กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ : กรณีศึกษา โครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

นายมนต์ชัย ธีระวรกุล

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2550
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

PROCEDURE FOR HOUSING LOANS OF THE GOVERNMENT HOUSING BANK FOR THOSE WHO RENT GOVERNMENT LAND : A CASE STUDY OF BANG WAEK COMMUNITY, PHASI CHAROEN DISTRICT, BANGKOK .

Mr. Monchai Teeraworakul

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development Program in Housing
Department of Housing
Faculty of Architecture
Chulalongkorn University
Academic Year 2007

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่า ที่ราชพัสดุ : กรณีศึกษา โครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
โดย	นายมนต์ชัย ธีระวรกุล
สาขาวิชา	เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม	ศาสตราภิชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม

(ศาสตราภิชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์)

..... กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

มนต์ชัย ธีระวรกุล : กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ: กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร. (PROCEDURE FOR HOUSING LOANS OF THE GOVERNMENT HOUSING BANK FOR THOSE WHO RENT GOVERNMENT LAND : A CASE STUDY OF BANG WAEK COMMUNITY, PHASI CHAROEN DISTRICT, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษา : รศ. ดร. บรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม: ศ.ภิชาน กิตติพัฒนพงศ์พิบูล, 168 หน้า.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับมอบหมายนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจากรัฐบาลในปี 2546 โดยทำหน้าที่ให้สินเชื่อแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุเพื่อไปก่อสร้างที่อยู่อาศัย งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากระบวนการให้สินเชื่อรวมถึงศึกษาปัญหาอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ

วิธีการวิจัย วิเคราะห์จากข้อมูลเอกสารของธนาคารฯ ในส่วนของลูกค้าที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อชุมชนบางแวก ตั้งแต่วันที่ 4 ม.ค. 47 - 31 ธ.ค. 49 มีจำนวนประชากรทั้งหมด 107 ตัวอย่าง แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 สัมภาษณ์ผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ส่วนที่ 2 สัมภาษณ์ผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 3 หน่วยงานคือ กรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานเขตภาษีเจริญ

ผลการศึกษาสรุปได้ดังนี้

1. กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าต่างจากสินเชื่อทั่วไปคือ เรื่องของคุณสมบัติผู้กู้ต้องเป็นผู้มีสิทธิ การเช่า กรณีกู้ปลูกสร้างต้อง มีบุคคลหรือตั๋วสัญญาใช้เงินค้ำประกัน หลักประกันจำนองเป็นสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนจำนองธนาคาร และสัญญาเช่าที่ดินจดทะเบียนเช่านานปี ขณะที่สินเชื่อทั่วไปไม่มีการค้ำประกันและหลักประกันจำนองเป็นเอกสารสิทธิ์ที่ดินและอาคาร

2. ด้านสินเชื่อพบว่าผู้กู้ส่วนใหญ่อายุมากกว่า 40 ปี สมรสแล้ว กู้รายละ 300,000 บาท ใช้ตั๋วสัญญาใช้เงิน ค้ำประกัน คิดเป็นร้อยละ 82.24 ส่วนใหญ่กู้นาน 20 ปี สถานะบัญชีปกติ 86 ราย หนี้ค้าง 17 ราย และปิดบัญชี 4 ราย ผลการก่อสร้างอาคารส่วนใหญ่ใช้เวลามากกว่า 13 เดือน สาเหตุของการเกิดหนี้ค้างส่วนใหญ่เกิดจากมีปัญหาเป็นหนี้ นอกระบบซึ่งเมื่อมีรายได้เข้ามามักจะนำไปชำระหนี้นอกระบบก่อนเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่า ส่วนกลุ่มที่นำเงินมาชำระปิดบัญชี จำนวน 4 ราย โดยมีเหตุผลเดียวกันคือไม่อยากเป็นหนี้ระยะยาวกับธนาคาร และไม่มีความมั่นใจกับเงินเก็บ ที่มีอยู่จะหมดไปโดยไม่เป็นประโยชน์ สำหรับกลุ่มที่มีการชำระหนี้ปกติได้ให้เหตุผล 3 อันดับแรก คือ (1) เป็นเจ้าของบ้าน หลังแรกในชีวิต (2) ให้ความสำคัญเรื่องผ่อนบ้านเป็นลำดับแรก (3) ไม่อยากให้ครอบครัวเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย

3. ปัญหาและอุปสรรคที่มีผลกระทบกับกระบวนการให้สินเชื่อแบ่งเป็น 2 ด้าน คือ ด้านการกำหนดเงื่อนไข ในการให้สินเชื่อของธนาคาร เช่น การหักเงินค้ำประกัน 10% ของวงเงินกู้จนกว่ามีการจำนอง ทำให้ผู้กู้ขาดสภาพคล่องทางการเงิน และการค้ำประกันก่อนจำนองโดยบุคคลหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน 10% ของวงเงินกู้ ทำให้มีการกู้ยืมเงินนอกระบบ เป็นหนี้หลายทาง และผู้รับเหมาทำงานล่าช้าเนื่องจากขาดเงินทุนทำให้การเบิกเงินงวดถี่เกินไป

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้คือ ธนาคารควรมีการปรับปรุงแก้ไขเงื่อนไขการให้สินเชื่อบางอย่าง เช่น การกำหนดหลักประกันสัญญาให้เหมาะสมกับฐานะของตัวผู้กู้ ภาครัฐควรเข้ามาช่วยเหลือด้านการก่อสร้าง เช่น ขบวนการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพในการก่อสร้าง ให้แก่ผู้กู้

ภาควิชา .....เคหการ..... ลายมือชื่อนิสิต.....

สาขาวิชา .....เคหการ..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ปีการศึกษา .....2550..... ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4974264525 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : HOUSING LOAN / THE GOVERNMENT HOUSING BANK

MONCHAI TEERAWORAKUL : PROCEDURE FOR HOUSING LOANS OF THE GOVERNMENT HOUSING BANK FOR THOSE WHO RENT GOVERNMENT LAND : A CASE STUDY OF BANG WAEK COMMUNITY, PHASI CHAROEN DISTRICT, BANGKOK. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. BANASOPIT MEKVICHAI, Ph.D., THESIS CO-ADVISOR : DISTINGUISHED SCHOLAR KITTI PATPONGPIBUL , 168 pp.

The Government Housing Bank was entrusted by the government to implement the policy of changing assets into capital in 2003. As part of this plan, it provides loans for those who are entitled to rent the land owned by the Treasury Department and construct a house. The purposes of this study are to investigate the procedure for obtaining housing loans and problems arising from applying for these loans.

The study reviewed the bank's documents concerning 107 cases of those who live in the Bangwak Community and whose applications for housing loans were approved from January 4, 2004 to December 31, 2006. The study is divided into two parts – interviewing borrowers and interviewing related agency representatives.

The results are as follows:

1. The procedure for housing loans is different from those for other purposes in that the borrowers have to be entitled to rent the land. If they borrow the money for constructing a building, a guarantor or a promissory note, a mortgaged building as collateral and a land lease whose period of lease is long are required. Other loans do not require a suretyship.

2. Most borrowers were over 40 years old and married. Each borrowed 300,000 baht and 82.24% of the borrowers used a promissory note as collateral. The length of the lease period was 20 years. 86 of them had normal account status, 17 of them had an overdue debt and 4 of them closed their accounts. Construction time of most buildings are more than 13 months. The overdue debt resulted mostly from the fact that the borrowers had informal debts as well. As a result, they had to pay their informal debts first because the interest rates of the informal debts were higher than those of the bank. Those who had closed their accounts said that they did not want to be in debt for a long time and they did not want to waste their savings on unnecessary items. Those who had a normal account status – they could pay their debts regularly – reasoned that (1) it is the first house that belongs to them, (2) paying for the house under an installment plan is their first priority and (3) they did not want their family to suffer from not having a house.

3. There are 2 problems affecting the procedure for obtaining housing loans. The first one is the bank's conditions. The bank has to deduct 10% of the loans as surety until the mortgage process is complete; consequently, the borrowers lack liquidity. In addition, the surety before mortgage by using a guarantor or a promissory note at 10% of the loans causes informal debts. As a result, the borrowers have to borrow money from different sources and the contractors work slowly because of a lack of finance. Therefore, they have to ask for payments from the borrowers too often.

As for suggestions, the bank should adjust conditions such as the amount of collateral which should suit each borrower's background. The government sector should lend a hand in construction such as process to select contractors for the borrowers .

Department : .....Housing..... Student's signature : .....

Field of study : .....Housing.....Advisor's signature : .....

Academic year : .....2007.....Co-advisor's signature : .....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาของรองศาสตราจารย์ ดร.บรรณ โศภิษฐ์ เมฆวิชัย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ และศาสตราภิชาน กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ที่ได้สละเวลาอันมีค่ายิ่ง ในการให้คำชี้แนะและข้อคิดเห็นต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษาในครั้งนี้

ขอขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาตราจารย์ ดร.กุณฑลทิพย พานิชภักดิ์ ประธานคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาตราจารย์ มานพ พงศทัต และดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ที่ได้ให้ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ ซึ่งทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณอมรรัตน์ กล่ำพลบ ผู้อำนวยการส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ คุณนคร บุญธนะ ผู้อำนวยการเขตภาษีเจริญ คุณภานิณี ภู่สุวรรณ หัวหน้าส่วนสนับสนุนสินเชื่อรายย่อยและโครงการพิเศษ คุณสืบวงศ์ สวัสดิอำไพรักษ์ นักประเมินราคาหลักทรัพย์ คุณทรงธรรม โฆษิตกุลพร พนักงานนโยบายและแผนอาวุโส ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อที่กรุณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดทำวิทยานิพนธ์ ผู้ที่ใคร่ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง คือ คุณทรงเดช ดารามาศ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ที่ให้การสนับสนุนและคำแนะนำที่เป็นประโยชน์ด้วยดีเสมอมา

ขอขอบพระคุณคณาจารย์ของภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ คำแนะนำต่างๆ ขอขอบพระคุณอาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ที่สละเวลาอันมีค่าในการให้คำแนะนำตลอดการจัดทำวิทยานิพนธ์ ขอขอบคุณเพื่อนๆ ร่วมชั้น C 19x และเจ้าหน้าที่ประจำภาควิชาเคหการที่ช่วยอำนวยความสะดวกในทุกๆ ด้าน

สุดท้ายขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และเพื่อนๆ ที่ช่วยเป็นกำลังใจและกระตุ้นให้ผู้เขียนเกิดพลังและความมานะ บากบั่นจนประสบความสำเร็จ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย ..... ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ ..... จ
กิตติกรรมประกาศ ..... ฉ
สารบัญ ..... ช
สารบัญตาราง ..... ญ
สารบัญแผนผังการศึกษา ..... ฎ
สารบัญแผนภูมิ ..... ฎ
สารบัญภาพ ..... ฐ

บทที่ 1 บทนำ 1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา 1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย 2
1.3 ขอบเขตของการวิจัย 2
1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ 3
1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย 4
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย 4
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ 5

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 6
2.1 การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน 6
2.1.1 ความหมายของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน 6
2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับแปลงสินทรัพย์เป็นทุน 7
2.1.3 แนวคิดการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในประเทศไทย 9
2.1.4 หลักการสำคัญของกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน 11
2.1.5 นโยบาย กรอบทิศทาง และแนวทางการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน 13
2.1.6 การเข้าถึงแหล่งเงินทุน 15
2.1.7 ผลการดำเนินงานตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในปัจจุบัน 16

หน้า

2.1.8 แนวโน้มและทิศทางการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน 17
2.2 แนวความคิดเรื่องระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง 18
2.2.1 ระบบการจัดที่อยู่อาศัย 18
2.2.2 ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง 20
2.3 ระบบการเงินและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 21
2.3.1 ระบบการเงินและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย 21
2.3.2 ระบบการเงินที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านมั่นคง) 26
2.4 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 30
2.4.1 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ 30
2.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 32

บทที่ 3 ระเบียบวิธีการวิจัย 35
3.1 วิธีการดำเนินการวิจัย 35
3.2 ประชากรที่ใช้ในการวิจัย 36
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 37
3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล 37
3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล 38

บทที่ 4 กระบวนการให้สินเชื่อโครงการชุมชนบางแวก 40
4.1 ความเป็นมาของโครงการชุมชนบางแวก 40
4.2 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปของ ธอส. และกระบวนการให้สินเชื่อ
ผู้เช่าที่ราชพัสดุ (แปลงสินทรัพย์เป็นทุน) 53
4.2.1 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปของ ธอส. 53
4.2.2 กระบวนการให้สินเชื่อที่เช่าราชพัสดุ (แปลงสินทรัพย์เป็นทุน) 57
4.2.3 กระบวนการเร่งรัดลูกหนี้ที่ค้างชำระ 65
4.2.4 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโครงการชุมชนบางแวก 68
4.3 สรุปเปรียบเทียบกระบวนการให้สินเชื่อทั่วไป กับสินเชื่อเพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ 69
4.4 รายละเอียดผลการก่อสร้างอาคารของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ 71

หน้า

บทที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล 77
5.1 ข้อมูลเกี่ยวกับชาวชุมชนบางแวก 77
5.1.1 ข้อมูลลักษณะทางสังคม 77
5.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษา อาชีพ และรายได้ 79
5.1.3 ข้อมูลด้านสินเชื่อ 81
5.1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย และสถานะบัญชี 83
5.1.5 ข้อมูลเกี่ยวกับระยะเวลา และผลการก่อสร้างอาคาร 85
5.1.6 การวิเคราะห์เรื่องสถานะบัญชี 87
5.1.7 สรุปผลการศึกษาเรื่องกรชำระหนี้ 94
5.2 ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการด้านกระบวนการให้สินเชื่อ.. 97
5.3 ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์ 100
5.3.1 สัมภาษณ์ นายสืบวงศ์ สวัสดิ์อำไพรักษ์
นายทรงธรรม โฆษิตกุลพร 101
5.3.2 สัมภาษณ์ นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ 102
5.3.3 สัมภาษณ์ นายนคร บุญธนะ 102

บทที่ 6 สรุปอภิปราย และเสนอแนะ 105
6.1 สรุปผลการวิจัย 105
6.2 อภิปรายผลการวิจัย 111
6.3 ข้อเสนอแนะ 114

รายการอ้างอิง 116
ภารผนวก 118
ภาคผนวก ก 119
ภาคผนวก ข 128
ภาคผนวก ค 135
ภาคผนวก ง 147
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์ 168

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป/บ้านมั่นคง…….. 29
ตารางที่ 4.1 แสดงเปรียบเทียบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อทั่วไปกับสินเชื่อ…… 70
ประเภทสิทธิการเช่า
ตารางที่ 5.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเพศ อายุ สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว..... 78
ตารางที่ 5.2 แสดงระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้..... 80
ตารางที่ 5.3 แสดงรายละเอียดการขอสินเชื่อ เกี่ยวกับการยื่นกู้……..... 82
ตารางที่ 5.4 แสดงรายละเอียดการขอสินเชื่อ เกี่ยวกับดอกเบี้ยและสถานะบัญชี..... 84
ตารางที่ 5.5 แสดงรายละเอียดระยะเวลา และผลการก่อสร้างอาคาร..... 86
ตารางที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับช่วงอายุ..... 87
ตารางที่ 5.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอาชีพ..... 88
ตารางที่ 5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับรายได้สุทธิ..... 89
ตารางที่ 5.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับอาชีพ..... 91
ตารางที่ 5.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับสถานภาพ..... 92
ตารางที่ 5.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับรายได้สุทธิ..... 93
ตารางที่ 5.12 แสดงสาเหตุของการปิดบัญชี…….. 95
ตารางที่ 5.13 แสดงสาเหตุของการค้างชำระเรียงลำดับจากมากไปน้อย…… 95
ตารางที่ 5.14 แสดงสาเหตุของการชำระหนี้สม่ำเสมอ…… 96
ตารางที่ 5.15 แสดงวิธีการแก้ปัญหาการค้างชำระ…….. 97
ตารางที่ 5.16 สรุปปัญหา – อุปสรรค ผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ธอส. ในชุมชนบางแวก…… 99

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนผังการศึกษา

หน้า

แผนผังที่ 2.1 แสดงขั้นตอนในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน..... 16
แผนผังที่ 3.1 แสดงสถานะผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าในชุมชนบางแวกจำนวน 155 ราย..... 36
แผนผังที่ 3.2 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย..... 39
แผนผังที่ 4.1 แสดงกระบวนการให้สินเชื่อ..... 57
แผนผังที่ 4.2 แสดงขั้นตอนการปฏิบัติงาน (กรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง)..... 64
แผนผังที่ 4.3 ขั้นตอนการปฏิบัติงานการเร่งรัดหนี้ลูกหนี้ที่ค้างชำระ..... 67
แผนผังที่ 5.1 แสดงสถานะบัญชีของกลุ่มตัวอย่าง..... 94

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

หน้า

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอายุ 88
แผนภูมิที่ 5.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอาชีพ..... 89
แผนภูมิที่ 5.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับรายได้สุทธิ..... 90
แผนภูมิที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับอาชีพ..... 91
แผนภูมิที่ 5.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับสถานภาพ..... 92
แผนภูมิที่ 5.6 แแสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับรายได้สุทธิ..... 93

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการบางแวก.....42
ภาพที่ 4.2 แสดงผังที่ดินโครงการบางแวก..... 45
ภาพที่ 4.3 แสดงแบบแปลน ผังบริเวณ.....47
ภาพที่ 4.4 แสดงแบบแปลนพื้น ชั้นล่าง.....48
ภาพที่ 4.5 แสดงแบบแปลนพื้น ชั้นบน.....49
ภาพที่ 4.6 แสดงแบบแปลนหลังคา..... 50
ภาพที่ 4.7 แสดงแบบ รูปด้าน.....51
ภาพที่ 4.8 แสดงแบบ รูปตัดด้าน.....52
ภาพที่ 4.9 อาคารที่ก่อสร้างในชุมชนบางแวก ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ จำนวน 107 ราย..... ..72

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในปี พ.ศ. 2546 รัฐบาลมีนโยบายให้พิจารณาการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่มีอยู่ในประเทศให้ก่อเกิดเป็นทุน เพื่อขยายโอกาสให้ประชาชนที่ประกอบอาชีพค้าขายหรือธุรกิจรายย่อยทั้งหลายที่ไม่มีผู้ค้ำประกัน สามารถใช้สิทธิในสินทรัพย์ที่เป็นของตนเอง เช่น สินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน ทรัพย์สินทางปัญญา เครื่องจักร และสิทธิการเช่า มาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำกับแหล่งเงินทุน คือ ธนาคารได้ โดยมีสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนเป็นแกนหลักในการดำเนินงานและประสานการดำเนินการกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำเอกสารแสดงสิทธิในการเช่าห้องพักในอาคารแฟลตของการเคหะแห่งชาติมาเป็นเอกสารประกอบการขอสินเชื่อกับแหล่งเงินทุน หรือการนำเอกสารแสดงสิทธิการเช่าที่ดินของทางราชการเช่นที่ดินราชพัสดุหรือที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ มาขอสินเชื่อเพื่อก่อสร้างบ้านพักอาศัยต่อธนาคารได้ ดังนั้น เพื่อให้นโยบายดังกล่าวสัมฤทธิ์ผล กระทรวงการคลังได้มอบหมายให้ธนาคารของรัฐบาล 3 แห่ง คือ 1. บมจ.ธนาคารกรุงไทย 2. ธนาคารออมสิน 3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ และกรมธนารักษ์ อำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าห้องพักในอาคารแฟลต หรือผู้เช่าที่ดินราชการ ให้สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินดังกล่าวได้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับมอบหมายจากกระทรวงการคลังให้อำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่เข้าโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนประเภทที่อยู่อาศัย โดยในเบื้องต้นให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร่วมกับการเคหะแห่งชาติและกรมธนารักษ์ประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การคัดเลือกคุณสมบัติของผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดิน/อาคาร เพื่อมาขอสินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ผ่านมาหลักประกันประเภทสิทธิการเช่าไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่เป็นสถาบันการเงินได้ เนื่องจากระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ทำกับหน่วยงานต่างๆ นั้น มักจะมีระยะเวลาสั้นๆ เพียง 1 ปี หรือสูงสุดไม่เกิน 3 ปี จึงทำให้เป็นปัญหาในการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน โดยปัญหาดังกล่าวได้รับการร่วมกันแก้ไข กล่าวคือ ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินรายใด ที่ได้รับอนุมัติให้กู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ กำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินให้ครอบคลุมระยะเวลาการขอสินเชื่อจากธนาคาร

ชาวชุมชนบางแวกเป็นประชาชนผู้ได้รับสิทธิการเช่าและได้ยื่นขอสินเชื่อกับธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลุ่มแรก ซึ่งเป็นประชาชนที่เช่าที่ดินราชพัสดุ ของกรมธนารักษ์ ชุมชน

บางแวก ตั้งอยู่ถนนพุทธมณฑลสาย 1 ช่วงระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนบางแวก (จรัลสนิทวงศ์ 13) แขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร .

ในส่วนการขอสินเชื่อโครงการชุมชนบางแวก เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2547 มียอดลูกค้าที่ขอสินเชื่อกับธนาคาร จำนวน 115 ราย ปัจจุบัน (พ.ศ. 2550) สร้างแล้วเสร็จ 100% ประมาณ 30 หลังคาเรือน ส่วนที่เหลือการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 40-95% ยอดปล่อยสินเชื่อ ณ สิ้นปี 2549 เป็นเงินทั้งสิ้นประมาณ 34.5 ล้านบาท โดยที่ยอดเงินกู้ 1 ราย ไม่เกิน 300,000 บาท เท่ากับราคาค่าก่อสร้างอาคาร ซึ่งเป็นการประเมินราคาอาคาร ณ มกราคม 2547

ชุมชนบางแวกเป็นโครงการแรกที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้สินเชื่อสำหรับผู้ได้รับสิทธิการเช่าทำให้ผู้วิจัยเกิดความสนใจที่จะศึกษาในเรื่องกระบวนการให้สินเชื่อ กรณีที่มีการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคของการให้สินเชื่อ เพื่อเป็นข้อมูลในการนำไปใช้ประโยชน์ต่อการวางแผนงานให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1.2.1 เพื่อศึกษากระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก

1.2.2 เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ศึกษาผลกระทบที่เกิดจากด้านผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยศึกษากลุ่มผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุในชุมชนบางแวก และได้รับอนุมัติสินเชื่อจาก ธอส. ซึ่งจะศึกษา

1) กระบวนการให้สินเชื่อของ ธอส.
2) ปัญหาและอุปสรรคต่างๆ เช่น กระบวนการก่อสร้างบ้านพักอาศัย เป็นต้น
3) ข้อเสนอแนะ

1.3.2 **ขอบเขตด้านพื้นที่และประชากร**

1) พื้นที่ศึกษาได้แก่ ชุมชนบางแวก ตั้งอยู่ถนนพุทธมณฑล สาย 1 ช่วงระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนบางแวก (จรัลสนิทวงศ์ 13) แขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 15-2-93 ไร่ ซึ่งสามารถดำเนินการปลูกสร้างบ้านพักอาศัยจำนวน 155 หน่วย

2) ประชากรในการศึกษาครั้งนี้เป็นประชากรที่ได้รับสิทธิการเช่าในที่ดินราชพัสดุชุมชนบางแวก เลือกศึกษาเฉพาะผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.3.3 **ขอบเขตด้านระยะเวลา**

ศึกษาประชากรที่ได้มีการขอสินเชื่อประเภทสิทธิการเช่า โครงการชุมชนบางแวก เริ่มตั้งแต่เดือนมกราคม 2547 ถึงเดือนธันวาคม 2549 และเข้าสำรวจพื้นที่พร้อมสัมภาษณ์ตั้งแต่เดือนมิถุนายน ถึงเดือนธันวาคม 2550

1.4 นิยามศัพท์เฉพาะ

1.4.1 **ที่ราชพัสดุ** ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 หมายถึง อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด ยกเว้นสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ตามกฎหมายที่ดิน

(2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ถือเป็นที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม ได้มาโดยการเวนคืน หรือการแลกเปลี่ยน หรือโดยประการอื่น ให้กระทรวงการคลังถือกรรมสิทธิ์ ยกเว้นที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1.4.2 **การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน** หมายถึง การบริหารจัดการสินทรัพย์ของรัฐและเอกชน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือมีมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ อันจะเป็นการสร้างโอกาสแก่ประชาชนให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ สามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาแปลงให้เป็นทุน เพื่อก่อให้เกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้

1.4.3 **สิทธิการเช่า** หมายถึง สิทธิของผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า

1.4.4 **สัญญาเช่า** หมายถึง ข้อตกลงระหว่างบุคคล 2 ฝ่ายหรือหลายฝ่ายว่าจะกระทำการเช่าสินทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนั้นรายละเอียดที่สำคัญในสัญญาเช่าประกอบด้วย สินทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่า ผู้ให้เช่า ค่าเช่า ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา เป็นต้น

1.5 ข้อจำกัดของการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้มีข้อจำกัดในเรื่องของกลุ่มตัวอย่างในโครงการบางแวกที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ เนื่องจากข้อมูลในเบื้องต้นพบว่ามีรายชื่อผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจำนวน 115 ราย แต่จากการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารของลูกค้าที่ได้รับอนุมัติพบว่ามีเพียง 107 ราย สาเหตุเนื่องจากบางรายไม่มาทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร

1.6 วิธีการดำเนินการวิจัย

- วิจัยจากเอกสาร ทำการเก็บรวบรวมจากหนังสือ เอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และเอกสารจากหน่วยงานราชการ ผนวกกับข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อประกอบการวิจัย
- ทำการวิจัยภาคสนาม สำรวจพื้นที่จริง

1.6.1 ขนาดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่าง จากประชากรที่ได้รับสิทธิการเช่า โดยกลุ่มตัวอย่างที่เลือกศึกษา เฉพาะผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.6.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ออกแบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

- ออกแบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง โดยสัมภาษณ์ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินในโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ประเภทสิทธิการเช่า โครงการบางแวก ที่ยื่นกู้และมีการทำนิติกรรม กับธนาคารอาคารสงเคราะห์
- สัมภาษณ์ผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 3 ฝ่าย
  - กรมธนารักษ์ (ให้เช่าที่ดิน)
  - ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่า)
  - ผู้แทนจากสำนักงานเขต (เจ้าของพื้นที่)

1.6.3 ขั้นตอนการวิจัย

1) ข้อมูลทุติยภูมิ
   - ทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
   - นโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

- กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธอส. ในโครงการแปลงสินทรัพย์ เป็นทุน ประเภทสิทธิการเช่า

- ข้อมูลประวัติลูกค้า และรายละเอียดการขอสินเชื่อ

2) ข้อมูลปฐมภูมิ

- สัมภาษณ์ประชาชนผู้ได้รับสิทธิการเช่า และได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

- สัมภาษณ์ผู้แทนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมธนารักษ์/สำนักงานเขตภาษีเจริญ/ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3) การวิเคราะห์และประเมินผลข้อมูล

วิเคราะห์ข้อมูลเรื่องกระบวนการให้สินเชื่อของผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ รวมถึงปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคาร-สงเคราะห์

4) สรุปและเสนอแนะ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลการศึกษาในครั้งนี้คาดว่าจะมีประโยชน์หลายประการทั้งนี้สรุปได้ดังนี้คือ

