงแล้วเนื่องจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยมีทั้งขาขึ้นและขาลง ดังนั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลงระยะเวลาการกู้ยืมที่ยืดออกไปดังกล่าวก็จะหดสั้นลงโดยอัตโนมัติเช่นเดียวกัน ทำให้ระยะเวลาการกู้ยืมอาจไม่ได้สูงถึง 40 ปี หรือ 50 ปี ดังที่คำนวณได้ตามผลการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.7 ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม (ทดสอบรูปแบบ Teaser/Discounted rate 2 ปีหลังจากนั้นปล่อยลอยตัว)

รหัสข้อมูล	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม										
	ไม่เปลี่ยนแปลง	เพิ่มขึ้น 0.50%	เพิ่มขึ้น 1.00%	เพิ่มขึ้น 1.50%	เพิ่มขึ้น 2.00%	เพิ่มขึ้น 2.50%	เพิ่มขึ้น 3.00%	เพิ่มขึ้น 3.50%	เพิ่มขึ้น 4.00%	เพิ่มขึ้น 4.50%	เพิ่มขึ้น 5.00%
GHB2-S	19 ปี 1 เดือน	20 ปี 4 เดือน	21 ปี 11 เดือน	24 ปี 1 เดือน	27 ปี 2 เดือน	32 ปี 8 เดือน	54 ปี 9 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
SCB2(A)-C	16 ปี 2 เดือน	17 ปี 1 เดือน	18 ปี 3 เดือน	19 ปี 9 เดือน	21 ปี 8 เดือน	24 ปี 6 เดือน	29 ปี 6 เดือน	48 ปี 1 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
SCB2(B)-C	16 ปี 2 เดือน	17 ปี 4 เดือน	18 ปี 6 เดือน	20 ปี	22 ปี	24 ปี 11 เดือน	29 ปี 11 เดือน	49 ปี 1 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
GSB2-S	22 ปี 3 เดือน	24 ปี 2 เดือน	26 ปี 9 เดือน	30 ปี 7 เดือน	37 ปี 10 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
KTB2-C	22 ปี 10 เดือน	24 ปี 9 เดือน	27 ปี 6 เดือน	31 ปี 7 เดือน	39 ปี 6 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
BBL2(A)-S	19 ปี 5 เดือน	20 ปี 8 เดือน	22 ปี 4 เดือน	24 ปี 6 เดือน	27 ปี 9 เดือน	33 ปี 6 เดือน	58 ปี 10 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
BBL2(A)-C	17 ปี 10 เดือน	18 ปี 10 เดือน	20 ปี	21 ปี 7 เดือน	23 ปี 8 เดือน	26 ปี 8 เดือน	32 ปี	52 ปี 8 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
BBL2(B)-C	18 ปี	19 ปี 2 เดือน	20 ปี 9 เดือน	22 ปี 9 เดือน	25 ปี 7 เดือน	30 ปี 5 เดือน	43 ปี 5 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
KBANK2-S	17 ปี 7 เดือน	18 ปี 7 เดือน	19 ปี 10 เดือน	21 ปี 4 เดือน	23 ปี 5 เดือน	26 ปี 6 เดือน	31 ปี 11 เดือน	51 ปี 8 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
KBANK2-C	16 ปี	16 ปี 11 เดือน	17 ปี 11 เดือน	19 ปี 3 เดือน	20 ปี 11 เดือน	23 ปี 3 เดือน	26 ปี 10 เดือน	34 ปี	NUM!	NUM!	NUM!

หมายเหตุ: NUM! หมายถึง ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวด

รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นปล่อยลอยตัว

จากตารางที่ 4.8 เป็นการทดสอบโดยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปีที่ 4 (ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับเงินกู้รูปแบบนี้) เพิ่มขึ้นทีละ 0.50% ไปจนครบ 5% ผลการทดสอบเป็นดังนี้

1. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นไม่เกิน 3.00% ต่อปี (นับจากฐานอัตราดอกเบี้ยปีปัจจุบัน) เงินงวดผ่อนชำระของทุกธนาคารยังคงเดิม แต่ระยะเวลาการกู้ยืมจะขยายออกไปแทน
2. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นมากกว่าหรือเท่ากับ 3.00% ต่อปี ธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB3-C) ซึ่งไม่ได้มีการบวกมารีจิ้นไว้ในกำนวนเงินงวดตั้งแต่ต้น จะได้รับผลกระทบเป็นอันดับแรกจากการที่ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวด และอาจต้องมีการแจ้งลูกค้าเพื่อทำการปรับเพิ่มเงินงวดใหม่
3. ต่อมาเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 3.50% ธนาคารที่มีการบวกมารีจิ้นสูงขึ้นในลำดับถัดมา คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB3-S: บวกมารีจิ้น 1%) จึงเริ่มได้รับผลกระทบจากค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวดและต้องปรับเงินงวดใหม่ และเมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 4.00% ธนาคารที่ได้รับผลกระทบตามมาคือ ธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL3-C: บวกมารีจิ้น 1.25%) และธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-S: กำนวนเงินงวดแบบขั้นบันได และบวกมารีจิ้น 2%)
4. สำหรับธนาคารที่มีการบวกมารีจิ้นเท่ากับ 2.00% และมีการกำนวนเงินงวดแบบคงที่ตั้งแต่ต้น (Constant Payment) ซึ่งได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-C: บวกมารีจิ้น 2%) จะได้รับผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเป็นลำดับท้ายสุด
5. อย่างไรก็ตามเมื่ออัตราดอกเบี้ยตลาดพุ่งสูงอย่างรุนแรงตั้งแต่ 5.00% ขึ้นไปภายในปีเดียว จะไม่มีธนาคารใดที่สามารถคงเงินงวดผ่อนชำระไว้ได้เลย

หมายเหตุ:

การทดสอบนี้เป็นกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับสูงขึ้นเท่านั้น ซึ่งจะเห็นได้ว่าในบางกรณีระยะเวลาการกู้ยืมอาจยืดออกไปสูงถึงเกือบ 36 ปี อย่างไรก็ตามในความเป็นจริงแล้ว เนื่องจากแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยมีทั้งขาขึ้นและขาลง ดังนั้น เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ระยะเวลาการกู้ยืมที่ยืดออกไปดังกล่าวก็จะหดสั้นลงโดยอัตโนมัติเช่นเดียวกัน ทำให้ระยะเวลาการกู้ยืมอาจไม่ได้สูงถึงเกือบ 36 ปี ดังที่คำนวณได้ตามผลการวิเคราะห์

ตารางที่ 4.8 ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม (ทดสอบรูปแบบ Teaser/Discounted rate 3 ปีหลังจากนั้นปล่อยลอยตัว)

รหัสข้อมูล	ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ที่มีต่อระยะเวลาการกู้ยืม										
	ไม่เปลี่ยนแปลง	เพิ่มขึ้น 0.50%	เพิ่มขึ้น 1.00%	เพิ่มขึ้น 1.50%	เพิ่มขึ้น 2.00%	เพิ่มขึ้น 2.50%	เพิ่มขึ้น 3.00%	เพิ่มขึ้น 3.50%	เพิ่มขึ้น 4.00%	เพิ่มขึ้น 4.50%	เพิ่มขึ้น 5.00%
GHB3-S	19 ปี	20 ปี 1 เดือน	21 ปี 5 เดือน	23 ปี 1 เดือน	25 ปี 4 เดือน	28 ปี 10 เดือน	35 ปี 9 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
KTB3-C	22 ปี 9 เดือน	24 ปี 6 เดือน	26 ปี 9 เดือน	30 ปี	35 ปี 6 เดือน	51 ปี	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!	NUM!
BBL3-C	17 ปี 9 เดือน	18 ปี 7 เดือน	19 ปี 7 เดือน	20 ปี 10 เดือน	22 ปี 5 เดือน	24 ปี 6 เดือน	27 ปี 8 เดือน	33 ปี 6 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
KBANK3-S	18 ปี 1 เดือน	19 ปี	20 ปี 1 เดือน	21 ปี 5 เดือน	23 ปี 1 เดือน	25 ปี 6 เดือน	29 ปี 2 เดือน	36 ปี 10 เดือน	NUM!	NUM!	NUM!
KBANK3-C	16 ปี 1 เดือน	16 ปี 8 เดือน	17 ปี 5 เดือน	18 ปี 3 เดือน	19 ปี 3 เดือน	20 ปี 6 เดือน	22 ปี 2 เดือน	24 ปี 5 เดือน	28 ปี	35 ปี 8 เดือน	NUM!

หมายเหตุ: NUM! หมายถึง ค่าดอกเบี้ยเงินงวด

จากผลการทดสอบกับรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ทั้ง 23 รูปแบบข้างต้น อาจสรุปได้ดังนี้

1. เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น หากค่าดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวยังไม่เกินเงินงวดผ่อนชำระแต่ละเดือน ระยะเวลาการกู้ยืมจะขยายออกไปโดยอัตโนมัติ ทำให้ธนาคารสามารถคงเงินงวดไว้ได้ และผู้กู้ก็ไม่ต้องชำระเงินงวดเพิ่ม
2. ในทางตรงกันข้าม อาจกล่าวได้ว่าหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดต่ำลงในเวลาต่อมา และผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดในจำนวนเท่าเดิม ระยะเวลาการกู้ยืมก็จะหดสั้นลงเนื่องจากค่าดอกเบี้ยที่ลดลงทำให้เงินงวดผ่อนชำระมีส่วนที่เหลือไปตัดต้นได้มากขึ้น
3. จากข้อ 1 และ 2 อาจกล่าวได้ว่า หากเงินงวดผ่อนชำระมีจำนวนเท่าเดิม ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและระยะเวลาการกู้ยืม เป็นไปในทิศทางเดียวกัน (อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ระยะเวลาการกู้ขยายออกไป, อัตราดอกเบี้ยลดลง ระยะเวลาการกู้หดสั้นลง)
4. ธนาคารที่มีการบวกมารจิ้นเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ จะทำให้เงินงวดของธนาคารดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้น
5. ในทางกลับกัน ธนาคารที่ไม่มีการบวกมารจิ้นเพิ่มเติมเข้าไปในการคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ จะทำให้เงินงวดของธนาคารดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้ต่ำกว่าธนาคารที่มีการบวกมารจิ้น
6. หากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพิ่มขึ้นจนถึงระดับหนึ่งจนทำให้ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวด ธนาคารจะไม่สามารถคงเงินงวดไว้ในระดับเดิมได้ เนื่องจากหากยังคงเงินงวดไว้ในระดับเดิมต่อไป แล้วอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวยังไม่ลดลงในอนาคต เงินงวดจำนวนดังกล่าวจะเป็นส่วนของค่าดอกเบี้ยไปทั้งหมด และไม่สามารถนำไปตัดเงินต้นได้เลย ซึ่งหมายความว่าผู้กู้ไม่สามารถชำระต้นเงินคืนให้กับธนาคารได้ไม่ว่าเวลาจะผ่านไปนานเท่าใดก็ตาม ธนาคารจึงต้องทำการปรับเงินงวดเพิ่มขึ้น

หมายเหตุ: เพื่อให้เกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้นและอาจเป็นประโยชน์ในการเปรียบเทียบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน ผู้วิจัยจึงได้ทำการวิเคราะห์ต่อไปว่าในแต่ละปีเงินงวดผ่อนชำระแต่ละรูปแบบสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้มากน้อยเพียงใด ซึ่งผลการวิเคราะห์ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนในปีต่างๆ ของเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบ Teaser/Discounted rate 1 ปีแรก, 2 ปีแรก และ 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวนั้น ผู้วิจัยแสดงไว้ดังตารางที่ 4.9, ตารางที่ 4.10 และตารางที่ 4.11 ตามลำดับ

ตารางที่ 4.9 ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รูปแบบ Teaser/Discounted rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ปีที่	ระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ที่ธนาคารแต่ละแห่งสามารถรองรับได้ในปีต่างๆ							
	GHB1-S	SCB1-C	KTB1-C	BBL1-S	BBL1-C	KBANK1-S	KBANK1-C	BAY1-C
2	10.0%	10.3%	8.9%	9.6%	9.9%	10.2%	10.6%	10.9%
3	10.3%	10.7%	9.1%	9.9%	10.3%	10.6%	11.0%	11.3%
4	10.6%	11.2%	9.3%	10.2%	10.6%	11.0%	11.5%	11.8%
5	11.0%	11.8%	9.5%	10.6%	11.1%	11.5%	12.1%	12.4%
6	11.4%	12.4%	9.8%	11.0%	11.6%	12.1%	12.8%	13.0%
7	11.9%	13.3%	10.1%	11.6%	12.2%	12.8%	13.7%	13.8%
8	12.5%	14.3%	10.4%	12.2%	13.0%	13.7%	14.7%	14.8%
9	13.2%	15.6%	10.8%	12.9%	13.8%	14.7%	16.1%	16.0%
10	14.0%	17.2%	11.2%	13.7%	14.9%	16.1%	17.8%	17.5%
11	15.1%	19.4%	11.7%	14.8%	16.3%	17.8%	20.0%	19.5%
12	16.4%	22.4%	12.3%	16.2%	18.1%	20.1%	23.2%	22.2%
13	18.0%	26.9%	13.0%	17.9%	20.5%	23.3%	28.0%	26.1%
14	20.2%	34.1%	13.9%	20.2%	23.9%	28.0%	35.8%	32.2%
15	23.3%	47.9%	14.9%	23.5%	29.1%	35.9%	51.1%	43.2%
16	27.9%	84.1%	16.2%	28.4%	37.7%	51.4%	94.1%	68.2%
17	35.5%	423.9%	17.8%	36.6%	55.5%	95.3%	948.6%	181.9%
18	50.0%		20.0%	52.8%	111.5%	1097.2%		
19	89.2%		23.1%	100.7%				
20	581.0%		27.6%	3310.1%				
21			34.9%					
22			48.8%					
23			85.4%					
24			443.3%					
25								

