

# ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

## ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

Factors Influencing The Ability to Repay Housing Loans of People

in Bangkok and Metropolitan Area

วัลลี โนนห้าวร

สาขาการเงิน คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ผู้รับผิดชอบบทความ

Wanlee Nonhuaror

E-mail: wanlee5463@gmail.com

Faculty of Business Administration Program in Finance, Ramkhamhaeng University

Corresponding author

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) สำรวจลักษณะประชากรศาสตร์ของประชาชนที่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล 2) ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 3) ศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้กับความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูลคือแบบสอบถาม (Questionnaire) ซึ่งได้ทำการตรวจสอบจากผู้ทรงคุณวุฒิ กลุ่มตัวอย่างจำนวน 400 คน เลือกจากการสุ่มกลุ่มตัวอย่างแบบบังเอิญ สถิติที่ใช้ประกอบสถิติเชิงพรรณนาประกอบด้วยค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน และสถิติเชิงอนุมาน ได้แก่สถิติค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์อย่างง่ายของเพียร์สัน และการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณแบบปกติ ทั้งนี้การทดสอบสมมุติฐานทำที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05

ผลการศึกษาพบว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง มีอายุ 31-40 ปี มีระดับการศึกษาปริญญาตรี มีสถานภาพโสด ประกอบอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001 – 30,000 บาท ตัวแปรอิสระที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วย ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน ปัจจัยด้านหนี้สิน ปัจจัยด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม ส่วนตัวแปรตามคือ ความสามารถในการชำระหนี้ตามหลัก 5Cs ได้แก่

ความเต็มใจชำระหนี้ ด้านความสามารถในการจ่ายชำระหนี้คืน ด้านฐานะเงินทุน ด้านหลักประกัน และด้านเงื่อนไข ปัจจัยที่มีอิทธิพลทั้ง 5 ด้าน มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 โดยปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดคือ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม รองลงมาคือ ปัจจัยด้านหนี้สิน ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน ปัจจัยด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ ตามลำดับ ภาพรวมของความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างอยู่ในระดับเห็นด้วยอย่างยิ่ง

**คำสำคัญ** สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ความสามารถชำระหนี้

### **ABSTRACT**

This research aimed to 1) survey the demographic characteristics of housing loan borrowers in Bangkok and Metropolitan Area 2) study the factors influencing the debt repayment capacity of these borrowers in Bangkok and Metropolitan Area 3) investigate the relationship between the influencing factors and the debt repayment capacity of housing loan borrowers in Bangkok and Metropolitan Area. The primary research instrument was a questionnaire, validated by experts, and administered to a sample of 400 individuals selected through convenience sampling. Statistical analysis employed descriptive statistics, including Frequency, Percentage, Mean, and Standard Deviation, as well as inferential statistics, namely Pearson's Product-Moment Correlation Coefficient and Normal Multiple Regression Analysis. Hypotheses were tested at a statistically significant level of 0.05. The study results revealed that the majority of respondents were female, aged 31-40 years, held a Bachelor's degree, had a single status, worked as private company employees, and had an average monthly income of 20,001 – 30,000 Baht. The independent variables used in the study consisted of: Income and Occupation Factors, Financial Behavior Factors, Debt Factors, Housing Loan Factors, and Economic and Environmental Factors. The dependent variable was the debt repayment capacity, assessed using the 5Cs of Credit: Character, Capacity, Capital, Collateral and Conditions. All five factors significantly influenced the debt repayment capacity of housing loan borrowers in Bangkok and its perimeter areas at the 0.05 level. The factor with the greatest influence was Economic and Environmental Factors, followed by Debt Factors, Financial Behavior Factors, Housing Loan Factors, and Income and Occupation Factors,

respectively. Overall, the housing loan repayment capacity of the sample group was at a strongly agree level.

**Keywords:** Housing Loan, Repayment Ability

## บทนำ

ที่อยู่อาศัยถือเป็นทรัพย์สินพื้นฐานสำคัญของครัวเรือน มีบทบาทสำคัญทั้งด้านสวัสดิการ สภาพความเป็นอยู่ และความมั่นคงทางเศรษฐกิจ การมีบ้านเป็นของตนเองช่วยลดต้นทุนที่อยู่อาศัยระยะยาว สร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยและอาจช่วยเป็นหลักทรัพย์หรือเครื่องมือทางการเงินได้ในอนาคต อย่างไรก็ดี ในบริบทของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของประชากรสูง ต้นทุนที่ดินสูง ค่าก่อสร้างและค่าแรงแพง รวมถึงมีการแข่งขันทางอสังหาริมทรัพย์สูง การซื้อที่อยู่อาศัยจึงมักต้องพึ่งพาการกู้ยืมเงินเชื่อจากสถาบันการเงิน

ปัญหาสำคัญที่เกิดขึ้นคือ ประชาชนจำนวนไม่น้อยไม่สามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ตามกำหนด อันเนื่องมาจากปัจจัยหลายด้าน ส่งผลให้เกิดการปรับโครงสร้างหนี้และเพิ่มขึ้นของหนี้เสีย(NPLs)ในระบบธนาคารพาณิชย์ (ธนาคารโลก, 2021)