1) ทำให้ทราบถึงผลของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลในการพัฒนาแนวทางการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2) ทำให้ทราบถึงผลของการขยายฐานสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากผลิตภัณฑ์ประเภทสิทธิการเช่าทำให้เพิ่มรายได้ดอกเบี้ยรับ

3) สามารถเสนอแนะแนวทางในการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทที่มีอาชีพอิสระไม่มีเงินออม สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งเป็น 6 ส่วน ดังนี้

2.1 การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

2.2 แนวความคิดเรื่องระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

2.3 ระบบการเงินและการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

2.4 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทสิทธิการเช่า

2.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

2.1.1 ความหมายของการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (Asset Capitalization)

แนวคิดการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน มาจากหนังสือชื่อ The Mystery of Capital เขียนโดย นายเฮอร์นันโด เดอ โซโต (Hernando De Soto) นักวิทยาศาสตร์ชาวเปรู ปัจจุบันดำรงตำแหน่งเป็นประธานสถาบันเพื่อเสรีภาพและประชาธิปไตย (The Institute for Liberty and Democracy : ILD) มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ ณ กรุงลิม่า ประเทศเปรู นายเฮอร์นันโด เป็นที่ยอมรับในระดับสากล โดยนิตยสาร TIMEฉบับเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2542 ได้ยกย่องให้เป็น 1 ใน 5 ของนักนวัตกรรมดีเด่นในแถบลาติน อเมริกา และยังได้รับรางวัล The Milton Friedman Prize for Advancing Liberty ประจำปี 2547 ซึ่งจะมอบให้แก่บุคคลผู้มีผลงานในการอำนวยการให้มวลมนุษย์มีเสรีภาพเพิ่มขึ้น นอกจากดำรงตำแหน่งเป็นประธานของสถาบัน ILD แล้ว นายเฮอร์นันโด ยังเป็นที่ปรึกษาส่วนตัวของ นายอัลแบร์โต้ ฟูจิโมริ (Alberto Fujimori) ซึ่งขณะนั้นดำรงตำแหน่งประธานาธิบดีแห่งเปรู นายเฮอร์นันโด เป็นผู้ที่มีส่วนสำคัญในการผลักดันแนวความคิดสมัยใหม่เพื่อแก้ปัญหาความยากจนของประชาชนในประเทศเปรู โดยสาเหตุความยากจนเกิดจากประชาชนขาดกรรมสิทธิในสินทรัพย์อย่างเป็นทางการ (Formal Property Rights) มีแต่ทุนที่ตายแล้ว (Dead Capital) คือเป็นเจ้าของสินทรัพย์จำนวนมาก แต่มิได้มีกรรมสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย สินทรัพย์เหล่านี้จึงเปรียบเสมือนเป็น “ทุนที่ตายแล้ว” ไม่สามารถนำไปใช้ในกระบวนการผลิตอย่างเต็มที่ ยุทธวิธีที่สำคัญคือ การดึงสินทรัพย์ที่อยู่นอกกฎหมาย (Extralegal Property) มาเป็นสินทรัพย์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย (รังสรรค์ ,2547)

นายเฮอร์นันโด ผสมผสานแนวคิดทางด้านเศรษฐศาสตร์ สังคม และการเมืองได้อย่างลงตัว ทำให้ระบบเศรษฐกิจ สังคม และการเมืองของประเทศเปรู พัฒนาและก้าวไปสู่อีกมิติหนึ่งที่ทันสมัยไม่น้อยหน้าไปกว่าประเทศที่พัฒนาแล้ว (อ้างในบทความ สมพร ปานยินดี, ภาควิชาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยสยาม)

2.1.2 แนวความคิดเกี่ยวกับการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

แนวคิดที่เชื่อว่าสินทรัพย์ของผู้ประกอบการทั้งหมดภายในประเทศที่ไม่สามารถนำไปเป็นหลักประกันในการกู้เงินจากธนาคารนั้น มีมูลค่ามากกว่าเงินทุนจากต่างประเทศ ดังนั้นรัฐบาลจึงได้กำหนดนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเร่งรัดการออกเอกสารสิทธิและรับรองความถูกต้อง เปิดโอกาสให้ผู้ครอบครองเอกสารสิทธิหรือหนังสืออนุญาตสามารถใช้เอกสารครอบครองอยู่เข้าถึงแหล่งเงินทุนโดยเน้นผู้ครอบครองรายย่อยและธุรกิจขนาดเล็ก มีการปรับปรุงระบบประเมินสินทรัพย์ให้มีความเป็นธรรมและโปร่งใส และพัฒนาสินทรัพย์ให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ อันจะเป็นการสร้างโอกาสให้ประชาชนโดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการรายย่อย วิสาหกิจชุมชน วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ สามารถแปลงสินทรัพย์ของตนเองให้เป็นทุน ก่อให้เกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้ และกระตุ้นให้มีผู้ประกอบการรายใหม่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มีการพัฒนาทางเศรษฐกิจของประเทศอย่างยั่งยืน

ความสำคัญของระบบสินทรัพย์อย่างเป็นทางการ (Formal Property Systems)

นายเฮอร์นันโด เดอ โซโต (Hernando De Soto) ได้กล่าวถึงความสำคัญของระบบสินทรัพย์อย่างเป็นทางการไว้ว่า ระบบจัดการสินทรัพย์ที่เป็นทางการ (Formal Property System) นี้ทำให้ชาติตะวันตกสามารถบริหารจัดการทุนได้เอง ซึ่งไม่มีที่ไหนในโลกนี้ทำได้โดยเฉพาะกลุ่มประเทศในโลกที่ 3 และประเทศกลุ่มคอมมิวนิสต์ อิทธิพลของสินทรัพย์ทั้ง 6 ด้านมีรายละเอียดดังนี้

อิทธิพลของสินทรัพย์ ประการที่ 1 ทำให้ศักยภาพทางเศรษฐกิจของสินทรัพย์เข้มแข็ง (Fixing the Economic Potential of Asset)

กฎหมายด้านสินทรัพย์เปิดโอกาสให้ชาวตะวันตกใช้เป็นเครื่องมือในการเพิ่มคุณค่ามากกว่าคุณค่าทางกายภาพของสินทรัพย์นั้น ๆ คุณค่านั้นก่อให้เกิดศักยภาพทางเศรษฐกิจและเพิ่มคุณภาพทางสังคม สิทธิครอบครองสินทรัพย์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นบันไดให้สินทรัพย์ทุกชนิดในโลกนี้สามารถแปลงเป็นทุนได้ แต่สินทรัพย์นั้นต้องมีศักยภาพในตัวของมันเอง

อิทธิพลของสินทรัพย์ ประการที่ 2 การรวบรวมข้อมูลทุกอย่างให้เป็นระบบเดียว (Integrating Dispersed Information into One System)

ประชาชนส่วนใหญ่ที่อยู่ในประเทศกำลังพัฒนาและคอมมิวนิสต์ ไม่สามารถเข้าถึงสิทธิการครอบครองสินทรัพย์ และเป็นเรื่องที่ยากมากที่จะทำให้สินทรัพย์ถูกต้องตามกฎหมายได้ เหตุผลที่ลัทธิทุนนิยมประสบความสำเร็จในตะวันตก เพราะสินทรัพย์ส่วนใหญ่ในชาติตะวันตกเป็นสินทรัพย์ที่มีสิทธิครอบครองถูกต้องและเป็นระบบเดียวกันทั้งหมด

อิทธิพลของสินทรัพย์ ประการที่ 3 ทำให้ทุกคนมีความรับผิดชอบ (Making People Accountable)

การรวมตัวกันของระบบสินทรัพย์อย่างเป็นทางการภายใต้ระบบกฎหมายเดียวกันช่วยยกระดับสิทธิความเป็นเจ้าของที่ถูกต้องตามกฎหมาย ให้พ้นจากอิทธิพลในท้องถิ่น เจ้าของสิทธิสามารถนำสินทรัพย์มาเข้าสู่ระบบกฎหมายที่เป็นสากล ทำให้สะดวกและง่ายต่อการจัดการช่องว่างของกฎหมาย เป็นสิ่งที่บอกให้รู้ว่าทำไมคนในประเทศกำลังพัฒนาและประเทศคอมมิวนิสต์ ไม่สามารถทำกำไรในสินทรัพย์ได้จากคนแปลกหน้า และไม่ได้รับความเชื่อถือการรับประกันหรือบริการด้านอื่น ๆ เพราะเขาจะทำสัญญากับเฉพาะคนรู้จัก หรือเพื่อนบ้านเท่านั้น คนที่ไม่มีทางเลือกมักถูกเอาเปรียบในโลกของนักลงทุนใหม่ ขณะที่คนในประเทศที่พัฒนาแล้วสามารถทำสัญญาในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ได้ แต่มูลค่าเริ่มแรกที่สูงเพราะได้เพิ่มค่าหลักประกัน ค่าสิทธิการจำนอง ซึ่งเป็นรูปแบบของการป้องกันของกลุ่มคู่สัญญา

อิทธิพลของสินทรัพย์ ประการที่ 4 ทำให้สินทรัพย์นั้นสามารถแลกเปลี่ยนได้ (Making Assets Fungible)

สิ่งที่สำคัญมากที่สุดของระบบสินทรัพย์อย่างเป็นทางการ คือ การแปลงสินทรัพย์ให้มีค่ามากกว่าลักษณะทางกายภาพของสินทรัพย์ ทำให้ง่ายต่อการรวม การแบ่ง การเคลื่อนย้ายที่รวดเร็ว โดยใช้แนวคิดและตัวกระตุ้นทางธุรกิจ ซึ่งทำให้สินทรัพย์นั้นสามารถแลกเปลี่ยนได้ สามารถเลือกช่องทางที่เหมาะสมในการแปรเปลี่ยนได้ สินทรัพย์ที่เข้าสู่ระบบของสินทรัพย์อย่างเป็นทางการ เป็นการมอบสิทธิความเป็นเจ้าของแต่ก็จะได้เงินทุนกลับมา ซึ่งสามารถนำไปทำประโยชน์ได้อีก ชาวตะวันตกสามารถนำสินทรัพย์ของเขาเข้าสู่ระบบแล้วทำให้เกิดมูลค่าจากหลากหลายวิธี ขณะที่กลุ่มประเทศในโลกที่ 3 ยังไม่สามารถทำได้และตกเป็นเหยื่อของประเทศที่พัฒนาแล้ว

อิทธิพลของสินทรัพย์ ประการที่ 5 เป็นการสร้างเครือข่ายของประชาชน (Networking People)

จากการนำสินทรัพย์ไปแลกเปลี่ยนเป็นทุน ทำให้เกิดการเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบ เริ่มจากข้อมูลของเจ้าของสู่สินทรัพย์ จากสินทรัพย์สู่ที่อยู่ และความเป็นเจ้าของสู่การถือครองตามกฎหมาย ระบบจะช่วยให้สามารถเข้าถึงข้อมูลต่าง ๆ ได้ง่าย ระบบสินทรัพย์ที่ถูกต้องตามกฎหมายนั้นทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงจากข้อมูลส่วนบุคคลสู่เครือข่ายระบบสินทรัพย์ที่ถูกต้องอย่างเป็นทางการ จะช่วยอำนวยความสะดวกในการเชื่อมโยงข้อมูลต่าง ๆ ระบบของสินทรัพย์ เปรียบเสมือนระบบการเดินรถไฟ รถไฟเดินทางจากสถานีหนึ่งไปอีกสถานีหนึ่งโดยไม่สามารถออกนอกเส้นทางได้ เหมือนกับสินทรัพย์ที่เปลี่ยนมือจากบุคคลหนึ่งไปสู่ อีกบุคคลหนึ่งภายใต้ระบบ ซึ่งมีความปลอดภัยเช่นกัน

อิทธิพลของสินทรัพย์ ประการที่ 6 เป็นการป้องกันการติดต่อทางธุรกิจ (Protecting Transaction)

ทำไมระบบสินทรัพย์ที่ถูกต้องตามกฎหมายนั้นเปรียบเหมือนเครือข่าย คำตอบคือข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ได้ถูกบันทึกไว้อย่างต่อเนื่องเช่น ชื่อสินทรัพย์ โฉนด สัญญา ได้ถูกพรรณนารายละเอียดทั้งหมดที่เป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ ชาติตะวันตกจะมุ่งเน้นที่ระบบรักษาความปลอดภัยของการติดต่อทางธุรกิจ โดยอนุญาตให้ประชาชนที่จะเคลื่อนย้ายสินทรัพย์จำนวนมาก ๆ สามารถทำการติดต่อทางธุรกิจได้โดยไม่ต้องเห็นสินทรัพย์จริง เนื่องจากข้อมูลทั้งหมดถูกเก็บอย่างเป็นระบบ แตกต่างจากกลุ่มประเทศคอมมิวนิสต์ เช่นพ่อค้านำหมูไปซื้อขายในตลาด แต่กลุ่มประเทศตะวันตกทำกันซื้อขายสิทธิในตัวของหมูผ่านตัวแทนในตลาด เขาสามารถทำการติดต่อค้าขายในปริมาณมาก ๆ โดยไม่ต้องกังวลกับระบบรักษาความปลอดภัยของธุรกิจ

2.1.3 แนวคิดการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในประเทศไทย

การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการแก้ปัญหาความยากจน คือการขยายโอกาสการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชน เพื่อเพิ่มรายได้และลดรายจ่าย รัฐบาลหาช่องทางที่จะเพิ่มทุนโดยนำสินทรัพย์ เช่นที่ดิน สิทธิการเช่า เช่าซื้อ หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่สาธารณะ เครื่องจักร และสินทรัพย์ทางปัญญา มาแปลงเป็นทุน แต่ผู้ที่จะแปลงสินทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีขีดความสามารถในการที่จะประกอบอาชีพ และมีแนวโน้มที่จะเติบโตในอนาคต เพราะหากนำสินทรัพย์แปลงเป็นทุนแต่ธุรกิจมีผลประกอบการไม่ดี ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้กับสถาบันการเงิน และในที่สุดก็จะเกิดผลเสียกับสถาบันการเงิน และเจ้าของสินทรัพย์ ดังนั้นเพื่อการแปลง

สินทรัพย์เป็นทุนบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่รัฐบาลธุรกิจต้องมีแผนงานและโครงการที่ชัดเจนและมีความเป็นไปได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) ได้ให้คำจำกัดความการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน หมายถึง การบริหารจัดการสินทรัพย์ของรัฐและเอกชน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด หรือมีมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจ อันจะเป็นการสร้างโอกาสแก่ประชาชน ให้เข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ สามารถนำสินทรัพย์ดังกล่าวมาแปลงให้เป็นทุน เพื่อก่อให้เกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้ รวมทั้งกระตุ้นให้เกิดการสร้างผู้ประกอบการรายใหม่ ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อให้บรรลุเป้าหมายหลักในการสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ

แนวคิดการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในประเทศไทย ในปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยประสบปัญหาเศรษฐกิจอย่างรุนแรง ถูกโจมตีค่าเงินบาทจนต้องยอมลดค่าเงิน ปัญหาที่ตามมาคือสินเชื่อที่ภาคสถาบันการเงินที่ระดมปล่อยกู้ไปก่อนหน้านี้ ไม่สามารถเรียกเก็บหนี้ได้จนกลายเป็นหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing loans : NPLs) หรือหนี้เสีย รัฐบาลได้เข้าไปช่วยเหลือโดยใช้เงินจากกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน แต่เนื่องจากปัญหาการขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรงของระบบสถาบันการเงินยากแก่การแก้ไข นำมาซึ่งการสั่งปิดธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน ตั้งแต่ พ.ศ. 2540-2545 รัฐบาลได้ใช้นโยบายการเงินแบบกำหนดเป้าหมายอัตราเงินเฟ้อ (Inflation Targeting) (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง, 2546) ผ่านกลไกของอัตราดอกเบี้ยเพื่อรักษาเสถียรภาพด้านราคาและอัตราเงินเฟ้อ มาตรการทางด้านภาษี การบริหารงบประมาณแบบขาดดุล การเร่งขยายตลาดส่งออก รณรงค์การท่องเที่ยว ผลของการแก้ไขปัญหาทำให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มดีขึ้น ใน พ.ศ. 2546 สภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินทั้งธนาคารของรัฐบาลและเอกชนมีอยู่สูง ดังนั้นแนวทางที่รัฐบาลจะกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงต่อไป คือการดึงสภาพคล่องส่วนเกินออกจากระบบสถาบันการเงิน โดยการปล่อยกู้ให้ภาคการผลิตที่สำคัญ ไม่ว่าจะเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

เพื่อให้นโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ได้มีการจัดตั้งสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ตามประกาศในพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน พ.ศ. 2546 ปัจจุบันมี นายนที ขลิบทอง ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน สำนักงานฯ มีบทบาทและหน้าที่ในการประสาน สั่งการ ติดตาม กำกับการทำงานของหน่วยงานเจ้าภาพที่รับผิดชอบแต่ละสินทรัพย์ อันได้แก่ กรมที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น

รวมถึงกรุงเทพมหานคร กรมสินทรัพย์ทางปัญญา การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ และติดต่อประสานความร่วมมือกับสถาบันการเงินที่จะให้กู้ อันได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารออมสิน ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (SME Bank) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารทหารไทย เป็นต้น และดูแลภาพรวมการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนทั้งระบบ

การดำเนินงานตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ได้มีการกำหนดแผนงานและขั้นตอนต่าง ๆ ไว้ ระหว่างหน่วยงานของรัฐและสถาบันการเงินในรูปของข้อตกลงภายในกรอบระยะเวลาดำเนินงาน 5 ปี พ.ศ. 2547 – 2551 ซึ่งสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจะต้องสร้างความเข้าใจกับผู้ประกอบการ และผู้ต้องการเข้าถึงแหล่งทุนได้ทราบถึงความตั้งใจของรัฐบาลที่จะจัดหาทุนในระบบเพื่อการพัฒนาและเพิ่มผลผลิตทางเศรษฐกิจ ตลอดจนได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการพัฒนาศักยภาพในการใช้เงินทุน

2.1.4 หลักการสำคัญของกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

1. การจัดระบบเอกสารแสดงสิทธิ ให้เป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงิน และเป็นเอกสารสำคัญที่ใช้ประกอบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ โดยเอกสารแสดงสิทธิต้องมีความชัดเจนและสามารถเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครองสิทธิได้แบบมีเงื่อนไข (Conditional Right on Legal Document) โดยรัฐสามารถกำกับและควบคุมการโอนสิทธิ (Transferable) ได้

2. การประเมินราคาสินทรัพย์ จะต้องพัฒนาระบบกลไกและบุคลากรที่ทำหน้าที่ประเมินราคาและมูลค่าของสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับมูลค่าทางการตลาด (Market Value) และ มูลค่าทางเศรษฐกิจ (Economic Value)

3. การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ ซึ่งผู้ถือครองสินทรัพย์หรือใช้ประโยชน์จากเอกสารแสดงสิทธิ และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องจะมีบทบาทสำคัญในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ โดยการทำแผนงาน โครงการ กิจกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะสินทรัพย์ที่เป็นที่ดินและสินทรัพย์ทางปัญญา

สินทรัพย์ที่ใช้แปลงเป็นทุน

สินทรัพย์ที่มีความสำคัญที่จะใช้ประโยชน์เพื่อให้เป็นทุน มี 5 ประเภท ดังนี้

ประเภทที่ 1 ที่ดินและทรัพย์ติดกับที่ดิน ได้แก่ ส.ป.ก. 4-01 ก.ส.น.3 นค.1 ก.ย.ท.2 มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ และกรมที่ดิน

ประเภทที่ 2 สัญญาเช่า เช่าซื้อ ได้แก่สัญญาเช่า เช่าซื้อ ของผู้เช่าอาคารเคหะแห่งชาติ บ้านเอื้ออาทร ที่ราชพัสดุทั่วประเทศ พื้นที่อุทยานแห่งชาติ ที่ดินและอาคารศาสนสมบัติกลาง ตลาดในกรุงเทพฯ ซึ่งมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ กรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่าและพันธุ์พืช สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

ประเภทที่ 3 หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่สาธารณะ และหนังสือรับรองอื่น ได้แก่ หนังสืออนุญาตรับรองของผู้ค้าในตลาดเอกชน ผู้ประกอบการในที่หรือทางสาธารณะของกรุงเทพมหานคร พื้นที่สาธารณะของกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นในเขตเทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด รวมถึงใบอนุญาตเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ กรุงเทพมหานคร และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมประมง

ประเภทที่ 4 สินทรัพย์ทางปัญญา ได้แก่ ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร ภูมิปัญญาท้องถิ่นทั่วประเทศ สิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์ (การค้นพบสิ่งที่จะนำไปสู่ความรู้ใหม่ ๆ ทางภูมิศาสตร์) มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ กรมสินทรัพย์ทางปัญญา

ประเภทที่ 5 เครื่องจักร ได้แก่ เอกสารจดทะเบียนเครื่องจักรของผู้ประกอบการธุรกิจขนาดเล็กทั่วประเทศ ใบรับรองอื่น ๆ เช่น อาชญาบัตร ใบรับรองคุณภาพสินค้า ทะเบียนเครื่องมือประมง เป็นต้น มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ กรมโรงงานอุตสาหกรรม

นอกเหนือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้วยังมีสถาบันการเงิน และธนาคารต่าง ๆ ที่สนองตอบนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ได้แก่

- ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร(ธ.ก.ส.) เป็นผู้ดูแลสินทรัพย์ที่ดิน
- ธนาคารออมสินดูแลสินทรัพย์ทางปัญญา
- ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ธพว.)ดูแลเรื่องการจดทะเบียนเครื่องจักร
- ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย ดูแลสินทรัพย์ประเภทสัญญาเช่า สินทรัพย์ของรัฐ
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินเป็นผู้กระจายสินเชื่อ

นอกจากนี้ยังได้รับความร่วมมือจากกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารดำเนินการร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำศูนย์ข้อมูลกลางที่ถูกต้องทันสมัยสำหรับการดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน และใช้เป็นข้อมูลประกอบการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินและขจัดปัญหาความซ้ำซ้อนในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

2.1.5 นโยบาย กรอบทิศทาง และแนวทางการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

2.1.5.1 วัตถุประสงค์การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

1) เร่งรัดการออกเอกสารสิทธิ์ สัญญาเช่า หนังสืออนุญาต และตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารในสินทรัพย์ประเภทต่าง ๆ

2) สร้างโอกาสให้ผู้ครอบครองสิทธิ์ในสินทรัพย์ เอกสารสิทธิ์ สัญญาและหนังสืออนุญาตต่าง ๆ ได้เข้าถึงแหล่งทุน โดยเป็นรายย่อยและธุรกิจขนาดเล็ก

3) ปรับปรุงระบบการประเมินสินทรัพย์และฐานข้อมูล

4) ให้มีระบบและกลไกการจัดการที่ดินและสินทรัพย์อื่นให้ถูกต้องและก่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ

2.1.5.2 สินทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

1) ที่ดินและสินทรัพย์ติดที่ดิน
2) สัญญาเช่า เช่าซื้อ
3) หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินสาธารณะและหนังสือรับรองอื่น ๆ
4) สินทรัพย์ทางปัญญา
5) เครื่องจักร

2.1.5.3 นโยบาย กรอบทิศทาง และแนวการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

1) เร่งรัดการออกเอกสารสิทธิ์ สัญญาเช่า หนังสืออนุญาต และตรวจสอบปรับปรุงเอกสารดังกล่าวที่ออกไปแล้ว
2) ให้มีการประเมินสินทรัพย์ที่ถูกต้องและเป็นธรรม
3) มีระบบระงับข้อพิพาทนอกศาล ใช้ภาษาอังกฤษว่า Clearing House
4) ให้มีฐานข้อมูลกลาง
5) มีข้อตกลงกับสถาบันการเงิน
6) การแก้ระเบียบและกฎหมาย

- หลีกเลี่ยงการแก้ไขกฎหมายในระยะสั้น เป็นการแก้ไขกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการจัดทำเอกสาร การเข้าถึงแหล่งทุน และการแก้ไขปัญหาหนี้เสีย

- ระเบียบที่อาจต้องพิจารณาได้แก่

- กทม. และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น พิจารณากฎระเบียบการใช้ที่ดินสาธารณะ

- กรมธนารักษ์ และหน่วยงานอื่น ๆ พิจารณาปรับปรุงแบบสิทธิการเช่าและเช่าซื้อ

- กรมส่งเสริมสหกรณ์ และกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ เร่งรัดขั้นตอน การออกเอกสาร

- หลายส่วนราชการแก้ไขระเบียบการโอนสิทธิการใช้ที่ดิน การเช่าให้มีความสะดวก

- กรมที่ดินออกหนังสือรับรอง สค.1 และใบจอง

- กรมสินทรัพย์ทางปัญญาแก้ไขระเบียบเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองสินทรัพย์ทางปัญญาที่ไม่มีกฎหมายรับรอง

- สถาบันการเงินขอให้พิจารณาผ่อนผันกฎระเบียบการสำรองหนี้สูญและเร่งรัด พ.ร.บ.ประกันทางธุรกิจ

7) จัดทำแผนปฏิบัติงาน

8) ให้มีการศึกษานโยบายระยะยาว (ในข้อสุดท้ายนี้ ระบุให้ประเมิน capital stock ใหม่, ใช้ภาษาไทยคือ ประเมินความมั่งคั่งของชาติใหม่

ในข้อที่ 5) เรื่องข้อตกลงกับสถาบันการเงิน แจกแจงรายละเอียดดังนี้

1. ธ.ก.ส. รับผิดชอบเกี่ยวกับเรื่องที่ดิน และสิทธิการเช่า โดยทำข้อตกลงกับ สปก./กรมส่งเสริมสหกรณ์/กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ/กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่า และพันธุ์พืช

<u>ข้อตกลง</u>

- ธ.ก.ส. จะให้กู้โดยกระบวนการของ ธ.ก.ส.