หมายเหตุ: ช่องที่ไม่มีตัวเลขหมายความว่าในปีนั้นผู้ชำระเงินกู้ให้กับธนาคารหมดแล้ว

ตารางที่ 4.10 ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รูปแบบ Teaser/Discounted rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ปีที่	ระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ที่ธนาคารแต่ละแห่งสามารถรองรับได้ในปีต่างๆ									
	GHB2-S	SCB2(A)-C	SCB2(B)-C	GSB2-S	KTB2-C	BBL2(A)-S	BBL2(A)-C	BBL2(B)-C	KBANK2-S	KBANK2-C
2	N.A.	10.1%	9.9%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	9.8%	7.3%	10.5%
3	10.3%	10.7%	10.5%	9.0%	9.2%	9.8%	10.3%	10.2%	10.4%	11.1%
4	10.6%	11.2%	11.0%	9.2%	9.4%	10.1%	10.7%	10.6%	10.8%	11.6%
5	11.0%	11.8%	11.5%	9.4%	9.6%	10.5%	11.2%	11.1%	11.3%	12.2%
6	11.4%	12.5%	12.2%	9.7%	9.9%	10.9%	11.7%	11.6%	11.8%	12.9%
7	11.9%	13.4%	13.0%	10.0%	10.2%	11.4%	12.3%	12.2%	12.5%	13.8%
8	12.5%	14.4%	14.0%	10.4%	10.6%	11.9%	13.1%	12.9%	13.2%	14.8%
9	13.3%	15.7%	15.2%	10.8%	11.0%	12.6%	14.0%	13.8%	14.2%	16.2%
10	14.1%	17.4%	16.8%	11.3%	11.4%	13.4%	15.1%	14.9%	15.4%	17.9%
11	15.2%	19.6%	18.9%	11.9%	12.0%	14.4%	16.5%	16.3%	16.9%	20.3%
12	16.5%	22.7%	21.8%	12.6%	12.6%	15.7%	18.4%	18.0%	18.8%	23.6%
13	18.2%	27.4%	26.1%	13.4%	13.3%	17.2%	20.9%	20.4%	21.5%	28.5%
14	20.5%	35.0%	32.9%	14.5%	14.3%	19.3%	24.4%	23.7%	25.4%	36.8%
15	23.7%	49.7%	45.5%	15.7%	15.4%	22.2%	29.9%	28.8%	31.4%	53.3%
16	28.5%	90.2%	76.8%	17.4%	16.8%	26.4%	39.3%	37.2%	42.2%	102.7%
17	36.5%	666.0%	283.1%	19.5%	18.7%	33.2%	59.1%	54.2%	66.4%	9995.7%
18	52.2%			22.5%	21.2%	45.6%	128.4%	106.3%	172.6%	
19	97.0%			26.9%	24.7%	76.2%				
20	1327.8%			33.9%	30.1%	269.0%				
21				47.2%	39.4%					
22				81.1%	59.0%					
23				347.9%	126.4%					
24										
25										

หมายเหตุ: 1) N.A. หมายถึง ในปีนั้นมีการใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ของธนาคารอยู่จึงไม่นำมาทำการคำนวณ

2) ช่องที่ไม่มีตัวเลขหมายความว่าในปีนั้นผู้กู้ชำระเงินกู้ให้กับธนาคารหมดแล้ว

ตารางที่ 4.11 ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน กรณีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รูปแบบ Teaser/Discounted rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ปีที่	ระดับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ที่ธนาคารแต่ละแห่งสามารถรองรับได้ในปีต่างๆ				
	GHB3-S	KTB3-C	BBL3-C	KBANK3-S	KBANK3-C
2	N.A.	N.A.	9.8%	7.7%	10.4%
3	N.A.	N.A.	10.3%	7.9%	10.9%
4	10.6%	9.4%	10.7%	10.6%	11.5%
5	11.0%	9.6%	11.2%	11.0%	12.1%
6	11.5%	9.9%	11.7%	11.5%	12.9%
7	12.0%	10.2%	12.4%	12.1%	13.7%
8	12.6%	10.6%	13.1%	12.8%	14.8%
9	13.3%	11.0%	14.0%	13.7%	16.1%
10	14.2%	11.4%	15.2%	14.8%	17.9%
11	15.2%	12.0%	16.6%	16.1%	20.2%
12	16.6%	12.6%	18.5%	17.8%	23.4%
13	18.3%	13.4%	21.1%	20.1%	28.3%
14	20.7%	14.3%	24.7%	23.3%	36.4%
15	23.9%	15.4%	30.3%	28.1%	52.4%
16	28.9%	16.9%	40.0%	36.0%	99.0%
17	37.1%	18.8%	61.0%	51.6%	2042.4%
18	53.5%	21.3%	138.4%	96.1%	
19	102.1%	24.9%		1234.2%	
20	4941.0%	30.4%			
21		40.0%			
22		60.4%			
23		133.7%			
24					
25					

หมายเหตุ: 1) N.A. หมายถึง ในปีนั้นมีการใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ของธนาคารอยู่จึงไม่นำมาทำการคำนวณ

2) ช่องที่ไม่มีตัวเลขหมายความว่าในปีนั้นผู้ชำระเงินกู้ให้กับธนาคารหมดแล้ว

ส่วนที่ 2: การทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนของเงินงวดผ่อนชำระแต่ละรูปแบบ (โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 มาทำการทดสอบ)

ในส่วนนี้ผู้วิจัยได้นำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารทั้ง 7 แห่ง รวมทั้งสิ้น 23 รูปแบบ (แผนภูมิที่ 4.1 ถึง 4.23) มาทำการทดสอบอีกครั้ง โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR เฉลี่ยในช่วงปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง (ดังแสดงในตารางที่ 4.12 ในหน้าถัดไป) มาทำการทดสอบ** เพื่อวิเคราะห์ว่าเงินงวดแต่ละรูปแบบในปัจจุบันสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนรุนแรงได้หรือไม่ อย่างไร

สมมติฐานในการทดสอบมีดังนี้

1. กำหนดวงเงินกู้เท่ากับ 1,000,000 บาท
2. ระยะเวลากู้เท่ากับ 25 ปี
3. ผู้ชำระเงินงวดเดือนละ 1 ครั้ง
4. ผู้ชำระเงินงวดเท่ากับเงินงวดที่คำนวณได้จากแบบจำลอง โดยไม่มีการชำระคืนมากกว่าปกติ
5. รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ใช้ ตลอดจนวิธีการคำนวณเงินงวดของธนาคารแต่ละแห่งเป็นข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2548
6. ในปีที่มีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ผู้วิจัยจะใช้อัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 เป็นฐานอ้างอิงในการคำนวณ
7. ในกรณีที่ทำการทดสอบแล้ว ค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวดในระยะเวลาใด ผู้วิจัยจะทำการปรับเงินงวดในงวดนั้นขึ้น โดยเงินงวดที่ปรับใหม่จะคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในงวดเวลานั้น, วงเงินกู้คงค้างที่เหลืออยู่ในงวดดังกล่าว และระยะเวลาการกู้ยืมตามสัญญาที่เหลืออยู่

** เนื่องจากค่าอัตราดอกเบี้ย MRR/MRR ในอดีตกับค่าในปัจจุบันไม่เท่ากัน ดังนั้นเพื่อให้การวิเคราะห์มีความคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด และสามารถทำการเปรียบเทียบกับแผนภูมิเงินงวดทั้ง 23 รูปแบบ ที่ได้แสดงไว้ในแผนภูมิที่ 4.1 ถึง 4.23 ได้อย่างชัดเจน ผู้วิจัยจึงได้ทำการปรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ในอดีตกับปัจจุบันให้อยู่ในฐานเดียวกันเสียก่อน โดยยังคงรูปแบบการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่มีความผันผวนรุนแรงเอาไว้ (รายละเอียดโปรดดูในภาคผนวก)

ตารางที่ 4.12 อัตราดอกเบี้ย MRR และ MLR เฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531 ถึงปี พ.ศ. 2548

ปี (พ.ศ.)	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ธนาคารพาณิชย์
	MRR เฉลี่ย (ต่อปี)	MLR เฉลี่ย (ต่อปี)
2531	11.25%	11.50%
2532	12.00%	12.00%
2533	12.00%	13.50%
2534	15.50%	16.25%
2535	13.75%	15.25%
2536	11.50%	11.75%
2537	10.00%	10.00%
2538	11.25%	11.75%
2539	12.75%	13.75%
2540	12.00%	13.25%
2541	15.00%	15.25%
2542	11.50%	12.00%
2543	8.75%	8.75%
2544	7.75%	8.25%
2545	7.25%	7.20%
2546	6.50%	6.75%
2547	5.50%	5.70%
2548	6.75%	6.50%

ที่มา: รายงานประจำปี 2547 ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: อัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ เป็นอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของ 5 ธนาคารใหญ่ ได้แก่ ธ.กรุงเทพ, ธ.กสิกรไทย, ธ.กรุงศรีอยุธยา, ธ.กรุงไทย และ ธ.ไทยพาณิชย์

ผลการทดสอบเป็นดังนี้

รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser/Discounted rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

จากตารางที่ 4.13 จะเห็นได้ว่าเมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Teaser/Discounted rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ไปทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนอย่างรุนแรงในช่วงปี พ.ศ. 2531-2548 จะพบว่าธนาคารจำนวน 5 แห่งจาก 6 แห่งที่ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบนี้ สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนรุนแรงในช่วงดังกล่าวได้โดยไม่ต้องปรับเงินงวดภายหลังจากปีที่ 2 อีก ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารดังกล่าวมีการบวกมาร์จินเพื่ออัตราดอกเบี้ยผันผวนไว้ล่วงหน้า ทำให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูง ยกเว้นธนาคารกรุงไทย ซึ่งไม่ได้บวกมาร์จินเอาไว้ในการคำนวณเงินงวด ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยพุ่งขึ้นอย่างรุนแรงในปีที่ 3 และปีที่ 4 เงินงวดจะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ย ทำให้ต้องมีการปรับเงินงวดเพิ่มขึ้นจาก 6,500 บาท เป็น 8,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1

หมายเหตุ

รายละเอียดการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนของเงินงวดแต่ละรูปแบบของธนาคารแต่ละแห่ง โปรดดูแผนภูมิที่ 4.24 ถึง 4.31 ประกอบ

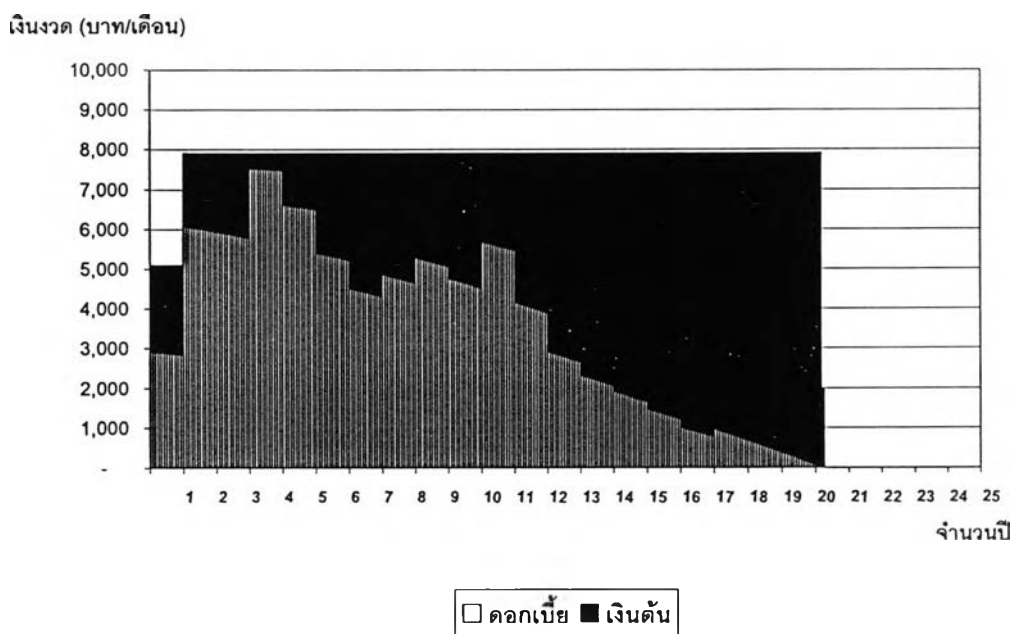
ตารางที่ 4.13 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ด้านผนว ของเงินงวดธนาคารที่ใช้รูปแบบ Teaser/Discounted Rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้ดอกเบี้ยลอยตัว (โดยทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548)

ธนาคาร	รหัสข้อมูล	เงินงวดผ่อนชำระ (บาท/เดือน)		จำนวนครั้งที่มีการปรับเงินงวด เนื่องจากค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวด	รายละเอียดการปรับเงินงวด	ระยะเวลาการกู้ยืม (ปี)
		ปีที่ 1	ปีที่ 2 เป็นต้นไป			
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	GHB1-S	5,100	7,900	-	-	20 ปี 3 เดือน
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	SCB1-C	8,600	8,600	-	-	16 ปี 10 เดือน
3. ธนาคารอมสิน	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. ธนาคารกรุงไทย	KTB1-C	6,500	6,500	1	ปรับเงินงวดจาก 6,500 บาท (ปีที่ 3) เป็น 8,000 บาท (ปีที่ 4 เป็นต้นไป)	18 ปี 6 เดือน
5. ธนาคารกรุงเทพ	BBL1-S	5,200	7,800	-	-	20 ปี 6 เดือน
	BBL1-C	7,800	7,800	-	-	19 ปี 5 เดือน
6. ธนาคารกสิกรไทย	KBANK1-S	5,500	8,300	-	-	18 ปี 7 เดือน
	KBANK1-C	8,300	8,300	-	-	17 ปี 7 เดือน
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	BAY1-C	7,800	7,800	-	-	18 ปี