งานวิจัยนี้คาดว่าจะช่วยลดปัญหาการผิคนัดชำระหนี้ เพิ่มความมั่นคงทางการเงินของครัวเรือน และส่งเสริมเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระยะยาว คาดว่างานวิจัยเล่มนี้จะช่วยลดอัตราการผิคนัดชำระหนี้ (NPL) ในสินเชื่อที่อยู่อาศัยของพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปรับปรุงกระบวนการอนุมัติสินเชื่อบ้านให้มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมกับผู้กู้ที่มีสภาพเศรษฐกิจและรายได้ที่หลากหลายช่วยให้ประชาชนสามารถวางแผนภาระหนี้ได้ดีขึ้น ลดความเสี่ยงทางการเงินส่วนบุคคล และสนับสนุนเสถียรภาพทางการเงินของระบบธนาคารและเศรษฐกิจโดยรวม โดยเฉพาะในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยหรือภาระทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง

## วัตถุประสงค์ของงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
2. เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

### สมมติฐานของงานวิจัย

1. ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพมีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
2. ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงินมีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
3. ปัจจัยด้านหนี้สินมีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
4. ปัจจัยด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
5. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อมมีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

### ขอบเขตของงานวิจัย

#### ขอบเขตด้านเนื้อหา

ตัวแปรอิสระ (Independent Variables) ประกอบด้วย

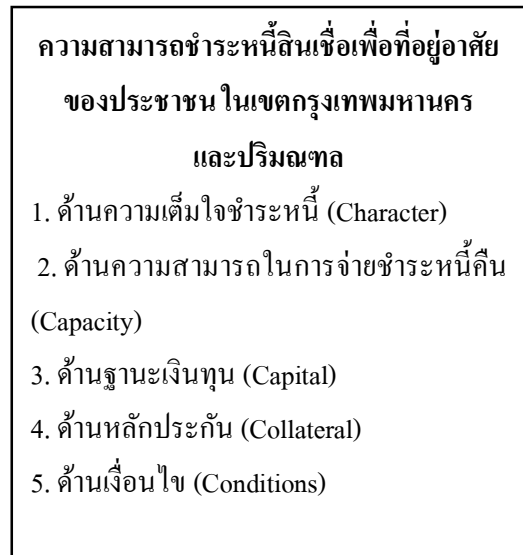
1. ปัจจัยด้านประชากรศาสตร์ ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน
2. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วย 5 ด้าน ประกอบด้วย ด้านรายได้และอาชีพ ด้านพฤติกรรมทางการเงิน ด้านหนี้สิน ด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม

ตัวแปรตาม (Dependent Variables) ประกอบด้วย

1. ความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ประกอบไปด้วย 5 ด้าน (5Cs of Credit) ได้แก่ ด้านความรับผิดชอบ (Character) ด้านความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) ด้านฐานะเงินทุน (Capital) ด้านหลักประกัน (Collateral) และด้านเงื่อนไข (Conditions)

#### ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง คือ ประชาชนที่มีสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เนื่องจากไม่ทราบจำนวนประชาชนที่มีสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ที่แน่นอน ดังนั้นผู้วิจัยจึงใช้วิธีการกำหนดขนาดตัวอย่างโดยใช้สูตรคำนวณแบบไม่ทราบจำนวนประชากร โดยใช้สูตรกำหนดขนาดตัวอย่างของ



### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ได้ทราบถึงลักษณะประชากรศาสตร์ของประชาชนที่มีภาระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะช่วยให้ได้ข้อมูลเชิงลึกที่สะท้อนภาพรวมของผู้กู้ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
2. ได้ทราบถึงปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะช่วยให้สถาบันการเงิน หน่วยงานภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้องสามารถนำข้อมูลไปใช้เป็นแนวทางในการประเมินความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อ รวมถึงการวางมาตรการป้องกันหนี้เสีย
3. ได้ทราบถึงความสามารถในการชำระหนี้ของประชาชน จะก่อให้เกิดประโยชน์ในเชิงปฏิบัติสำหรับผู้กู้เอง โดยสามารถนำผลการวิจัยไปประยุกต์ใช้ในการวางแผนการเงินส่วนบุคคล การปรับโครงสร้างรายได้และรายจ่าย
4. ได้ทราบถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรของประชากรศาสตร์กับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้ จะช่วยเพิ่มพูนองค์ความรู้เชิงวิชาการในการอธิบายปรากฏการณ์ด้านการเงินครัวเรือน และเป็นฐานข้อมูลสำหรับนักวิจัยในการต่อยอดการศึกษาที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย
5. ผลการวิจัยสามารถนำเสนอแนวทางหรือข้อเสนอแนะเชิงกลยุทธ์จากผลการวิจัย จะมีส่วนช่วยสนับสนุนให้ภาครัฐและสถาบันการเงินสามารถกำหนดมาตรการหรือโครงการที่ตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน

### แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1. ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ ถือว่าเป็นปัจจัยหลักที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้ ตามทฤษฎีของ Friedman (1957) พบว่า การตัดสินใจทางการเงินของแต่ละบุคคลนั้น ไม่ได้ขึ้นอยู่กับรายได้ปัจจุบันเพียงอย่างเดียว แต่ขึ้นอยู่กับรายได้ถาวรด้วย หรือที่เรียกว่ารายได้เฉลี่ยที่คาดว่าจะได้รับตลอดช่วงชีวิต ทฤษฎีนี้มีความสำคัญต่อการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน หมายถึง การกระทำและการตัดสินใจของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทางการเงิน ซึ่งมีอิทธิพลต่อความสามารถในการชำระหนี้อย่างมีนัยสำคัญ Kahneman and Tversky (1979) เสนอ Prospect Theory ซึ่งอธิบายว่า คนมักตัดสินใจทางการเงินโดยใช้อารมณ์และอคติ (Bias) มากกว่าเหตุผล โดยอคติทางการเงินที่ส่งผลต่อการชำระหนี้
3. ปัจจัยด้านหนี้สิน เป็นตัวแปรสำคัญที่ส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน เนื่องจากหนี้สินเป็นตัวสะท้อนถึงภาระทางการเงินและค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน บุคคลใดที่มีภาระหนี้สินจำนวนมาก อาจจะทำให้สภาพคล่องทางการเงินลดลงและเกิดความเสี่ยงต่อการผิดนัดชำระหนี้มากขึ้น (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2564)

4. ปัจจัยด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ เนื่องจากโครงสร้างและเงื่อนไขของสินเชื่อมีอิทธิพลโดยตรงต่อการชำระหนี้รายเดือน ความเสี่ยงทางการเงิน และความต่อเนื่องของการผ่อนชำระในระยะยาว โดยองค์ประกอบหลักที่สถาบันการเงินและงานวิจัยมักให้ความสำคัญ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการผ่อนชำระ วงเงินกู้ เงื่อนไขการกู้ยืม และนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน

5. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม เป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อความสามารถในการชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชน เป็นปัจจัยภายนอกที่อยู่เหนือการควบคุมของผู้กู้ แต่สามารถกำหนดรายได้ รายจ่าย และต้นทุนการดำรงชีพได้ รวมถึงโครงสร้างค่าใช้จ่ายของครัวเรือน อีกทั้งยังครอบคลุมไปถึงภาวะเศรษฐกิจมหภาค ระดับราคาสินค้าและบริการ เสถียรภาพของการจ้างงาน อัตราดอกเบี้ย รวมถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อมในมิติทางกายภาพและสังคม (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2565)

#### แนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารแห่งประเทศไทย (2566) ได้กล่าวไว้ว่า คุณลักษณะและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งสถาบันการเงินส่วนใหญ่จะใช้หลัก 5 Cs ประกอบด้วย

1. Character คือ คุณลักษณะและความน่าเชื่อถือของผู้ขอสินเชื่อ วินัยในการใช้และการชำระหนี้ในอดีต ซึ่งบอกถึงความสามารถในการใช้หนี้และการบริหารจัดการหนี้

2. Capacity คือ ความสามารถในการจ่ายชำระหนี้คืนได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ รวมถึงความมั่นคงของรายได้ที่จะนำมาชำระหนี้ในอนาคต เช่น รายได้ในปัจจุบัน ภาระหนี้ที่มีอยู่ ประวัติการชำระยอดการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตและสินเชื่ออื่น ๆ

3. Capital คือ เงินทุน สินทรัพย์ หรือเงินฝากของผู้ขอสินเชื่อ เพื่อเป็นหลักประกันการให้กู้ยืม ซึ่งจำเป็นอย่างยิ่งในสินเชื่อธุรกิจ แม้ว่าสินทรัพย์เหล่านี้จะไม่ใช่แหล่งเงินสำหรับชำระหนี้ แต่จะเป็นแหล่งเงินสำรองสำหรับการชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อในกรณีที่เกิดปัญหาไม่สามารถชำระหนี้ได้

4. Collateral คือ ผู้ค้ำประกันหรือหลักประกันที่ผู้ขอสินเชื่อนำมาจำนำ หรือจำนองเพื่อให้สถาบันการเงินมีความมั่นใจและลดความเสี่ยงหากผู้ขอสินเชื่อไม่ชำระหนี้ตามกำหนด ซึ่งสามารถให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทนหรือนำหลักประกันมาขายทอดตลาดได้ตามที่กฎหมายกำหนด

5. Conditions คือ ปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ขอสินเชื่อ เช่น เศรษฐกิจ เงินเพื่อ ความมั่นคงในรายได้และการงาน ปัญหาสังคม สิ่งแวดล้อม ที่มีผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการลงทุนหรือรายได้ของผู้ขอสินเชื่อ ซึ่งจะมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคต

### งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุภกร อิมสุข (2561) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการผัดขันธ์ชำระหนี้ของลูกหนี้สินเชื่อ สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์กรมหาชน) ผลการศึกษาพบว่า รายได้ของลูกหนี้ต่อเดือน และรายจ่ายของลูกหนี้ต่อเดือนมีผลกระทบต่อบังคับชำระหนี้ที่เกิดการผัดขันธ์ชำระหนี้ โดยรายได้ของลูกหนี้ต่อเดือนมีความสัมพันธ์ในทิศทางบวก คือ เมื่อมีรายได้ต่ำจะมีโอกาสที่ลูกหนี้สินเชื่อจะเกิดการผัดขันธ์ชำระหนี้สูง และรายจ่ายของลูกหนี้ต่อเดือนมีความสัมพันธ์ในทิศทางลบ คือ การที่มีรายจ่ายต่อเดือนสูงจะทำให้เกิดการผัดขันธ์ชำระหนี้สูงนั้น ย่อมไม่เป็นจริงเสมอไป ส่วนตัวแปร อายุ อาชีพ สถานภาพ จำนวนบุคคลที่อยู่ในอุปการะ วงเงินกู้ สัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อรายได้ ระยะเวลาในการชำระคืนต้นเงิน การแบ่งงวดการชำระ และวัตถุประสงค์การใช้สินเชื่อ ไม่มีผลกระทบต่อบังคับชำระหนี้ที่เกิดการผัดขันธ์ชำระหนี้

กรรณิกา ลีคง (2565) ได้ทำการศึกษา การพิจารณาสินเชื่อโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้น กรณีศึกษาบริษัทสินเชื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์เพื่อ เพื่อศึกษาการพิจารณาการให้สินเชื่อของบริษัทกรณีศึกษาในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยด้านความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) อยู่ในระดับที่มากที่สุด คือ 0.36 ปัจจัยด้านหลักประกัน (Collateral) 0.24 ปัจจัยด้านเงื่อนไข (Conditions) 0.24 ปัจจัยด้านคุณลักษณะ (Character) 0.08 และปัจจัยด้านทุน (Capital) อยู่ที่ 0.07

### วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการสำรวจข้อมูลในรูปแบบการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ใช้วิธีการเก็บข้อมูลด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire)

#### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้คือแบบสอบถาม ประกอบไปด้วย 3 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยด้านประชากรศาสตร์

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีจำนวนคำถามทั้งหมด 15 ข้อ โดยแบ่งออกเป็น 5 ระดับ กำหนดให้ 5 = เห็นด้วยอย่างยิ่ง, 4 = เห็นด้วย, 3 = เห็นด้วยปานกลาง, 2 = ไม่เห็นด้วย, 1 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

ส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีจำนวนคำถามทั้งหมด 15 ข้อ โดยแบ่ง

ออกเป็น 5 ระดับ กำหนดให้ 5= เห็นด้วยอย่างยิ่ง, 4 = เห็นด้วย, 3 = เห็นด้วยปานกลาง, 2 = ไม่เห็นด้วย, 1 = ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่ง

#### การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

1. ค่าความถี่ (Frequency)
2. ค่าร้อยละ (Percentage)
3. ค่าเฉลี่ย (Mean)
4. ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation)
5. ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์แบบเพียร์สัน (Pearson Correlation)
6. การวิเคราะห์การถดถอยแบบพหุคูณ (Multiple Regression Analysis)

#### สรุปผลการวิจัย

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยประชากรศาสตร์ของผู้ตอบแบบสอบถาม ทั้งหมดจำนวน 400 คน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นผู้หญิง จำนวน 292 คน คิดเป็นร้อยละ 73.0 มีอายุ 31-40 ปี จำนวน 192 คน คิดเป็นร้อยละ 48.0 มีระดับการศึกษาปริญญาตรี จำนวน 318 คน คิดเป็นร้อยละ 79.5 มีสถานภาพโสด จำนวน 255 คน คิดเป็นร้อยละ 63.7 มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน จำนวน 269 คน คิดเป็นร้อยละ 67.3 และมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.5

ผลการวิเคราะห์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ทุกด้านที่อยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง คือ ปัจจัยด้านหนี้สิน ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน ปัจจัยด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์ความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ทุกด้านที่อยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง คือ ด้านความเต็มใจชำระหนี้ (Character) ด้านความสามารถในการจ่ายชำระหนี้คืน (Capacity) ด้านเงื่อนไข (Conditions) ด้านหลักประกัน (Collateral) และด้านฐานะเงินทุน (Capital) ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร

และปริมาตร พบว่าทุกด้าน มีความสัมพันธ์ทางบวก อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 โดยมีค่าความสัมพันธ์ Pearson Correlation อยู่ระหว่าง 0.594 - 0.646 โดยปัจจัยด้านหนี้สินมีค่ามากที่สุด 0.646 รองลงมาคือ ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงินมีค่า 0.626 ปัจจัยด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 0.607 ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ และปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม มีค่าเท่ากัน คือ 0.594 ตามลำดับ

ผลการทดสอบสมมติฐาน พบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมาตร พบว่า ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม มีผลมากที่สุด อันดับรองลงมาคือ ปัจจัยด้านหนี้สิน ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน ปัจจัยด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย และอันดับสุดท้ายคือ ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ

### อภิปรายผล

1. ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมาตร โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง ซึ่งด้านที่อยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่งมากที่สุด คือ ปัจจัยด้านหนี้สิน พบว่า สัดส่วนหนี้สินต่อรายได้ของท่านอยู่ในระดับที่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ ท่านสามารถบริหารจัดการการชำระหนี้ได้ดี ท่านไม่ก่อหนี้เกินความจำเป็น ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ วรณศินีย์ จงรักแสง และนนนภัส แก้วพลอย (2568) ได้ทำการศึกษา การศึกษาปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ค้างชำระของลูกหนี้ธนาคารออมสิน สาขาอ่างทอง ผลการศึกษาพบว่า บัญชีหนี้ค้างชำระส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อพัฒนากลุ่มอาชีพที่มีวงเงินกู้คงเหลือหนึ่งล้านบาทขึ้นไปมีเงินงวดที่ต้องชำระในแต่ละเดือนไม่เกิน 5,000 บาท และลูกหนี้มีปัญหาหนี้ค้างชำระเรื้อรังมาตั้งแต่ช่วงวิกฤต Covid-19 ซึ่งปัจจุบันยังไม่สามารถชำระหนี้ให้เป็นปกติได้ ประกอบกับลูกหนี้มีค่าใช้จ่ายต่อเดือนสูงกว่ารายได้ที่ได้รับไม่ต่ำกว่าเดือนละ 10,000 - 30,000 บาท แนวทางการแก้ไขปัญหาสามารถทำได้โดยการพิจารณาปัญหา ให้คำปรึกษาและกำหนดมาตรการการชำระหนี้ตามความสามารถในการชำระหนี้และกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ใหม่ ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม พบว่า สถานการณ์การจ้างงานมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของท่าน ภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ของท่าน ค่าครองชีพที่สูงขึ้นมีผลต่อการชำระหนี้ของท่าน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ กานต์มณี การินทร์ (2565) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อภาระหนี้ครัวเรือนในสถานการณ์ช่วงโควิด-19 ของเกษตรกรในเขตตำบลสะแกโพรง จังหวัดบุรีรัมย์ ผลการศึกษาพบว่า 1) เกษตรกรมีภาระค่าใช้จ่ายหนี้ครัวเรือนในแต่ละเดือน 10,001-15,000 บาท เป็นภาระหนี้สินเพื่อการอุปโภคและบริโภค มีการกู้ยืมจากแหล่งสินเชื่อในระบบ ระยะเวลาโดยเฉลี่ยน้อยกว่า 1 ปี มีแนวโน้มของภาระหนี้ครัวเรือนในสถานการณ์ช่วงโควิด 19 สูงขึ้น ปัจจัยด้านเศรษฐกิจเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อภาระหนี้ครัวเรือน

ของเกษตรกรมากที่สุด โดยมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน พบว่า ท่านมีวินัยทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ ท่านมีการวางแผนรายรับ-รายจ่าย อย่างสม่ำเสมอ ท่านมีเงินออมสำรองเพื่อรองรับภาระหนี้ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ คณิศร กลิ่นขจร และ ปาริชาติ ราชประดิษฐ์ (2566) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่อการผัดผ่อนชำระหนี้ของเกษตรกร และเพื่อสร้างแบบจำลองพยากรณ์การผัดผ่อนชำระหนี้ของเกษตรกร ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ การเกษตร อำเภอแม่เวง จังหวัดนครสวรรค์ ผลการศึกษาพบว่า พฤติกรรมทางการเงิน ใช้สิทธิ นโยบายเฉพาะกิจ และนำเงินกู้ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ มีผลต่อการผัดผ่อนชำระหนี้ของเกษตรกร อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 โดยพฤติกรรมทางการเงิน และนำเงินกู้ไปใช้ตาม วัตถุประสงค์ มีความสัมพันธ์ทางลบ ส่วนใช้สิทธิ นโยบายเฉพาะกิจมีความสัมพันธ์ทางบวก สามารถอธิบายโอกาสในการผัดผ่อนชำระหนี้ของเกษตรกรได้ร้อยละ 93.2 ปัจจัยด้านสินเชื่อก่อนที่ อยู่อาศัย พบว่า ระยะเวลาการผ่อนชำระมีผลต่อความสามารถชำระหนี้ของท่าน วงเงินกู้มีความ เหมาะสมกับรายได้ของท่าน และอัตราดอกเบี้ยที่ท่านได้รับมีผลต่อความสามารถในการผ่อนชำระ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ปณัดดา วงษ์ศิริ (2564) ได้ทำการศึกษา ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้าน สินเชื่อกับความสามารถทำกำไรในสถานการณ์ COVID – 19 ของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่า ส่วนต่างดอกเบี้ยรับ (NIM) มีความสัมพันธ์ ในทิศทางเดียวกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 กับความสามารถในการทำกำไร และ ปริมาณสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) ประสิทธิภาพการดำเนินงาน (OPE) สภาพคล่องหมุนเวียน (LD) และสัดส่วนรายได้ที่มีใช้ดอกเบี้ย (FEE) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน แต่ไม่มีนัยสำคัญทาง สถิติกับความสามารถในการทำกำไร ในสถานการณ์ Covid-19 ของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ พบว่า ความมั่นคงของ อาชีพทำให้ท่านมั่นใจว่าจะสามารถผ่อนชำระหนี้ได้ต่อเนื่อง และรายได้ของท่านมีความสม่ำเสมอ ทำให้วางแผนผ่อนชำระหนี้ได้ง่าย รายได้ของท่านเพียงพอต่อการชำระหนี้ ซึ่งสอดคล้องกับ งานวิจัยของ สุภกร อิมสุข (2561) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการผัดผ่อนชำระหนี้ของ ลูกหนี้สินเชื่อ สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์กรมมหาชน) ผลการศึกษาพบว่า รายได้ของ ลูกหนี้ต่อเดือน และรายจ่ายของลูกหนี้ต่อเดือนมีผลกระทบต่อบัญชีที่ทำให้เกิดการผัดผ่อนชำระหนี้ โดยรายได้ของลูกหนี้ต่อเดือนมีความสัมพันธ์ในทิศทางบวก คือ เมื่อมีรายได้ต่ำจะมีโอกาสที่ลูกหนี้ สินเชื่อก่อให้เกิดการผัดผ่อนชำระหนี้สูง และรายจ่ายของลูกหนี้ต่อเดือนมีความสัมพันธ์ในทิศทางลบ คือ การที่มีรายจ่ายต่อเดือนสูงจะทำให้เกิดการผัดผ่อนชำระหนี้สูงนั้น ย่อมไม่เป็นจริงเสมอไป ส่วนตัวแปร อายุ อาชีพ สถานภาพ จำนวนบุคคลที่อยู่ในอุปการะ วงเงินกู้ สัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อ