- กรณีผิดนัดชำระหนี้ ธ.ก.ส. จะแจ้งให้หน่วยงานที่รับผิดชอบทราบเป็นระยะ

- กรณีหนี้เสีย หน่วยงานต้องดำเนินการให้ผู้กู้รายเดิมสิ้นสิทธิ์ และนำที่ดินไปจัดให้ผู้กู้รายใหม่ที่ยอมชำระหนี้แทน ในระหว่างจัดการ ให้หน่วยงานและ ธ.ก.ส. เข้าไปจัดทำประโยชน์ในที่ดิน และเก็บผลผลิตจากที่ดินไปชำระหนี้ก่อน

2. ธนาคารออมสิน รับผิดชอบเกี่ยวกับที่ดิน สิทธิการเช่า ที่สาธารณะ โดยให้ทำข้อตกลงกับกรมที่ดิน/กรมธนารักษ์/การเคหะแห่งชาติ กทม./กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เทศบาลนครเชียงใหม่ ขอนแก่น นนทบุรี หาดใหญ่

<u>ข้อตกลง</u>

เช่นเดียวกับ ธ.ก.ส. คือหน่วยงานต่าง ๆ จะต้องตรวจสอบข้อมูลของลูกค้าและแจ้งแก่ ธ.ออมสิน เมื่อเกิดกรณีหนี้เสีย หน่วยงานจะนำสิทธิต่าง ๆ ไปจัดให้ผู้อื่นที่ยอมชำระหนี้

แทน และระหว่างหาผู้ประกอบการรายใหม่ (กำหนด 45 วัน) ให้ธนาคารเข้าไปทำประโยชน์ในพื้นที่นั้นได้ก่อน

3. ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (อพว., SMES Bank) รับผิดชอบเรื่องเครื่องจักร และสังหาริมทรัพย์ (สินทรัพย์ที่เคลื่อนย้ายได้)

ให้ทำข้อตกลงกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม/กรมสินทรัพย์ทางปัญญา

4. บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ซึ่งกำลังจะยุบรวมกับไทยธนาคาร) รับผิดชอบสังหาริมทรัพย์ และสินทรัพย์ทางปัญญา

ข้อตกลง

ให้ทำข้อตกลงกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม/กรมสินทรัพย์ทางปัญญา

5. ธนาคารอาคารสงเคราะห์รับผิดชอบสิทธิการเช่า ประเภทที่อยู่อาศัย

ข้อตกลง

ให้ทำข้อตกลงกับกรมธนารักษ์/การเคหะแห่งชาติ

6. บมจ.ธนาคารกรุงไทย รับผิดชอบที่ดิน สิทธิการเช่า

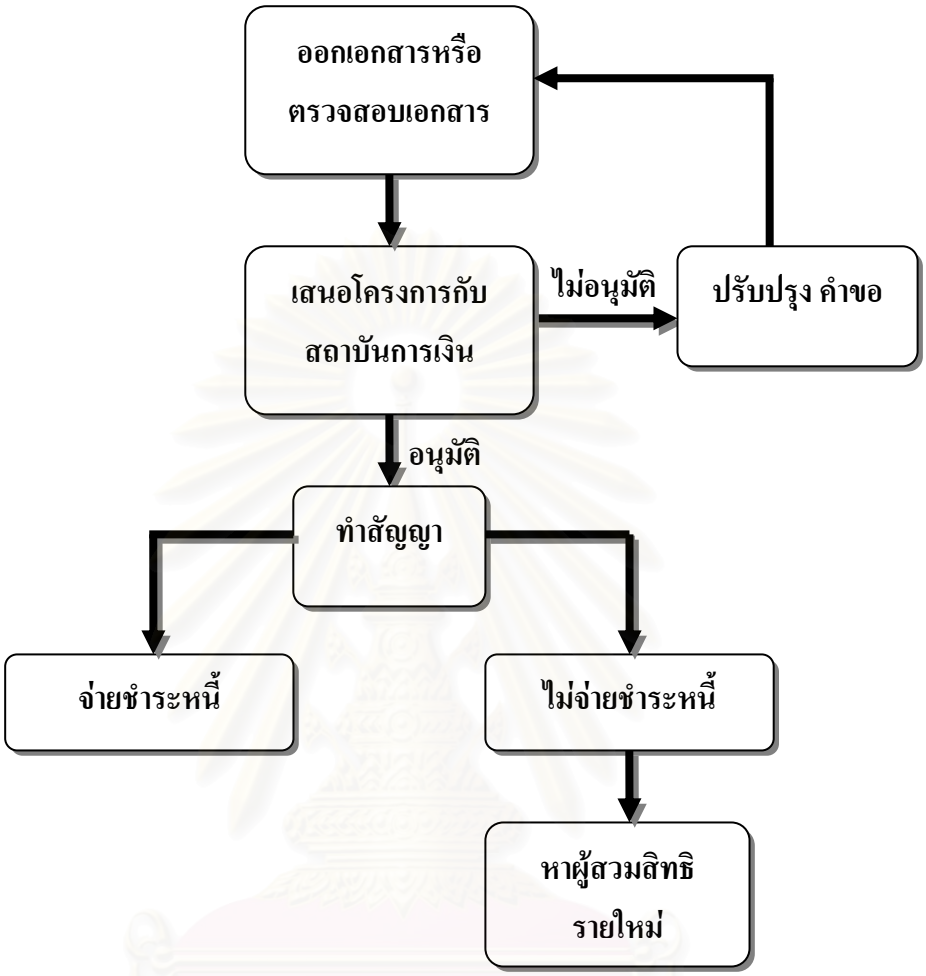
ข้อตกลง

ให้ทำข้อตกลงกับกรมที่ดิน/กรมธนารักษ์/กรมอุทยานแห่งชาติ สัตว์ป่าและพันธุ์พืช/การเคหะแห่งชาติ/กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

2.1.6 **การเข้าถึงแหล่งเงินทุน**

ผู้ประกอบการทำการตรวจสอบสินทรัพย์ที่ตนถือครองอยู่ไม่ว่าจะเป็น ที่ดิน ทรัพย์ที่ติดกับที่ดิน สัญญาเช่า เช่าซื้อ หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่สาธารณะ เครื่องจักร และสินทรัพย์ทางปัญญา และพิจารณาคัดเลือกแหล่งเงินทุน อันได้แก่สถาบันการเงินต่าง ๆ ที่เหมาะสมกับสินทรัพย์ที่ตนถือครอง หากสินทรัพย์ยังไม่มีเอกสารสิทธิที่ถูกต้อง จะต้องดำเนินการติดต่อกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น ที่ดินยังไม่มีเอกสารสิทธิ ต้องไปติดต่อกรมที่ดินให้ออกเอกสารสิทธิหรือโฉนดที่ดินที่ถูกต้อง หลังจากนั้นนำเอกสารสิทธิมาเสนอต่อสถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ คุณสมบัติของผู้ประกอบการควบคู่กับสินทรัพย์ ที่นำมาค้ำประกัน หากได้รับการอนุมัติตกลงทำสัญญา แต่ถ้าไม่อนุมัติต้องไปปรับปรุงคำขอ หรือปรับปรุงแผนธุรกิจให้มีความน่าเชื่อถือ และเป็นไปได้มากยิ่งขึ้น หลังจากนั้นลูกหนี้ต้องชำระหนี้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาชำระหนี้ หากไม่สามารถชำระหนี้ได้จะต้องมีการเปลี่ยนแปลงผู้สวมสิทธิใหม่ ซึ่งขั้นตอนในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนจะแสดงดังรูปต่อไปนี้

แผนผังที่ 2.1 แสดงขั้นตอนในการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน



ดัดแปลงจาก *กระบวนการเข้าถึงแหล่งเงินทุน สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน)*

2.1.7 ผลการดำเนินงานตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในปัจจุบัน

การดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนดำเนินงานมาอย่างต่อเนื่อง โดยผลการดำเนินงานแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2547 - 30 กันยายน 2548 มีผลการดำเนินงาน ดังนี้ (สำนักงานแปลงสินทรัพย์เป็นทุน, 2548)

- สินทรัพย์ประเภทที่ดิน ได้ออกเอกสารสิทธิไปแล้ว 761,542 ราย ยื่นคำขอกู้ 150,746 ราย อนุมัติสินเชื่อ 161,722 ราย วงเงินทั้งสิ้น 13,352.63 ล้านบาท
- สินทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่า ออกเอกสารสิทธิไปแล้ว 10,051 ราย ยื่นคำขอกู้ 1,548 ราย อนุมัติสินเชื่อ 1,071 ราย วงเงินทั้งสิ้น 285.72 ล้านบาท

- สินทรัพย์ประเภทที่สาธารณะ ออกเอกสารสิทธิไปแล้ว 12,354 ราย ยื่นคำขอกู้ 2,363 ราย อนุมัติสินเชื่อ 2,921 ราย วงเงินทั้งสิ้น 96.95 ล้านบาท
- สินทรัพย์ประเภทสินทรัพย์ทางปัญญา ออกเอกสารสิทธิ 45,314 ราย ยื่นคำขอกู้ 220 ราย อนุมัติสินเชื่อ 30 ราย วงเงินทั้งสิ้น 38.32 ล้านบาท
- สินทรัพย์ประเภทเครื่องจักร ออกเอกสารสิทธิ 1,623 ราย ยื่นคำขอกู้ 1,651 ราย อนุมัติสินเชื่อ 1,651 ราย วงเงินทั้งสิ้น 81,474.28 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานรวมของสินทรัพย์ทั้ง 5 ประเภท พบว่า สถาบันการเงินได้อนุมัติวงเงินทั้งหมดให้กับกลุ่มผู้ขอกู้ ทั้งสิ้นจำนวน 95,247.90 ล้านบาท ทำให้เกษตรกร กลุ่มพ่อค้าแม่ค้า OTOP รวมถึงผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดย่อม ได้นำสินทรัพย์ที่ตนเองมีอยู่มาจดทะเบียนและแปลงเป็นทุน เพื่อนำเงินทุนไปหมุนเวียนพัฒนาธุรกิจให้มีศักยภาพได้ต่อไป

2.1.8 แนวโน้มและทิศทางการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

การดำเนินงานของหน่วยงานภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ การเคหะแห่งชาติ กรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่าและพันธุ์พืช สำนักงานกรุงเทพมหานคร กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นและเทศบาล กรมประมง กรมสินทรัพย์ทางปัญญา และกรมโรงงานอุตสาหกรรม ร่วมกับสถาบันการเงินทั้งของรัฐและเอกชน ในการออกเอกสารสิทธิและนำเอกสารสิทธิมาใช้เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ ซึ่งมีผู้สนใจเข้าร่วมโครงการมากมาย ทำให้ประชาชนสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนของรัฐได้มากขึ้น ลดการกู้หนี้นอกระบบ ซึ่งมีภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่สูง ตลอดระยะเวลาการดำเนินการประมาณ 2 ปี พบปัญหาและอุปสรรคหลายประการ ปัญหาที่สำคัญประการหนึ่งคือประชาชนระดับรากหญ้ายังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน อีกทั้งหลักเกณฑ์ที่ใช้ประเมินสินทรัพย์หลายประเภทยังขาดความชัดเจน เช่นสินทรัพย์ทางปัญญาและเครื่องจักร และผู้ถือเอกสารสิทธิบางรายเป็นเอกสารสิทธิแบบมีเงื่อนไข ซึ่งจะมีปัญหาในการใช้เป็นหลักค้ำประกัน

ทั้งนี้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องควรจัดกิจกรรมและเพื่อเสริมสร้าง ความรู้ความเข้าใจ และความเชื่อมั่นให้กับประชาชนเกี่ยวกับการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนให้กว้างขวางที่สุด ทั้งในระดับท้องถิ่น ระดับภูมิภาคและในกรุงเทพฯ ด้วยการประสานความร่วมมือกับมหาวิทยาลัยในภูมิภาคต่าง ๆ ในการเป็นแหล่งกระจายความรู้และสถานที่สำหรับฝึกอบรม และสร้างความเชื่อมั่นให้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นการขยายโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากขึ้น จะต้องพัฒนาตลาดสินเชื่อรองเพื่อให้ผู้สนใจที่ถือเอกสารสิทธิแบบมีเงื่อนไข สามารถแปลงสินทรัพย์ได้ อีกทั้งยังเสริมสร้างกลไกการจัดระบบเอกสารแสดงสิทธิเพื่อให้เป็นที่ยอมรับของ

สถาบันการเงิน มีการจัดระบบสินทรัพย์ของชาติ โดยนำสินทรัพย์ที่เข้าถึงแหล่งทุนได้มาบริหารจัดการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ด้านสถาบันการเงินมีการพัฒนาบุคลากรให้มีทักษะ และความรู้เกี่ยวกับสินทรัพย์ที่จะประเมิน และทำการประเมินราคาสินทรัพย์ อย่างเป็นธรรมและเป็นที่ยอมรับทุกฝ่าย

ในการดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนนอกจากจะให้ความสำคัญกับเงินทุนที่เป็นตัวเงินแล้วต้องขยายถึงทุนด้านอื่น เช่นทุนทางกายภาพ ทุนทางทรัพยากรมนุษย์ และทุนทางสังคม ซึ่งเป็นปัจจัยที่สนับสนุนให้เกิดการสร้างมูลค่าเพิ่มจากการบริหารจัดการในเชิงธุรกิจ ซึ่งจะทำให้เกิดความมั่งคั่งและยั่งยืนอย่างแท้จริง

2.2 แนวความคิดเรื่องระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

2.2.1 ระบบการจัดที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันมีผู้มีรายได้น้อยอาศัยอยู่ในเมืองต่าง ๆ ทั่วประเทศประมาณ 8.25 ล้านคน ซึ่งคนจนเหล่านี้ประมาณร้อยละ 72 หรือ 6 ล้านคน มีปัญหาที่อยู่อาศัยมีรายได้ไม่เพียงพอที่จะจัดหาที่อยู่อาศัย หรือเข้าถึงระบบตลาดที่อยู่อาศัยได้ อีกทั้งที่ผ่านมารัฐก็ไม่สามารถจัดการด้านที่อยู่อาศัยให้กับคนจนได้อย่างเพียงพอ จนก่อให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนในเมืองเรื้อรังมาจนถึงวันนี้ และมีแนวโน้มทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อย ๆ เพราะผู้คนจากชนบทยังคงหลั่งไหลเข้าสู่เมืองอยู่ตลอดเวลา

การแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยในเมืองหลากหลายรูปแบบที่ผ่านมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งวิธีการที่รัฐเป็นผู้ดำเนินการให้ไม่สามารถรองรับปัญหาได้ทันและอาจไม่มีประสิทธิภาพมากพอ เพราะหน่วยงานรัฐเป็นผู้คิด ผู้ทำ ผู้จัดการและดูแล โดยชุมชน/ชาวบ้านเป็นผู้รับบริการหรือผู้ซื้อเท่านั้น ดังนั้นการจัดการที่อยู่อาศัย โดยวิธีให้ชุมชนและกลไกร่วมในท้องถิ่นจัดการกันเองอย่างบูรณาการกับปัญหาอื่น ๆ ของเมือง โดยเปิดโอกาสให้ทุกเมืองเริ่มทำได้พร้อมๆ กันทั่วประเทศจึงเป็นทางเลือกใหม่ที่จะนำไปสู่การแก้ปัญหาได้กว้างขวาง ขยายกลไกระดับต่าง ๆ ชาวบ้านหรือชุมชนเปลี่ยนจากผู้รอรับ เป็นผู้ดำเนินการ ผู้คิด ผู้ทำ และเลือกหน่วยงานที่ตนเองพอใจมาเป็นผู้ช่วย และยังสร้างพลังพัฒนาทางท้องถิ่นอย่างต่อเนื่อง ระบบการจัดการที่อยู่อาศัยแบ่งออกได้เป็นดังนี้

1) รัฐเป็นผู้จัดหา / ก่อสร้างให้ เช่น การสร้างแฟลต รัฐสร้างที่อยู่แล้วให้ประชาชนเข้าไปอยู่ ซึ่งเป็นระบบที่ใช้กับประเทศสังคมนิยม เขาถือว่าที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งที่สังคมโดยรัฐจะต้องรับผิดชอบ นอกนั้นก็เป็นประเทศที่มีพื้นที่จำกัด เช่น สิงคโปร์ มีประชาชนอยู่ในที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดให้ประมาณ 98 % ฮ่องกงก็เช่นเดียวกัน ฯลฯ ส่วนในประเทศไทยทำอยู่ช่วงหนึ่ง ตั้งแต่ปี

2520 เป็นต้นมา รวมประมาณไม่เกิน 8 % ของที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีอยู่ แสดงว่าน้อยมากไม่ใช่ระบบที่ไปได้

2) ภาคเอกชนเป็นผู้ก่อสร้าง (Private real estate sector) รัฐสนับสนุนเงินทุนให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการสร้างบ้านจัดสรร ซึ่งในประเทศแถบเอเชียนิยมมาก เพราะถือว่าเอกชนทำได้คล่องกว่า หาเงินง่ายกว่า ซื้อที่ง่ายกว่า การบริหารจัดการยืดหยุ่น ทำได้หลายรูปแบบ แต่ทำอย่างไรก็ยังลงไม่ถึง 30 % ที่เป็นคนจนฐานล่าง เพราะผู้ประกอบการจะคำนึงถึงด้านธุรกิจเป็นหลัก

3) ภาคประชาชนเป็นผู้ดำเนินการเอง (Popular Sector) คือ ประชาชนสร้างเอง รัฐสนับสนุนโดยจัดที่ดินและแหล่งเงินทุนให้คนไทยชอบแบบนี้ คือเป็นลักษณะมีที่ดินผืนหนึ่งแล้วเราก็สร้างบ้านของเราค่อยเป็นค่อยไป ทีละนิดละหน่อย ปัจจุบันทำได้ยากเพราะที่ดินไม่มีและแหล่งเงินที่จะให้คนสร้างเองมีน้อยลง ขั้นตอนต่าง ๆ มากมายยุ่งยาก ส่วนใหญ่จะนิยมซื้อแบบที่ 2 มากกว่า

4) ภาคชุมชน หรือกลุ่มคนที่มีการรวมตัวกันสร้างชุมชน สร้างกลุ่มสังคมที่มีความสัมพันธ์กัน เช่น Cooperative Housing , Building Society เช่น ในยุโรป บ้านสหกรณ์ คนที่มีความรู้ เป็นนักวิชาการ เขาก็มารวมกันสร้างที่อยู่อาศัยด้วยกัน มีระบบสังคม มีเงินรวมด้วยกัน สร้างสวัสดิการร่วมกัน โดยรัฐออกกฎหมายรองรับและให้การสนับสนุนด้านเงินทุน เป็นอีกระบบหนึ่งที่ชุมชนสร้างที่อยู่ร่วมกัน แต่ไม่ใช่สร้างตัวบ้านอย่างเดียว มีการสร้างชุมชนพร้อมกันไปด้วย ส่วนในประเทศไทยวิธีการนี้นับเป็นรูปแบบที่ทำกันอยู่หลาย ๆ แห่ง ซึ่งน่าจะเป็นแนวทางที่สำคัญต่อไป

5) ภาคชุมชนและกระบวนการท้องถิ่น เป็นการผสมผสานรูปแบบต่าง ๆ โดยใช้กระบวนการสำรวจ วางแผนและพัฒนาร่วมกันระหว่างชุมชน กลไกท้องถิ่นและอาจรวมกับภาคเอกชนในท้องถิ่น เพื่อให้เกิดการแก้ไขปัญหาทั้งเมืองอย่างหลากหลายรูปแบบ และเชื่อมโยงกับการพัฒนาเมือง โดยสร้างกลไกการทำงานร่วมกัน ซึ่งอาจจะรวมทั้งหมดข้างต้นนี้ แต่เน้นชุมชนมากขึ้น เพราะเป็นการสร้างสังคมด้านอื่น ๆ ควบคู่กันไปด้วย แต่เน้นให้ท้องถิ่นและชุมชนเครือข่ายเป็นตัวหลักในการคิดและสร้างให้มากขึ้นแล้วก็ขยายความเป็นไปได้นี้ให้ได้มากที่สุด (มูลนิธิชุมชนไท Chumchonthai Foundation - CTF,ม.ป.ป.)

2.2.2 ระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเมือง

การจัดระบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองนั้น ได้มีนักวิชาการหลายท่านได้ทำการจำแนกเกี่ยวกับระบบของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง ดังนี้

ชโลโม แองเจลและคณะ (1967) ได้ทำการศึกษา เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมือง และพบว่าปัญหาที่แท้จริงของผู้มีรายได้น้อยนั้น ไม่ใช่ปัญหาความขาดแคลนจำนวนที่อยู่อาศัยเป็นประเด็นหลักแต่เป็นปัญหาเรื่องการกำหนดมาตรฐานต่างๆ ทางกายภาพของที่อยู่อาศัยและบริเวณโดยรอบชุมชน โดยอิงกับทฤษฎีและแนวความคิดทางปรัชญาสังคม ซึ่งเกินกว่าที่ผู้มีรายได้น้อยเหล่านั้นจะรับภาระได้ และได้สรุปเกี่ยวกับระบบที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตเมืองว่าสามารถแบ่งได้ดังนี้

1) <u>ที่อยู่อาศัยสำหรับคนงาน</u> (The Workers' Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยในระบบนี้สร้างขึ้นเพื่อผู้ที่มีรายได้ต่ำ และสมาชิกในครอบครัว เนื่องจากลูกจ้างแรงงานได้รับการช่วยเหลือจากนายจ้าง หรือหน่วยงานราชการ ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ระบบนี้แบ่งที่อยู่อาศัยเป็นแบบต่างๆ ได้แก่

- ที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในบริเวณที่ทำงาน
- หอพักคนงานในโรงงาน
- ที่พักคนรับใช้ในบ้าน
- ที่อยู่อาศัยที่จัดให้เจ้าพนักงานของสถาบันหน่วยงานต่างๆ เช่น บ้านพักรถไฟ บ้านพักตำรวจ
- ที่พักอาศัยที่สร้างขึ้นชั่วคราว ณ ที่ก่อสร้าง

2) <u>ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บุกรุก</u> (The Squatters' Housing Subsystem) มีลักษณะการสร้างแบบบุกรุก เป็นที่อยู่อาศัยที่ปลูกสร้างด้วยไม้ สร้างชั่วคราว ส่วนมากปลูกบนพื้นที่ว่างเปล่าที่ไม่ใช่ของตนเอง ในระบบนี้ยังแบ่งออกเป็นชนิดต่างๆ ได้แก่

- ผู้บุกรุกที่แท้จริง
- ผู้บุกรุกที่เช่า
- เรือแทนบ้าน

3) <u>ที่อยู่อาศัยในเขตชนบทแต่มาทำงานในเมือง</u> (Rural Commuters Subsystem) ส่วนมากเป็นกลุ่มผู้อาศัยที่เดินทางมาทำงานในเมืองโดยทางรถไฟ รถยนต์ หรือเรือในตอนเช้าและกลับในตอนเย็น

4) <u>ห้องแบ่งเช่า</u> (Filtered Housing Subsystem) ลักษณะที่อยู่อาศัยเป็นบ้านขนาดใหญ่กั้นเป็นห้องๆ แบ่งเป็นสัดส่วนให้เช่า ห้องเช่ามีขนาดเล็กทรุดโทรมและใช้ส้วมรวมกัน

ผู้อยู่อาศัยส่วนมากมีการเคลื่อนไหวโยกย้ายเรื่อย ๆ มีรายได้ต่ำ ไม่มีความรู้สึกเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัย ไม่สนใจในกิจกรรมของสังคมรอบข้าง

5) ที่อยู่อาศัยที่จัดสรรโดยรัฐ (Public Housing Subsystem) มักพบในรูปแบบของอาคารสำเร็จรูป หรือการจัดสรรในชุมชนแออัดต่างๆ โดยรัฐมักจัดสรรให้ผู้มีรายได้น้อย

6) ที่อยู่อาศัยแบบสร้างด้วยตนเอง (The Selfbuilt Housing Subsystem) เป็นระบบที่รัฐไม่ได้สร้างโดยตรง แต่เป็นฝ่ายสนับสนุนให้ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง

7) ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน (The Private Sector Housing Subsystem) ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้มาก แต่มีการดำเนินการลักษณะที่เอกชนเป็นผู้จัดสร้างขึ้นมาเพื่อให้มีผู้มีรายได้น้อยทำการเช่า หรือเช่าซื้อ ผู้มีรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของหรือเช่าบ้านหลังเก่า ๆ ที่ทรุดโทรมจนไม่เป็นที่พึงปรารถนาของคนร่ำรวยหรือคนชั้นกลางทั่วไปแล้วได้

2.3 ระบบการเงินและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

2.3.1 ระบบการเงินและสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศ มีอยู่หลายระบบเช่น ระบบเงินฝาก ระบบธนาคารจำนอง ระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับประเทศไทยจัดอยู่ในประเภทระบบเงินฝาก กล่าวคือ สถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่าง ๆ เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญที่สุด ระบบเงินฝากของไทยมักจะเป็นเงินฝากระยะสั้นที่มาจากเงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ ระยะ 3 – 6 – 12 เดือน โดยอัตราเงินฝากมักจะมีการปรับขึ้นลงอยู่เสมอตามภาวะตลาดเงิน สำหรับเงินให้กู้เพื่อการซื้อหาที่อยู่อาศัยของประชาชน ส่วนใหญ่จะเป็นสินเชื่อระยะยาวประมาณ 15 – 20 ปี โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR และสามารถปรับขึ้นลงได้ตามภาวะแปรเปลี่ยนของต้นทุนเงินฝากและแหล่งเงินทุนอื่นในตลาดการเงิน สำหรับการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่แม้สถาบันการเงินบางแห่งจะปล่อยบ้าง แต่มักกำหนดช่วงระยะเวลาคงที่ในช่วงสั้นๆ เช่น 1 – 2 – 3 - 5 ปี

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร ได้แก่ กลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่เป็นธนาคาร ได้แก่ กลุ่มบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กลุ่มบริษัทประกันชีวิตและกลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันการเงินเหล่านี้ทั้งหมดจะให้สินชื่อที่อยู่อาศัยโดยมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ อย่างไรก็ตามยังมีสถาบันบางประเภทที่ให้สินเชื่อที่อยู่

อาศัยลักษณะอื่น ๆ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ โดยไม่มีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ มีสถาบัน 3 ประเภท ที่มุ่งเน้นในธุรกิจการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ และกลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

1) วงเงินกู้

ส่วนใหญ่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าทุกกลุ่มรายได้ โดยมักไม่กำหนดเพดานกู้วงเงินสูงสุดไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการของผู้กู้และเครดิตของผู้กู้เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนมีแนวโน้มจะเน้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไปจนถึงผู้มีรายได้สูง ในขณะที่ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ แม้จะปล่อยสินเชื่อแก่ลูกค้าในทุกระดับรายได้ แต่จะมุ่งเน้นในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยเป็นหลักตามนโยบายของรัฐบาล

2) วงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน

ทุกสถาบันการเงินจะกำหนดสัดส่วนวงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกันหรือราคาซื้อขายเอาไว้ ทั้งนี้ มักจะขึ้นอยู่กับประเภทของสินทรัพย์ (เช่น บ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด ที่ดินเปล่า) และการประเมินความเสี่ยงด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง แต่โดยทั่วไปมักจะกำหนดประมาณ 70–80% ของมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขายแล้วแต่ค่าใดจะต่ำกว่า สัดส่วนนี้มักจะปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและระดับความเสี่ยง กรณีมีหนี้ค้างและมีการบังคับจำนองหลักประกันเกิดขึ้น

บางกรณี ธนาคารอาจให้กู้ในสัดส่วนที่สูงถึง 90% สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยบางประเภทที่มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ต่ำ เช่น สินเชื่อในโครงการสวัสดิการสำหรับข้าราชการหรือพนักงานของหน่วยงานที่มาทำสัญญากับธนาคารฯ ในการหักเงินเดือนชำระหนี้เงินกู้

3) วงเงินกู้สูงสุดเทียบกับรายได้

วงเงินกู้สูงสุดที่ธนาคารจะให้ได้นอกจากจะขึ้นกับมูลค่าหรือราคาซื้อขายของหลักประกันแล้วยังขึ้นกับรายได้รวมของครอบครัวด้วย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะกำหนดวงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 30 เท่าของรายได้สำหรับผู้มีรายได้เป็นเงินประจำและมีอาชีพมั่นคง และไม่เกิน 15 – 20 เท่าของรายได้ สำหรับผู้มีอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่สม่ำเสมอทุกเดือน บางธนาคารได้พัฒนาระบบให้คะแนนเพื่อการวิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ ตามลักษณะของอาชีพ และ

ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ เช่น ลักษณะการออมทรัพย์ การถือครองสินทรัพย์อื่น วัตถุประสงค์หลักของการกู้ เป็นต้น แต่บางธนาคารไม่ใช้ระบบนี้เพราะเห็นว่าเป็นระบบที่ไม่ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมที่ส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านต่างๆ

4) สัดส่วนเงินงวดสูงสุดต่อรายได้รวม

สถาบันการเงินส่วนใหญ่จะพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ โดยกำหนดให้สัดส่วนเงินงวดที่จะชำระต่อเดือนต่อรายได้รวมของผู้กู้ที่ชัดเจน เช่น บางแห่งกำหนดให้ไม่เกิน 30% แต่บางแห่งก็กำหนดสูงกว่านี้โดยพิจารณามูลค่าหลักประกันและเครดิตด้านอื่นของผู้กู้ประกอบด้วย นอกจากนั้นการกำหนดสัดส่วนเงินงวดต่อรายได้รวมว่าจะสูงมากเพียงใด ยังขึ้นกับประสบการณ์และนโยบายสินเชื่อของธนาคารแต่ละแห่งที่จะยอมรับความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้ามากเพียงใดในช่วงเวลาต่างๆ กันด้วย

5) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่หรือลอยตัว

ในอดีต สถาบันการเงินส่วนใหญ่ในประเทศไทย ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเสนออัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคาร เช่น MLR หรือ MRR เป็นต้น มีเพียงบางธนาคารเท่านั้นที่เสนอสินเชื่อที่เปิดโอกาสให้ลูกค้าเลือกกู้ได้ ทั้งอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้ลูกค้าเลือกกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วงเวลา 3 หรือ 5 ปี จากระยะเวลากู้นาน 25 – 30 ปี และเมื่อครบกำหนดก็ให้สามารถเลือกกู้คงที่ต่อไปอีกรอบ หรืออาจเปลี่ยนการกู้เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ได้ อย่างไรก็ตามในปี 2542 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเริ่มเปิดบริการอัตราดอกเบี้ยคงที่มากขึ้น แต่กำหนดเพียงช่วงระยะเวลาสั้นๆ ประมาณ 2 ปีเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากต้นทุนการเงิน (ส่วนใหญ่คือเงินฝากจากประชาชน) ที่อาจปรับตัวสูงขึ้นในภายหลัง

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย จะมีความแตกต่างกันระหว่างสถาบันการเงินต่าง ๆ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับต้นทุนการเงินและนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบัน นอกจากนี้บางแห่งยังขึ้นอยู่กับวงเงินที่ปล่อยกู้ด้วย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน หากกู้ในวงเงินน้อยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะต่ำกว่าในวงเงินกู้ที่สูง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสงเคราะห์ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางตามนโยบาลของรัฐบาล

6) ระยะเวลากู้

โดยทั่วไป ระยะเวลากู้สูงสุดที่กำหนด อยู่ประมาณ 15 – 20 ปี และธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกู้ได้นาน 25 ปี แต่ในช่วงปี 2541 – 2542 มีหลายสถาบันการเงินที่เริ่มขยายเวลาให้กู้นานถึง 30 ปี เพื่อเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ให้กับลูกค้า แม้กระนั้น ก็พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงนิยมกู้นาน 15 – 20 ปี เท่านั้น

7) ระยะเวลากู้กับอายุของผู้กู้

สถาบันการเงินโดยทั่วไปกำหนดเงื่อนไขว่า ระยะเวลากู้เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วต้องไม่เกิน 65 – 70 ปี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการค้างชำระหนี้ของลูกค้าจากการเสียชีวิตหรือจากรายได้ที่อาจลดลงเนื่องจากวัยชรา

8) การกำหนดเงินงวดรายเดือน

เงินงวดรายเดือน กำหนดเท่ากันทุกเดือน โดยคำนวณจากสูตรมาตรฐานการชำระคืนหนี้ ตามเงินต้น อัตราดอกเบี้ย ณ วันกู้ และระยะเวลากู้ตามสัญญา ซึ่งเมื่อผู้กู้ชำระเงินงวดรายเดือนตามที่กำหนดนี้ เงินงวดนั้นจะตัดชำระดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดขึ้นก่อน จึงจะตัดเงินต้นบางส่วน ทั้งนี้ เงินต้นคงเหลือจะค่อย ๆ ลดลงตามลำดับ เมื่อระยะเวลาผ่านไปจนกระทั่งลดลงเป็นศูนย์ เมื่อครบกำหนดสัญญากู้

9) วิธีการชำระหนี้เงินกู้

วิธีการชำระหนี้เงินกู้ ผู้กู้สามารถชำระหนี้เงินกู้รายเดือนได้โดยตรงกับทางเจ้าหน้าที่ธนาคาร ไม่ว่าจะตัดชำระด้วยเงินสดหรือเช็ค หรือตัดชำระกับทางสาขา หรือสถาบันต่าง ๆ ที่ได้ทำสัญญาข้อตกลงกันไว้

10) ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ

โดยทั่วไป ส่วนใหญ่ได้แก่ดอกเบี้ยเงินกู้ที่เกิดขึ้น ซึ่งสถาบันการเงินจะคิดแตกต่างกัน และนอกจากดอกเบี้ยแล้ว ผู้กู้ยังอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายอื่นอีก คือ

11) ค่าธรรมเนียมการประเมินหลักประกัน

โดยกำหนดให้มีการประเมินค่าสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันในการชำระหนี้ของผู้กู้ ในการประเมินนี้ อาจใช้ผู้ประเมินของตนเอง หรือจากบริษัทผู้ประเมินอิสระภายนอก

12) ค่าธรรมเนียมในการปล่อยกู้

นับตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมา มีธนาคารบางแห่ง เริ่มคิดค่าธรรมเนียมในการปล่อยกู้ เช่น ธนาคารกสิกรไทย คิดค่าธรรมเนียมปล่อยกู้ 1% ของวงเงินกู้ เป็นต้น

13) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง

ผู้กู้ทุกคนเมื่อได้รับอนุมัติเงินกู้ จะต้องทำสัญญาจำนองกับสถาบันการเงิน ในการนี้จะต้องมีการจดทะเบียนจำนอง โดยผู้กู้จะเป็นผู้รับจำนอง ผู้กู้ในฐานะผู้จำนองจะต้องชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองในอัตรา 1% ของวงเงินกู้ แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ให้กับกรมที่ดิน

14) ค่าธรรมเนียมการประกันอัคคีภัย

สถาบันการเงินทุกแห่ง จะกำหนดให้ผู้กู้ทุกรายทำประกันอัคคีภัยสินทรัพย์ที่จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับธนาคาร เพื่อป้องกันความเสี่ยงของธนาคารจากการลดค่าของสินทรัพย์เมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้น โดยผู้กู้จะเป็นผู้ชำระค่าประกันอัคคีภัยให้กับบริษัทประกันภัย และสถาบันการเงินผู้ให้กู้จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์สำหรับจำนวนเงินค่าประกันจะมากหรือน้อยขึ้นกับลักษณะอาคาร และวงเงินกู้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับประมาณ 1,000 – 3,000 บาท ต่อระยะเวลาประกัน 3 ปี

15) ค่าธรรมเนียมเบี้ยปรับในการค้างชำระหนี้

สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะมีการคิดเบี้ยปรับ กรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้เกินระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาสทางการเงินในการรับเงินล่าช้า และเป็นการเร่งรัดการชำระหนี้ทางหนึ่ง อัตราเบี้ยปรับนี้จะคิดแตกต่างกันในแต่ละสถาบัน โดยค่าปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้ ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงตามภาวะตลาดและนโยบายของธนาคาร

16) ค่าธรรมเนียมเบี้ยปรับในการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด

สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะคิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนจำนอง หรือเบี้ยปรับกรณีมีการชำระหนี้ทั้งหมดภายในเวลา 2 หรือ 3 ปีแรกของการกู้ สำหรับการกู้แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ทั้งนี้ เพื่อเป็นค่าชดเชยต้นทุนการดำเนินงานของธนาคารในการปล่อยสินเชื่อ และชดเชยรายได้ของธนาคารที่จะได้รับในอนาคต ค่าเบี้ยปรับนี้ ธนาคารส่วนใหญ่มักคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2-3 ของวงเงินกู้หรือเงินต้นคงเหลือ หรือวงเงินกู้เดิมตามสัญญากู้ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ,2542 อ้างถึงในวิชิต แซ่ว่อง,2546)

2.3.2 ระบบการเงินที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย (โครงการบ้านมั่นคง)

โครงการบ้านมั่นคง เป็นโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด มีวัตถุประสงค์จะแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยเพื่อสร้างชุมขนที่มันคงและน่าอยู่ตามนโยบายของรัฐบาล แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคงเป็นแนวทางใหม่ที่เกิดจากการสั่งสมประสบการณ์ ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของชาวชุมชนแออัดตลอด 20 ปีที่ผ่านมา โดยเน้นให้คนจนมีส่วนสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและชมชนของตนเอง โดยหน่วยงานองค์กรท้องถิ่นเป็นเพียงผู้สนับสนุน ทั้งนี้ เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยที่ตรงกับความต้องการและสอดคล้องกับวิถีชีวิตของชาวชุมชนอย่างแท้จริง ซึ่งกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการ

1) เป้าหมายของบ้านมั่นคง

เพื่อต้องการสร้างความมั่นคงในการครอบครองที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย และสร้างการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค ที่อยู่อาศัย การพัฒนาองค์กร และชุมชนด้านอื่นๆ ทั้งทางเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการ ให้เชื่อมโยงกันในชุมชนแออัดเดิม โดยมีรูปแบบการพัฒนาที่หลากหลายตามลักษณะปัญหา ความต้องการ เงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งความยินยอมพร้อมใจของผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งชุมชน เจ้าของที่ดิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีหลักสำคัญที่องค์กรชุมชนเป็นแกนหลัก และเป็นผู้มีส่วนร่วมสำคัญ

เป้าหมายการดำเนินงาน 4 ปี (พ.ศ. 2548 - 2551) เนื่องจากโครงการมีเป้าหมายที่มุ่งให้เกิดผลทั้งเชิงปริมาณอย่างกว้างขวาง และผลเชิงคุณภาพที่สร้างแนวทางและรูปธรรมการแก้ไขปัญหา สร้างคนและพัฒนาความรู้ เกิดรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ชุมชนและท้องถิ่นมีส่วนสำคัญ สร้างทักษะในการจัดการร่วมกันในท้องถิ่น ซึ่งจะก่อให้เกิดการพัฒนาที่ต่อเนื่องยั่งยืนต่อไป อีกทั้งรัฐบาลได้กำหนดเป้าหมายการดำเนินการให้ครอบคลุมการแก้ไขปัญหา การจัดกระบวนการพัฒนาตามแนวทางใหม่ให้ครอบคลุมการแก้ปัญหา 300,000 หน่วย หรือร้อยละ 50 ของปริมาณปัญหาที่มีอยู่ทั้งหมด ในระยะเวลา 4 ปี โดยส่วนที่เหลือจะสามารถร่วมมือกันดำเนินการได้ต่อไปดังนี้

- เกิดการพัฒนาและดำเนินโครงการครอบคลุม 200 เมือง 1,826 ชุมชน
- เกิดการแก้ไขปัญหาและสร้างความมั่นคงในชีวิตแก่ชาวชุมชนแออัด จำนวน 285,000 ครัวเรือน คิดเป็นผู้ได้รับประโยชน์โดยตรงถึง 1,425,000 คน
- เกิดการขยายผลไปสู่การจัดกระบวนการ การเรียนรู้การวางแผน ตลอดจนการกำหนดรูปแบบการแก้ไขปัญหาโดยชุมชนและท้องถิ่น ให้สามารถแก้ไข

ปัญหาความยากจนของคนจนในเมืองด้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะชุมชนแออัดทั่วประเทศให้หมดไป

2) หลักการสำคัญของบ้านมั่นคง

2.1) แก้ปัญหาชุมชนแออัดที่มีอยู่เดิม

2.2) ทำให้เกิดความมั่นคงในที่อยู่อาศัย

2.3) เกิดการพัฒนาระบบสาธารณูปโภค

2.4) เกิดการปรับปรุงพัฒนาและก่อสร้างที่อยู่ให้เกิดความมั่นคง/สวยงาม

2.5) ให้มีการเชื่อมโยงกับการพัฒนาความมั่นคงด้านกายภาพ

2.6) องค์กรผู้อยู่อาศัยในชุมชน/เครือข่ายองค์กรชุมชนในพื้นที่เป็นหลักในการดำเนินงาน โดยการสนับสนุนากองค์กรพัมนาในท้องถิ่น

2.7) เกิดการทำแผนพัฒนาชุมชนที่อยู่อาศัยอย่างเป็นองค์รวมขึ้นในแต่ละเมือง และเชื่อมโยงกับการพัฒนาด้านอื่นๆ

3) รูปแบบการพัฒนาความมั่นคงในที่อยู่อาศัยใน โครงการบ้านมั่นคง

สามารถดำเนินการได้หลายรูปแบบขึ้นอยู่กับความต้องการและเงื่อนไขต่าง ๆ ของชุมชน เช่น

3.1) การปรับปรุงชุมชนให้มั่นคงในที่เดิม (Slum Upgrading) เป็นการปรับปรุงชุมชนเดิมให้มีสภาพดีขึ้น เพื่อคงรูปแบบชุมชนเดิม ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ทางเดินเท้าและสภาพแวดล้อมในชุมชน เป็นการสร้างคุณภาพชีวิตของชุมชนให้ดีขึ้น

3.2) การแบ่งปันที่ดิน (Land Sharing) เป็นรูปแบบไทยๆ คือ เมื่อเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินไปใช้ ก็เกิดการประสานประโยชน์ระหว่างชุมชนและเจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ให้เช่าหรือขายที่บางส่วนให้ชุมชนในราคาถูก แลกกับการใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือ ทำให้ชุมชนมีความมั่นคงในระยะยาวหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกิดการปรับผัง มีการก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกันของชุมชนใหม่

3.3) การก่อสร้างรูปแบบใหม่ในที่ดินเดิม (Reconstruction) เป็นการรื้อย้ายภายในบริเวณเดิมจากจุดหนึ่งไปอยู่อีกจุดหนึ่งแล้วให้สัญญาเช่าระยะยาว เมื่อชุมชนมีโอกาสมีความมั่นคงชาวบ้านก็พร้อมที่จะลงทุนจะเป็นภาพการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน ซึ่งการรื้อย้ายและสร้างชุมชนใหม่ที่อยู่ในบริเวณเดิมทำให้ชุมชนยังคงสามารถอยู่ใกล้บริเวณชุมชนเดิมและแหล่งงานไม่ต้องปรับตัวมาก โดยชุมขนต้องก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งหมด และมีความมั่นคงโดยการเช่าที่ระยะยาว

4) ก้าวแรกของบ้านมั่นคง

โครงการบ้านมั่นคง ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 ในระยะแรก (ดำเนินการในปี 2546) 2 ส่วน คือ

4.1) ในช่วงปีแรกโครงการบ้านมั่นคงจะพัฒนาโครงการนำร่อง 10 ชุมชน จำนวน 1,525 หน่วย และได้รับอนุมัติให้ดำเนินการต่อเนื่องให้ครบ 300,000 หน่วย ภายในปี 2551 (โดยถึงสิ้นปี 2548 ได้ดำเนินการแล้ว จำนวน 29,054 หน่วย) ซึ่งโครงการนำร่องทั้ง 10 ชุมชน เลือกจากชุมชนที่มีปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัยจำเป็นต้องมีการปรับปรุง มีกลุ่มเป้าหมายชัดเจนส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย (ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน) ส่วนใหญ่เป็นโครงการในที่ดินของรัฐที่มีข้อสรุปเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาที่ดิน มีกระบวนการดำเนินงานต่อเนื่องและมีความร่วมมือของหลายฝ่ายอยู่แล้ว มีความหลากหลายในรูปแบบการแก้ไขปัญหา มีการกระจายตัวในภาคต่างๆ ซึ่งคณะรับมนตรีได้รับอนุมัติโครงการนำร่อง 10 โครงการแรก ดังนี้

1. โกลกวิลเลจ : นราธิวาส 310 หน่วย
2. เก้าเส้ง : สงขลา 450 หน่วย
3. เจริญชัยนิมิตรใหม่ : กรุงเทพฯ 89 หน่วย
4. บ่อนไก่ (คลองเตย) : กรุงเทพฯ 202 หน่วย
5. บุ่งคุก : อุตรดิตถ์ 124 หน่วย
6. คลองเตยล็อก 7 - 12 : กรุงเทพฯ 115 หน่วย
7. เก้าพัฒนา : กรุงเทพฯ 29 หน่วย
8. ร่วมสามัคคี : กรุงเทพฯ 90 หน่วย
9. คลองลำนุ่น : กรุงเทพฯ 49 หน่วย
10. แหลมรุ่งเรือง : ระยอง 67 หน่วย

ทั้งนี้ รัฐบาลได้สนับสนุนงบประมาณรวม 126,630 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงระบบ สาธารณูปโภค การบริหารจัดการและชดเชยส่วนต่างดอกเบี้ย

4.2) อนุมัติงบประมาณ 20 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการจัดขบวนการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเมืองต่างๆ โดยยึดถือแนวทางชุมชนเป็นแกนหลักและหน่วยงานต่างๆ ในท้องถิ่นเป็นผู้สนับสนุน

ตารางที่ 2.1 แสดงการเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป/บ้านมั่นคง

ตารางเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป/บ้านมั่นคง		
รายละเอียด	สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป	สินเชื่อที่อยู่อาศัย(บ้านมั่นคง)
ผู้กู้	บุคคล/รายย่อย	กลุ่ม/เครือข่าย/สหกรณ์
ประเภท	เงินกู้ TERM-LOAN	เงินกู้ TERM-LOAN
ระยะเวลา/เงื่อนไข	สูงสุด 25 - 30 ปี	สูงสุด 15 ปี มี GRACE PERIOD ตามการปลูกสร้าง
อัตราดอกเบี้ย	อัตราคงที่ 1 - 5 ปี อัตราลอยตัวตาม MLR กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามต้นทุนของเงิน/ความเสี่ยง (HIGH-RISK HIGH-RETURN)	อัตราคงที่ตลอดระยะเวลาการกู้ กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามหลักการเกื้อกูล/ความสามารถในการชำระคืนของผู้มีรายได้น้อย

5) บ้านมั่นคงในระยะต่อไป

การดำเนินโครงการนำร่องบ้านมั่นคง 10 โครงการแรก นอกจากจะเกิดการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในชุมชนแออัดที่เป็นรูปธรรมและสามารถแก้ไขปัญหาได้อย่างยั่งยืนแล้ว ยังเกิดแนวทางใหม่ๆ ความรู้และประสบการณ์ที่จะขยายผลไปสู่การแก้ไขปัญหาความมั่นคงในการอยู่อาศัยของคนจนโดยกระบวนการท้องถิ่นควบคู่ไปกับการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม สวัสดิการ สิ่งแวดล้อม ชุมชนสัมพันธ์กับโครงสร้างปัญหาในเมืองต่าง ๆ โดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) จะร่วมกับองค์กรชุมชนและหน่วยงานในท้องถิ่นจัดทำแผนและดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในเมืองต่างๆ โดยเปิดโอกาสให้เมืองต่างๆ ดำเนินงานพร้อมกันทั่วประเทศ อันจะเป็นทางเลือกใหม่ที่จะนำไปสู่การแก้ปัญหาได้อย่างกว้างขวางและตรงกับปัญหาที่อยู่ในท้องถิ่นอย่างแท้จริง โดยจะครอบคลุมประชากรผู้มีรายได้น้อยประมาณ 1 ล้านคน (สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน),2546.)

2.4 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทสิทธิการเช่า

2.4.1 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

(GHB Mortgage Lending Processes)

(ฝ่ายบริหารและพัฒนาองค์กร.ธนาคารอาคารสงเคราะห์.ม.ป.ป.) การตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Marketing of home loans) ธนาคารจะโฆษณา ประชาสัมพันธ์ “บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย” ผ่านสื่อมวลชน และสื่อต่างๆ นอกจากนั้นจะทำการตลาดด้วยกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามาขอใช้บริการเงินกู้กับธนาคารฯ ให้ได้ ตาม เป้าหมายมากที่สุด

การรับคำขอกู้ (Loan application) เมื่อลูกค้ามายื่นคำขอกู้ ธนาคารฯจะจัดเจ้าหน้าที่สินเชื่อต้อนรับและให้บริการลูกค้า ให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับเงินกู้ ตรวจสอบคำขอและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้ครบถ้วน

การประเมินมูลค่าหลักประกัน (Property valuation) เมื่อลูกค้ายื่นกู้ จะมีการประเมินมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ที่จะนำมาจำนองเป็นหลักการชำระหนี้ (Collateral) โดยเจ้าหน้าที่ของธนาคารฯ หรือบริษัทประเมินอิสระภายนอก

วิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ (Mortgage policy) โดยทั่วไปยึดหลัก 3C ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ โดยพิจารณาจากความมั่นคงในอาชีพและความต่อเนื่องของรายได้, ลักษณะพิเศษของผู้กู้ที่แสดงความเต็มใจในการชำระหนี้อย่างต่อเนื่อง ตรงเวลา เช่น ประวัติการชำระหนี้ ประวัติการออม โดยตรวจสอบจากสำนักงานข้อมูลเครดิตลูกค้า, เงินทุนหรือเงินออม รวมทั้งสินทรัพย์อื่นของผู้กู้

การทำสัญญากู้/จำนอง (Loan/mortgage contract) หลังจากการวิเคราะห์สินเชื่อทั้งในแง่ผู้กู้และสินทรัพย์ที่นำมาจำนองแล้ว หากธนาคารเห็นว่าผู้กู้รายใดมีความสามารถในการชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่องก็จะอนุมัติวงเงินให้กู้ และดำเนินการนัดทำนิติกรรมสัญญาซึ่งแยกเป็นสัญญาเงินกู้ สัญญาจำนอง ทำการเบิกจ่ายเงินกู้และจดทะเบียนจำนองที่สำนักงานที่ดิน กรมที่ดินต่อไป

หลักการวิเคราะห์สินเชื่อของ ธอส.

ธนาคารฯ กำหนดหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อ โดยคำนึงถึงปัจจัยสำคัญในการพิจารณาสินเชื่อ คือ

- อาชีพ/รายได้ แบ่งเป็น

- เป็นอาชีพที่มีความก้าวหน้าและตลาดต้องการสูง เช่น แพทย์ วิศวกร สถาปนิก พนักงานคอมพิวเตอร์ ตุลาการ อัยการ นักบิน ข้าราชการทหาร ตำรวจ (ที่ระดับสูง) ข้าราบการการเมืองระดับสูงพนักงานระดับบริหารของรัฐวิสาหกิจ เจ้าของหรือผู้บริหารธุรกิจเอกชนที่มีกิจการมั่นคง

- เป็นอาชีพที่มีความมั่นคงแต่ต้องพิจารณาแต่ต้องพิจารณาการออมประกอบ เช่น ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงานธุรกิจเอกชนที่มีความมั่นคง คหบดี เช่น ให้กู้เงินมีที่นาให้เช่า มีเงินฝาก มีบ้านให้เช่า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (รถยนต์ แท็กซี่ สามล้อ) เจ้าของธุรกิจเอกชนที่มั่นคงจดทะเบียน หรือไม่ได้จดทะเบียนแต่ดำเนินกิจการมานาน ลูกจ้างธุรกิจเอกชนที่มั่นคง

- เป็นอาชีพที่มีความเสี่ยงสูงหรืออาชีพที่ประกอบได้ในระยะสั้น ๆ ได้แก่ เกษตร ดารา นักร้อง นักแสดง นักการเมือง นายหน้าทุกประเภท การประมง พนักงานขายบริการ เจ้าของธุรกิจเอกชนที่ไม่จดทะเบียนดำเนินกิจการไม่นาน (ไม่เกิน 2 ปี) ลูกจ้างธุรกิจเอกชนที่ไม่มั่นคง (ลูกจ้างต่ำกว่า 20 คน หรือ ดำเนินการไม่เกิน 2 ปี

- จำนวนผู้กู้ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้ และผู้กู้ร่วม

ผู้กู้ที่มีความสัมพันธ์กันใกล้ชิด เช่น คู่สมรส (กู้ร่วมกับสามีภรรยา) บิดา มารดา บุตร พี่น้อง

- ค่าใช้จ่ายตามสถานะของผู้กู้
- เครดิตการออมหรือสินทรัพย์

ดูจากบัญชีเงินฝากหรือกระแสรายวันเคลื่อนไหวดีหรือมีการออมสูงมาก หรือเหมาะสมกับรายได้

- การกำหนดวงเงินให้กู้

โดยการให้คะแนนตามข้อมูลของผู้กู้ตามหัวข้อที่ธนาคารฯ กำหนด แล้วนำมากำหนดวงเงินให้กู้ต่อไป

- ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.5 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

บุญเกรียง ธนาพันธ์สิน (2534) ได้ทำการวิจัยเรื่อง ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนไม่เพียงพอ ในการชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ การแก้ปัญหาทางการเงินที่ผ่านมาคนกลุ่มนี้จะช่วยเหลือตัวเองมาโดยตลอดโดยการกู้ยืมจากแหล่งทางการเงินนอกระบบ ส่วนการศึกษาถึงบทบาทการดำเนินงานของสถาบันการเงินที่ผ่านมาพบว่า ปัจจุบันยังไม่มีสถาบันการเงินใดมีบทบาทหรือทำหน้าที่ให้การสนับสนุนคนกลุ่มนี้อย่างจริงจัง ส่วนใหญ่จะเน้นการให้สินเชื่อระยะสั้นมากกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนที่รวดเร็วและสูงกว่าการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยระยะยาว การแก้ปัญญาในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในเรื่องที่อยู่อาศัยนั้นเป็นเรื่องที่แก้ยากเนื่องจากกลุ่มนี้มีรายได้ไม่เพียงพอสำหรับผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ดังนั้นควรจัดตั้งสถาบันขึ้นใหม่หรือปรับปรุงหน่วยงานเดิมที่มีอยู่แล้วเพื่อทำหน้าที่ให้การสนับสนุนกลุ่มนี้โดยตรง ส่วนการแก้ปัญหาในเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัยนั้นควรเป็นบทบาทของรัฐบาลโดยตรงในการทำหน้าที่ให้การสนับสนุนซึ่งจะต้องใช้งบประมาณในจำนวนเงินที่สูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐบาลว่าจะให้ความสำคัญกับปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด

อมรรัตน์ กล่ำพลบ (2545) ได้ทำวิจัยเรื่อง ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุ ชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ผลการวิจัยพบว่า 1.) ในด้านเศรษฐกิจผู้อยู่อาศัยในชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 ส่วนใหญ่จะเป็นผู้มีรายได้ระดับปานกลาง มีอาชีพค้าขายและทำงานบริษัทเอกชน รายได้ต่อครัวเรือนเพียงพอต่อการดำรงชีวิต ไม่มีหนี้สิน มีสิ่งอำนวยความสะดวกค่อนข้างครบ 2.) ในด้านสังคมความสัมพันธ์ชุมชนของผู้อยู่อาศัยจะ รู้จักกันเกือบทุกครอบครัว เพราะอยู่อาศัยมานานมาก มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน มีการรวมกันในการระดมความคิด และช่วยกันแก้ไขปัญหาของชุมชน 3.) ในด้านกายภาพพบว่าผู้อยู่อาศัยในชุมชนอยู่อาศัยในที่ดินมานานกว่า 40 ปี ลักษณะที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว 2 ชั้น พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ย ประมาณ 40 – 60 ตารางเมตร การใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย 4.) ในเรื่องความคิดเห็นในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงนี้ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ต้องการอยู่ในที่ดินแปลงเดิมและเห็นควรให้มีการปรับปรุงทางด้านกายภาพ โดยยินยอมให้ทางราชการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นรองลงมาขอรับเงินค่าชดเชยการรื้อย้าย และให้มีการประสานการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (Land Sharing) ตามลำดับ.