หมายเหตุ: n.a. หมายถึงธนาคารดังกล่าวไม่มีการเสน้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบนี้

แผนภูมิที่ 4.24 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB1-S)

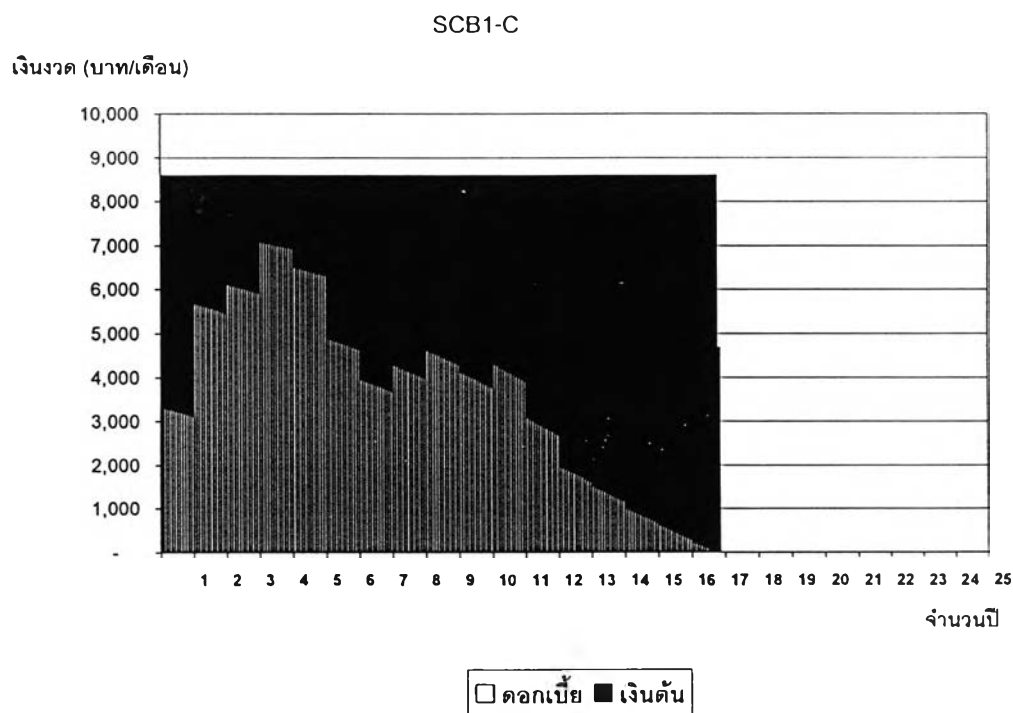
GHB1-S



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB1-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลา 20 ปี 3 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงก็เนื่องมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 2 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าว ธนาคารฯ ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MRR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MRR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม ผู้กู้จะสามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วขึ้นกว่าอายุสัญญาจริงคือ 25 ปี เนื่องจากเงินงวดดังกล่าวมีส่วนที่ไปตัดต้นมากขึ้น

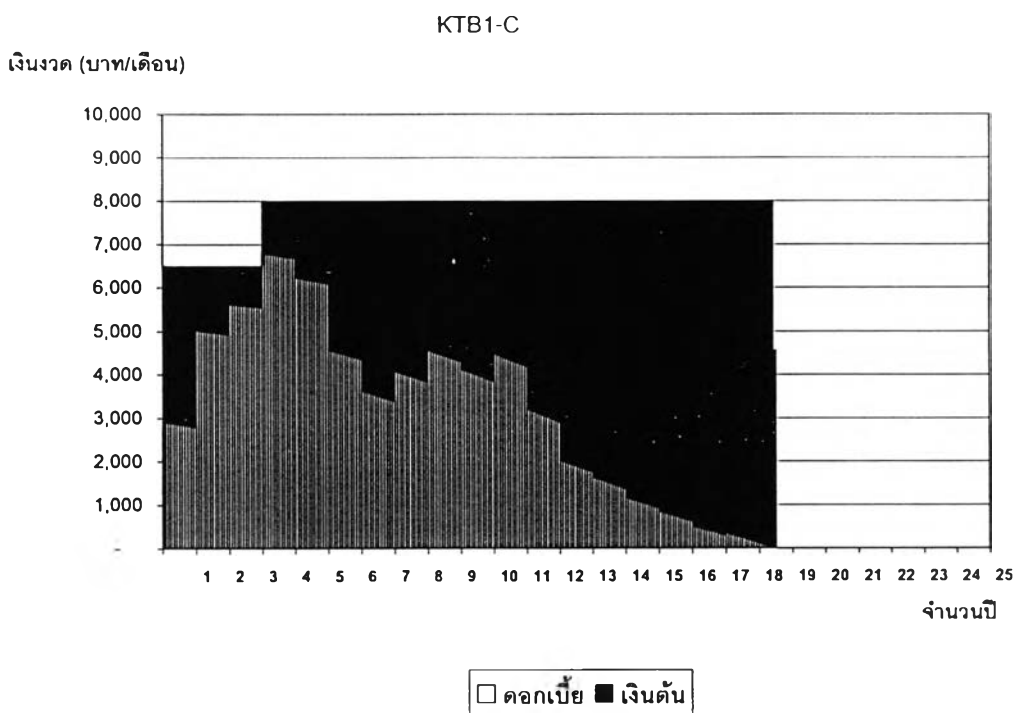
แผนภูมิที่ 4.25 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB1-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB1-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 16 ปี 10 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.25)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีการบวกมารจิ้นเพิ่มเติมเท่ากับ 1.75% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดสัญญา

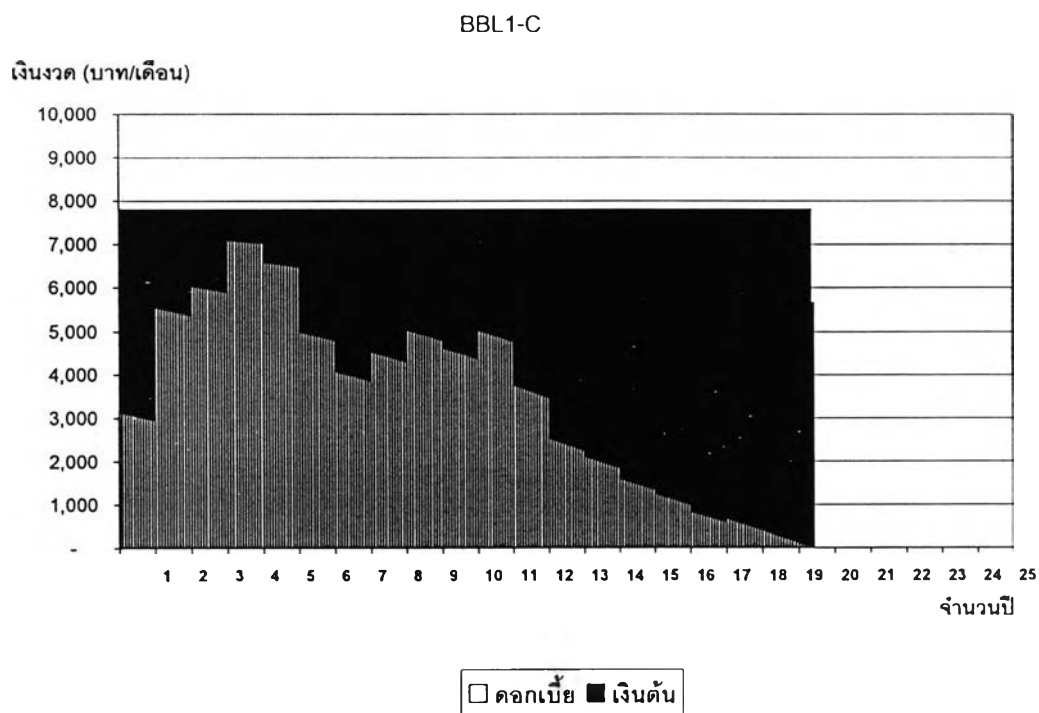
แผนภูมิที่ 4.26 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB1-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB1-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR พุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปีที่ 4 เงินงวดในปีที่ 4 (ซึ่งเดิมผู้กู้ต้องจ่ายให้กับธนาคารฯจำนวน 6,500 บาท) จะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ยในงวดดังกล่าว (ซึ่งเท่ากับ 6,788 บาท) ทำให้เงินงวดที่จ่ายไปไม่สามารถลดต้นเงินได้เลย ธนาคารฯจึงอาจต้องพิจารณาปรับเงินงวดใหม่เป็น 8,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,500 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.1 เมื่อเทียบกับเงินงวดผ่อนชำระที่ผู้กู้จ่ายอยู่เดิม

การที่เงินงวดรูปแบบดังกล่าวของธนาคารฯ ไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงในปีที่ 4 ได้ อาจเนื่องมาจากธนาคารฯ ไม่ได้มีการบวกมารีจินเพื่อไว้ในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ประกอบกับการที่อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในแนวโน้มขาขึ้นและพุ่งสูงอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เงินงวดดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าวได้

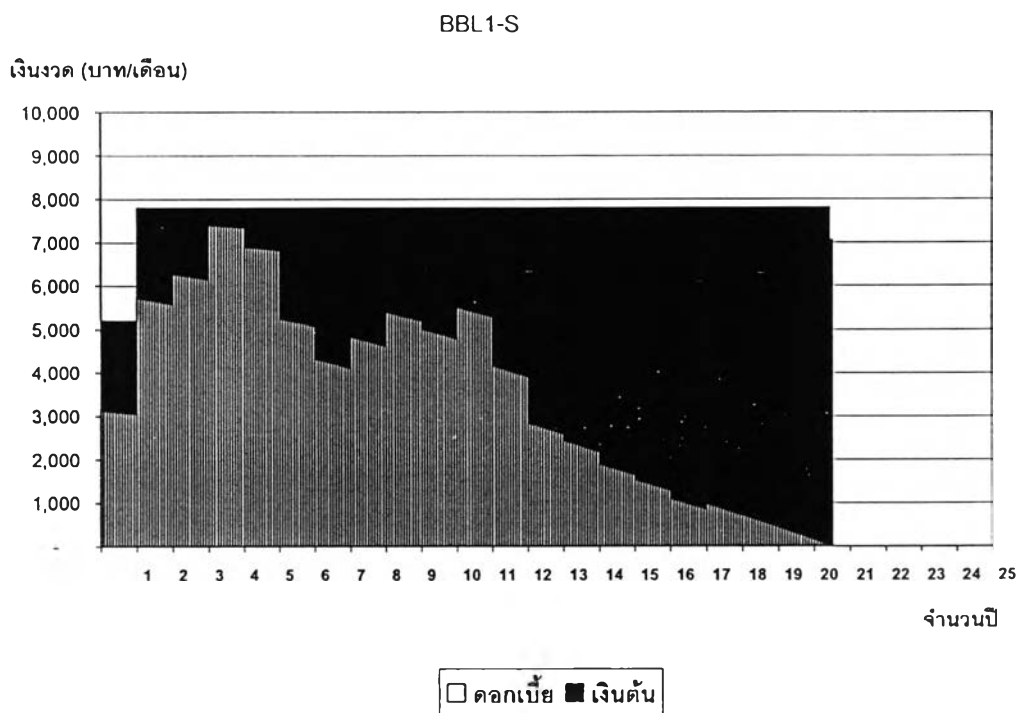
แผนภูมิที่ 4.27 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 19 ปี 5 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.27)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงเทพ มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.25% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา

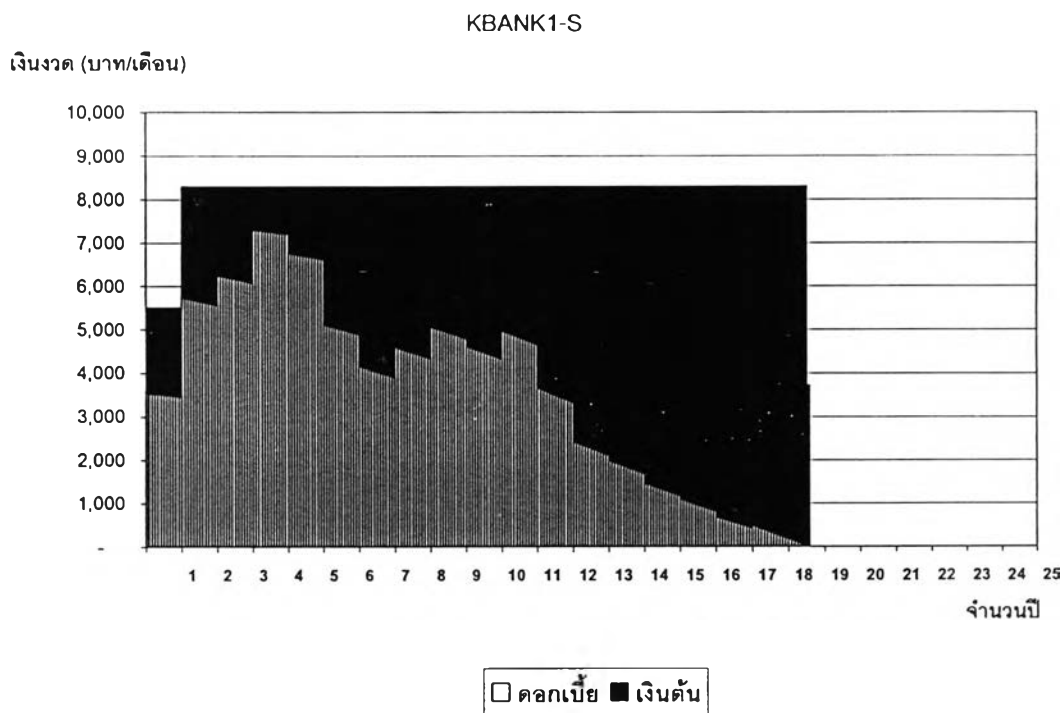
แผนภูมิที่ 4.28 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL1-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ภายในเวลา 20 ปี 6 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงเทพ มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.25% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 2 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

