

บทที่ 1
บทนำ



1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญของการดำรงชีพของประชาชน เป็นรากฐานความมั่นคงของชีวิต และครอบครัว ทั้งยังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยการก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยได้ส่งผลให้เกิดการจ้างงาน และการเจริญเติบโตในอุตสาหกรรมต่อเนื่องต่างๆเป็นจำนวนมากเหตุนี้อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญมากขึ้นในระบบเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปี2530-2534 การก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวอย่างต่อเนื่องในอัตราที่สูงมาก เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นปีละ 75,792 หน่วย¹ รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการมีที่อยู่อาศัยของประชาชนคือการส่งเสริมให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยออกมามากขึ้นโดยการปรับน้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้ต่ำเป็น 80% ในปี 2529 และการนำดอกเบียมาหักเป็นค่าลดหย่อนภาษีได้ซึ่งปัจจุบันสามารถหักค่าลดหย่อนได้ไม่เกินปีละ 10,000 บาท ซึ่งกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยได้ระยะหนึ่ง

เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงการซื้อขายเปลี่ยนมือจึงไม่นิยมใช้เงินสด ผู้ซื้อจะใช้เงินออมส่วนหนึ่งและที่เหลือจะขอกู้จากสถาบันการเงิน สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเข้ามามีบทบาทอย่างมากต่อการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน และช่วยให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เร็วกว่าการเก็บเงินเอง สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยด้วยเพราะเมื่อประชาชนขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ ผู้ประกอบการก็มีเงินทุนนำไปพัฒนาโครงการต่อไปได้ ซึ่งเมื่อโครงการมีเงินไปพัฒนาต่อก็ส่งผลดีต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่อยู่อาศัย(รับเหมาก่อสร้าง, วัสดุก่อสร้าง)ไปทั่วทั้งระบบ

ประเด็นสำคัญอยู่ที่นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่นำเอามาตรฐาน BIS มาประกาศใช้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นการยกระดับสถาบันการเงินภายในประเทศให้เข้าสู่มาตรฐานสากล เพื่อให้สามารถแข่งขันกับต่างประเทศได้²ตั้งแต่ปี2536 ซึ่งข้อกำหนดของบีไอเอสให้ความสำคัญกับอัตราส่วนของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง และน้ำหนักความเสี่ยงของสินทรัพย์

¹ ชมรมสินเชื่อที่อยู่อาศัย."ประธานแถลง."จดหมายข่าว. ฉบับปฐมฤกษ์ พฤศจิกายน 2534 : 1

² รายงานพิเศษ. "ธนาคารพาณิชย์กับBIS."การเงินการธนาคาร. ปีที่10 ฉบับ112 สิงหาคม 2534: 184.

เสี่ยง นำหนักความเสี่ยงที่น่าสนใจคือการกำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยง 50% ซึ่งส่งผลต่อฐานะการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงทันที เพราะทำให้สถาบันการเงินขยายการลงทุนในสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน และยังไม่เป็นภาระต่อการเพิ่มเงินกองทุนอีกด้วย ทำให้น่าจะมีส่วนส่งเสริมให้สถาบันการเงินหันมาปล่อยสินเชื่อประเภทนี้กันมากขึ้น เพราะจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยในปี 2535 มีจำนวน 242,768 ล้านบาท ได้เพิ่มจำนวนขึ้นเป็น 333,518 ล้านบาท³ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.4 แต่ทั้งนี้ต้องศึกษาในรายละเอียดอีกครั้ง และจากเหตุนี้เองน่าจะช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยให้ฟื้นขึ้นมาอีกครั้งดังเช่นในอดีตปี 2531

2. วัตถุประสงค์

ในการทำวิทยานิพนธ์เรื่องบทบาทของบีไอเอสต่อภาวะการณ์ที่อยู่อาศัยนั้นตั้งวัตถุประสงค์ของการศึกษาไว้ดังนี้ คือ

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์แนวความคิดของการนำ BIS มาประกาศใช้ในประเทศไทย
2. เพื่อวิเคราะห์บทบาทและผลของบีไอเอสที่มีต่อตลาดการเงิน
3. เพื่อวิเคราะห์ผลของบีไอเอสต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัย

3. ขอบเขตของการศึกษา

ขอบเขตของการศึกษากำหนดไว้ดังนี้ คือ

1. บีไอเอสของสินเชื่อที่ใช้ในการศึกษาคือที่ใช้ในการศึกษาคือข้อที่กำหนดให้นำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็น 50%
2. ระยะเวลาที่ทำการศึกษาคือ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2530-2540
3. สินเชื่อของสถาบันการเงินที่ใช้ในการศึกษาคือ **สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย**

4. พื้นที่ที่ทำการศึกษา

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นการศึกษาแบบไม่เจาะจงพื้นที่เขตใดเขตหนึ่งเป็นเพราะทัศนคติและความคิดเห็นต่อที่อยู่อาศัยไม่แตกต่างกันตามเขตพื้นที่แต่แตกต่างกันตามรายได้ ความเป็นอยู่ และพื้นฐานความรู้

³ งานวิชาการ. สำนักกรรมการผู้จัดการ. "เจาะสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย." วารสารธนาคาร อาคารสงเคราะห์. ปีที่ 3 ฉบับที่ 11 ตุลาคม-ธันวาคม 2540 : 12.

5. วิธีการศึกษา

การศึกษาเรื่องบทบาทของบีไอเอสต่อภาวะการณ์ที่อยู่อาศัยนั้น มีกระบวนการศึกษาดังนี้

- ขั้นตอนที่ 1 ศึกษาปัญหาที่จะทำการวิจัย
- ขั้นตอนที่ 2 ศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- ขั้นตอนที่ 3 แจกแจงประเด็นปัญหาในการทำวิจัยเพื่อตั้งวัตถุประสงค์
- ขั้นตอนที่ 4 สร้างสมมติฐานในการทำวิจัย
- ขั้นตอนที่ 5 วางแผนหาข้อมูลและรวบรวมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 6 ทำการวิเคราะห์ข้อมูลหัตถยภูมิโดยใช้โปรแกรม Microsoft Excel
- ขั้นตอนที่ 7 ออกแบบสอบถาม
- ขั้นตอนที่ 8 ทำPre-test แบบสอบถาม, ปรับปรุงแบบสอบถาม
- ขั้นตอนที่ 9 ออกภาคสนามเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 10 วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรม SPSS on Windows V.7.5.1
- ขั้นตอนที่ 11 การวิเคราะห์และสรุปผลข้อมูล
- ขั้นตอนที่ 12 เขียนรายงานและจัดพิมพ์

6. คำจำกัดความ

ที่อยู่อาศัย หมายถึง บ้านเดี่ยว, ทาวเฮ้าส์, บ้านแฝด, คอนโดมิเนียม, อาคารพาณิชย์ BIS. (Bank for International Settlement) คือธนาคารกลางที่ประเทศต่างๆในทวีปยุโรปและประเทศสหรัฐอเมริการ่วมกันจัดตั้งขึ้น อยู่ที่เมือง Basle ประเทศสวิสเซอร์แลนด์เพื่อเป็นธนาคารกลางของประเทศต่างๆทั่วโลก หน้าที่ของบีไอเอสคือศึกษาและเสนอแนวทางการดำเนินนโยบายทางการเงินแก่ธนาคารกลางของประเทศต่างๆทั่วโลก

7. เครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูล คือการใช้แบบสอบถามแบบปลายปิด (Closed End Questionnaire) โดยแบบสอบถามที่ใช้ในการทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้มี 5 ชุด แต่ละชุดมีดังต่อไปนี้

ชุดสถาบันการเงิน

ชุดผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย

ชุดผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัย

ชุดผู้ผ่อนดาวน์

ชุดผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้ว(2536-2540)

ผู้วิจัยได้ทำการทดสอบแบบสอบถามก่อนที่จะใช้ออกภาคสนามโดยในแต่ละชุดของแบบสอบถามได้พยายามกระจายสอบถามไปหลายทุกกลุ่มอายุและระดับการศึกษา เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นจริงมากที่สุด

8. ประชากรเป้าหมาย

ประชากรเป้าหมายมีการกำหนดกลุ่มตัวอย่างศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยใช้แบบสอบถามแบ่งเป็น 5 กลุ่ม ตามขั้นตอน ดังนี้คือ