วิชิต แซ่หว่อง (2546) ได้ทำการวิจัยเรื่อง การประเมินผลโครงการบ้าน ธอส. เพื่อนไทย ของ ธอส. ผลการวิจัยพบว่า การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใน โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย ทำให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ตามต้องการ ในปี 2545 (ม.ค.-ธ.ค.) มีผู้มายื่นขอสินเชื่อจำนวน 30,071 ราย คิดเป็นเงิน 16,616 ล้านบาท มีผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อและมีการทำนิติกรรมกับธนาคารฯ จำนวนทั้งสิ้น 19,156 ราย คิดเป็นเงิน 8,220 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.5 ของจำนวนรายและจำนวนเงินของผู้ที่ยื่นขอสินเชื่อทั้งหมด โดยวงเงินที่ผู้กู้ได้รับอนุมัติจากธนาคารฯ เฉลี่ยประมาณ 429,000 บาทต่อราย ในปี 2546 (ม.ค.-ธ.ค.) มีผู้มายื่นขอสินเชื่อจำนวน 21,111 ราย คิดเป็นเงิน 13,895 ล้านบาท มีผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อและมีการทำนิติกรรมกับธนาคารฯ จำนวนทั้งสิ้น 16,705 ราย คิดเป็นเงิน 10,059 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 79.1 ของจำนวนรายและจำนวนเงินของผู้ที่ยื่น ขอสินเชื่อทั้งหมด โดยวงเงินที่ผู้กู้ได้รับอนุมัติจากธนาคารฯ เฉลี่ยเพิ่มขึ้นประมาณ 602,000 บาทต่อราย ผลการเปรียบเทียบทั้ง 2 โครงการ แสดงให้เห็นว่า การดำเนินโครงการบ้าน ธอส. เป็นโครงการของรัฐบาล ที่สามารถช่วยสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบอาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้ประจำ มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

พีรพงศ์ คงคาเขตร (2549) ได้ทำวิจัยเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการนำสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ มาเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อสถาบันการเงิน : ศึกษาเฉพาะกรณีที่ ส.ป.ก. 4-01 และที่ราชพัสดุ ผลการวิจัยพบว่า การนำที่ ส.ป.ก. 4-01 และที่ราชพัสดุ มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ยังมีปัญหาในทั้งกฎหมาย ระเบียบ และกรดำเนินการในนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนของรัฐบาลมาปฏิบัติ ในกรณีที่ ส.ป.ก. 4-01 มีปัญหาในเรื่องการสิ้นสิทธิการครอบครองที่ดิน การบังคับชำระหนี้ การประเมินราคาสินทรัพย์ การนำสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐมาเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ และในกรณีที่ราชพัสดุ มีปัญหาในเรื่องการโอนสิทธิ การเช่าที่ราชพัสดุ ปัญหาในการบังคับชำระหนี้ การประเมินราคาสินทรัพย์และปัญหาการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน การใช้หลักทรัพย์ในการค้ำประกันและบังคับชำระหนี้ของสถาบันการเงินเมื่อผู้ครอบครองที่ดินผิดนัดชำระหนี้ ข้อเสนอแนะควรมีการปรับปรุง แก้ไข พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2547 และเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและ

ระยะเวลาในการปฏิบัติงานเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าที่ราชพัสดุในการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ พ.ศ. 2546 ในเรื่องการสิ้นสิทธิ การโอนสิทธิ การประเมินราคาสินทรัพย์ การบังคับชำระหนี้และระเบียบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดความรัดกุมสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดิน และสถาบันการเงิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

ระเบียบวิธีการวิจัย

ในการศึกษาเรื่อง กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ศึกษาเฉพาะกรณีโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร มีขั้นตอนและวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

3.1 วิธีการดำเนินการวิจัย

1. การศึกษาจากเอกสาร ซึ่งเป็นส่วนของแนวคิดทฤษฎีโดยศึกษาจากหนังสือ บทความจากวารสาร เอกสารต่างๆ งานวิจัยและรายงานที่เกี่ยวข้อง

2. การศึกษาภาคสนาม ซึ่งเป็นส่วนของการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการสำรวจพื้นที่สังเกตการณ์ในชุมชน สัมภาษณ์กรรมการสหกรณ์ฯ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการสนับสนุนการดำเนินการ และใช้แบบสอบถามรวบรวมข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในพื้นที่

- กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก
  - ระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อ/ปกติ/สิทธิการเช่า
  - เงื่อนไขการให้กู้เงินประเภทสิทธิการเช่า
  - จำนวนผู้ได้รับสิทธิการเช่า
  - จำนวนผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ
- ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก
  - การจัดหาผู้รับเหมา
  - ระยะเวลาก่อสร้าง
  - การเบิกจ่าย
  - การหาที่พักอาศัยระหว่างก่อสร้าง
  - วินัยในการผ่อนชำระ

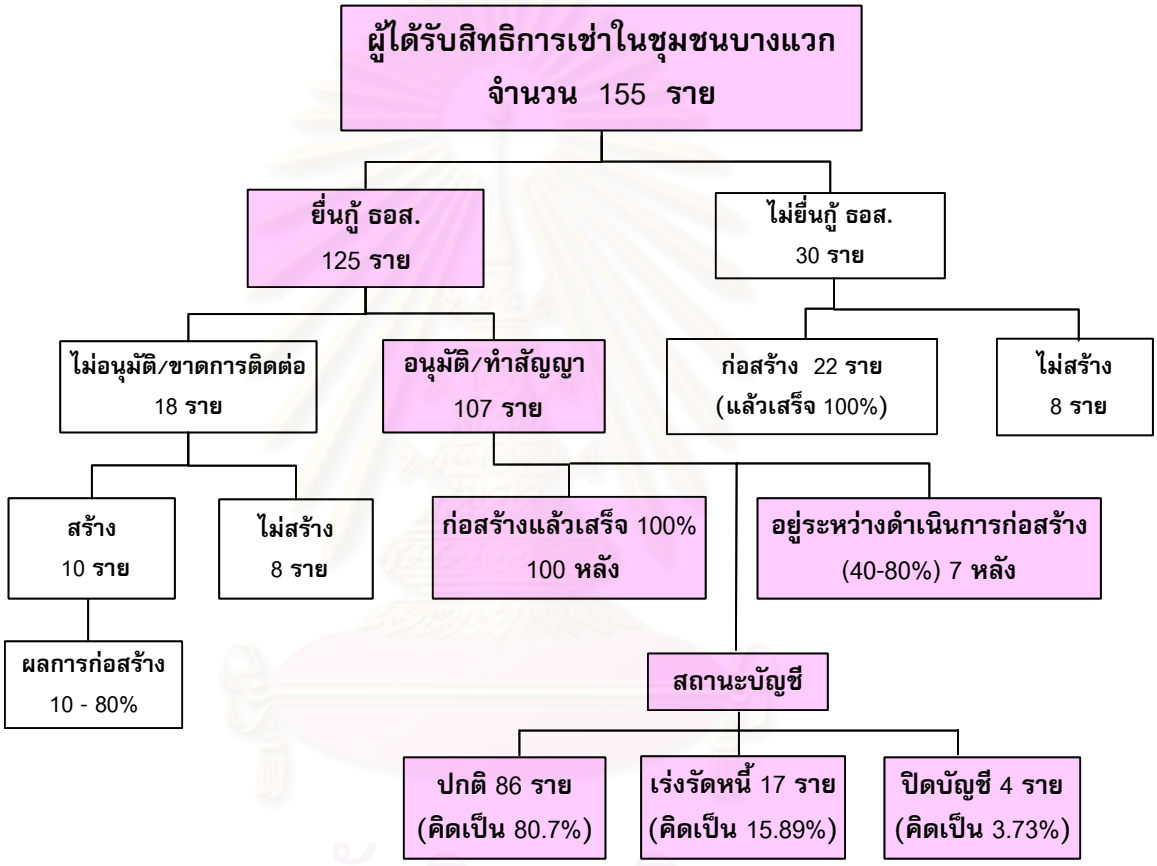
3. สัมภาษณ์ผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าในโครงการชุมชนบางแวก และสัมภาษณ์ผู้แทนจากหน่วยงาน ได้แก่ กรมธนารักษ์/สำนักงานเขตภาษีเจริญ/ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2 ประชากรที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้เป็นประชากรที่ได้สิทธิการเช่าบนที่ดินราชพัสดุ ของกรมธนารักษ์ ตั้งอยู่ที่ถนนพุทธมณฑลสาย 1 ช่วงระหว่างถนนเพชรเกษม กับถนนบางแวก (จรัลสนิทวงศ์ 13) แขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร และได้รับการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนผังที่ 3.1 แสดงสถานะผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าในชุมชนบางแวก จำนวน 155 ราย



ที่มา : 1) ข้อมูลจากการสำรวจของผู้วิจัย
2) ข้อมูลทุติยภูมิของธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3.3.1 การรวบรวมเอกสาร

3.3.2 สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

1) กรมธนารักษ์

2) ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3) สำนักงานเขตภาษีเจริญ

3.3.3 แบบสัมภาษณ์แบบมีโครงสร้าง

กลุ่มผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

การสร้างแบบสอบถาม

ที่มาของแบบสอบถามได้กำหนดจากวัตถุประสงค์ในการวิจัยโดยกำหนดกรอบของปัญหาและอุปสรรคที่ได้จากการลงพื้นที่สัมภาษณ์เบื้องต้น (Pre-Test) โดยการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชนและผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจำนวน 10 ตัวอย่าง

3.4 การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.4.1 ข้อมูลทุติยภูมิ ได้จากรายงานลูกค้ารายย่อยในโครงการชุมชนบางแวก ที่ ธนาคารรับเป็นแหล่งเงินกู้ระยะยาว และข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง งานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องของสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเก็บรวบรวมจากห้องสมุดธนาคารอาคารสงเคราะห์ ห้องสมุดภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.4.2 ข้อมูลปฐมภูมิ ได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่าง โดยมีวิธีการรวบรวมข้อมูลดังนี้

1. สัมภาษณ์ประชากรกลุ่มตัวอย่างในชุมชนบางแวก ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ออกหนังสือขอข้อมูลสินเชื่อ จากภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ไปยัง

2.1 ฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อขอรายละเอียดการให้สินเชื่อของลูกค้าในชุมชนบางแวก

2.2 สำนักงานเขตภาษีเจริญ - กรมธนารักษ์ เพื่อทำการสัมภาษณ์เกี่ยวกับการดำเนินงานของชุมชนบางแวก รวมถึงปัญหาและอุปสรรค

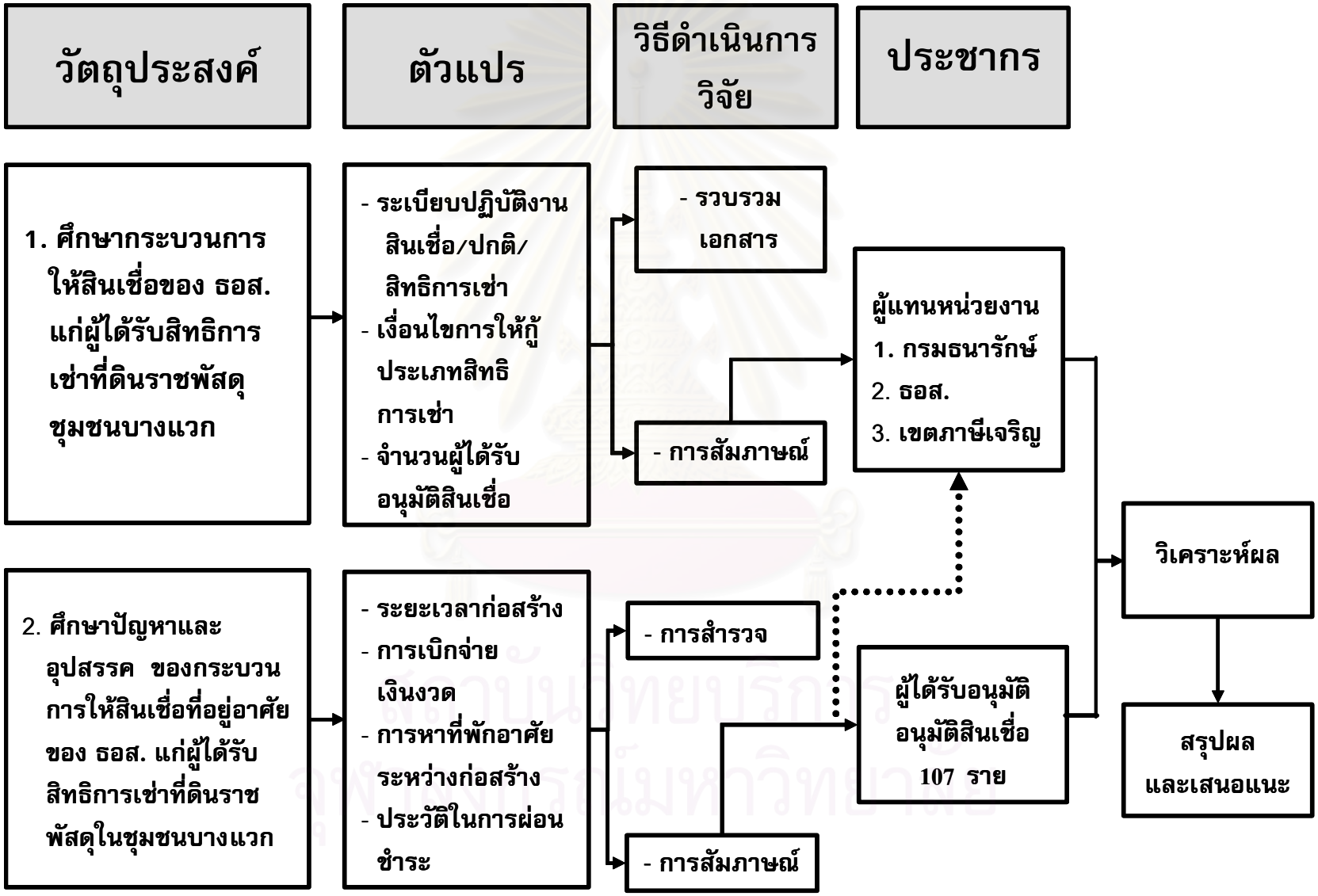
รวมระยะเวลาที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยเริ่มเก็บข้อมูลตั้งแต่เดือนตุลาคม 2550 ถึงเดือนมกราคม 2551

3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่เก็บข้อมูลได้ครบถ้วนแล้ว ได้มีการประมวลผลข้อมูล โดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ SPSS โดยนำมาแจกแจงความถี่ และคิดเป็นร้อยละ แสดงเป็นตารางและแผนภูมิ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 3.2 วิธีดำเนินการวิจัยเรื่อง กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร



บทที่ 4

กระบวนการให้สินเชื่อโครงการชุมชนบางแวก

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาเกี่ยวกับกระบวนการให้สินเชื่อแก่โครงการชุมชนบางแวก โดยแบ่งเนื้อหาเป็น 4 ส่วน ดังนี้

4.1 ความเป็นมาของโครงการชุมชนบางแวก

4.2 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปของ ธอส. และกระบวนการให้สินเชื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ

4.3 สรุปเปรียบเทียบกระบวนการให้สินเชื่อทั่วไป กับสินเชื่อเพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ

4.4 รายละเอียดผลการก่อสร้างอาคารของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ

4.1 ความเป็นมาของโครงการชุมชนบางแวก

เริ่มต้นเมื่อ ชุมชนสี่พระยา ตั้งอยู่เขตบางรัก อาศัยบริเวณที่ดินของกรมธนารักษ์ เดิมเป็นอาคารของกรมสรรพาสามิต กระทรวงการคลัง ซึ่งเมื่อประมาณปี พ.ศ. 2510 กรมสรรพสามิตได้ย้ายที่ทำการทำให้มีชุมชนสี่พระยาบุกรุกเข้าอาศัยอยู่ในอาคารดังกล่าว ประมาณ 65 ครอบครัว และเมื่อปลายปี พ.ศ. 2540 ได้เกิดเพลิงไหม้อาคารดังกล่าวเป็นเหตุให้ประชาชนไม่สามารถอาศัยอยู่ในอาคารได้ จึงลงมาอาศัยอยู่บริเวณด้านข้าง จัดเป็นที่พักชั่วคราวด้านข้างแฟลตตำรวจดับเพลิงจำเป็นต้องรื้อย้าย หลังจากนั้น กรมธนารักษ์จึงได้มีแผนย้ายชุมชนสี่พระยามาอยู่ในที่ดินแปลงเป้าหมาย (โครงการบางแวก) โดยให้ใช้เนื้อที่ 3 ไร่ ด้านติดริมคลองราชมนตรี แขวงคลองขวาง เขตภาษีเจริญ ช่วงนั้น กรุงเทพมหานครได้ขอใช้ที่ดินแปลงด้านทิศตะวันออกเพื่อทำสวนสาธารณะ กรมธนารักษ์จึงไม่ยอมด้วยเหตุผลที่ว่าจะให้ ชุมชนสี่พระยาอยู่ช่วงนั้น กรมธนารักษ์ได้ขอความช่วยเหลือจากการเคหะแห่งชาติ ให้เข้ามาปรับปรุงที่ดินเพื่อให้ชุมชนสี่พระยาอยู่ แต่การเคหะฯ ทำไม่ได้เพราะไม่มีทางเข้าออก ช่วงเวลานี้เองที่กรุงเทพมหานครได้ขออนุญาตอีกครั้งจากกรมธนารักษ์เพื่อสร้างสวนสาธารณะ ทั้งนี้เพราะกรุงเทพมหานครมีความได้เปรียบกล่าวคือ มีสำนักงานเขตภาษีเจริญซึ่งเป็นผู้ที่มีความคุ้นเคยกับภูมิประเทศจึงได้เริ่มเสาะหาหนทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงโครงการฯ ต่อมากรุงเทพมหานครได้ขอใช้พื้นที่ทั้ง 2 แปลงเพื่อเป็นที่รองรับชุมชนที่ได้รับความเดือดร้อนจากการพัฒนาบ้านเมือง เช่นการสร้างสะพานพระราม 8 การจะรื้อย้ายบ้านในป้อมพระกาฬ รื้อย้ายชุมชนเพื่อสร้างถนนรวมๆ แล้วมีชุมชนเพิ่มอีก 3 ชุมชน จึงเสนอแผนรวมการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ปรากฏว่ากรมธนารักษ์อนุญาตให้ใช้ 15 ไร่ โดย

ขอสงวนไว้ใช้เอง 6 ไร่ เพราะพื้นที่ทั้ง 2 แปลง รวมแล้วประมาณ 21 ไร่ โครงการบางแวกจึงเริ่มขึ้นในช่วงปี 2542-2543 เป็นช่วงเวลาที่ทางเขต พยายามหาทางเข้าออก ไม่ว่าจะเป็นทางหมู่บ้านนิศาชล หรือทางซอยร่วมพิบูล แต่ในที่สุดทั้ง 2 ทางก็ยังเข้าออกไม่ได้ ทั้งนี้ มีมูลเหตุที่สำคัญคือกลุ่มที่จะเข้ามาอยู่เป็นชุมชนฯ กลุ่มเจ้าของทางเกรงจะไม่ปลอดภัยจึงเกิดความขัดแย้งอยู่ตลอดเวลาระหว่างเจ้าหน้าที่เขต กับประชาชนในหมู่บ้านนิศาชลและซอยร่วมพิบูล จนในที่สุดทางเขตภาษีเจริญ จึงยุติทั้ง 2 ทาง ช่วงนั้นความเป็นไปได้ในการพัฒนาที่ดินเกือบสิ้นสุดลงเพราะระยะเวลาในการใช้งบประมาณสมทบจากการเคหะกำลังจะตกไป ในที่สุดได้ทางใหม่คือเข้าไปเจรจากับ มิสซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ เพื่อขอใช้ทางฝั่งตรงข้ามแปลงโครงการ และเป็นแปลงเชื่อมต่อออกสู่ถนนนพุทธมณฑลสาย 1 ซึ่งตอนนั้นทางยังมีสภาพเป็นป่ากก และในที่สุดมิสซังฯก็ยินดีให้ทางกว้าง 10 เมตร ยาว 310 เมตร โดยกรุงเทพมหานครต้องทำบุญค่าที่ดิน 4,000,000 บาท และต้องสร้างทาง ค.ส.ล. และพัฒนาถนนให้มีสาธารณูปโภคอย่างครบครัน ในช่วงเวลานั้นเป็นช่วงที่เงินสมทบของการเคหะฯ กำลังจะตกไป คณะทำงานของเขต จึงพยายามอย่างที่สุดในทุกด้านที่จะทำให้เงินไม่ตกไป จนเกือบถึงวันสิ้นสุดแห่งไตรมาสสุดท้าย คณะทำงานก็ทำได้ทัน จึงได้เซ็นสัญญา มีผู้รับจ้างเข้ามาทำการพัฒนาที่ดินและสร้างสะพานข้ามคลองราชมนตรี ต่อมาจึงเริ่มควบคุมงานจนถึงปัจจุบัน โครงการบางแวกได้เข้าถึงจุดที่พร้อมที่จะรองรับชุมชนทั้งหมด และยังมีสวนสาธารณะพอสมควรแก่การใช้และที่สำคัญทางสำนักงานเขตได้ออกแบบบ้าน พักอาศัย 2 ชั้นให้ชุมชนมีอาคารรูปแบบเดียวกันเหมือนๆ กัน (ข้อมูลชุมชนบางแวก สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร.(ม.ป.ป.)

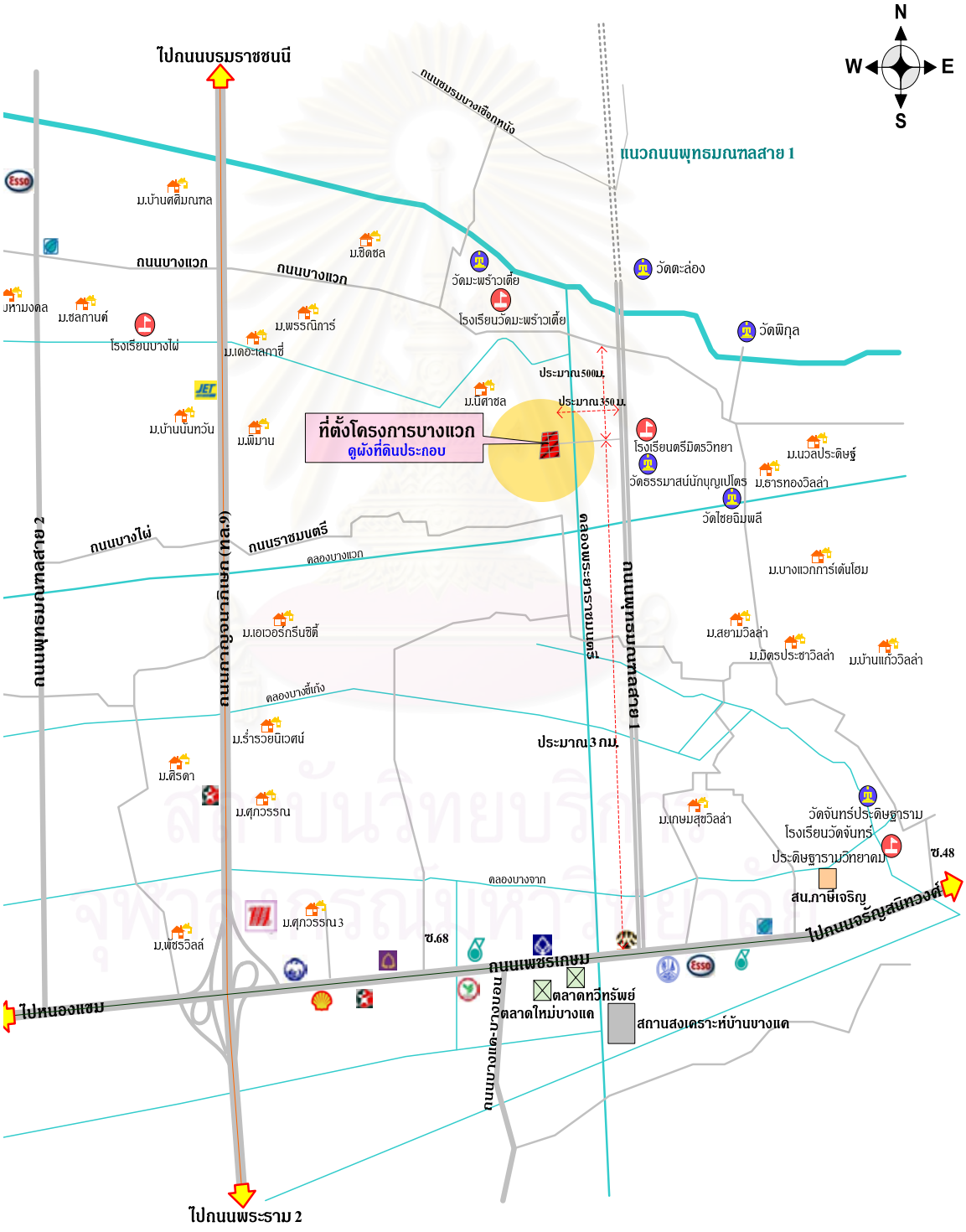
<u>ที่ตั้งโครงการ</u>

โครงการบางแวก ตั้งอยู่ถนนพุทธมณฑลสาย 1 ช่วงระหว่างถนนเพชรเกษมกับถนนบางแวก (จรัลสนิทวงศ์ 13) ปากซอยทางเข้าโครงการ อยู่ห่างจากถนนเพชรเกษมประมาณ 3.0 กม. และอยู่ห่างจากถนนบางแวกประมาณ 500 เมตร จากนั้นแยกเข้าซอยทางเข้าโครงการบางแวกประมาณ 390 เมตร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.1 แสดงที่ตั้งโครงการบางแวก

ธูปแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการบางแวก



ที่ตั้งของโครงการบางแวก

โครงการ ตั้งอยู่บนโฉนด 2 ฉบับ รายละเอียดดังนี้

1. โฉนดเลขที่ 1136 เลขที่ดิน 55 เนื้อที่ 12-1-93 ไร่
2. โฉนดเลขที่ 382 เลขที่ดิน 54 เนื้อที่ 9-1-28 ไร่ (แต่กรมธนารักษ์ขอสงวนไว้ 6 ไร่ จึงเหลือไว้ใช้ในโครงการ 3-1-28 ไร่)