รายได้ ระยะเวลาในการชำระคืนค่างาน การแบ่งงวดการชำระ และวัตถุประสงค์การใช้สินเชื่อ ไม่มีผลกระทบต่อปัจจัยที่ทำให้เกิดการผัดผ่อนชำระหนี้

2. ความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยรวมอยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ทุกด้านมีระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่ง ด้านที่อยู่ในระดับความคิดเห็นด้วยอย่างยิ่งมากที่สุด คือ ด้านความเต็มใจชำระหนี้ (Character) พบว่า ท่านมีความตั้งใจที่จะชำระหนี้ตรงตามกำหนดเวลา ท่านมีความรับผิดชอบต่อภาระหนี้อย่างสม่ำเสมอ ท่านเห็นความสำคัญของการรักษาวินัยทางการเงิน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ เกรวรินทร์ วุฒิมานพม และ ชัยฤกษ์แก้วพรหมมาล (2565) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษาพบว่า ลักษณะผู้กู้ เช่น ช่วงอายุ อาชีพ รายได้ ส่งผลต่อการให้ความสำคัญของปัจจัยต่างๆ เช่น อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลา กรณีนี้ชี้ว่า ลักษณะความเต็มใจชำระหนี้ Character เป็นตัวกำกับการรับรู้ ความเสี่ยง และความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้านความสามารถในการจ่ายชำระหนี้คืน (Capacity) พบว่า ท่านสามารถจัดการค่าใช้จ่ายประจำเดือนโดยไม่กระทบต่อการผ่อนหนี้สินเชื่อ บ้าน ท่านสามารถชำระหนี้บ้านได้อย่างต่อเนื่องแม้จะมีค่าใช้จ่ายฉุกเฉิน ท่านสามารถบริหารจัดการหนี้อื่นๆ ควบคู่กับหนี้บ้านได้ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ กรรณิกา ลีคง (2565) ได้ทำการศึกษาการพิจารณาสินเชื่อโดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับชั้น กรณีศึกษาบริษัทสินเชื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ผลการศึกษพบว่า ปัจจัยด้านความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) อยู่ในระดับที่มากที่สุด คือ 0.36 ปัจจัยด้านหลักประกัน (Collateral) 0.24 ปัจจัยด้านเงื่อนไข (Conditions) 0.24 ปัจจัยด้านคุณลักษณะ (Character) 0.08 และปัจจัยด้านทุน (Capital) อยู่ที่ 0.07 ด้านเงื่อนไข (Conditions) พบว่า ค่าปรับกรณีผิดนัดชีก่อนกำหนดทำให้ต้องวางแผนการเงินอย่างรอบคอบ การปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามตลาดส่งผลต่อการวางแผนผ่อนชำระหนี้ของท่าน การปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามตลาดส่งผลต่อการวางแผนผ่อนชำระหนี้ของท่าน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ฤทัยรัตน์ ดวงชื่น (2558) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่ส่งผลต่อศักยภาพการชำระหนี้ของลูกค่างานกู้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สาขาจอมบึง จังหวัดราชบุรี ผลการศึกษพบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อศักยภาพการชำระหนี้เงินของลูกค่างานกู้ ในระดับมากที่สุด คือ ปัจจัยทางเศรษฐกิจ และปัจจัยทางสังคม เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านของปัจจัยทางเศรษฐกิจ พบว่า จำนวนเงินกู้จากธนาคาร รายได้จากผลผลิต และสภาพการถือครองที่ดิน เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อศักยภาพการชำระหนี้ของลูกค่างานกู้ และเมื่อพิจารณาเป็นรายด้านของปัจจัยทางด้านสังคมที่ส่งผลมากที่สุด ได้แก่ ภัยน้ำท่วม ภัยแล้ง และราคาน้ำมัน เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ส่งผลต่อศักยภาพการชำระหนี้เงินกู้ของลูกค่างานในการชำระหนี้ตรงเวลาที่กำหนด และชำระหนี้ครบตามจำนวน ด้านหลักประกัน