สถาบันการเงิน หมายถึง สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับเอาข้อกำหนด BIS มาใช้ คือ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ บริษัทเงินทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารพาณิชย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 27 แห่งที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย แบ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ในประเทศ 15 แห่งธนาคารจากต่างประเทศ 14 แห่ง ดังนั้นผู้ศึกษาขอเลือกศึกษาจากธนาคารในประเทศ 10 แห่ง ธนาคารต่างประเทศ 5 แห่ง (ในวันที่ให้กลุ่มธนาคารพาณิชย์ตอบแบบสอบถามอยู่ในช่วงปลายปี2540-ต้นปี2541 ยังไม่มีธนาคารพาณิชย์ใดถูกปิด หรือควบกิจการ) เป็นการศึกษาแบบไม่เจาะจง ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่งแบบสอบถามให้ทั้ง 15 แห่งได้รับกลับมา 10 แห่งเท่าจำนวนที่ต้องการ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศมี14แห่งแต่ส่วนใหญ่ไม่ค่อยปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงพยายามให้ได้ 5 แห่งตามที่ต้องการ

บริษัทเงินทุน แต่เดิมมีทั้งสิ้น 91 แห่งต่อมาถูกสั่งระงับกิจการชั่วคราวจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในวันที่ 24 มิถุนายน 2540จำนวน 16 แห่งและวันที่ 5 สิงหาคม 2540 อีก 42 แห่ง จนกระทั่งวันที่ 8 ธันวาคม 2540 ประกาศให้เปิดกิจการต่อได้ 2 แห่ง อีก 56 แห่งต้องปิดกิจการถาวร เดือนพฤษภาคม2541ถูกลดทุนไป 7 แห่ง เดือนสิงหาคมถูกลดทุนอีก 5 แห่ง ดังนั้นจะเหลือบริษัทเงินทุนที่ดำเนินกิจการในปัจจุบัน 23 แห่งและปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วย ในช่วงเวลาที่เก็บข้อมูลเหลือ35แห่ง เลือกมา 10 แห่ง โดยการสุ่มตัวอย่างแบบไม่เจาะจง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2 ชุด

รวมทั้งสิ้นศึกษาจากสถาบันการเงิน 26 แห่ง แบบสอบถาม 27 ชุด

ผู้บริโภค หมายถึง ประชาชนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งแบ่งออกเป็น 3 กลุ่มตามลักษณะของการซื้อที่อยู่อาศัยและเข้าอยู่จะได้ดังนี้คือ ผู้ซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้ว, ผู้กำลัง

ผ่อนดาวน์ และผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัย ใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง(Purposive Sampling) คือพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้บริโภค ว่าจัดอยู่ในประเภทใด

ผู้ที่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้ว หมายถึง ผู้ที่กำลังผ่อนที่อยู่อาศัยอยู่กับสถาบันการเงิน ในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ปี 2536-2540

ผู้ผ่อนดาวน์ หมายถึง ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วและกำลังผ่อนเงินดาวน์อยู่กับผู้ประกอบการ หรือ ผู้ที่ผ่อนดาวน์แล้วและกำลังขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วและกำลังผ่อนดาวน์อยู่ในช่วงปี 2536-2540

ผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัย หมายถึง ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแต่ยังไม่ตัดสินใจซื้อจากโครงการที่อยู่อาศัยใดๆ สนใจจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลาปี 2540-2541

ทั้ง 3 กลุ่ม มีจำนวนประชากรเกินกว่า 100,000 คน ตามหลักของการเลือก Sample size ของ Taro Yamane นั้น กำหนดว่าถ้ามีจำนวนประชากรที่ศึกษา 100,000 คนขึ้นไป ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ให้สุ่มตัวอย่างไม่ต่ำกว่า 400 คน ดังนั้นผู้วิจัยเลือกสุ่มตัวอย่างทั้งหมด 405 ตัวอย่าง จากประชากร 3 กลุ่มแบ่งเป็นกลุ่มละ 135 ตัวอย่าง

ตารางที่ 1-1

จำนวนขนาดตัวอย่างโดยใช้ทฤษฎีการสุ่มตัวอย่างของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น 95%⁴

ขนาดประชากร	จำนวนตัวอย่าง
500	222
1,000	286
3,000	353
4,000	364
5,000	370
10,000	385
20,000	392
50,000	397
100,000	398
→∞	400