ลักษณะทางกายภาพเดิม มีสภาพเป็นสวน ท้องร่อง และนั่งร้านกล้วยไม้

ด้านทิศเหนือ ติด ที่เอกชน และหมู่บ้านนิศาชล

ด้านทิศใต้ ติด ที่เอกชน และหมู่บ้านนิศาชล

ด้านทิศตะวันออก ติด คลองพระยาราชมนตรี

ด้านทิศตะวันออก ติด หมู่บ้านนิศาชล

การคมนาคม ออกจากโครงการบางแวกด้านทิศตะวันออก ข้ามคลองพระยาราชมนตรีด้วยสะพาน ค.ส.ล. เข้าสู่ที่ดินแปลงทางที่ กรุงเทพมหานคร ซื้อจากมิสซังโรมันคาทอลิก ระยะทาง 310.00 เมตร ก็จะถึง ถนนพุทธมณฑลสาย 1 ถ้าเลี้ยวขวาประมาณ 3 กิโลเมตร จะถึงถนนเพชรเกษม ถ้าเลี้ยวซ้ายประมาณ 500 เมตร จะถึง ถนนบางแวก

แนวคิดในการออกแบบผังโครงการ

1. จัดระเบียบบ้านพักอาศัยให้อยู่ชิดมาทางด้านตะวันตกของแปลงโครงการเพื่อให้ที่ดินที่กรมธนารักษ์ขอสงวนไว้ 6 ไร่ อยู่ชิดไปทางด้านตะวันออก เพื่อให้เกิดความสะดวกในการพัฒนาที่ดินต่อไปในอนาคต

2. เนื่องจากต้องการให้คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของชุมชน จึงได้จัดให้มีสถานที่เตรียมเพื่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ สวนสาธารณะและสวนหย่อม รวมไปถึงที่วางรอบอาคารให้ปลูกพืชผักสวนครัวไว้ใช้สอยในครัวเรือน

3. บ้านพักอาศัยเน้นความสะดวกเรียบง่ายและประหยัดค่าก่อสร้างแต่มากด้วยประโยชน์ให้ดูขยายแบบบ้าน

4. มีถนนวิ่งลงสู่ท่าน้ำได้เตรียมพื้นที่ไว้สำหรับจัดเป็นตลาดน้ำในอนาคตอันใกล้

5. วางถนนขนาด 6.00 เมตร ไว้รอบพื้นที่โครงการ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่ชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงให้เจ้าหน้าที่เวรยามได้เดินตรวจตราได้ตลอดโครงการ

การใช้ที่ดินของโครงการ

1. เนื้อที่แปลงมาตรฐาน ขนาดประมาณ 6.00x 13.00 เมตร เท่ากับ 19.5 ตารางวา รวมทั้งสิ้น 155 แปลง คิดเป็นพื้นที่ ประมาณ 58%

2. ถนนกว้าง 6.00 เมตร ระยะทางรวม 1,000 เมตร เนื้อที่ 20%

3. ถนนกว้าง 8.00 เมตร ระยะทางรวม 200 เมตร เนื้อที่ 6%

4. เนื้อที่ส่วนกลาง แบ่งออกเป็น (16%)

4.1 อาคารอเนกประสงค์ ขนาด 38.00 x 15.00 เมตร เนื้อที่ 0-0-50 ไร่ = 6%

4.1 บ่อบำบัดน้ำเสีย ขนาด 17.00 x 15.00 เมตร เนื้อที่ 0-0-60 ไร่ = 2%

4.1 สนามเด็กเล่น ขนาด 42.00 x 13.00 เมตร เนื้อที่ 0-1-30 ไร่ = 5%

4.1 สวนหย่อม ขนาด 28.00 x 13.00 เมตร เนื้อที่ 0-0-90 ไร่ = 3%

เนื้อที่รวมประมาณ 15-3-21 ไร่

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.2 แสดงผังที่ดินโครงการบางแวก

ผังที่ดินโครงการบางแวก
แปลงที่ได้ยื่นขอสินเชื่อกับ ธอส. และได้รับการอนุมัติ จำนวน 107 ราย
N
S
E
W
ถนนกว้าง 10.00 เมตร
ประมาณ 350 เมตร
ถนนกว้าง 6.00 เมตร
ถนนกว้าง 6.00 เมตร
ถนนกว้าง 6.00

รายละเอียดแบบแปลนบ้านพักอาศัย 2 ชั้น

อาคาร 2 ชั้น	ขนาด	3.50 x 9.00 เมตร
ห้องรับแขก	ขนาด	3.50 x 3.00 เมตร
ห้องนอน 1	ขนาด	3.50 x 3.00 เมตร
ห้องนอน 2	ขนาด	3.50 x 3.00 เมตร
อาหาร	ขนาด	2.30 x 3.50 เมตร
ห้องน้ำ	ขนาด	1.20 x 2.00 เมตร
ระเบียงด้านหน้าชั้นล่าง	ขนาด	1.00 x 3.50 เมตร
ระเบียงด้านหน้าชั้นบน	ขนาด	1.00 x 3.50 เมตร
ที่ว่างด้านหน้า	ขนาด	2.00 x 6.00 เมตร
ที่ว่างด้านหลัง	ขนาด	2.00 x 6.00 เมตร
ที่ว่างด้านข้าง	ขนาด	2.00 x 13.00 เมตร
ที่ว่างด้านที่เหลือ	ขนาด	0.50 x 13.00 เมตร

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

เสาเข็ม ชนิด I ขนาด ☐ 0.18 x 0.18 เมตร ตอกลึก 16.00 เมตร

ผนังก่ออิฐบล็อก ฉาบปูน ทาสีภายนอกและภายใน

โครงหลังคาเหล็ก กระเบื้องลอนคู่ สีขาว

หน้าต่างบานเกร็ดกระจก วงกบไม้

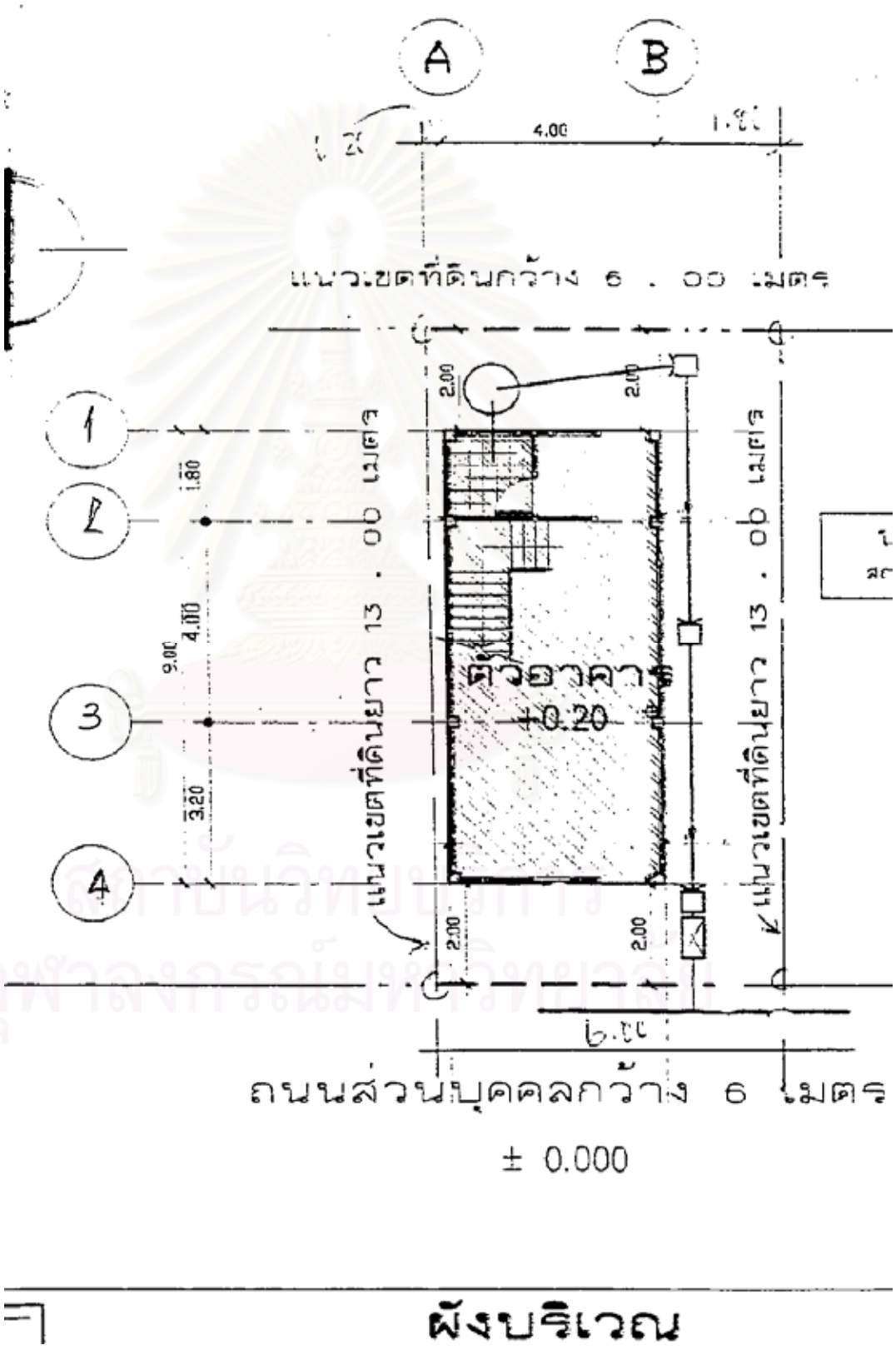
ประตู ไม้อัด วงกบไม้

เครื่องสุขภัณฑ์มาตรฐาน

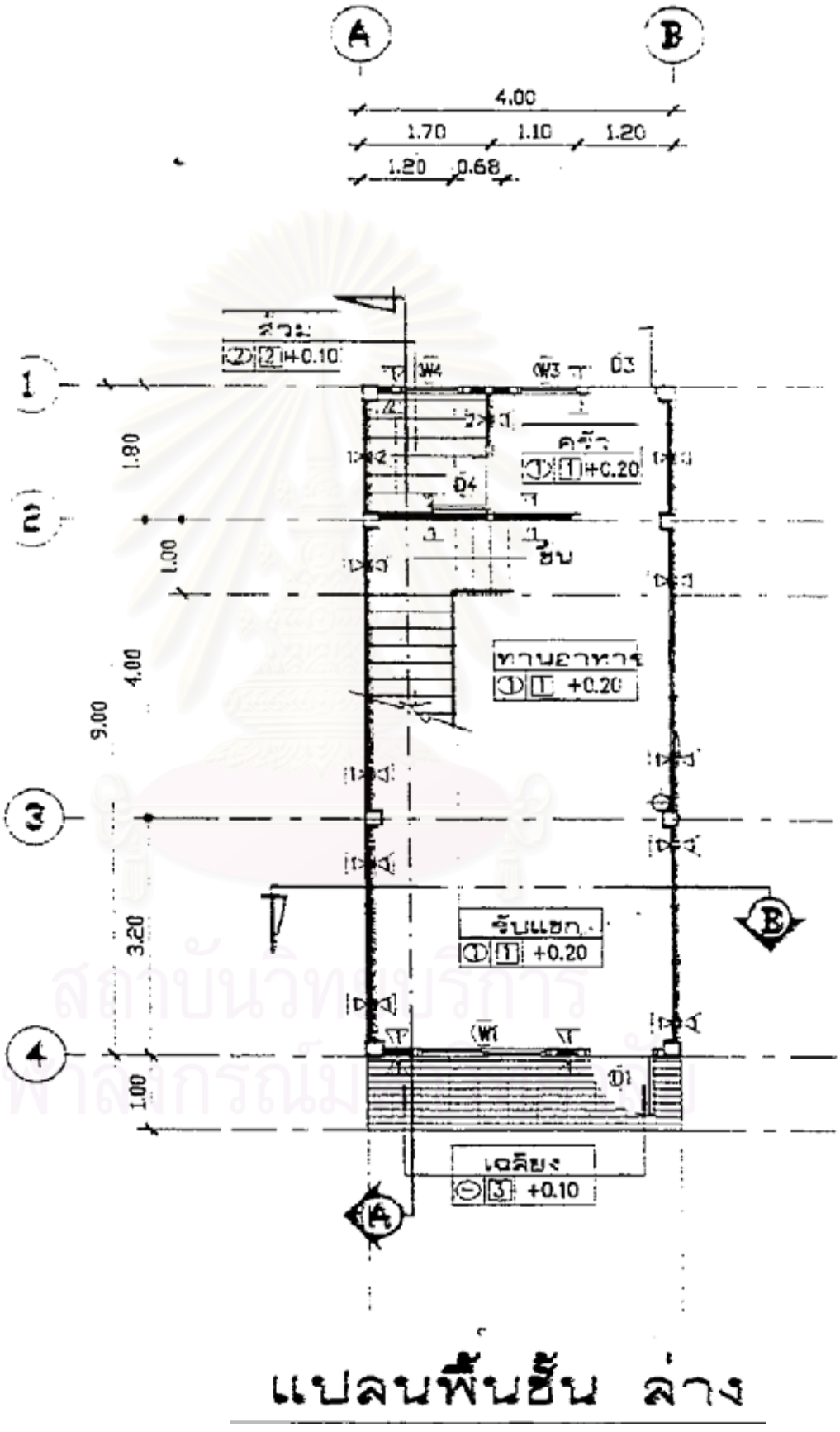
ค่าก่อสร้างประมาณ 240,000 บาท เผื่อค่าของ 10% + 24,000 บาท รวมทั้งสิ้น 268,000 บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.3 แสดงแบบแปลน ผังบริเวณ

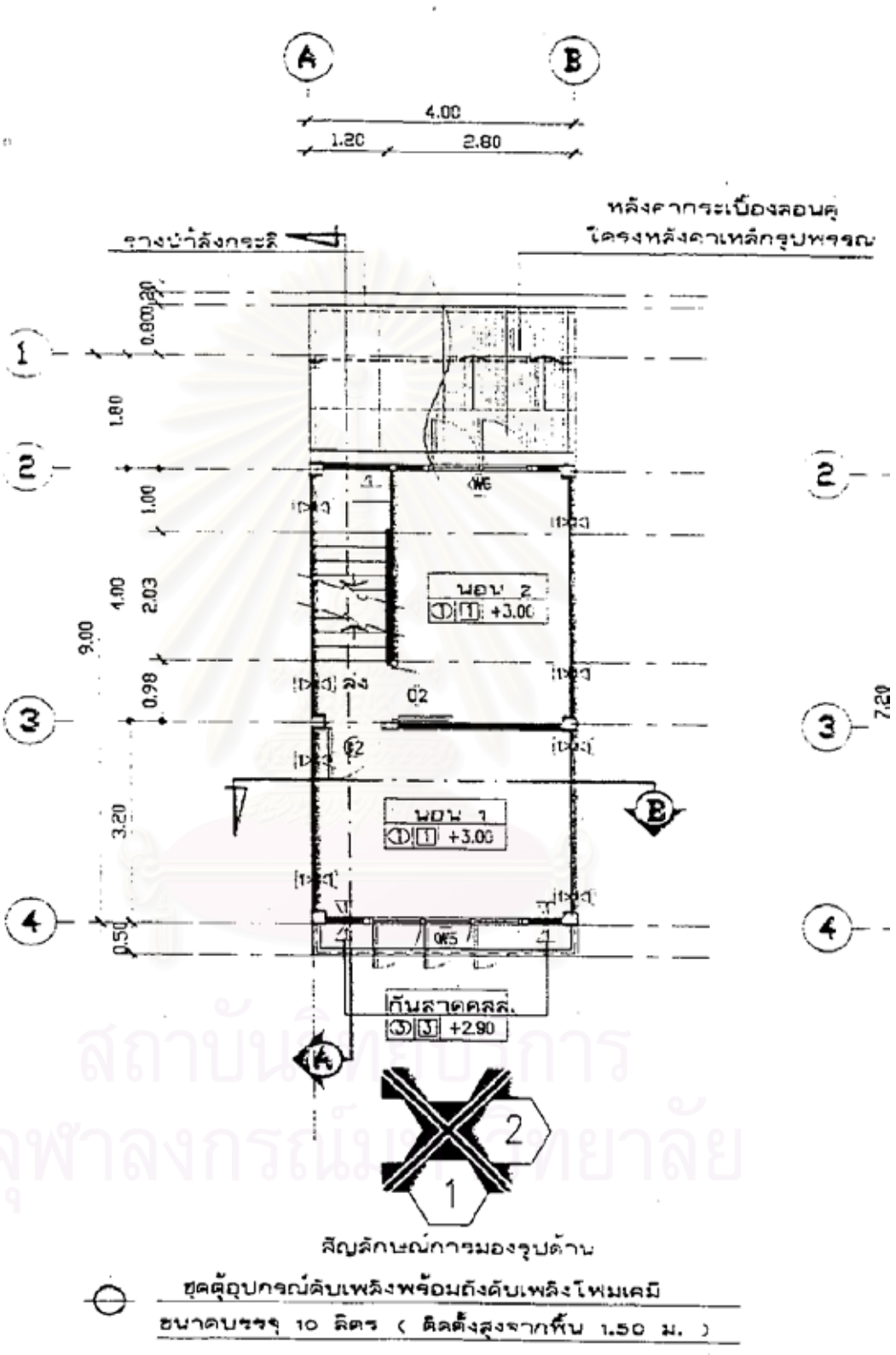


ภาพที่ 4.4 แสดงแบบแปลนพื้น ชั้นล่าง

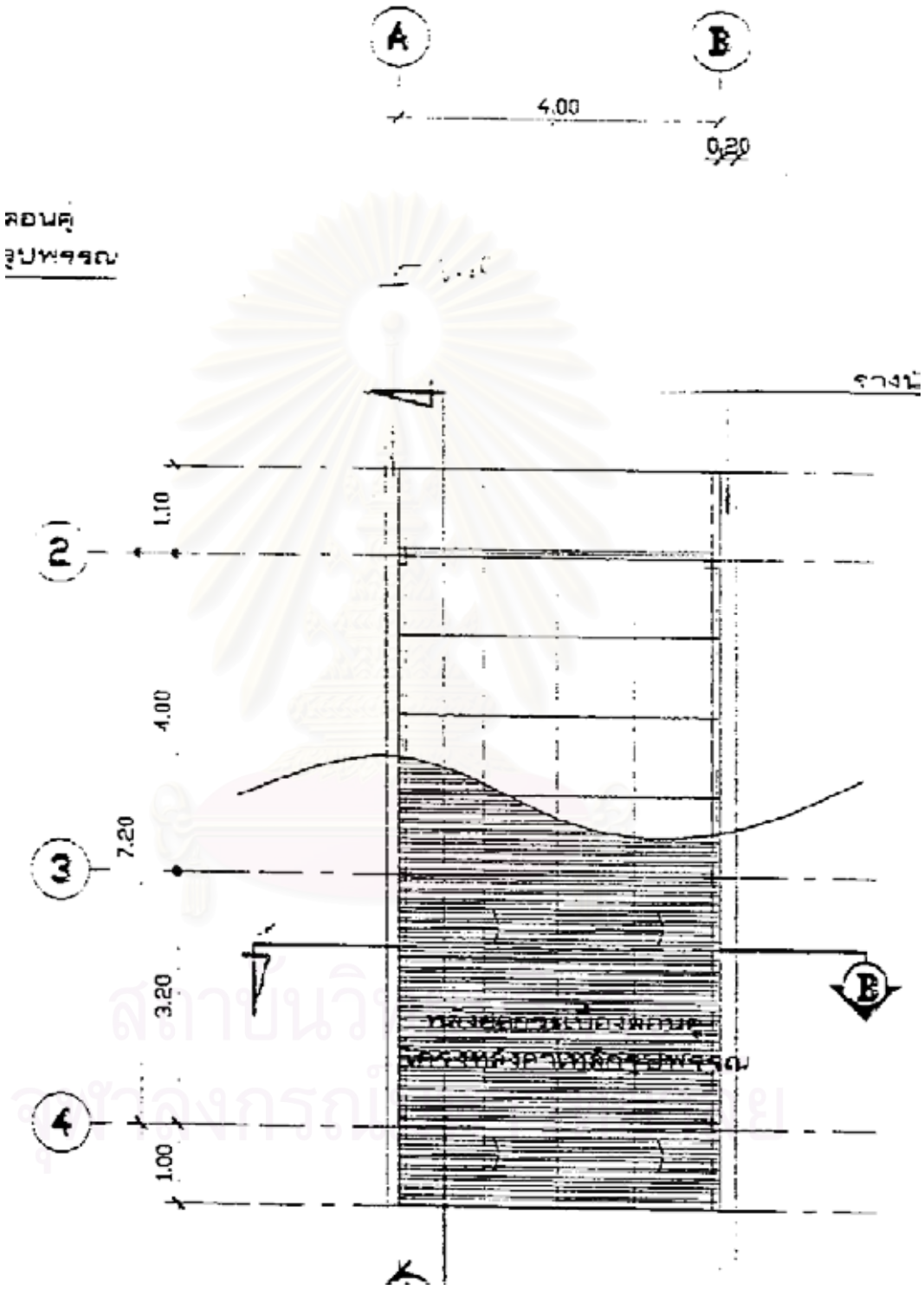


แปลนพื้นชั้น ล่าง

ภาพที่ 4.5 แสดงแบบแปลนพื้น ชั้นบน

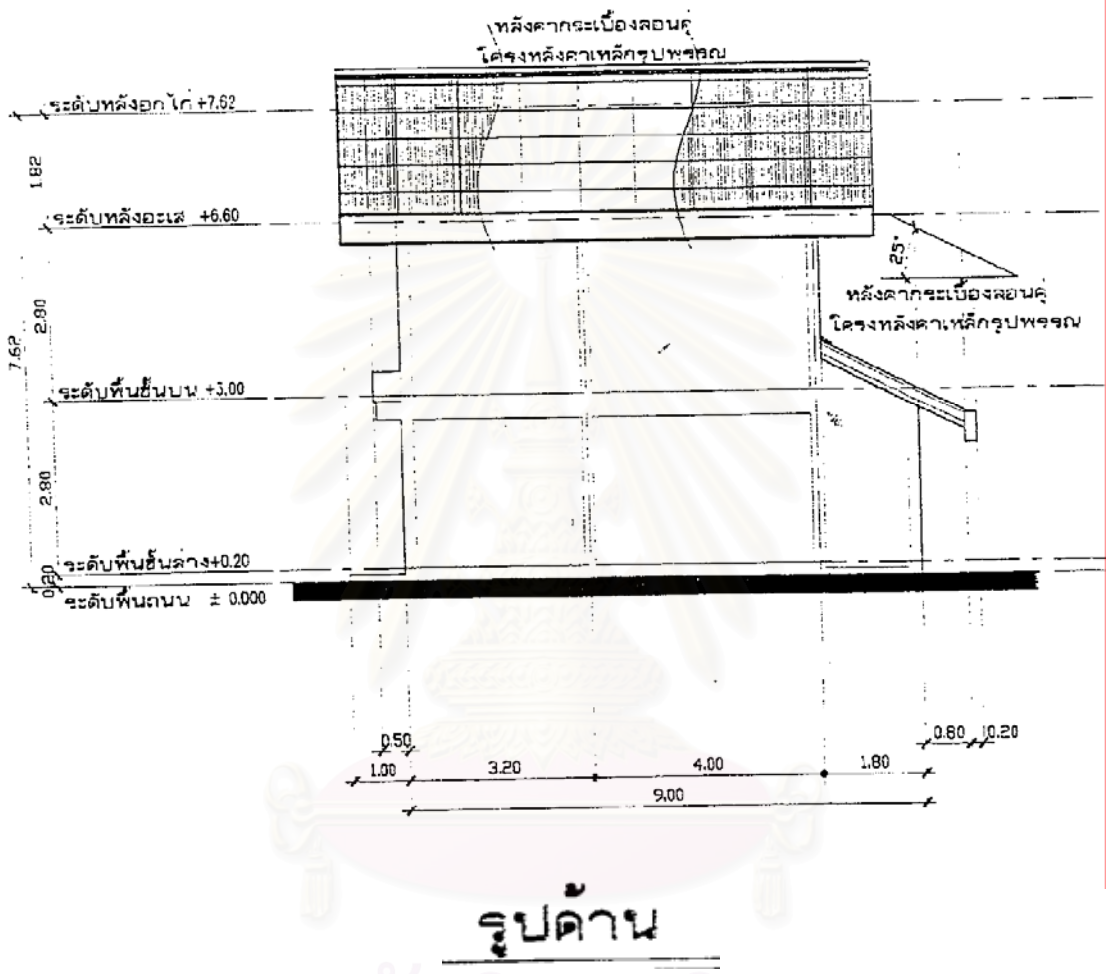


ภาพที่ 4.6 แสดงแบบแปลนหลังคา



แปลนหลังคา

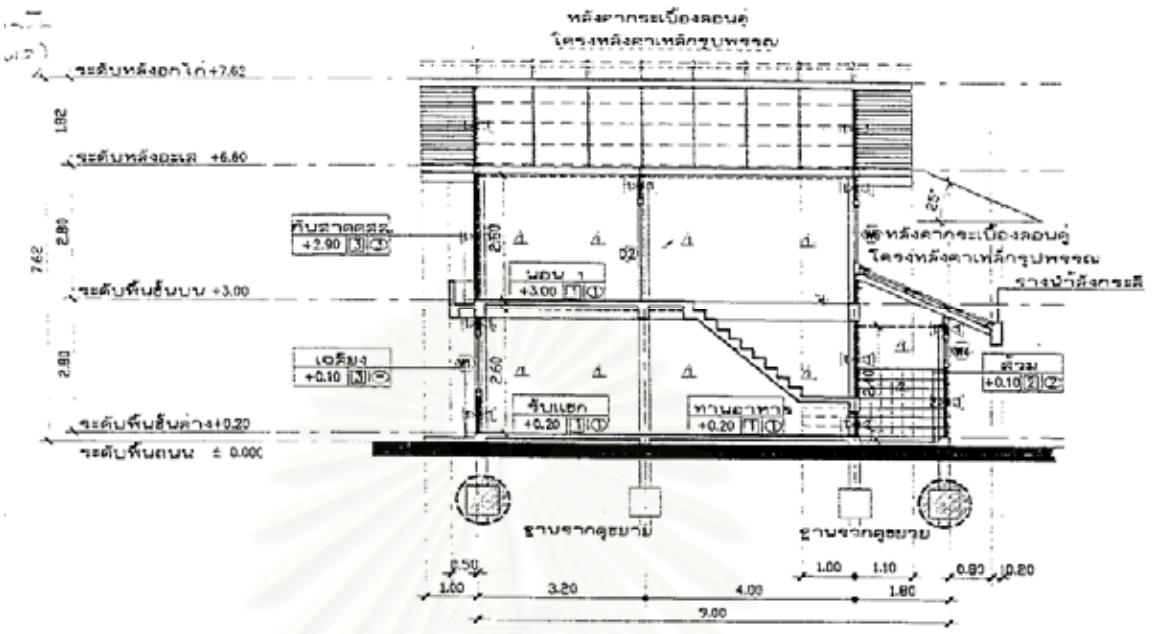
ภาพที่ 4.7 แสดงแบบรูปด้าน



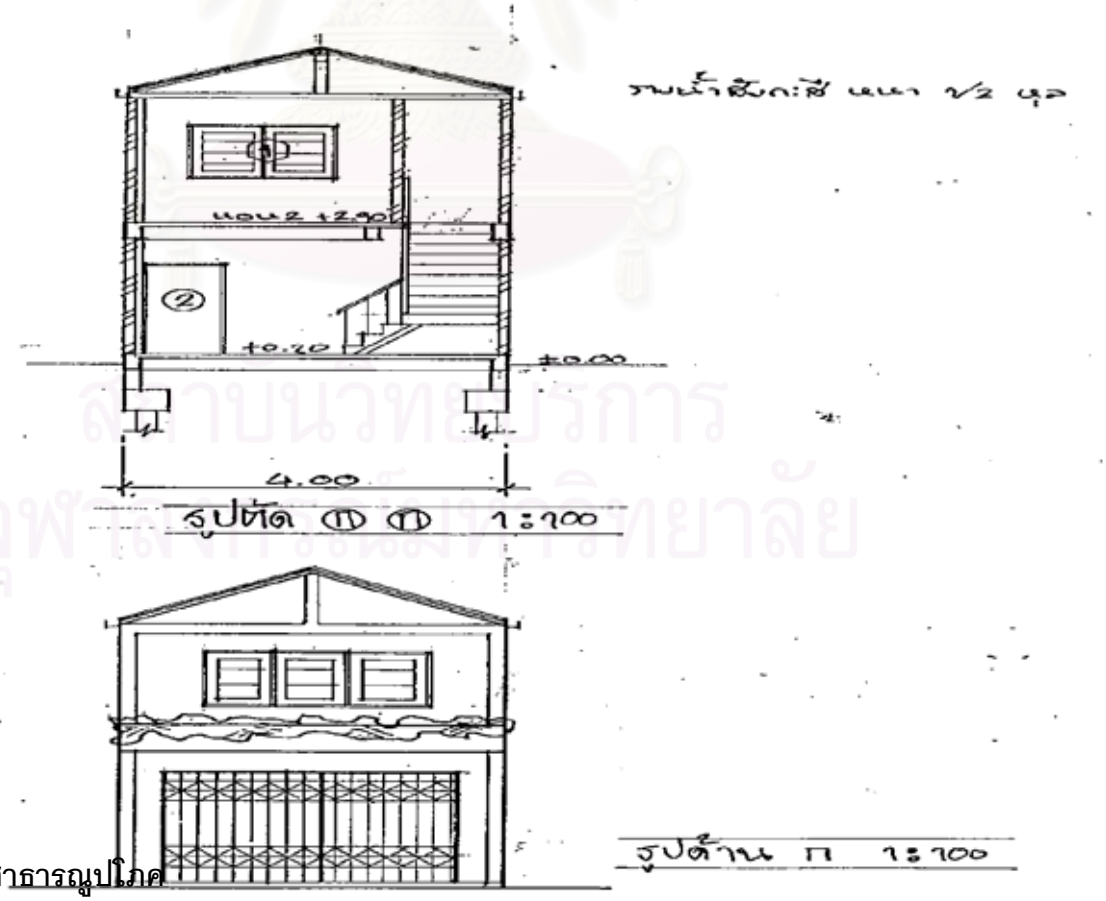
รูปด้าน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.8 แสดงแบบรูปตัดด้าน



รูปตัดด้าน



ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ถนนภายในโครงการด้านหน้าโดยงบประมาณจาก สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดการพัฒนาที่ดิน

- ปลัดกรุงเทพมหานคร อนุมัติโครงการบางแวก เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2544
- ได้รับอนุมัติให้จ้างเหมา รวม 2 รายการ คือ การพัฒนาที่ดินโครงการ และ การสร้างสะพาน ค.ส.ล. รวมกับถนนลำลอง เป็นเงิน 16,393,000 บาท
- ลงนามสัญญา วันที่ 28 พฤศกิจกายน 2544 สิ้นสุดสัญญา 25 พฤษภาคม 2545 สะพาน ค.ส.ล. และถนนลำลอง เป็นเงิน 3,493,000 บาท ผู้เสนอราคาต่ำสุดเป็นเงิน 2,631,330 บาท ภายในโครงการ เป็นเงิน 12,900,000 บาท ผู้เสนอราคาต่ำสุดเป็นเงิน 9,367,780 บาท (2,631,330 + 9,367,780 = 11,999,110 บาท)

4.2 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปของ ธอส. และกระบวนการให้สินเชื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ

4.2.1 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปของ ธอส.