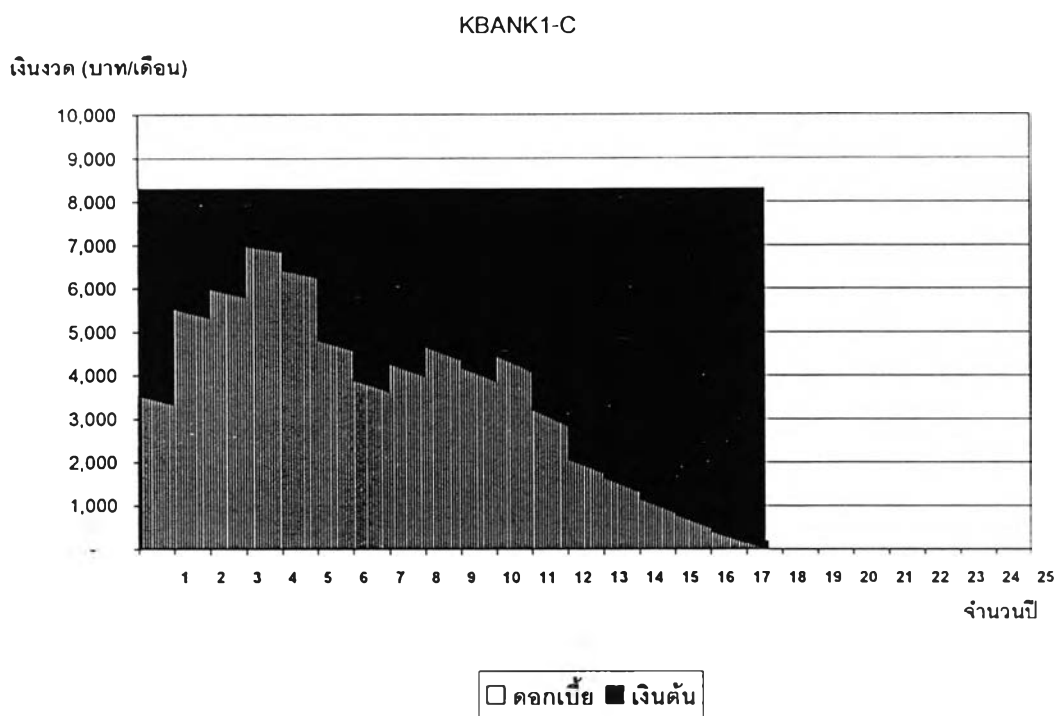
แผนภูมิที่ 4.29 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ภายในเวลา 18 ปี 7 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกสิกรไทยมีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 2 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารฯ ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา

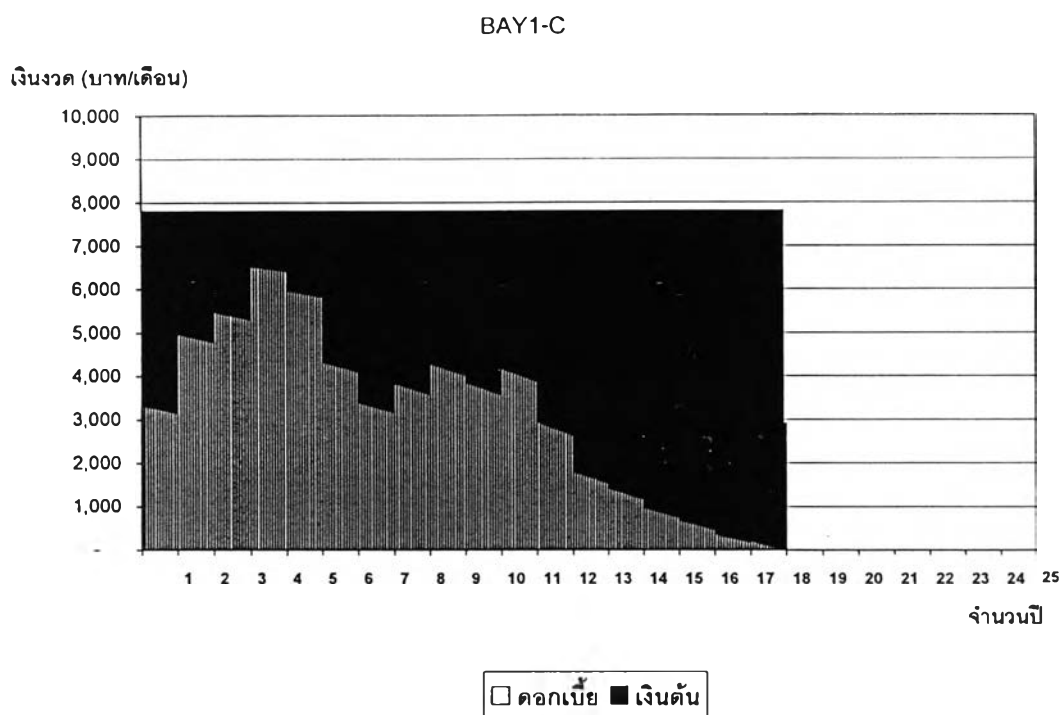
แผนภูมิที่ 4.30 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK1-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 17 ปี 7 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.30)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกสิกรไทย มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

แผนภูมิที่ 4.31 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงศรีอยุธยา (รหัสข้อมูล BAY1-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงศรีอยุธยา (รหัสข้อมูล BAY1-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 18 ปี ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.31)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา

รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser/Discounted rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

จากตารางที่ 4.14 จะเห็นได้ว่าเมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Teaser/Discounted rate 2 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ไปทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนอย่างรุนแรงในช่วงปี พ.ศ. 2531-2548 จะพบว่าธนาคารจำนวน 4 แห่งจาก 6 แห่งที่ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบนี้ สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนรุนแรงในช่วงดังกล่าวได้โดยไม่ต้องปรับเงินงวดภายหลังจากปีที่ 3 อีก ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารดังกล่าวมีการบวกมาร์จินเพื่ออัตราดอกเบี้ยผันผวนไว้ล่วงหน้า ทำให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูง ยกเว้นธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย ซึ่งไม่ได้บวกมาร์จินเอาไว้ในการคำนวณเงินงวด ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยพุ่งขึ้นอย่างรุนแรงในปีที่ 3 และปีที่ 4 เงินงวดจะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ย ทำให้ต้องมีการปรับเงินงวดเพิ่มขึ้น โดยธนาคารออมสินปรับเงินงวดจาก 6,900 บาท เป็น 8,200 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.8 และธนาคารกรุงไทยปรับเงินงวดเพิ่มขึ้นจาก 6,500 บาท เป็น 7,900 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.5

หมายเหตุ

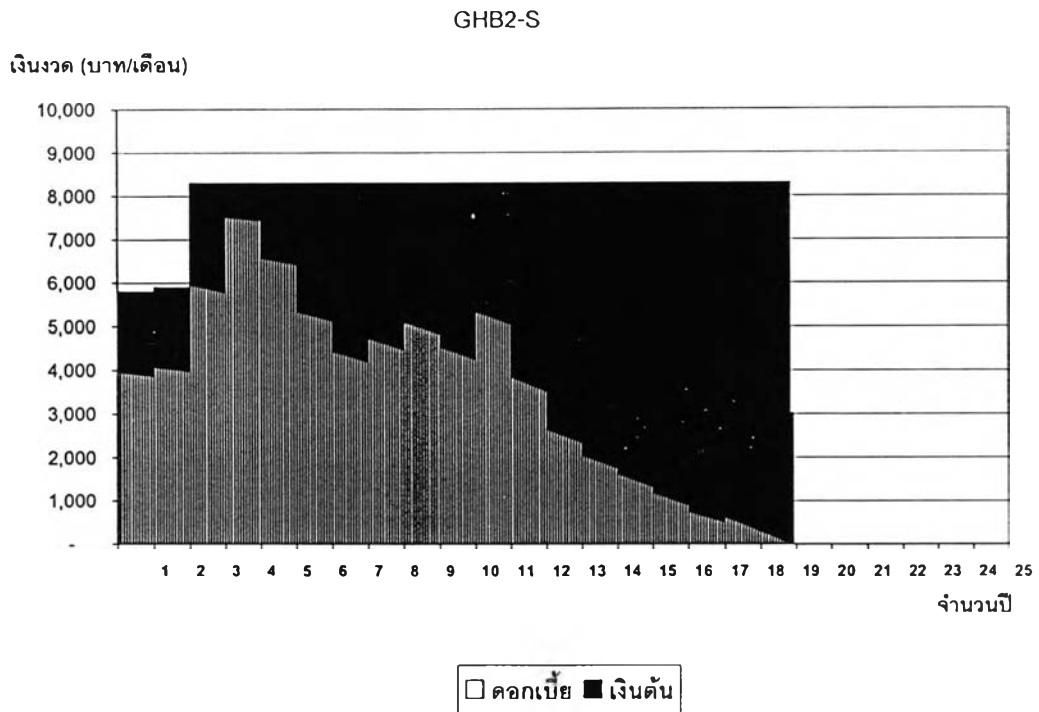
รายละเอียดการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนของเงินงวดแต่ละรูปแบบของธนาคารแต่ละแห่ง โปรดดูแผนภูมิที่ 4.32 ถึง 4.41 ประกอบ

ตารางที่ 4.14 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ผันผวน ของเงินงวดธนาคารที่ใช้รูปแบบ Teaser/Discounted Rate 1 ปีแรก หลังจากนั้นใช้ดอกเบี้ยลอยตัว (โดยทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548)

ธนาคาร	รหัสข้อมูล	เงินงวดผ่อนชำระ (บาท/เดือน)			จำนวนครั้งที่มีการปรับเงินงวด เนื่องจากค่าดอกเบี้ยไม่พอจ่ายเงินงวด	รายละเอียดการปรับเงินงวด	ระยะเวลาการกู้ยืม (ปี)
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3 เป็นต้นไป			
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	GHB2-S	5,800	5,900	8,300	-	-	18 ปี 11 เดือน
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	SCB2(A)-C	8,600	8,600	8,600	-	-	16 ปี 11 เดือน
	SCB2(B)-C	8,600	8,600	8,600	-	-	16 ปี 10 เดือน
3. ธนาคารออมสิน	GSB2-S	5,200	5,800	6,900	1	ปรับเงินงวดจาก 6,900 บาท (ปีที่ 3) เป็น 8,200 บาท (ปีที่ 4 เป็นต้นไป)	18 ปี 7 เดือน
4. ธนาคารกรุงไทย	KTB2-C	6,500	6,500	6,500	1	ปรับเงินงวดจาก 6,500 บาท (ปีที่ 3) เป็น 7,900 บาท (ปีที่ 4 เป็นต้นไป)	18 ปี 6 เดือน
5. ธนาคารกรุงเทพ	BBL2(A)-S	5,600	6,200	7,800	-	-	20 ปี 9 เดือน
	BBL2(A)-C	7,800	7,800	7,800	-	-	19 ปี 3 เดือน
	BBL2(B)-C	7,800	7,800	7,800	-	-	19 ปี 6 เดือน
6. ธนาคารกสิกรไทย	KBANK2-S	6,000	6,000	8,300	-	-	19 ปี 1 เดือน
	KBANK2-C	8,300	8,300	8,300	-	-	17 ปี 5 เดือน
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

หมายเหตุ: n.a. หมายถึงธนาคารดังกล่าวไม่มีการเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบนี้

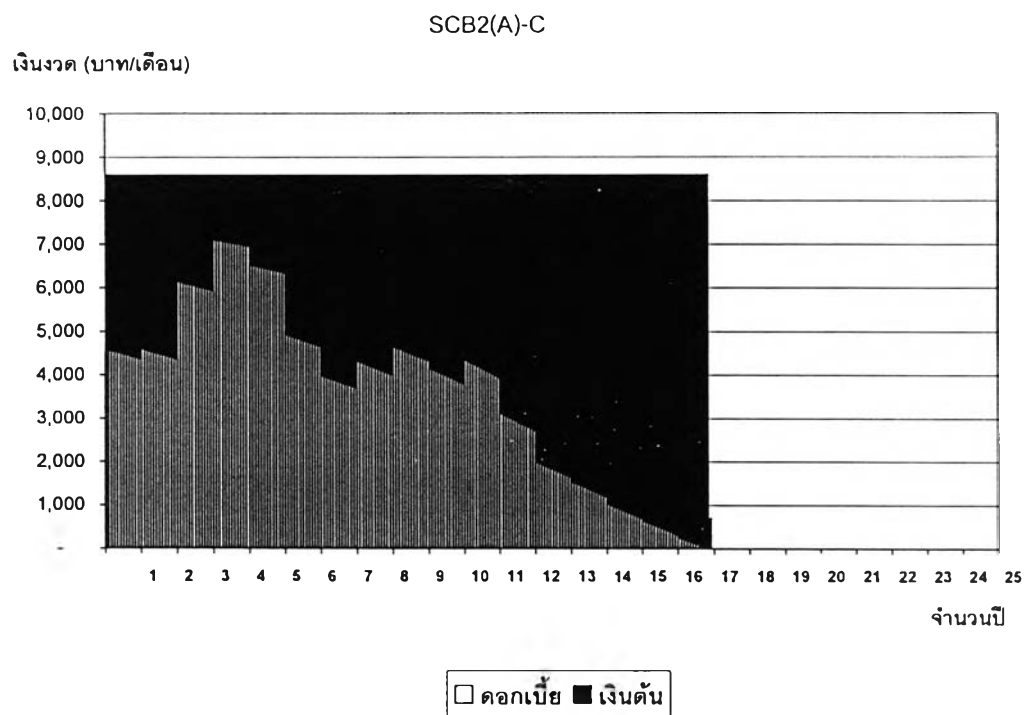
แผนภูมิที่ 4.32 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB2-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB2-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลา 18 ปี 11 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงก็เนื่องมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 3 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าว ธนาคารฯ ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MRR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MRR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดดังกล่าวจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