⁴ Taro Yamane, Sample size for specified limits and precision when sampling attributes in percent. Elementary Sampling Theory. New York : Barnes & Noble, Inc. 1963, p398

ผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย หมายถึง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะด้านที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ที่ดินสำเร็จรูป แบ่งออกเป็น 3 ประเภท โดยใช้หลักเกณฑ์ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร พ.ศ. 2535⁵ และการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาช่วยพิจารณา เนื่องจากการศึกษาเรื่องนี้เป็นการศึกษาเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีผลกระทบต่อตรงต่อสถาบันการเงิน และผู้บริโภค สำหรับผู้ประกอบการนั้นต้องการสอบถามเพื่อยืนยันข้อมูลของทั้งสองกลุ่มเท่านั้น และผู้ประกอบการเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางอ้อมจึงสอบถามผู้ประกอบการประเภทละ 5 ตัวอย่าง ใช้การเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง(Purposive Sampling) คือพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้ประกอบการว่าจัดอยู่ในประเภทใด สามารถแบ่งประเภทของผู้ประกอบการดังนี้

ผู้ประกอบการขนาดใหญ่-ในตลาดหลักทรัพย์ หมายถึง ผู้ประกอบการที่มีการจัดสรรที่ดินขายเป็นจำนวนมากกว่า 250 แปลง หรือ มากกว่า 60ไร่ และได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์จะแทนด้วยคำว่า “ผู้ประกอบการขนาดใหญ่-ในตลาดหลักทรัพย์” เลือกมา 5 แห่ง

ผู้ประกอบการขนาดใหญ่-นอกตลาดหลักทรัพย์ หมายถึง ผู้ประกอบการที่มีการจัดสรรที่ดินขายเป็นจำนวนมากกว่า 250 แปลง หรือ มากกว่า 60ไร่ และไม่ได้จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์จะแทนด้วยคำว่า “ผู้ประกอบการขนาดใหญ่-นอกตลาดหลักทรัพย์” เลือกมา 5 แห่ง

ผู้ประกอบการขนาดกลาง – เล็ก หมายถึง ผู้ประกอบการที่มีการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนน้อยกว่า 250 แปลง หรือมีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 60 ไร่ ซึ่งต่อไปในการวิเคราะห์จะแทนด้วยคำว่า “ผู้ประกอบการขนาดกลาง – เล็ก” เลือกมา 5 แห่ง

9. การเก็บรวบรวมข้อมูล

(1) การเก็บรวบรวมข้อมูล

1.1 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิ จากหนังสือ บทความ และเอกสารที่เกี่ยวกับผลกระทบข้อกำหนดมาตรฐาน บีไอเอส และปัญหาที่เกิดจากการนำบีไอเอสมาประกาศใช้

1.2 ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากการเก็บรวบรวมข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ เช่น จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างตั้งแต่ปี 2530-25340 จำนวนสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากหน่วยงานที่เก็บข้อมูล, รายงานเศรษฐกิจรายเดือน

⁵ กรมที่ดิน. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร พ.ศ. 2535. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์สุทรไพศาล, หน้า2536

(2) ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยการใช้แบบสอบถามซึ่งมีขั้นตอนดังนี้

ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากประชากรกลุ่มต่างๆ ซึ่งในการขอทราบความคิดเห็นครั้งนี้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลได้จำแนกตัวอย่างประชากรออกเป็น

2.1 ตัวอย่างประชากรสถาบันการเงิน	27	ชุด
2.2 ตัวอย่างประชากรผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย	15	ชุด
2.3 ตัวอย่างประชากรสนใจซื้อที่อยู่อาศัย	135	ชุด
2.4 ตัวอย่างประชากรผู้กำลังผ่อนดาวน์	135	ชุด
2.5 ตัวอย่างประชากรผู้กำลังผ่อนกับสถาบันการเงิน	135	ชุด
รวมทั้งสิ้น	<u>447</u>	ชุด