(Collateral) พบว่า การมีหลักประกันบ้านที่มั่นคงช่วยลดความเสี่ยงในการผ่นชำระหนี้ ท่านมั่นใจว่าหลักประกันบ้านของท่านมีมูลค่าเพิ่มขึ้นตามกาลเวลา หลักประกันบ้านของท่านมีความเหมาะสมต่อจำนวนเงินกู้ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ นิสาชล กะการัมย์ (2563) ได้ทำการศึกษาการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ : กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ผลการศึกษาพบว่า หลังใช้มาตรการ LTV ปี 2562 พบว่าเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อมีความรัดกุมขึ้น วงเงินและรูปแบบการปล่อยสินเชื่อเปลี่ยนไป ซึ่งมีผลต่อการพิจารณาหลักประกันและเงื่อนไขสินเชื่อโดยตรง สะท้อนว่าค่า LTV และมูลค่าหลักประกันมีบทบาทสำคัญต่อเงื่อนไขสินเชื่อ และความสามารถในการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้านฐานะเงินทุน (Capital) พบว่าคือ สภาพคล่องทางการเงินของท่านช่วยให้การผ่อนชำระหนี้บ้านเป็นไปอย่างราบรื่น เงินออมฉุกเฉินช่วยลดความเสี่ยงในการผ่นชำระหนี้บ้านของท่าน ท่านมีเงินออมสำรองไว้สำหรับการชำระหนี้บ้านในยามฉุกเฉิน ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ ศรีัญญา จันทนาการ (2566) ได้ทำการศึกษา การเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินของผู้ประกอบอาชีพอิสระ ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผลการศึกษาพบว่า ผู้ประกอบอาชีพอิสระมักถูกประเมินรายได้อย่างเข้มงวด ทำให้วงเงินที่ได้และความสามารถในการผ่อนชำระต่ำกว่า ผู้มีเอกสารทางการเงินชัดเจน มีบัญชีที่โปร่งใส มีโอกาสได้รับสินเชื่อและสภาพคล่องดีกว่า ซึ่งให้เห็นว่า ด้านฐานะเงินทุน (Capital) ความมั่นคงของรายได้ เป็นปัจจัยสำคัญต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

#### ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและสิ่งแวดล้อม ข้อเสนอแนะ คือ ภาครัฐควรมีนโยบายดูแลเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ ควรมีมาตรการช่วยเหลือประชาชนเมื่อเกิดวิกฤติเศรษฐกิจหรือภัยพิบัติ เพื่อให้ผู้กู้สามารถรักษาสภาพคล่องและชำระหนี้ได้ต่อเนื่อง
2. ปัจจัยด้านหนี้สิน ข้อเสนอแนะ คือ ผู้กู้ควรมีการวางแผนการจัดการหนี้สินโดยรวม เช่น การลดหนี้ที่ไม่จำเป็น เพื่อลดภาระดอกเบี้ยและเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ที่อยู่อาศัย ภาครัฐและสถาบันการเงินควรมีมาตรการช่วยเหลือผู้ที่มีการหนี้สูง
3. ปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงิน ข้อเสนอแนะ คือ ควรมีการส่งเสริมความรู้ทางการเงิน (Financial Literacy) ให้แก่ประชาชน เพื่อสร้างวินัยทางการเงิน เช่น การวางแผนรายรับ-รายจ่าย การออมเงินและการจัดการหนี้ สถาบันการเงินอาจพัฒนาโครงการอบรมหรือให้คำปรึกษาด้านการเงินแก่ผู้กู้ เพื่อลดความเสี่ยงในการผ่นชำระหนี้
4. ปัจจัยด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ข้อเสนอแนะ คือ ควรพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มีความยืดหยุ่น เช่น การปรับระยะเวลาการผ่อนชำระ การเลือกแผนการชำระหนี้ที่เหมาะสมกับรายได้ของผู้กู้ โดยควรนำปัจจัยด้านพฤติกรรมทางการเงินและหนี้สินเดิมมาประกอบการอนุมัติด้วย

5. ปัจจัยด้านรายได้และอาชีพ ข้อเสนอแนะ คือ ควรมีการส่งเสริมให้ประชาชนมีรายได้ที่มั่นคง เช่น การสนับสนุนการประกอบอาชีพ โดยเฉพาะกลุ่มอาชีพอิสระ เพื่อจัดทำผลิตภัณฑ์สินค้าที่มีเงื่อนไขสอดคล้องกับรายได้จริง

#### ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. การศึกษางานวิจัยครั้งนี้ เป็นการศึกษาเฉพาะปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เท่านั้น ในการวิจัยครั้งต่อไป ควรเลือกขยายพื้นที่การศึกษาไปยังภูมิภาคอื่นๆ เพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างด้านพฤติกรรมการกู้ยืม รายได้ และปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจมีผลต่อความสามารถในการชำระหนี้

2. การศึกษางานวิจัยครั้งนี้ใช้เพียงตัวแปรด้านปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อหาความสัมพันธ์กับความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น ในการวิจัยครั้งต่อไปควรพิจารณาปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลต่อความสามารถชำระหนี้ เช่น ภาระค่าใช้จ่ายประจำ ครอบครัวและจำนวนสมาชิกในครัวเรือน ภาระหนี้สินประเภทอื่นๆ หรือแม้แต่ปัจจัยทางจิตวิทยา เพื่อวิเคราะห์ว่าปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความแตกต่างกันอย่างไร

3. การศึกษางานวิจัยครั้งนี้ใช้การวิเคราะห์เชิงปริมาณเป็นหลัก ในการวิจัยครั้งต่อไปอาจใช้วิธีการแบบผสมผสาน (Mixed Methods) โดยเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ เช่น การสัมภาษณ์เชิงลึกหรือการสนทนากลุ่ม เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกเกี่ยวกับพฤติกรรมและปัญหาที่แท้จริงที่มีผลต่อความสามารถชำระหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

#### เอกสารอ้างอิง

- กรรณิกา ลีทอง. (2565). *การพิจารณาสินเชื่อ โดยใช้กระบวนการวิเคราะห์ตามลำดับขั้น กรณีศึกษา บริษัทสินเชื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยกรุงเทพ.
- กานต์มณี กรินทร์ (2565). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อภาระหนี้ครัวเรือนในสถานการณ์ช่วง โควิด-19 ของเกษตรกรในเขตตำบลสะแกโพรง จังหวัดบุรีรัมย์*. วารสารวทวิทยการมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, มหาวิทยาลัยราชภัฏบุรีรัมย์.
- เกวรินทร์ วุฒิมานพม และ ชัยฤกษ์ แก้วพรหมมมาล. (2565). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร*. วารสารมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, ปีที่ 5 (ฉบับที่ 1), มหาวิทยาลัยอากเนย์.

- คณิศร กลิ่นขจร และ ปาริชาติ ราชประดิษฐ์. (2566). *ปัจจัยที่มีผลต่อการผิณฑ์ชำระหนี้ของเกษตรกร และเพื่อสร้างแบบจำลองพยากรณ์การผิณฑ์ชำระหนี้ของเกษตรกร ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร อำเภอแม่वंก์ จังหวัดนครสวรรค์*. นิสิตปริญญาโทหลักสูตรธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยนเรศวร.
- นิสาชล กะการิมย์. (2563). *การกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์: กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan to Value Ratio)*. เอกัตศึกษาปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปนัดดา วงษ์ศิริ. (2564). *ความสัมพันธ์ของปัจจัยด้านสินเชื่อกับความสามารถในการทำกำไรในสถานการณ์ COVID-19 ของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย*. สารนิพนธ์บัณฑิต, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2567). *รายงานภาวะหนี้ครัวเรือน (Household Debt Report)*. (ออนไลน์). สืบค้นเมื่อ 20 กันยายน 2568. จาก <https://www.bot.or.th/>.
- วรรณสินี ยงรักแสง และ นงนภัส แก้วพลอย. (2568). *การศึกษาปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาหนี้ค้างชำระของลูกค้าหนี้ธนาคารออมสิน สาขาอ่างทอง*. วารสารวิจัยวิทยาการจัดการมหาวิทยาลัยราชภัฏสุรินทร์. มกราคม-เมษายน ปีที่ 9 (ฉบับที่ 1) 2568, 56.
- ศุภกร อิมสุข. (2561). *ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการผิณฑ์ชำระหนี้ของลูกค้าหนี้สินเชื่อ สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)*. การค้นคว้าอิสระเศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ศรัญญา จันทนาการ. (2566). *การเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินของผู้ประกอบอาชีพอิสระ ที่อยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ฤทัยรัตน์ ดวงชื่น. (2558). *ปัจจัยที่ส่งผลต่อศักยภาพการชำระหนี้ของลูกค้าเงินกู้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สาขาจอมบึง จังหวัดราชบุรี*. วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- Khumpaisal, S., Meechai, W., & Bunnag, K. (2017). *An Investigation of Risks Factors affect to Housing Loan's Processes in Thailand Commercial Banks*. Archives of Business Research, 5(8).
- Saengchote, K., & Samphantharak, K. (2020). *Delinquency Priority in Consumer Credit: Evidence from Thai Microdata*. PIER Discussion Papers, 135. Puey Ungphakorn Institute for Economic Research.