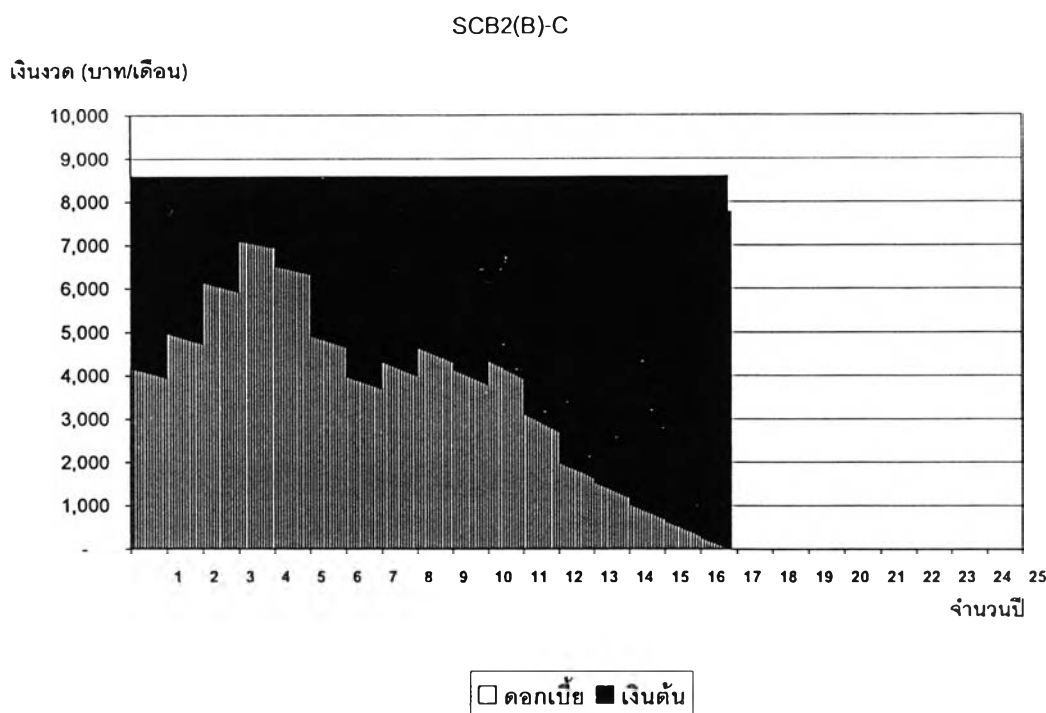
แผนภูมิที่ 4.33 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(A)-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(A)-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 16 ปี 11 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.33)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.75% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯ ก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

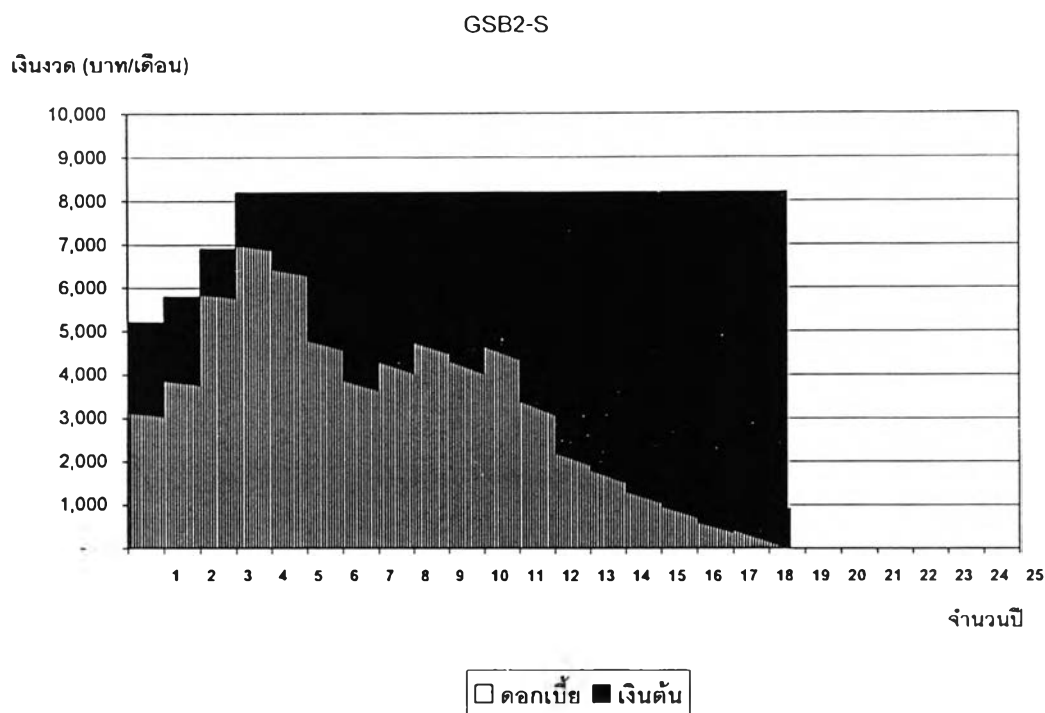
แผนภูมิที่ 4.34 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(B)-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ (รหัสข้อมูล SCB2(B)-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 16 ปี 10 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.34)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.75% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

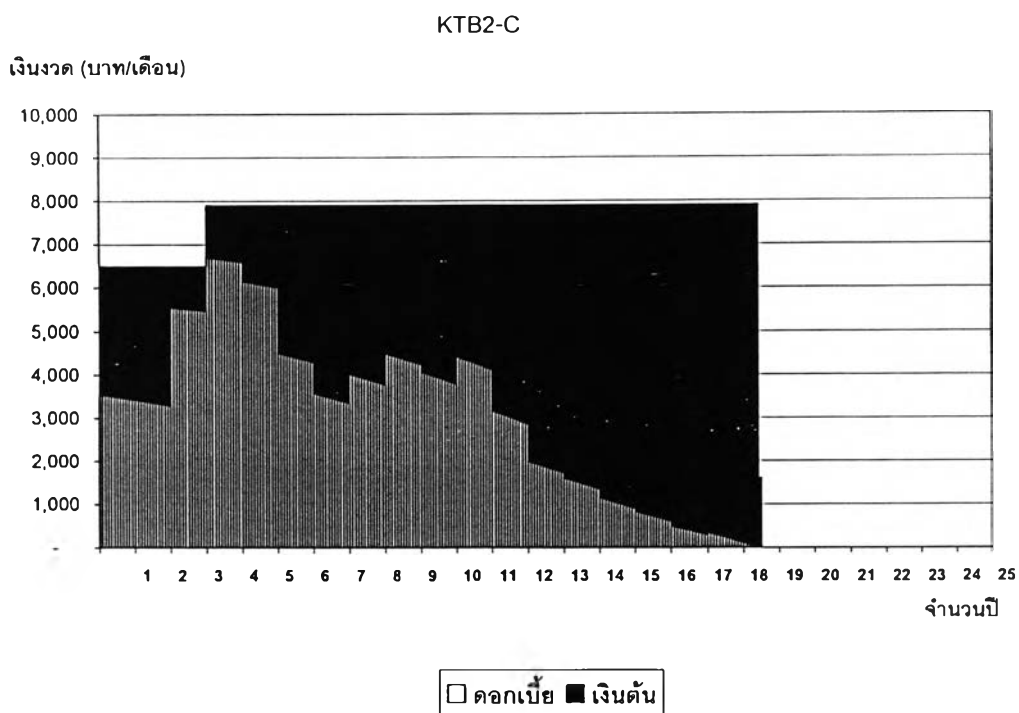
แผนภูมิที่ 4.35 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารออมสิน (รหัสข้อมูล GSB2-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสิน (รหัสข้อมูล GSB2-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR พุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปีที่ 4 เงินงวดในปีที่ 4 (ซึ่งเดิมผู้กู้ต้องจ่ายให้กับธนาคารจำนวน 6,900 บาท) จะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ยในงวดดังกล่าว (ซึ่งเท่ากับ 6,982 บาท) ทำให้เงินงวดที่จ่ายไปไม่สามารถลดต้นเงินได้เลย ธนาคารฯจึงอาจต้องพิจารณาปรับเงินงวดใหม่เป็น 8,200 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,300 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับเงินงวดผ่อนชำระที่ผู้กู้จ่ายอยู่เดิม

การที่เงินงวดรูปแบบดังกล่าวของธนาคารฯ ไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงในปีที่ 4 ได้ อาจเนื่องมาจากธนาคารฯ ไม่ได้มีการบวกมารีจินเผื่อไว้ในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ประกอบกับการที่อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในแนวโน้มขาขึ้นและพุ่งสูงอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เงินงวดดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าวได้

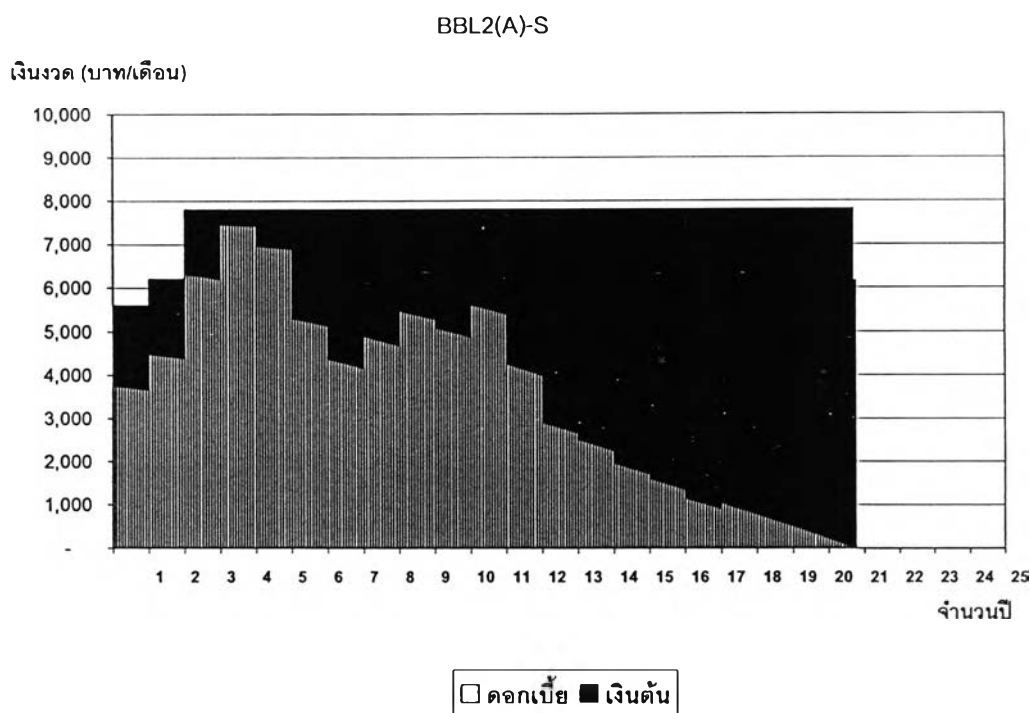
แผนภูมิที่ 4.36 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB2-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB2-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR พุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปีที่ 4 เงินงวดในปีที่ 4 (ซึ่งเดิมผู้กู้ต้องจ่ายให้กับธนาคารจำนวน 6,500 บาท) จะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ยในงวดดังกล่าว (ซึ่งเท่ากับ 6,694 บาท) ทำให้เงินงวดที่จ่ายไปไม่สามารถลดต้นเงินได้เลย ธนาคารฯจึงอาจต้องพิจารณาปรับเงินงวดใหม่เป็น 7,900 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,400 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.5 เมื่อเทียบกับเงินงวดผ่อนชำระที่ผู้กู้จ่ายอยู่เดิม

การที่เงินงวดรูปแบบดังกล่าวของธนาคารฯ ไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงในปีที่ 4 ได้ อาจเนื่องมาจากธนาคารฯ ไม่ได้มีการบวกมารจินเผื่อไว้ในกรณีคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ประกอบกับการที่อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในแนวโน้มขาขึ้นและพุ่งสูงอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เงินงวดดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าวได้

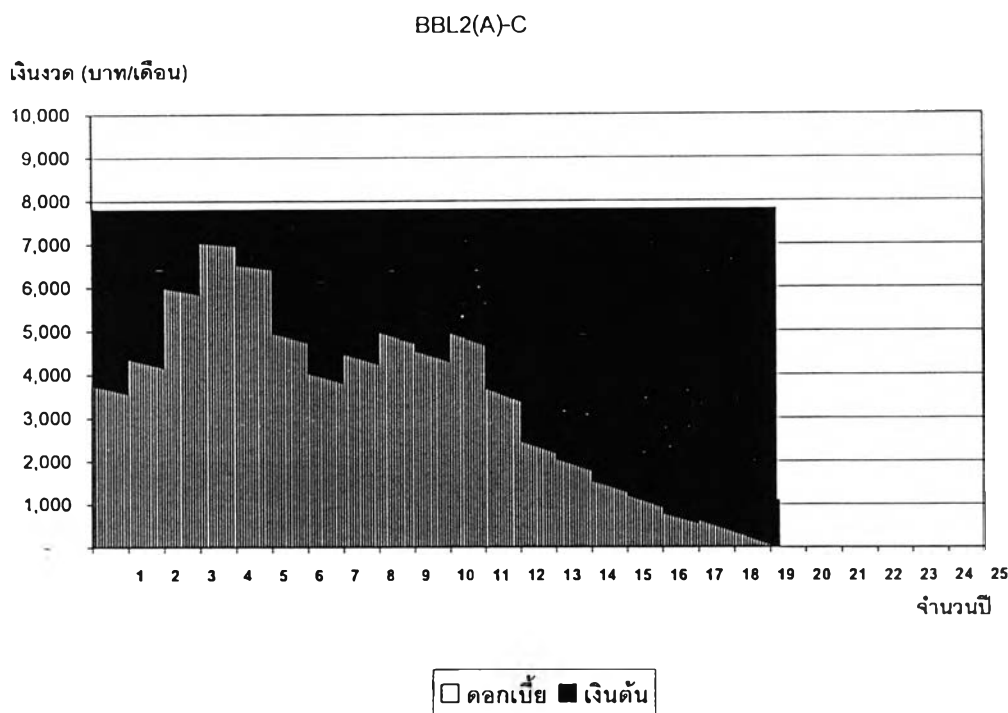
แผนภูมิที่ 4.37 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลา 20 ปี 9 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงเทพมีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.25% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 3 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าว ธนาคารฯ ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดดังกล่าวจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา

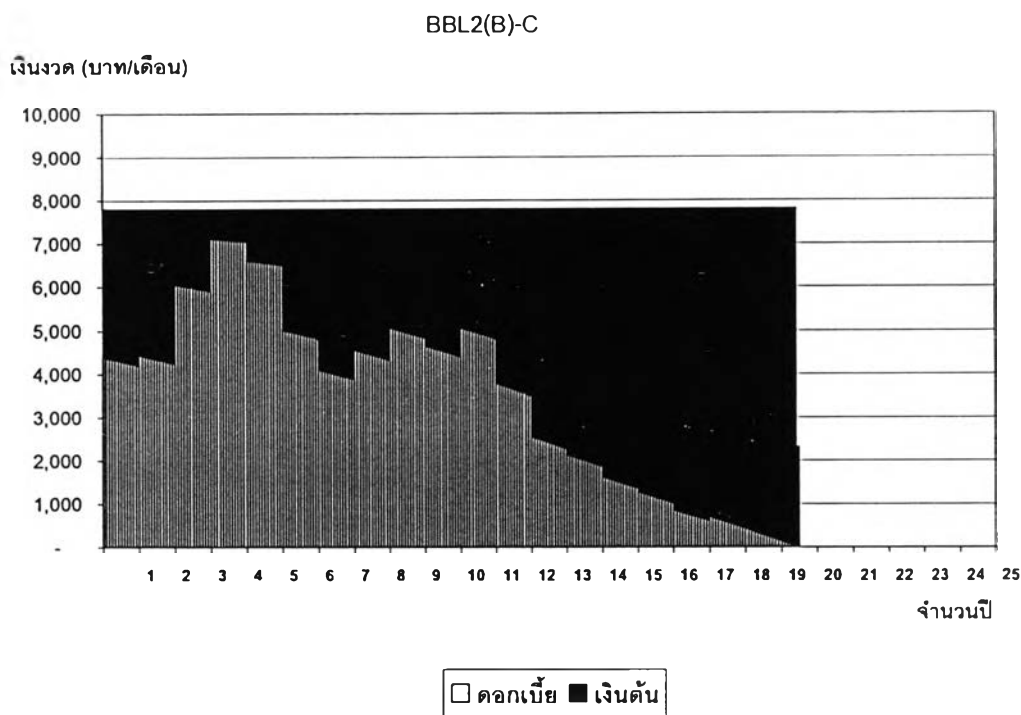
แผนภูมิที่ 4.38 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(A)-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 19 ปี 3 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.38)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงเทพ มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.25% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯ ก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

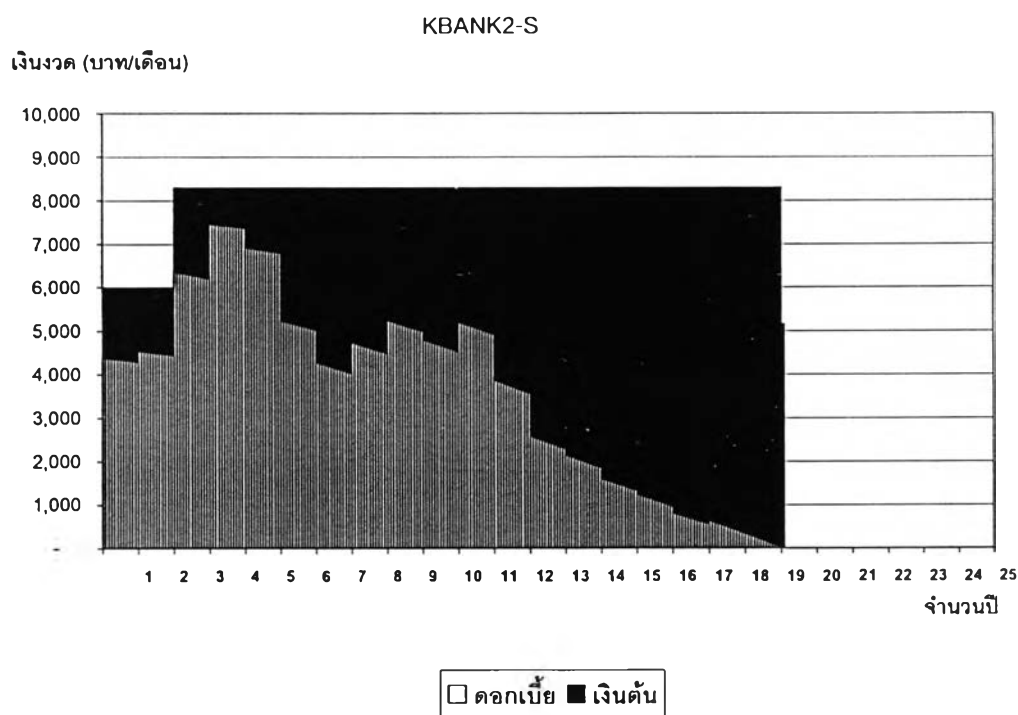
แผนภูมิที่ 4.39 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(B)-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL2(B)-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 19 ปี 6 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.39)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงเทพ มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.25% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯ ก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

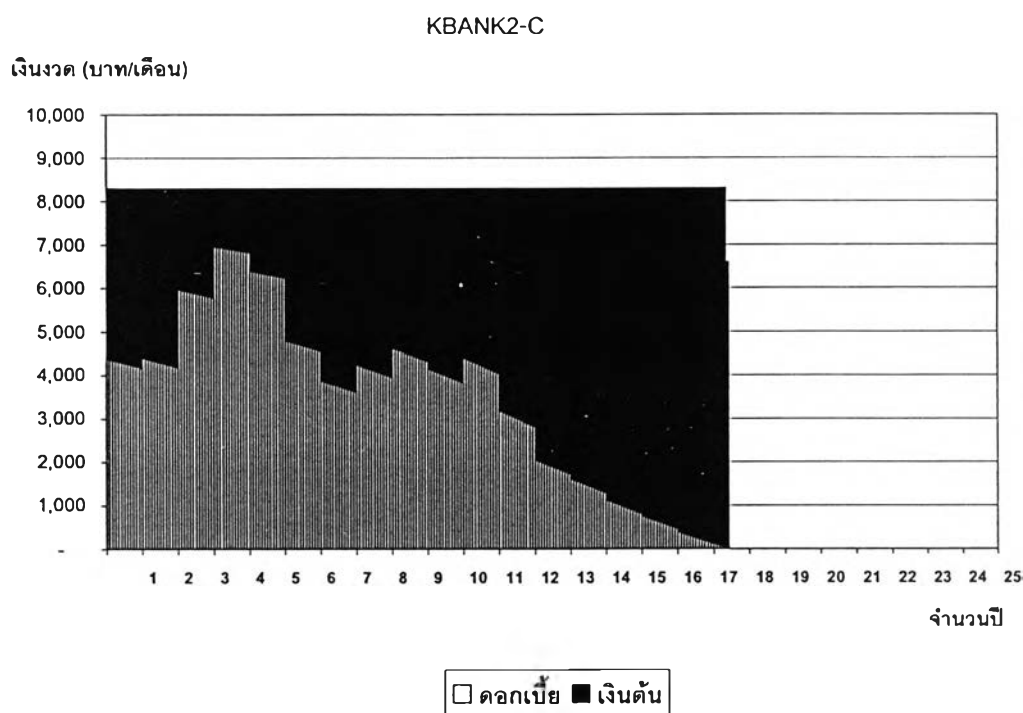
แผนภูมิที่ 4.40 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลา 19 ปี 1 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกสิกรไทย มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 3 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารฯ ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดดังกล่าวจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา

แผนภูมิที่ 4.41 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK2-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 17 ปี 5 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.41)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกสิกรไทย มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser/Discounted rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

จากตารางที่ 4.15 จะเห็นได้ว่าเมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ Teaser/Discounted rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ไปทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวนอย่างรุนแรงในช่วงปี พ.ศ. 2531-2548 จะพบว่าธนาคารจำนวน 3 แห่งจาก 4 แห่งที่ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบนี้ สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนรุนแรงในช่วงดังกล่าวได้โดยไม่ต้องปรับเงินงวดภายหลังจากปีที่ 4 อีก ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารดังกล่าวมีการบวกมาร์จินเมื่ออัตราดอกเบี้ยผันผวนไว้วงหน้า ทำให้เงินงวดสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูง ยกเว้นธนาคารกรุงไทย ซึ่งไม่ได้บวกมาร์จินเผื่อไว้ในการคำนวณเงินงวด ทำให้เมื่ออัตราดอกเบี้ยพุ่งขึ้นอย่างรุนแรงในปีที่ 3 และปีที่ 4 เงินงวดจะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ย ทำให้ต้องมีการปรับเงินงวดเพิ่มขึ้น โดยธนาคารกรุงไทยต้องปรับเงินงวดเพิ่มขึ้นจาก 6,500 บาท เป็น 7,800 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20

หมายเหตุ

รายละเอียดการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนของเงินงวดแต่ละรูปแบบของธนาคารแต่ละแห่ง โปรดดูแผนภูมิที่ 4.42 ถึง 4.46 ประกอบ

ข้อสังเกต

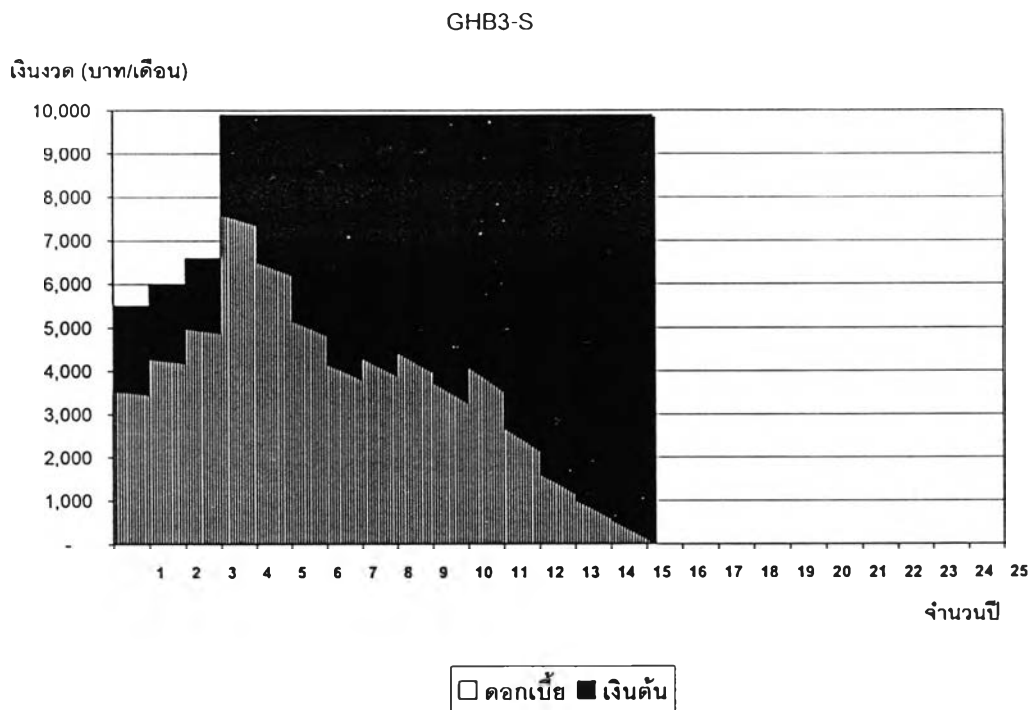
หากพิจารณาแผนภูมิที่ 4.42 ซึ่งเป็นแผนภูมิเงินงวดผ่อนชำระของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเห็นได้ว่าถึงแม้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะไม่มีการปรับเงินงวดเนื่องจากค่าดอกเบี้ยเกินเงินงวดเลย แต่ธนาคารก็มีการปรับเงินงวดเนื่องจากการคำนวณเงินงวดแบบขั้นบันได (Step-up payment) กล่าวคือในปีที่ 3 เงินงวดเท่ากับ 6,600 บาท แต่ในปีที่ 4 เงินงวดของธนาคารเพิ่มขึ้นเป็น 9,900 บาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 50 ซึ่งในจุดนี้อาจเป็นจุดหนึ่งซึ่งธนาคารอาจต้องพึงระวังเพื่อมิให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคต

ตารางที่ 4.15 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR/MLR ผันผวน ของเงินงวดธนาคารที่ใช้รูปแบบ Teaser/Discounted Rate 3 ปีแรก หลังจากนั้นใช้ดอกเบี้ยลอยตัว (โดยทดสอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548)