ตาราง 1-2

รายละเอียดการแจกแบบสอบถาม

ประเภทของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวนแบบสอบถามที่แจก	จำนวนแบบสอบถามที่ต้องการ	จำนวนแบบสอบถามที่ได้	เปอร์เซ็นต์ที่ได้รับคืน
1.ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ	15	10	10	66.7
2.ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ	5	5	5	100
3.ผู้โอนที่อยู่อาศัย	218	135	141	64.7
4.ผู้ผ่อนดาวน์	186	135	135	72.6
5.ผู้สนใจซื้อ	192	135	135	70.3
6.ผู้ประกอบการใหญ่-ในตลาด	8	5	5	62.5
7.ผู้ประกอบการใหญ่-นอกตลาด	6	5	5	83.3
8.ผู้ประกอบการกลาง-เล็ก	12	5	5	41.6

10. ข้อจำกัดในการวิจัย

เนื่องจากแบบสอบถามของผู้วิจัยแบ่งออกเป็น 5 ชุด เพื่อใช้กับประชากรที่แตกต่างกันถึง 5 กลุ่มเป้าหมาย ซึ่งแต่ละกลุ่มที่สอบถามจะมีความยากง่ายแตกต่างกัน กล่าวคือกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัย การหากกลุ่มเป้าหมายแต่ละกลุ่มทำได้ไม่ยาก แต่จำนวนที่สอบถามมีจำนวนมากพอสมควรทำให้ลำบากในการเก็บข้อมูล กลุ่มสถาบันการเงินการขอความร่วมมือ บางแห่งก็ให้ความร่วมมือดีมาก บางแห่งแทบไม่ให้ความร่วมมือเลย กลุ่มผู้ประกอบการก็มีปัญหาคล้ายกับสถาบันการเงิน แต่เนื่องจากรูปแบบสอบถามไม่มาก จึงถือเป็นข้อได้เปรียบและเสียเปรียบแตกต่างกันไป

สถานการณ์สินเชื่ที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาที่ทำการศึกษายังมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ตั้งแต่ปี 2536 ที่มีการแข่งขันด้านสินเชื่ที่อยู่อาศัย พอมาถึงปี 2540 สถานการณ์ก็เปลี่ยนเป็นตรงกันข้ามกลายเป็นเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อมาก และหลายแห่งก็งดการปล่อยสินเชื่อ

นอกจากนี้โดยปกติข้อมูลที่มีการประมวลโดยการสำรวจจากแบบสอบถาม ความคลาดเคลื่อนอาจเกิดขึ้นได้จากการตอบคำถามที่ไม่ครบถ้วนหรือผู้ตอบแบบสอบถามไม่เต็มใจตอบ หรือไม่ให้ข้อมูลตามความเป็นจริง ตลอดจนความคลาดเคลื่อนอันเกิดจากการบันทึกข้อมูล และการประมวลผล อย่างไรก็ตามการสรุปผลการวิจัยครั้งนี้ได้ขจัดความคลาดเคลื่อนดังกล่าวให้น้อยที่สุด

11. การวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่จะนำมาใช้วิเคราะห์นั้นได้มาจากหลายแห่ง

ข้อมูลปฐมภูมิ ที่ได้จากการออกภาคสนามหลังจากรวบรวมเสร็จและทำการลงรหัสพร้อมบรรณาธิการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยโปรแกรม SPSS บนโปรแกรมวินโดวส์ เพื่อนำมาสรุปผลต่อไปในการวิเคราะห์แบบสอบถามนั้น จะนำคำตอบที่ได้มาวิเคราะห์ข้อมูล 2 แบบคือ

(1) วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ความถี่ คือจะเป็นการวิเคราะห์ความถี่ของการตอบแบบสอบถาม

(2) วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้น้ำหนัก คือจะนำคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้จัดเรียงลำดับของคำตอบมาทำการวิเคราะห์ โดยในแบบสอบถามจะกำหนดให้ผู้ตอบแบบสอบถามทำการเลือกและเรียงลำดับคำตอบ ที่ผู้ตอบแบบสอบถามเห็นว่าตรงกับความคิดเห็นของตนเองจากมากไปหาน้อยตามลำดับ ได้กำหนดให้ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกและเรียงตามลำดับ 3 อันดับนั้น

- 1 = คำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมาก
- 2 = คำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นปานกลาง
- 3 = คำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นน้อย

ในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นจะกำหนดให้มีน้ำหนักของแต่ละคำตอบที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้เลือกโดย