การให้สินเชื่อธนาคารมีขั้นตอนการปฏิบัติงานในเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไป โดยกำหนดเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ในการให้กู้เงินดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ลูกค้ายื่นกู้กับธนาคาร

ขั้นตอนที่ 2 รับเรื่อง ตรวจเอกสาร สัมภาษณ์

ตรวจเอกสารหลักฐานประกอบการขอกู้ ประกอบด้วย

- เอกสารแสดงข้อมูลส่วนตัว
- เอกสารแสดงรายได้
- เอกสารหลักประกัน ได้แก่ สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แผนที่แสดงที่ตั้งหลักประกัน
- สัมภาษณ์ลูกค้า

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขั้นตอนที่ 3 รับคำขอกู้ พิจารณาคำขอกู้ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. คุณสมบัติผู้กู้ เป็นบุคคลทั่วไป

2. วัตถุประสงค์การกู้ ให้กู้เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร หรือ ห้องชุด หรือปลูกสร้างต่อเติมอาคาร ไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น

3. วงเงินกู้

<u>ตามเกณฑ์รายได้</u>

- เงินงวดผ่อนชำระไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิตามระเบียบธนาคาร ผู้กู้ต้องผ่านการตรวจสอบเครดิตบูรโร

<u>ตามเกณฑ์หลักประกัน</u>

- กู้เพื่อปลูกสร้างอาคาร ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินหรือไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินสิทธิที่ดินอาคาร

- กู้เพื่อต่อเติมหรือขยายหรือซ่อมแซมอาคาร ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินส่วนต่อเติมหรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคารรวมกัน และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ดินอาคาร

- กรณีกู้เพื่อชำระหนี้ค่าปลูกสร้างอาคาร ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมินที่ดินอาคาร

- กรณีกู้เพื่อไถ่ถอนสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน ที่ดินอาคาร และไม่เกินจำนวนเงินต้นคงเหลือจากสถาบันการเงินอื่น

- กรณีกู้เพื่อโอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้ ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินที่ดินอาคาร และไม่เกินวงเงินกู้ตามสัญญากู้เงินของผู้กู้รายเดิม

4. ระยะเวลากู้ ไม่เกิน 30 ปีทั้งนี้อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน70 ปี

5. หลักประกัน

- หลักประกันที่จะจำนองต้องเป็นเอกสารสิทธิ์ที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด

6 อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไปตามประกาศธนาคาร

7 การเบิกเงินกู้

จ่ายงวดเดียวในวันทำนิติกรรม <u>ยกเว้น</u>

<u>กรณีปลูกสร้างอาคาร</u>

(1) หากอาคารยังไม่มีการก่อสร้าง จ่ายงวดแรกไม่เกินร้อยละ 20 ของวงเงินกู้ และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินที่ดินอาคาร

(2) หากอาคารมีการก่อสร้างแล้วบางส่วน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20) ให้จ่ายงวดแรก ตามผลงานก่อสร้าง แต่ไม่เกินร้อยละตามเกณฑ์หลักประกันข้อ 3

(3) การแบ่งจ่ายเงินกู้ จ่ายตามผลงานที่ก่อสร้างจริง

8 การผ่อนชำระเงินงวด

- ชำระด้วยตนเอง
- ชำระผ่านธนาคารที่มีข้อตกลงกับ ธอส.
- ชำระผ่านช่องทางที่ธนาคารเปิดให้บริการ

9 เงื่อนไขอื่น ๆ

(1) ผู้กู้ต้องผ่านการตรวจสอบข้อมูลเครดิต

(2) ค่าประเมินราคาตามประกาศธนาคาร

(2) กรณีมีผู้กู้ร่วม ต้องเป็นสามี ภรรยา บุตร บิดา มารดา หรือพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

ขั้นตอนที่ 4 บันทึกข้อมูลเบื้องต้นในคอมพิวเตอร์

ขั้นตอนที่ 5 จ่ายงานให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ หรือพนักงานประเมินสาขา

ส่งข้อมูลหลักประกันให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ หรือพนักงานประเมินสาขา เพื่อประเมินราคาหลักประกัน

ขั้นตอนที่ 6 ตรวจสอบความถูกต้อง สรุปวิเคราะห์ เสนอความเห็นเบื้องต้น

- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการสรุปวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้กู้
- ตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดเครดิตบูรโร
- เสนอความเห็น และวงเงินเสนอให้กู้ พร้อมผ่อนผัน/ตั้งเงื่อนไข (ถ้ามี)

ขั้นตอนที่ 7 อนุมัติ

พิจารณาวงเงินให้กู้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการให้กู้ โดยให้นำเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติ

ขั้นตอนที่ 8 บันทึกผลอนุมัติ และแจ้งผลอนุมัติให้ลูกค้าทราบ

ขั้นตอนที่ 9 ผู้กู้ทุกคนพร้อมคู่สมรสติดต่อ ธอส. เพื่อลงนามสัญญากู้เงินและนัดทำนิติกรรมจำนอง

9.1 ตรวจสอบเอกสารที่ผู้กู้ต้องนำมาแสดง

9.1.1 <u>กรณีกู้ปลูกสร้าง</u>

<u>วันทำนิติกรรม</u>

- หนังสืออนุญาตให้ผู้เช่านำสิทธิการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการคลังไปผูกพันเงินกู้ ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
- ใบเสร็จค่าธรรมเนียมอนุญาตให้นำสิทธิการก่อสร้างอาคารไปผูกพันเงินกู้ในนามผู้มีสิทธิ
- บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้
- สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
- สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้าง ที่มีชื่อผู้กู้ที่ได้รับสิทธิเป็นผู้ขออนุญาต

<u>วันรับเงินกู้งวดสุดท้าย</u>

- สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ และหลักฐานการจดทะเบียนสัญญาเช่านานปี

9.1.2 <u>กรณีอื่นๆ นอกจากการปลูกสร้างอาคาร</u>

<u>วันทำนิติกรรม</u>

- หนังสืออนุญาตให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุผูกพันเงินกู้ ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
- ใบเสร็จค่าธรรมเนียมอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุไปผูกพันเงินกู้ในนามผู้มีสิทธิ

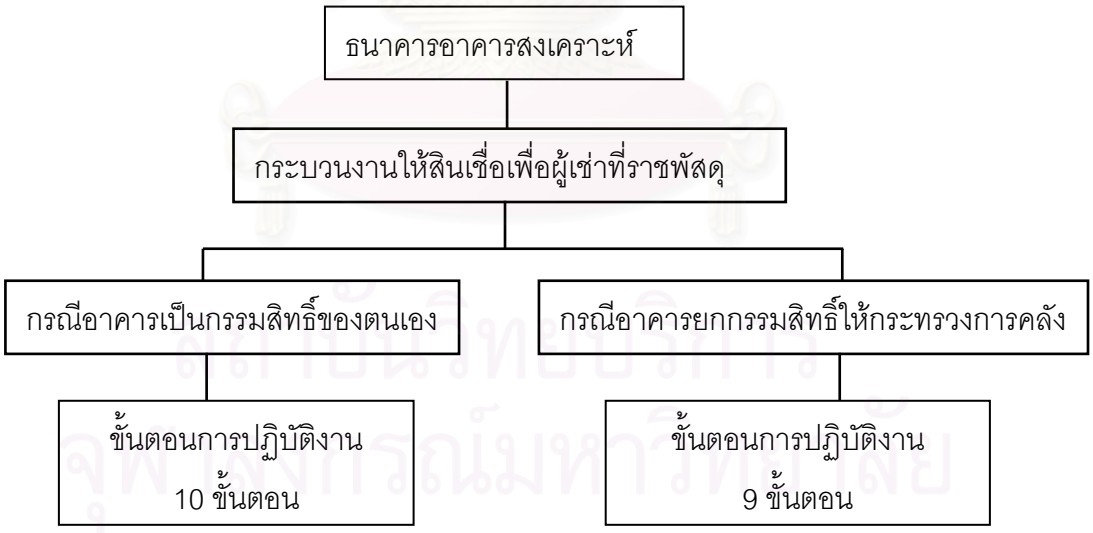
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้
- สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุและบันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาระผูกพัน (กรมธนารักษ์จะพิจารณาขยายระยะเวลาเช่าให้เท่ากับระยะเวลากู้)
- หนังสือที่กรมธนารักษ์จดทะเบียนสัญญาการเช่านานปีให้กับลูกค้าที่กรมที่ดิน (กรมธนารักษ์จดทะเบียนขยายเพิ่มให้เท่ากับระยะเวลากู้)

4.2.2 กระบวนการให้สินเชื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ (แปลงสินทรัพย์เป็นทุน)

ธนาคารอาคาสงเคราะห์ มีกระบวนงานให้สินเชื่อเพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ 2 กรณี คือ กรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน 10 ขั้นตอน และกรณีอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง มีขั้นตอนการปฏิบัติงาน 9 ขั้นตอน (โดยยกเว้นขั้นตอนการทำนิติกรรมจำนอง) สำหรับชุมชนบางแวกอยู่ในกระบวนงานกรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

แผนผังที่ 4.1 แสดงกระบวนการให้สินเชื่อ



ขั้นตอนการปฏิบัติงาน (กรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง)

ขั้นตอนที่ 1 ลูกค้ายื่นกู้กับธนาคาร

ขั้นตอนที่ 2 รับเรื่อง ตรวจเอกสาร สัมภาษณ์

ตรวจเอกสารหลักฐานประกอบการขอกู้ ประกอบด้วย

- หนังสือยินยอมจากกรมธนารักษ์

- เอกสารแสดงข้อมูลส่วนตัว

- เอกสารแสดงรายได้

- เอกสารหลักประกัน ได้แก่ สำเนาสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แผนที่แสดงที่ตั้งหลักประกัน

- สัมภาษณ์ลูกค้า

ขั้นตอนที่ 3 รับคำขอกู้ พิจารณาคำขอกู้ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

1. คุณสมบัติผู้กู้ เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อปลูกสร้างอาคารตามสัญญา

2. วัตถุประสงค์การกู้ เพื่อปลูกสร้างอาคาร ต่อเติม/ขยายหรือซ่อมแซมอาคารราชพัสดุ ชำระหนี้ค่าปลูกสร้างอาคารราชพัสดุ ซื้อสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ ไถ่ถอนสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ จากสถาบันการเงินอื่น โอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้ในโครงการ

3. วงเงินกู้

<u>ตามเกณฑ์รายได้</u>

- เงินงวดผ่อนชำระไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิตามระเบียบธนาคาร ผู้กู้ต้องผ่านการตรวจสอบเครดิตบูรโร

<u>ตามเกณฑ์หลักประกัน</u>

- กู้เพื่อปลูกสร้างอาคาร ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินหรือไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินสิทธิการเช่า<u>ที่ดิน</u> และราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารรวมกัน

- กู้เพื่อต่อเติมหรือขยายหรือซ่อมแซมอาคาร ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมินส่วนต่อเติมหรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคารรวมกัน และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน สิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ* บวกราคาประเมินส่วนต่อเติมหรือขยายหรือซ่อมแซมอาคาร

- กรณีกู้เพื่อชำระหนี้ค่าปลูกสร้างอาคาร ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ

- กรณีกู้เพื่อซื้อสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ* และไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุตามสัญญา แล้วแต่ว่าราคาใดต่ำกว่า

- กรณีกู้เพื่อไถ่ถอนสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ และไม่เกินจำนวนเงินต้นคงเหลือจากสถาบันการเงินอื่น

- กรณีกู้เพื่อโอนเปลี่ยนตัวลูกหนี้ ให้กู้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ* และไม่เกินวงเงินกู้ตามสัญญากู้เงินของผู้กู้รายเดิม

หมายเหตุ * ราคาประเมินสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ หมายถึงราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมกัน

4. ระยะเวลากู้ ไม่เกิน 30 ปีทั้งนี้อายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน70 ปี

5. หลักประกัน

- สิทธิการเช่าที่ราชพัสดุที่จดทะเบียนสัญญาเช่านานปี และสิ่งปลูกสร้างบนที่เช่าจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร

6 อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไปตามประกาศธนาคาร บวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.00 ต่อปี

7 การเบิกเงินกู้

จ่ายงวดเดียวในวันทำสัญญากู้เงิน ยกเว้น

กรณีปลูกสร้างอาคาร

(1) หากอาคารยังไม่มีการก่อสร้าง จ่ายงวดแรกไม่เกินร้อยละ 20 ของวงเงินกู้ และไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ดิน

(2) หากอาคารมีการก่อสร้างแล้วบางส่วน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20) ให้จ่ายงวดแรก ตามผลงานก่อสร้าง แต่ไม่เกินร้อยละตามเกณฑ์หลักประกันข้อ 3 ของราคาประเมินสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารในส่วนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(3) การแบ่งจ่ายเงินกู้: เงินงวดสุดท้ายต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของวงเงินกู้ ก่อนรับเงินงวดสุดท้ายต้องจดจำนองอาคาร

8 การผ่อนชำระเงินงวด

- ชำระด้วยตนเอง
- ชำระผ่านธนาคารที่มีข้อตกลงกับ ธอส.
- ชำระผ่านช่องทางที่ธนาคารเปิดให้บริการ

9 เงื่อนไขอื่น ๆ

(1) ในวันยื่นคำขอกู้เงิน ต้องมีหนังสือยินยอมจากกรมธนารักษ์ให้นำสิทธิการเช่าผูกพันสัญญากู้มาแสดง

(2) ผู้กู้ต้องผ่านการตรวจสอบข้อมูลเครดิต

(3) กรณีกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารให้มีการค้ำประกันหนี้โดยบุคคลหรือตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีเงื่อนไข ดังนี้

วงเงินกู้	ผู้ค้ำประกัน	จำนวนผู้ค้ำ
ไม่เกิน 500,000 บาท	ข้าราชการระดับ 3 ขึ้นไป	1 ท่าน
เกิน 500,000 บาท	ข้าราชการระดับ 3 ขึ้นไป	2 ท่าน

(4) การค้ำประกันนี้โดยตั๋วสัญญาใช้เงิน (P/N) ให้ฝากค้ำประกัน 10% ของวงเงินกู้ การค้ำประกันหนี้จะสิ้นสุดเมื่อผู้กู้จดจำนองอาคาร

(5) ค่าประเมินราคาตามประกาศธนาคาร

(6) กรณีมีผู้กู้ร่วม ต้องเป็นสามี ภรรยา และบุตร เท่านั้น

ขั้นตอนที่ 4 บันทึกข้อมูลเบื้องต้นในคอมพิวเตอร์

ขั้นตอนที่ 5 จ่ายงานให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ หรือพนักงานประเมินสาขา

ส่งข้อมูลหลักประกันให้ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ หรือพนักงานประเมินสาขาเพื่อประเมินราคาหลักประกัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขั้นตอนที่ 6 ตรวจสอบความถูกต้อง สรุปวิเคราะห์ เสนอความเห็นเบื้องต้น

- ตรวจสอบความถูกต้องของรายงานการสรุปวิเคราะห์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้กู้
- ตรวจสอบข้อมูลและรายละเอียดเครดิตบูรโร
- เสนอความเห็น และวงเงินเสนอให้กู้ พร้อมผ่อนผัน/ตั้งเงื่อนไข (ถ้ามี)

ขั้นตอนที่ 7 อนุมัติ

พิจารณาวงเงินให้กู้ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้กู้ โดยให้นำเสนอคณะกรรมการสินเชื่อ พิจารณาอนุมัติเป็นรายชุมชน

ขั้นตอนที่ 8 บันทึกผลอนุมัติ และแจ้งผลอนุมัติให้ลูกค้าทราบ

8.1 ลูกค้าที่ได้รับทราบผลอนุมัติติดต่อธนาคารเพื่อขอรับเอกสารไปติดต่อกรมธนารักษ์ ดังนี้

8.1.1 หนังสือแจ้งผลอนุมัติให้กู้เงินของธนาคาร

8.1.2 บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ (2 ฉบับ) ที่ลูกค้านำมาในขั้นตอนการยื่นกู้ ซึ่งธนาคารพิมพ์รายละเอียดแล้ว พร้อมให้ผู้อำนวยการฝ่ายหรือผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย หรือผู้จัดการสาขา ลงนามในช่องผู้ให้กู้และพนักงานธนาคารลงนามในช่องพยาน (ธนาคารถ่ายสำเนาเก็บเข้าแฟ้มเรื่องไว้)

8.2 ลูกค้าติดต่อกรมธนารักษ์

8.2.1 นำเอกสารในข้อ 8.1 ติดต่อกับกรมธนารักษ์ เพื่อให้ออกหนังสืออนุญาตให้นำสิทธิการเช่า มาทำสัญญาเงินกู้ ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว ลูกค้าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการอนุญาต ให้กรมธนารักษ์ในอัตราร้อยละ 0.5 ของวงเงินกู้ แต่ไม่เกิน 50,000 บาท และขยายระยะเวลาสัญญาเช่าเท่ากับระยะเวลากู้ที่ธนาคารอนุมัติ

8.2.2 ลูกค้านำเอกสารในข้อ 8.2.1 ที่กรมธนารักษ์ออกให้ พร้อมกับใบเสร็จค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ในนามผู้มีสิทธิการเช่า และบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ ตามข้อ 8.1.2 มาติดต่อธนาคารเพื่อทำสัญญากู้เงิน

ขั้นตอนที่ 9 ผู้กู้ทุกคนพร้อมคู่สมรสติดต่อ ธอส. เพื่อลงนามสัญญากู้เงินและนัดทำนิติกรรมจำนอง

9.1 จัดเตรียม/จัดทำเอกสาร ดังนี้

9.1.1 สัญญากู้เงิน/บันทึกต่อท้ายสัญญากู้เงิน/บันทึกต่อท้ายสัญญาแบ่งจ่ายเงินงวด จำนวน 3 ฉบับ

9.1.2 หนังสือสัญญานำสิทธิการก่อสร้างและเช่าอาคารเป็นประกัน จำนวน 3 ฉบับ

9.1.3 ใบแบ่งจ่ายเงินกู้เพื่อปลูกสร้างอาคาร จำนวน 3 ฉบับ

9.1.4 คำขอรับเงินกู้ จำนวน 2 ฉบับ

9.2 ตรวจสอบเอกสารที่ผู้กู้ต้องนำมาแสดง

9.2.1 <u>กรณีกู้ปลูกสร้าง</u>

<u>วันทำนิติกรรม</u>

- หนังสืออนุญาตให้ผู้เช่านำสิทธิการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการคลังไปผูกพันเงินกู้ ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
- ใบเสร็จค่าธรรมเนียมอนุญาตให้นำสิทธิการก่อสร้างอาคารไปผูกพันเงินกู้ในนามผู้มีสิทธิ
- บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้
- สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
- สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้าง ที่มีชื่อผู้กู้ที่ได้รับสิทธิเป็นผู้ขออนุญาต

<u>วันรับเงินกู้งวดสุดท้าย</u>

- สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ และหลักฐานการจดทะเบียนสัญญาเช่านานปี

9.2.2 <u>กรณีอื่นๆ นอกจากการปลูกสร้างอาคาร</u>

<u>วันทำนิติกรรม</u>

- หนังสืออนุญาตให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุผูกพันเงินกู้ ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
- ใบเสร็จค่าธรรมเนียมอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุไปผูกพันเงินกู้ในนามผู้มีสิทธิ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

- บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้
- สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุและบันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาระผูกพัน (กรมธนารักษ์จะพิจารณาขยายระยะเวลาเช่าให้เท่ากับระยะเวลากู้)
- หนังสือที่กรมธนารักษ์จดทะเบียนสัญญาการเช่านานปีให้กับลูกค้าที่กรมที่ดิน (กรมธนารักษ์จดทะเบียนขยายเพิ่มให้เท่ากับระยะเวลากู้)

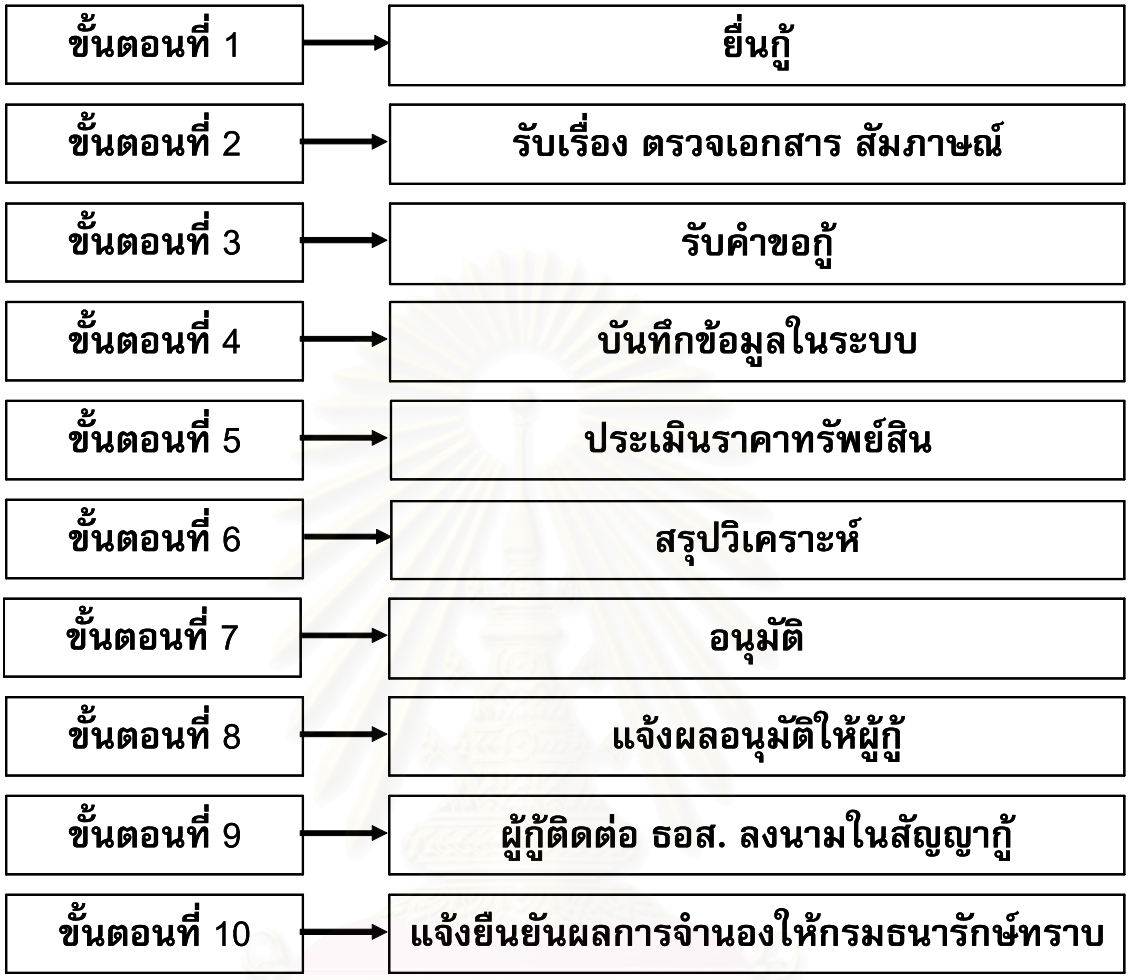
ขั้นตอนที่ 10 แจ้งยืนยันผลการทำนิติกรรมจำนองของลูกค้าให้กรมธนารักษ์ทราบ

ส่วนนิติกรรม ฝ่ายพิธีการสินเชื่อ หรือสาขาภูมิภาค ทำหนังสือแจ้งผลทำนิติกรรมจำนองให้กรมธนารักษ์ทราบ (ตามแผนผังที่ 4.2)