ธนาคาร	รหัสข้อมูล	เงินงวดผ่อนชำระ (บาท/เดือน)				จำนวนครั้งที่มีการปรับเงินงวด เนื่องจากค่าดอกเบี้ยไม่พอจ่ายเงินงวด	รายละเอียดการปรับเงินงวด	ระยะเวลาการกู้ยืม (ปี)
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป			
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	GHB3-S	5,500	6,000	6,600	9,900	-	-	15 ปี 3 เดือน
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. ธนาคารออมสิน	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
4. ธนาคารกรุงไทย	KTB3-C	6,500	6,500	6,500	6,500	1	ปรับเงินงวดจาก 6,500 บาท (ปีที่ 3) เป็น 7,800 บาท (ปีที่ 4 เป็นต้นไป)	18 ปี 6 เดือน
5. ธนาคารกรุงเทพ	BBL3-C	7,800	7,800	7,800	7,800	-	-	19 ปี 3 เดือน
6. ธนาคารกสิกรไทย	KBANK3-S	6,300	6,300	6,300	8,300	-	-	19 ปี 7 เดือน
	KBANK3-C	8,300	8,300	8,300	8,300	-	-	17 ปี 6 เดือน
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

หมายเหตุ: n.a. หมายถึงธนาคารดังกล่าวไม่มีการเสนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในรูปแบบนี้

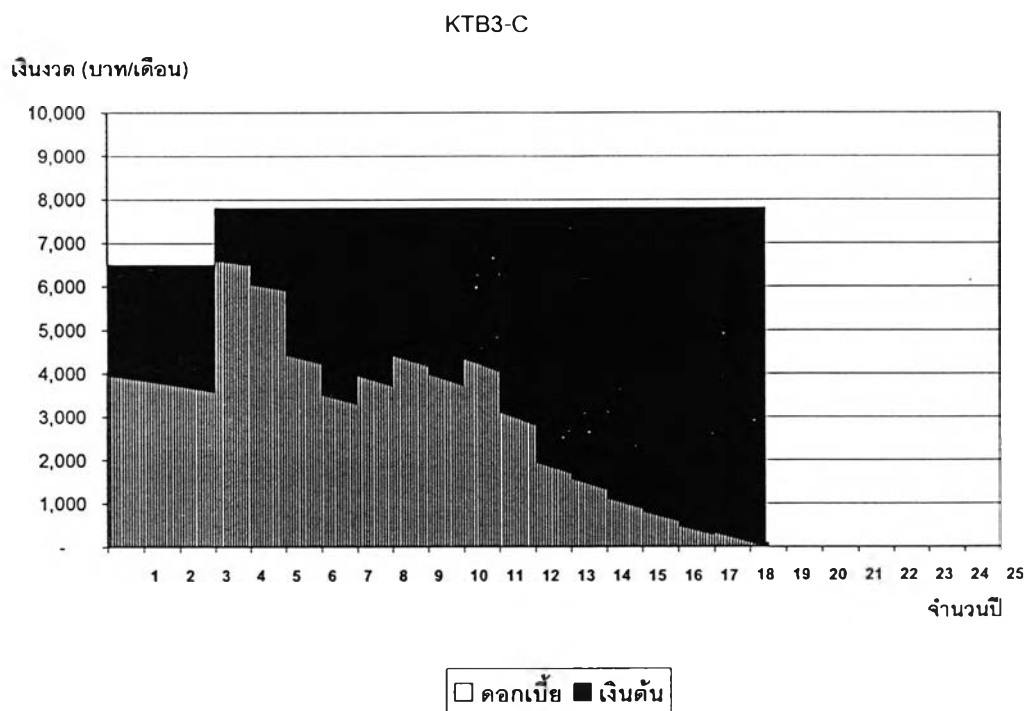
แผนภูมิที่ 4.42 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB3-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รหัสข้อมูล GHB3-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MRR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 15 ปี 3 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนได้สูงก็เนื่องมาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการบวกมารีจินเพิ่มเติมเท่ากับ 1% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 4 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าว ธนาคารฯ ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MRR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MRR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ยังผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

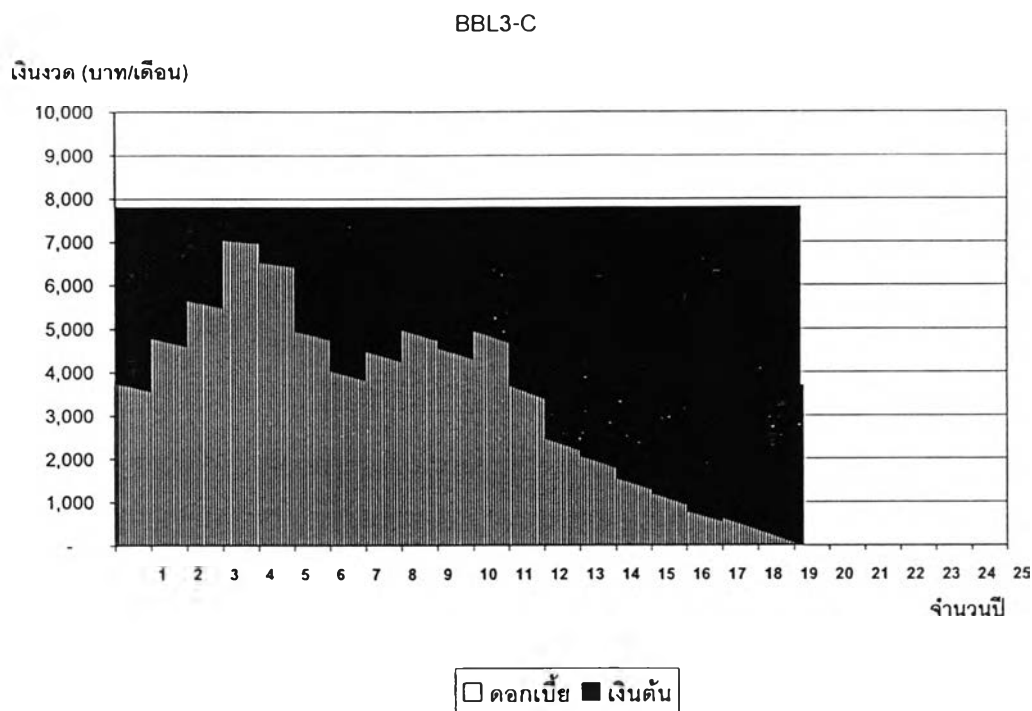
แผนภูมิที่ 4.43 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB3-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย (รหัสข้อมูล KTB3-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ กล่าวคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR พุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจนถึงปีที่ 4 เงินงวดในปีที่ 4 (ซึ่งเดิมผู้กู้ต้องจ่ายให้กับธนาคารจำนวน 6,500 บาท) จะไม่พอจ่ายค่าดอกเบี้ยในงวดดังกล่าว (ซึ่งเท่ากับ 6,605 บาท) ทำให้เงินงวดที่จ่ายไปไม่สามารถลดต้นเงินได้เลย ธนาคารฯจึงอาจต้องพิจารณาปรับเงินงวดใหม่เป็น 7,800 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,300 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับเงินงวดผ่อนชำระที่ผู้กู้จ่ายอยู่เดิม

การที่เงินงวดรูปแบบดังกล่าวของธนาคารฯ ไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงในปีที่ 4 ได้ อาจเนื่องมาจากธนาคารฯ ไม่ได้มีการบวกมารจินเผื่อไว้ในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่นั้น ประกอบกับการที่อัตราดอกเบี้ย MLR อยู่ในแนวโน้มขาขึ้นและพุ่งสูงอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้เงินงวดดังกล่าวไม่สามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนสูงที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าวได้

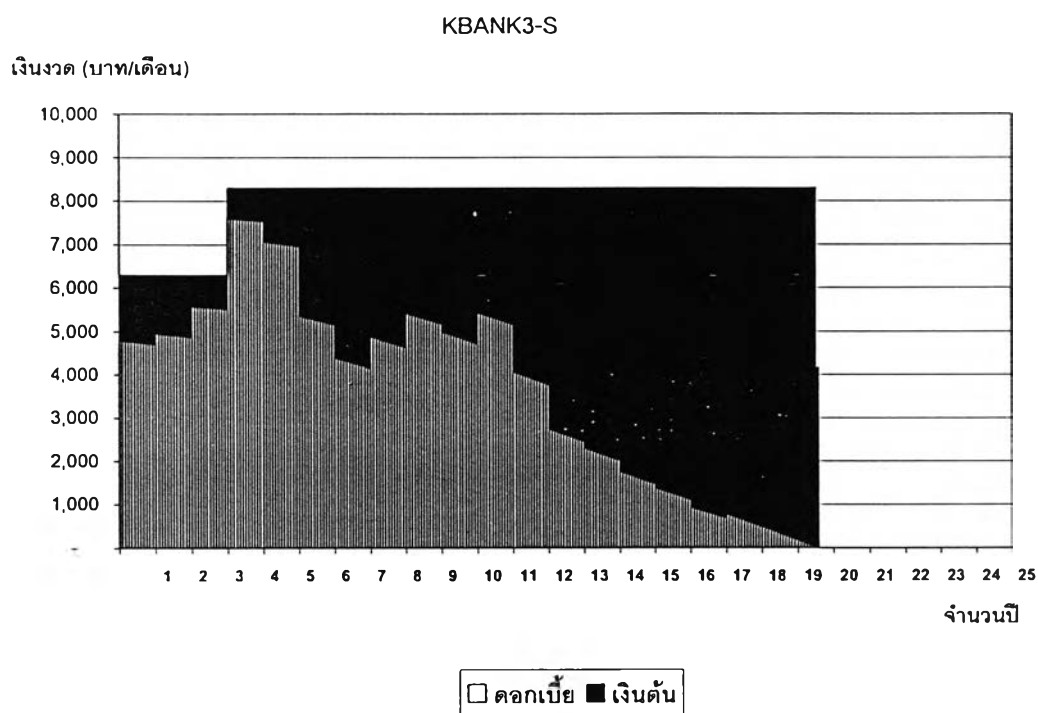
แผนภูมิที่ 4.44 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL3-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ (รหัสข้อมูล BBL3-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 19 ปี 3 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.44)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกรุงเทพ มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 1.25% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯ ก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

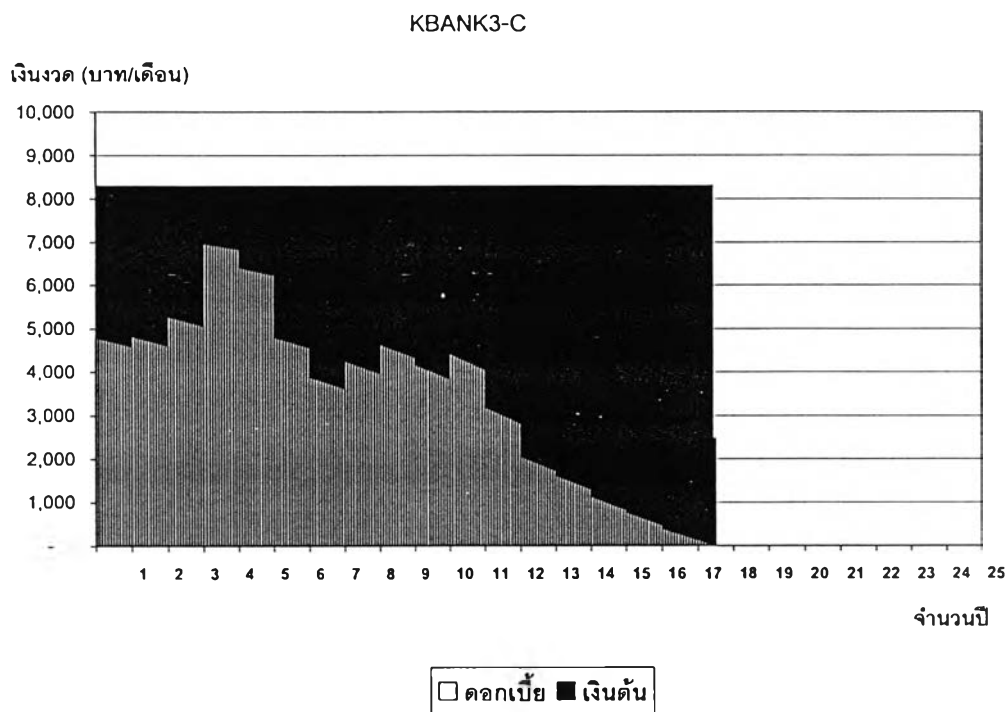
แผนภูมิที่ 4.45 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-S)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-S) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลา 19 ปี 7 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกสิกรไทย มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ปีที่ 4 ซึ่งเริ่มมีการใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว จึงทำให้หลังจากช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารฯไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีกแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา หากผู้กู้ผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดดังกล่าวจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา

แผนภูมิที่ 4.46 ผลการทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน โดยใช้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ปี พ.ศ. 2531-2548 กับเงินงวดผ่อนชำระธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-C)



เมื่อนำรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ซึ่งเป็นช่วงที่อัตราดอกเบี้ยมีการผันผวนอย่างรุนแรง มาทำการทดสอบกับเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย (รหัสข้อมูล KBANK3-C) ผู้วิจัยพบว่าเงินงวดผ่อนชำระในรูปแบบดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ย MLR ผันผวนได้ตลอดอายุสัญญา และผู้กู้สามารถชำระคืนเงินกู้ทั้งหมดให้กับธนาคารได้ในเวลาเพียง 17 ปี 6 เดือน ซึ่งเร็วกว่าระยะเวลาการกู้จำนวน 25 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญามาก (ดังแสดงในแผนภูมิที่ 4.46)

การที่เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ผันผวนสูงได้ตั้งแต่ต้น ก็เนื่องมาจากธนาคารกสิกรไทย มีการบวกมาร์จินเพิ่มเติมเท่ากับ 2.00% เข้าไปในการคำนวณเงินงวดตั้งแต่ต้น ดังนั้นถึงแม้ว่าอัตราดอกเบี้ย MLR จะพุ่งสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในเวลาต่อมา ธนาคารฯ ก็ไม่จำเป็นต้องทำการปรับเงินงวดอีก ในทางกลับกันเมื่ออัตราดอกเบี้ย MLR ลดลงในเวลาต่อมา การที่ผู้กู้ยังคงผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนในจำนวนเงินเท่าเดิม เงินงวดจะมีส่วนที่ไปตัดต้นเงินมากขึ้น ทำให้ผู้กู้สามารถผ่อนชำระเงินกู้ได้หมดเร็วกว่าระยะเวลาที่ตามสัญญา