- 3 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นมาก
- 2 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นปานกลาง
- 1 = น้ำหนักของคำตอบที่ตรงกับความคิดเห็นน้อย
- 0 = น้ำหนักของคำตอบที่ไม่ได้เลือก

หลังจากนั้นจะนำน้ำหนักไปคูณกับความถี่ของแต่ละคำตอบเพื่อหาจำนวนรวมของน้ำหนัก และนำมาหาค่าเฉลี่ยของคำตอบเพื่อนำไปวิเคราะห์ต่อไปโดยค่าเฉลี่ยนั้นสามารถหาได้จากแบบการคำนวณดังนี้

$$\text{ค่าเฉลี่ย} = \text{จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก/จำนวนรวม}$$

สำหรับ"จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก" นั้นสามารถพิจารณาได้จากแบบของการคำนวณจากตัวอย่างดังต่อไปนี้

$$\begin{aligned} \text{จำนวนรวมเมื่อคติน้ำหนัก} &= (\text{ความถี่ของแบบสอบถามที่ตรงกับความคิดเห็นมาก} \times 3) + (\text{ความถี่ของแบบสอบถามที่ตรงกับความคิดเห็นปานกลาง} \times 2) + (\text{ความถี่ของแบบสอบถามที่ตรงกับความคิดเห็นปานกลาง} \times 1) + (\text{ความถี่ของคำตอบที่ไม่ได้เลือก} \times 0) \end{aligned}$$

สำหรับ"จำนวนรวม" ก็คือความถี่รวมที่ผู้ตอบแบบสอบถามได้ตอบในข้อนั้นๆ

ข้อมูลทุติยภูมิ ข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทสถาบันการเงิน ข้อมูลความต้องการที่อยู่อาศัยเปรียบเทียบกับการผลิตที่อยู่อาศัย นำมาเรียบเรียงและวิเคราะห์เพื่อให้เห็นจริง

นอกจากนี้ในการวิเคราะห์ข้อมูลนั้นยังได้ทำการศึกษาถึงผลที่ได้จากการตั้งสมมติฐานว่าสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยหรือไม่ โดยมีรายละเอียดของการศึกษาดังตารางที่ 1-3

ตารางที่ 1-3

ความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ของการศึกษากับสมมติฐานในการศึกษา

วัตถุประสงค์	สมมติฐาน
1. เพื่อศึกษาแนวความคิดของการนำบีไอเอส มาประกาศใช้ในประเทศไทย 2. เพื่อวิเคราะห์บทบาทและผลของบีไอเอส ที่มีต่อการพัฒนาตลาดเงิน	ศึกษาจาก Literature Review และจากการสัมภาษณ์ 1. บทบาทของบีไอเอสทำให้สถาบันการเงินจึงสนใจเลือกทำธุรกิจประเภทที่มีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำมากขึ้น เช่นสินเชื่อที่อยู่อาศัย 2. บทบาทของบีไอเอสทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดเงินเพิ่มขึ้น 3. บทบาทของบีไอเอสทำให้เกิดการแข่งขันการให้บริการกันระหว่างสถาบันการเงินมากขึ้น 4. บทบาทของบีไอเอสส่งผลให้อุปสงค์ในสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น
3. เพื่อวิเคราะห์ผลของบีไอเอสต่อตลาดการพัฒนา ที่อยู่อาศัย	5. บทบาทของบีไอเอสทำให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยของตัวเองได้ง่ายขึ้น 6. บทบาทของบีไอเอสทำให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้เกิดจากความต้องการที่แท้จริงแต่เกิดจากการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน 7. บทบาทของบีไอเอสทำให้การผลิตที่อยู่อาศัยออกขายในตลาดเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่ม

12 ผลที่คาดว่าจะได้รับ

- (1) ทำให้ทราบถึงบทบาทของบีไอเอสที่มีต่อสถาบันการเงิน
- (2) ทำให้ทราบถึงสาเหตุที่สถาบันการเงินจึงสนใจที่จะปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น
- (3) ทำให้ทราบถึงบทบาทของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อสถาบันการเงิน
- (4) ทำให้ทราบว่า การปล่อยสินเชื่อที่มากขึ้นนั้นส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย
 - 4.1 ทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค
 - 4.2 ทำให้ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีผลต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