4.2.3 ผลของการบวกมาร์จิน (หรือ Buffer rate) ที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน และการเปลี่ยนแปลงของวงเงินกู้

จากผลการวิเคราะห์ในส่วนที่ผ่านมา จะเห็นได้ว่าเงินงวดที่คำนวณภายใต้รูปแบบอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมของธนาคารแต่ละแห่งมีความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน ซึ่งปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนดังกล่าว อาจทำการวิเคราะห์แยกออกมาได้เป็น 3 กรณี คือ

1. มาร์จิน หรือ Buffer rate ที่แต่ละธนาคารบวกเพิ่มเข้าไปในการคำนวณเงินงวด
2. รูปแบบการผ่อนชำระที่ธนาคารเสนอให้กับลูกค้า ได้แก่ การผ่อนชำระแบบขั้นบันได (Step-up payment) และ การผ่อนชำระแบบคงที่เท่ากันทุกงวด (Constant payment) ซึ่งหากผ่อนชำระแบบ Constant payment จะทำให้เงินงวดในปีแรกๆมีส่วนที่ไปลดต้นมากขึ้น ทำให้เงินงวดสามารถรองรับดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้นในระยะหลัง
3. รูปแบบอัตราดอกเบี้ย Teaser/Discounted rate ของธนาคารแต่ละแห่ง ซึ่งช่วยให้เงินงวดผ่อนชำระสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงในปีที่มีการใช้ Teaser/Discounted rate ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในหัวข้อนี้ ผู้วิจัยจะทำการทดสอบโดยพิจารณาเฉพาะผลที่เกิดจากการบวกมาร์จินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นจึงต้องมีการควบคุมหรือขจัดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยข้อที่ 2 และข้อที่ 3 และมุ่งทำการทดสอบเฉพาะปัจจัยข้อที่ 1 หรือการบวกมาร์จินเพียงอย่างเดียว ดังนั้นผู้วิจัยจึงกำหนดข้อตกลงเบื้องต้นในการทดสอบไว้ดังต่อไปนี้

1. วงเงินกู้ในการทดสอบเท่ากับ 1 ล้านบาท
2. ระยะเวลากู้เท่ากับ 25 ปี
3. ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR ในการทดสอบ โดยกำหนดให้ MLR เท่ากับ 6.75%
4. ทดสอบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดยสมมติให้ไม่มีการใช้ teaser/discounted rate ในปีต่างๆ (ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยที่ใช้ทดสอบคืออัตราดอกเบี้ย MLR ตลอดอายุสัญญา)

ผลการทดสอบเป็นเป็นดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน

มาร์จิน/ Buffer rate	ระดับ MLR ที่รองรับได้				Δ MLR			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4
0.00%	8.65%	8.80%	8.96%	9.14%	1.90%	2.05%	2.21%	2.39%
0.25%	8.77%	8.93%	9.10%	9.30%	2.02%	2.18%	2.35%	2.55%
0.50%	9.01%	9.20%	9.40%	9.64%	2.26%	2.45%	2.65%	2.89%
0.75%	9.13%	9.33%	9.55%	9.80%	2.38%	2.58%	2.80%	3.05%
1.00%	9.37%	9.60%	9.86%	10.15%	2.62%	2.85%	3.11%	3.40%
1.25%	9.61%	9.87%	10.16%	10.50%	2.86%	3.12%	3.41%	3.75%
1.50%	9.73%	10.00%	10.32%	10.67%	2.98%	3.25%	3.57%	3.92%
1.75%	9.97%	10.28%	10.63%	11.03%	3.22%	3.53%	3.88%	4.28%
2.00%	10.21%	10.55%	10.94%	11.40%	3.46%	3.80%	4.19%	4.65%

จากตารางที่ 4.16 สามารถวิเคราะห์ได้ว่าหากธนาคารมีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยต่างๆที่เหมือนกัน (ตามสมมติฐานที่กำหนดไว้) การบวกมาร์จินในอัตราที่สูงจะทำให้เงินงวดสามารถรองรับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยได้สูงกว่าการบวกมาร์จินในอัตราต่ำๆหรือไม่บวกเลย อย่างไรก็ตามการบวกมาร์จินดังกล่าวก็ทำได้ภายใต้ขอบเขตจำกัด เนื่องจากหากบวกมาร์จินในอัตราสูง ก็จะทำให้วงเงินกู้ที่ธนาคารปล่อยกู้ได้ลดลง เนื่องจากการบวกมาร์จินจะทำให้เงินงวดผ่อนชำระเพิ่มสูงขึ้น และเนื่องจากแต่ละธนาคารมีสัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้รายเดือนของผู้กู้ (Debt Service Ratio: DSR) เป็นกรอบหนึ่งที่กำหนดวงเงินกู้ของผู้กู้ ดังนั้นการบวกมาร์จินจึงทำให้วงเงินกู้ที่ผู้กู้สามารถกู้ได้ลดลงไปบ้าง (Affordability Factor) ซึ่งหากสมมติให้ DSR เท่ากับ 1 ใน 3 หรือประมาณ 33.33% ของรายได้รายเดือน โดยสมมติฐานอื่นๆยังคงเดิมและผู้กู้ไม่มีภาระหนี้อื่นอยู่ก่อนผู้ ผลของการบวกมาร์จินที่มีเงินงวดผ่อนชำระและวงเงินกู้จะเป็นไปดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 ผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและวงเงินกู้

Buffer rate	เงินงวด	รายได้ขั้นต่ำผู้กู้		วงเงินกู้		Δ วงเงินกู้ (บาท)
		ไม่บวกมาร์จิน	บวกมาร์จิน	ไม่บวกมาร์จิน	บวกมาร์จิน	
0.00%	7,000	21,212	21,212	1,000,000	1,000,000	0
0.25%	7,100	21,212	21,515	1,000,000	977,549	-22,451
0.50%	7,300	21,212	22,121	1,000,000	955,873	-44,127
0.75%	7,400	21,212	22,424	1,000,000	934,939	-65,061
1.00%	7,600	21,212	23,030	1,000,000	914,716	-85,284
1.25%	7,800	21,212	23,636	1,000,000	895,176	-104,824
1.50%	7,900	21,212	23,939	1,000,000	876,291	-123,709
1.75%	8,100	21,212	24,545	1,000,000	858,033	-141,967
2.00%	8,300	21,212	25,152	1,000,000	840,378	-159,622

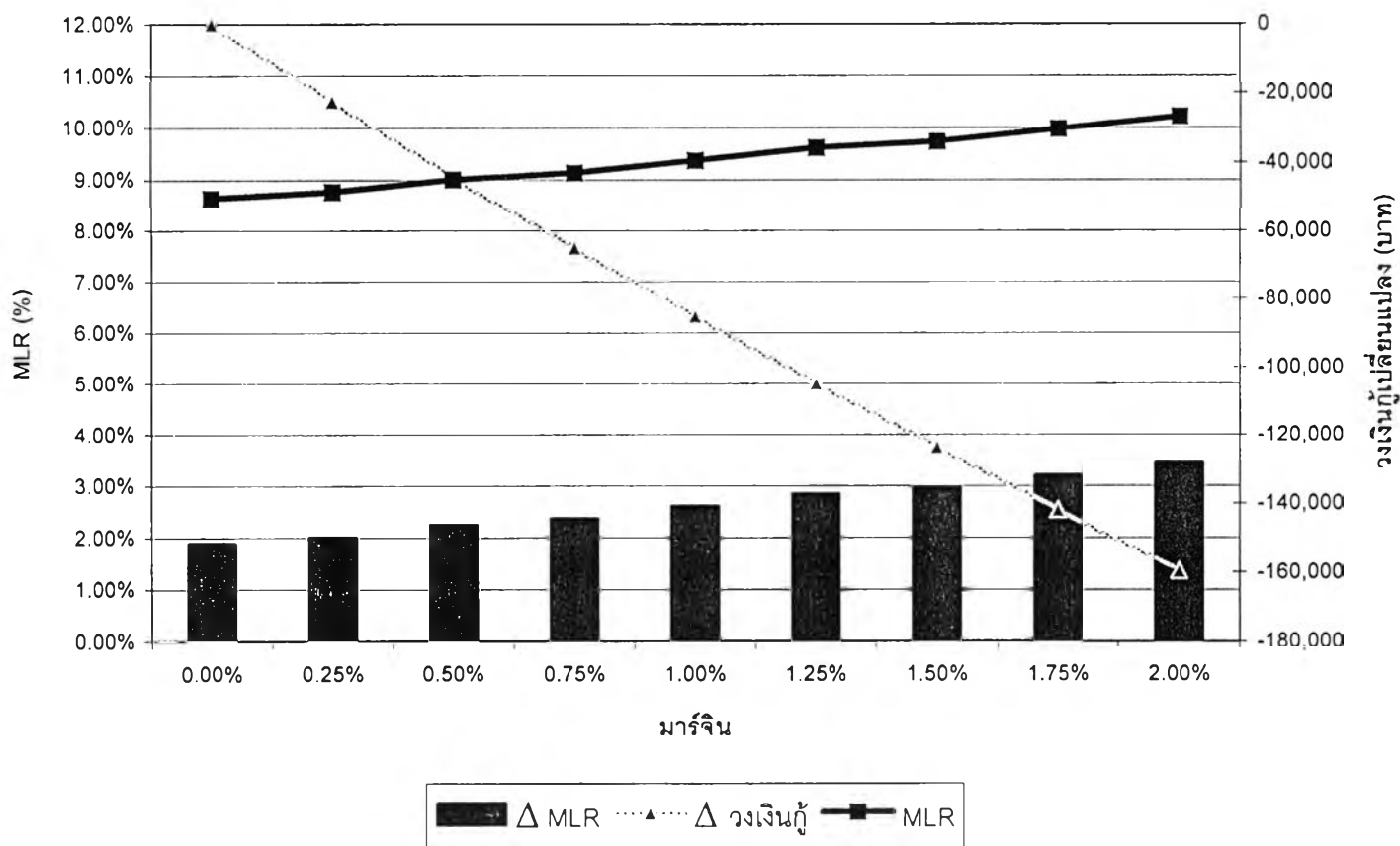
จากตารางที่ 4.17 จะเห็นได้ว่าภายใต้สมมติฐานที่ผู้วิจัยกำหนดข้างต้น การบวกมาร์จินเข้าไปในการคำนวณจะทำให้เงินงวดผ่อนชำระสูงขึ้น ซึ่งทำให้ผู้กู้ต้องมีรายได้ขั้นต่ำต่อเดือนสูงขึ้น จึงจะกู้เงินได้ในวงเงินกู้ 1 ล้านบาทเท่าเดิม หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือหากผู้กู้มีรายได้ขั้นต่ำต่อเดือนเท่าเดิม คือ 21,212 บาท (คำนวณจาก 7,000 บาทหารด้วย 33.33%) ธนาคารก็จำเป็นต้องลดวงเงินกู้ลงบ้างเพื่อให้เงินงวดผ่อนชำระอยู่ภายใต้กรอบ DSR ที่ธนาคารกำหนดไว้

ตัวอย่างเช่น หากธนาคารบวกมาร์จินเท่ากับ 1.00% ผลจะเป็นดังนี้

1. เงินงวดผ่อนชำระที่คำนวณได้กรณีบวกมาร์จิน 1.00% จะเท่ากับ 7,600 บาท (ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการบวกมาร์จินเท่ากับ 600 บาท)
2. เงินงวดที่สูงขึ้นทำให้ผู้กู้ต้องมีรายได้ขั้นต่ำต่อเดือนสูงขึ้นเป็น 23,030 บาทต่อเดือน จึงจะกู้เงินได้ในวงเงิน 1,000,000 บาทเท่าเดิม
3. หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง หากผู้กู้ยังมีเงินเดือน 21,212 บาทเท่าเดิม วงเงินกู้ที่ได้รับจะลดลงเนื่องจากเงินงวดที่สูงขึ้น จะทำให้สัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้รายเดือนผู้กู้สูงเกินระดับที่กำหนดไว้คือ 33% ดังนั้นในกรณีนี้ผู้กู้จะได้รับวงเงินกู้เพียง 914,716 บาท (ลดลงจากกรณีไม่บวกมาร์จิน 85,284 บาท หรือคิดเป็นการลดลงประมาณ 9%)

แผนภูมิที่ 4.47 ความสัมพันธ์ระหว่างมาร์จิน, ความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน, และวงเงินกู้

ผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนและวงเงินกู้



จากแผนภูมิที่ 4.47 ซึ่งแสดงถึงผลของการบวกมาร์จินที่มีต่อความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน (MLR และ Δ MLR เฉพาะในปีที่ 1) และการเปลี่ยนแปลงของวงเงินกู้ จะเห็นได้ว่าการบวกมาร์จินมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวน (MLR, Δ MLR) แต่มีความสัมพันธ์ในทางตรงกันข้ามกับวงเงินกู้ หรืออาจกล่าวได้ว่าหากธนาคารมีการบวกมาร์จินเข้าไปในการคำนวณเงินงวด (เช่น 1.00%) จะทำให้เงินงวดดังกล่าวสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนได้สูงขึ้น (รองรับ Δ MLR ได้ 2.62%) แต่ธนาคารอาจต้องลดวงเงินให้กู้กับผู้กู้ลงบ้าง (วงเงินกู้เปลี่ยนแปลง -85,284 บาท) เพื่อชดเชยความเสี่ยงดอกเบี้ยผันผวนดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากธนาคารที่มีการบวกมาร์จินในอัตราสูงมีการกำหนดสัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้รายเดือนของผู้กู้ไว้มากกว่า 33% (Debt Service Ratio: DSR) วงเงินกู้ก็อาจไม่ลดลงมากเท่ากับผลการวิเคราะห์ข้างต้น