<u>หมายเหตุ</u> ก่อนจดจำนอง เมื่อสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ 100% ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีกำหนด 30 วัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 4.2 แสดงขั้นตอนการปฏิบัติงาน (กรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง)



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.3 กระบวนการเร่งรัดลูกหนี้ที่ค้างชำระ

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

มาตรการประนอมหนี้สำหรับลูกหนี้ที่ค้างชำระหนี้เงินกู้ตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กำหนดให้ลูกหนี้ประนอมหนี้ได้ โดยทำข้อตกลงประนอมหนี้ ผ่อนชำระคืนหนี้ที่ค้างชำระได้สูงสุดไม่เกิน 12 เดือน ตามวิธีการและเงื่อนไขในการเพิ่มงวด หรือผ่อนเท่างวดปกติตามสัญญาเดิมเท่านั้น โดยอัตราดอกเบี้ยในขณะที่ประนอมหนี้ต้องไม่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปกติของโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

ขั้นตอนที่ 1 ออกหนังสือทวงหนี้อัตโนมัติถึงลูกหนี้ที่ค้างชำระ

ฝ่ายพัฒนาระบบสารสนเทศออกหนังสือทวงหนี้อัตโนมัติถึงลูกหนี้ที่ค้างชำระ และดำเนินการอื่น ๆ ตามวิธีปฏิบัติปกติเช่นเดียวกับลูกหนี้รายย่อยทั่วไปของธนาคาร

ขั้นตอนที่ 2 ออกรายงานรายละเอียดลูกหนี้ที่ค้างชำระประจำเดือน

ฝ่ายพัฒนาระบบสารสนเทศออกรายงานรายละเอียดลูกหนี้ค้างชำระประจำเดือน แยกเป็น 2 รายงาน คือ

(1) รายงานลูกหนี้ค้างชำระตั้งแต่ 1.00 – 1.99 งวด ส่งให้

- ฝ่ายกิจการนโยบายรัฐและสังคม จำนวน 2 ชุด
- ฝ่ายบริหารหนี้ ฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 1 และฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 2

<u>การเร่งรัดหนี้</u>

ฝ่ายบริหารหนี้ ฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 1 ฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 2 ดำเนินการติดตามเร่งรัดหนี้ บอกกล่าวไถ่ถอนจำนอง ส่งฟ้อง และการดำเนินการอื่น ๆ ที่ปฏิบัติกับลูกหนี้ค้างชำระตามขั้นตอนวิธีการปฏิบัติปกติ เช่นเดียวกับลูกหนี้รายย่อยทั่วไปของธนาคาร <u>ยกเว้น</u>การประนอมหนี้ ให้ดำเนินการตามมาตรการประนอมหนี้ที่กำหนดให้ใช้สำหรับโครงการนี้

(2) รายงานลูกหนี้ค้างชำระตั้งแต่ 2.00 งวดขึ้นไป หากลูกหนี้รายใดมีคำร้องประนอมหนี้แล้ว ให้ระบุวันที่ประนอมหนี้ในรายงานด้วย และส่งให้ฝ่ายกิจการนโยบายรัฐและสังคม จำนวน 2 ชุด

ขั้นตอนที่ 3 จัดส่งรายงานลูกหนี้ค้างชำระให้กรมธนารักษ์หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์

ฝ่ายกิจการนโยบายรัฐและสังคมทำหนังสือถึงกรมธนารักษ์หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์ พร้อมจัดส่งรายงาน ดังนี้

(1) รายงานลูกหนี้ค้างชำระตั้งแต่ 1.00 – 1.99 งวด แจ้งรายละเอียดลูกหนี้ผิดนัดชำระ เพื่อแจ้งให้ลูกหนี้ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากธนาคาร และให้ลูกหนี้ชำระหนี้ค้างให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์

(2) รายงานลูกหนี้ค้างชำระตั้งแต่ 2.00 งวดขึ้นไป แจ้งรายละเอียดลูกหนี้ทำข้อตกลงประนอมหนี้กับธนาคารและลูกหนี้ที่ไม่มาทำข้อตกลงประนอมหนี้กับธนาคาร เพื่อให้นัดประชุมคณะกรรมการประนอมข้อพิพาทนอกศาลภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากธนาคาร

ขั้นตอนที่ 4 รับหนังสือจากกรมธนารักษ์หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์ในการเชิญธนาคารไปไกล่เกลี่ยกับลูกหนี้

ฝ่ายกิจการนโยบายรัฐและสังคมรับหนังสือจากกรมธนารักษ์หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์ ในการเชิญธนาคารไปไกล่เกลี่ยกับลูกหนี้ที่ไม่สามารถทำความตกลงกับธนาคารได้ภายในกำหนดเวลาตามกระบวนการระงับข้อพิพาทนอกศาล และแจ้งให้ฝ่ายบริหารหนี้ หรือฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 1 หรือฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 2 ที่รับผิดชอบลูกหนี้รายนั้นทราบ และเข้าร่วมประชุมตามการเชิญของกรมธนารักษ์หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์

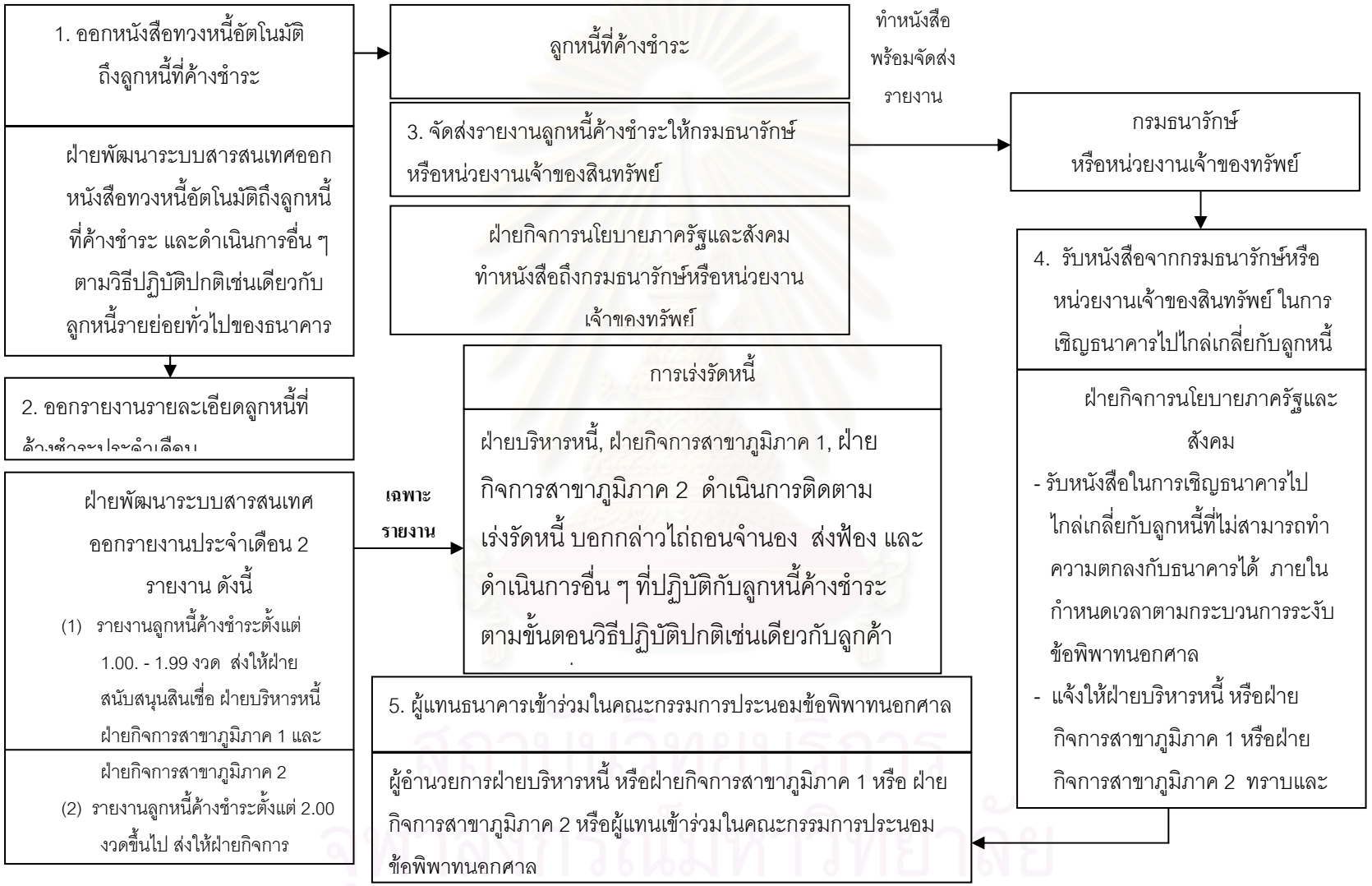
ขั้นตอนที่ 5 ผู้แทนธนาคารเข้าร่วมในคณะกรรมการประนอมข้อพิพาทนอกศาล

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารหนี้ หรือผู้แทน ผู้อำนวยการฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 1 หรือผู้แทนผู้อำนวยการฝ่ายกิจการสาขาภูมิภาค 2 หรือผู้แทน เข้าร่วมในคณะกรรมการประนอมข้อพิพาทนอกศาล เพื่อพิจารณาวินิจฉัยแก้ไขปัญหาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ธนาคารได้รับหนังสือแจ้งการเชิญของกรมธนารักษ์ หรือหน่วยงานเจ้าของสินทรัพย์ โดยมีอำนาจเจรจาประนอมหนี้ตามระเบียบและหลักเกณฑ์ของธนาคาร

<u>การรับโอนสิทธิการเช่า</u>

ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่สามารถตกลงกับธนาคารได้ ตามกระบวนการระงับข้อพิพาทนอกศาล (CLEARING HOUSE) โดยลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้จริง ลูกหนี้ต้องโอนสิทธิการเช่าให้แก่ธนาคารหรือบุคคลอื่นที่ธนาคารเห็นชอบเพื่อเป็นการชำระหนี้ และธนาคารจะต้องฟ้องบังคับจำนองอาคารที่เป็นหลักประกันเงินกู้ เช่นเดียวกับลูกค้าทั่วไป โดยในระหว่างที่ธนาคารฟ้องบังคับจำนองตามขั้นตอนของศาล หากธนาคารรับโอนสิทธิการเช่า ธนาคารจะต้องรับภาระในการชำระค่าเช่าที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์แทนลูกหนี้จนกว่าจะฟ้องบังคับจำนองอาคารและดำเนินการขายเสร็จสิ้น (แผนผังที่ 4.3)

แผนผัง 4.3 ขั้นตอนการปฏิบัติงานการเร่งรัดหนี้ลูกหนี้ที่ค้างชำระ



4.2.4 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โครงการชุมชนบางแวก

4.2.4.1 การประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่า

เนื่องจากโครงการบางแวกเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นใหม่ ดังนั้นจึงยังไม่มีการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ สิทธิการเช่าอยู่ภายในโครงการ จึงไม่สามารถหาข้อมูลราคาตลาดของสิทธิการเช่ามาเปรียบเทียบได้ ดังนั้นจึงเห็นควรประเมินราคาสิทธิการเช่าโดยวิธีรายได้ โดยหาค่าเช่าตลาดจากผลตอบแทนของที่ดินในกรณีที่บุคคลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งจากการสืบราคาซื้อ-ขายที่ดินที่มีสภาพคล้ายคลึงกับที่ดินในโครงการหลักประกัน ทำเลที่ตั้งและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ คล้ายคลึงกัน มีการเสนอขายกรรมสิทธิ์ในราคาตารางวาละ 18,000 บาท

<u>เงื่อนไขในการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่า</u>

- สัญญาเช่าที่ดินประเมินราคา เป็นสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นสัญญาเช่าคราวละ 1 ปี แต่มีการต่อสัญญาไปจนครบ 30 ปี

- การจ่ายค่าเช่าที่ดินตามสัญญา จ่ายเป็นแบบรายปี โดยจ่ายค่าเช่า ณ ต้นปี

- ค่าเช่าตามสัญญาเท่ากับ 3.50 บาทต่อตารางวาต่อเดือน หรือ 42 บาทต่อตารางวาต่อปี

- ค่าเช่าตามสัญญา คาดว่ามีการปรับค่าเช่าทุก 4 ปี ครั้งละ 10% ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

- ค่าเช่าตลาด ณ ต้นปีที่ 1 คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของที่ดินในกรณีที่บุคคลเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ซึ่งมีสภาพที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ คล้ายคลึงกับหลักประกัน

- ราคาที่ดินตารางวาละ 18,000 บาท คิดจากอัตราผลตอบแทนของที่ดินเท่ากับ 1.25 % ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่)

- ค่าเช่าตลาดที่ดิน เท่ากับ 18,000 x 1.25% เท่ากับ 225 บาท/ตารางวา/ปี

- ค่าเช่าตลาดคาดว่ามีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี ครั้งละ 10% ตลอดอายุสัญญาเงินกู้

- อัตราคิดลด ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวตามประกาศธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ วันที่ประเมินราคา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัว ระดับวงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท ตามประกาศของธนาคารฯ เท่ากับ 5.50% ต่อปี

- กรณีเวลาการกู้ 10 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 10 ปี เท่ากับ 1,588.7 บาทต่อตารางวาต่อ 10 ปี ปัดเศษเท่ากับ 1,560 บาทต่อตารางวาต่อ 10 ปี

- กรณีระยะเวลาการกู้ 15ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 15 ปี เท่ากับ 2,175.8 บาทต่อตารางวาต่อ 10 ปี ปัดเศษเท่ากับ 2,180 บาทต่อตารางวาต่อ 15 ปี

- กรณีระยะเวลาการกู้ 20 ปี มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 20 ปี เท่ากับ 2,705.6 บาทต่อตารางวาต่อ 20 ปี ปัดเศษเท่ากับ 2,700 บาท/ตารางวาต่อ 20 ปี

4.2.4.2 ประเมินราคาอาคาร

อาคารตึก 2 ชั้น (แบบเดี่ยว) ประเมินราคาตามแบบแปลนที่ผู้นำชุมชนนำมายื่นให้กับธนาคารฯ ซึ่งเป็นแบบที่ได้รับอนุญาตฯ พิจารณาแล้วเห็นควรประเมินราคาอาคาร เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% เท่ากับ 312,640 บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นสองพันหกร้อยสี่สิบ บาทถ้วน) ตามแบบประเมินราคาอาคารที่แนบ

4.2.4.3 การประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดิน-อาคารรับเป็นหลักประกันของโครงการบางแวก

แบบอาคาร	มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (บาท/ตร.ว.)	มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (20 ตร.ว.)	ราคาประเมินอาคาร	รวมราคาสิทธิการเช่าที่ดินอาคาร	ราคารับเป็นหลักประกัน
อาคารตึก 2 ชั้น	1,560.- (10 ปี)	31,200.- (10 ปี)	312,640.-	343,840.-	344,000.-
อาคารตึก 2 ชั้น	2,160.- (15 ปี)	46,600.- (15 ปี)	312,640.-	355,240.-	356,000.-
อาคารตึก 2 ชั้น	2,700.- (20 ปี)	54,000.- (20 ปี)	312,640.-	366,640.-	367,000.-
อาคารตึก 2 ชั้น	3,565.- (30 ปี)	71,300.- (30 ปี)	312,640.-	383,940.-	384,000.-

ที่มา : ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่)

4.3 สรุปเปรียบเทียบกระบวนการให้สินเชื่อทั่วไป กับสินเชื่อเพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ

ผลการศึกษาในเรื่องของกระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ พบว่ามีข้อแตกต่างจากกระบวนการให้สินเชื่อทั่วไปของธนาคาร โดยจำแนกออกมาเป็นหัวข้อ ดังนี้

1) <u>คุณสมบัติผู้กู้</u> จะต้องเป็นมีสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์

2) <u>ผู้กู้ร่วม</u> ต้องเป็นสามี ภรรยา และบุตรเท่านั้น

3) <u>ระยะเวลาการกู้</u> พิจารณาจากระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ แต่ไม่เกิน 30 ปี

4) <u>การค้ำประกันสัญญาเงินกู้</u> (ก่อนจำนอง) ใช้บุคคลหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน

5) อัตราดอกเบี้ย คงที่หรือลอยตัวสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไปตามประกาศธนาคาร บวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.00 ต่อปี

6) การรับเงินงวดแรก (กรณีปลูกสร้าง) รับเงินในวันทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร

7) การประเมินราคาหลักประกัน โดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดหรือวิธีรายได้

8) หลักประกันจำนอง เป็นสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนจำนองกับธนาคาร

9) เงื่อนไขก่อนจำนอง เมื่อสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จจะต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน มีกำหนด 30 วัน

10) การเร่งรัดหนี้ เมื่อผู้กู้มีงวดค้างตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป ธนาคารจะออกหนังสือทวงหนี้อัตโนมัติ เพื่อเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ พร้อมทั้งทำหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์เพื่อปฏิบัติตามข้อตกลงในการไกล่เกลี่ยภายในกำหนดเวลาตามกระบวนการระงับข้อพิพาทนอกศาล (CLEARING HOUSE)

ตารางที่ 4.1 เปรียบเทียบหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อทั่วไปกับสินเชื่อ ประเภทสิทธิการเช่า

หลักเกณฑ์/เงื่อนไข	สินเชื่อทั่วไป (รายย่อย)	สินเชื่อเพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ
1. คุณสมบัติผู้กู้	บุคคลทั่วไป	ผู้ได้รับสิทธิการเช่าจากกรมธนารักษ์
2. ผู้กู้ร่วม	บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร พี่น้องร่วมสายโลหิต	ต้องเป็นสามี ภรรยา และบุตร
3. วัตถุประสงค์การขอกู้	ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร /ปลูกสร้าง/ต่อเติม/ชำระหนี้สิ่งปลูกสร้างไถ่ถอนจำนอง	ซื้อ /ปลูกสร้าง/ ต่อเติม/ชำระหนี้สิ่งปลูกสร้าง/ไถ่ถอนจำนอง (เฉพาะอาคาร)
4. วงเงินให้กู้	**ตามเกณฑ์รายได้** ไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิตามระเบียบธนาคาร **ตามเกณฑ์หลักประกัน** ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาอาคารหรือไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาหลักประกัน/ราคาสิทธิการเช่า	
5. ระยะเวลาการกู้	อายุผู้กู้กับระยะเวลาการกู้รวมกัน ≤ 70 ปี	ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า แต่ ≤ 30 ปี/หรืออายุผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่กู้จะต้อง ≤ 70 ปี
6. หลักประกันสัญญา (ก่อนจำนอง)	-	จะต้องมีการค้ำประกันโดยบุคคลหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน (P/N)
7. อัตราดอกเบี้ย	MRR	MRR + 1.00 ต่อปี
8. การประเมินราคาหลักประกัน	วิธี เปรียบเทียบราคาตลาด หรือ วิธี ต้นทุนทดแทน	วิธี เปรียบเทียบราคาตลาด หรือ วิธี รายได้

หลักเกณฑ์/เงื่อนไข	สินเชื่อทั่วไป (รายย่อย)	สินเชื่อเพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ
9. การเบิกเงินงวด (กรณีปลูกสร้าง)	<u>รับเงินงวดแรก</u> ณ วันทำนิติกรรม ที่สำนักงานที่ดิน <u>รับเงินงวดที่เหลือ</u> ตามผลงานที่ก่อสร้างจริง	<u>รับเงินงวดแรก</u> ณ วันทำสัญญาที่ธนาคาร <u>รับเงินงวดสุดท้าย</u> ธนาคารหักเงินค้ำประกันไว้ร้อยละ 10 ของวงเงินกู้จนกว่ามีการจำนองอาคาร
10. หลักประกัน(จำนอง)	ที่ดิน หรือที่ดินอาคาร	อาคาร
11. เงื่อนไขก่อนจำนอง	-	อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิกำหนด 30 วัน
12. การเร่งรัดหนี้	<u>งวดค้างตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป</u> 1.ออกหนังสือทวงหนี้อัตโนมัติ 2.เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้และบังคับคดี	<u>งวดค้างตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป</u> 1.ออกหนังสือทวงหนี้อัตโนมัติ 2.เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้และบังคับคดี 3.ออกหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์เพื่อเข้าสู่กระบวนการระงับข้อพิพาทนอกศาล

4.4 รายละเอียดผลการก่อสร้างอาคารของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ

การก่อสร้างอาคารในชุมชนบางแวก ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในจำนวนทั้งสิ้น 107 ราย ผลสำรวจเมื่อเดือนธันวาคม 2550 พบว่า อาคารทั้งหมดเป็นอาคารพักอาศัย 2 ชั้น สร้างแล้วเสร็จ 100% จำนวน 100 หลัง อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง จำนวน 7 หลัง มีผลการก่อสร้างอยู่ระหว่าง 40 - 80%

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

- โครงสร้างอาคารเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผนังก่ออิฐบล็อก ฉาบปูนเรียบ 2 ด้าน
- โครงหลังคาเหล็ก
- กระเบื้องหลังคาเป็นกระเบื้องลอนคู่
- หน้าต่างกระจกบานเกร็ด
- วงกบ เป็นไม้อัด
- เครื่องสุขภัณฑ์ แบบมาตรฐาน
- พื้นชั้นบน - ล่าง คอนกรีตขัดมัน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 4.9 อาคารที่ก่อสร้างในชุมชนบางแวก ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ จำนวน 107 ราย

ลำดับที่ 1 แปลงที่ 4

ลำดับที่ 2 แปลงที่ 5

ลำดับที่ 3 แปลงที่ 6

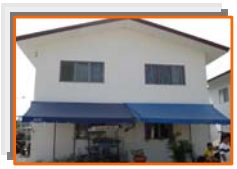
ลำดับที่ 4 แปลงที่ 7

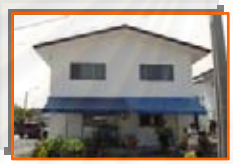
ลำดับที่ 5 แปลงที่ 8

ลำดับที่ 6 แปลงที่ 9

ลำดับที่ 7 แปลงที่ 13

ลำดับที่ 8 แปลงที่ 15


ลำดับที่ 9 แปลงที่ 16

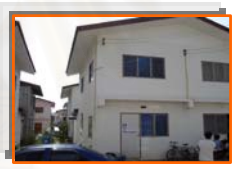

ลำดับที่ 10 แปลงที่ 17

ลำดับที่ 11 แปลงที่ 18

ลำดับที่ 12 แปลงที่ 19

ลำดับที่ 13 แปลงที่ 22

ลำดับที่ 14 แปลงที่ 23


ลำดับที่ 15 แปลงที่ 24

ลำดับที่ 16 แปลงที่ 25

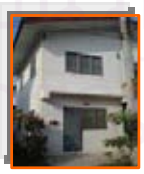
ลำดับที่ 17 แปลงที่ 26

ลำดับที่ 18 แปลงที่ 27

ลำดับที่ 19 แปลงที่ 28

ลำดับที่ 20 แปลงที่ 29

ลำดับที่ 21 แปลงที่ 31


ลำดับที่ 22 แปลงที่ 32

ลำดับที่ 23 แปลงที่ 33

ลำดับที่ 24 แปลงที่ 34

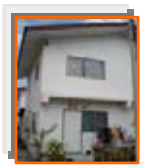
ลำดับที่ 25 แปลงที่ 35

ลำดับที่ 26 แปลงที่ 36

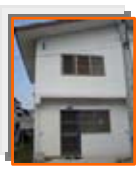
ลำดับที่ 27 แปลงที่ 39

ลำดับที่ 28 แปลงที่ 40

ลำดับที่ 29 แปลงที่ 41

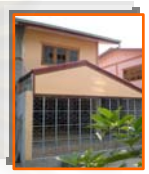

ลำดับที่ 30 แปลงที่ 42

ลำดับที่ 31 แปลงที่ 43


ลำดับที่ 32 แปลงที่ 44

ลำดับที่ 33 แปลงที่ 46

ลำดับที่ 34 แปลงที่ 47


ลำดับที่ 35 แปลงที่ 48

ลำดับที่ 36 แปลงที่ 49

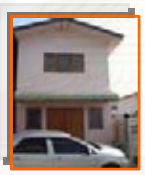
ลำดับที่ 37 แปลงที่ 50

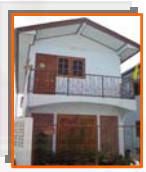
ลำดับที่ 38 แปลงที่ 51

ลำดับที่ 39 แปลงที่ 52

ลำดับที่ 40 แปลงที่ 54

ลำดับที่ 41 แปลงที่ 55


ลำดับที่ 42 แปลงที่ 56


ลำดับที่ 43 แปลงที่ 57

ลำดับที่ 44 แปลงที่ 58

ลำดับที่ 45 แปลงที่ 59

ลำดับที่ 46 แปลงที่ 60

ลำดับที่ 47 แปลงที่ 61

ลำดับที่ 48 แปลงที่ 62

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

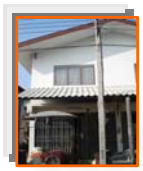
ลำดับที่ 49 แปลงที่ 64

ลำดับที่ 50 แปลงที่ 65

ลำดับที่ 51 แปลงที่ 66

ลำดับที่ 52 แปลงที่ 67

ลำดับที่ 53 แปลงที่ 68


ลำดับที่ 54 แปลงที่ 69

ลำดับที่ 55 แปลงที่ 72

ลำดับที่ 56 แปลงที่ 73

ลำดับที่ 57 แปลงที่ 74

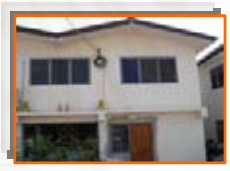
ลำดับที่ 58 แปลงที่ 76

ลำดับที่ 59 แปลงที่ 77

ลำดับที่ 60 แปลงที่ 78

ลำดับที่ 61 แปลงที่ 80

ลำดับที่ 62 แปลงที่ 81


ลำดับที่ 63 แปลงที่ 82

ลำดับที่ 64 แปลงที่ 83

ลำดับที่ 65 แปลงที่ 84

ลำดับที่ 66 แปลงที่ 85

ลำดับที่ 67 แปลงที่ 86

ลำดับที่ 68 แปลงที่ 87

ลำดับที่ 69 แปลงที่ 91

ลำดับที่ 70 แปลงที่ 92

ลำดับที่ 71 แปลงที่ 93

ลำดับที่ 72 แปลงที่ 95

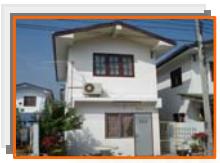
ลำดับที่ 73 แปลงที่ 96

ลำดับที่ 74 แปลงที่ 97

ลำดับที่ 75 แปลงที่ 98

ลำดับที่ 76 แปลงที่ 99

ลำดับที่ 77 แปลงที่ 101


ลำดับที่ 78 แปลงที่ 102

ลำดับที่ 79 แปลงที่ 104

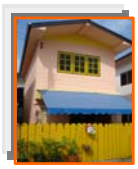
ลำดับที่ 80 แปลงที่ 105

ลำดับที่ 81 แปลงที่ 106

ลำดับที่ 82 แปลงที่ 107

ลำดับที่ 83 แปลงที่ 108

ลำดับที่ 84 แปลงที่ 114


ลำดับที่ 85 แปลงที่ 115

ลำดับที่ 86 แปลงที่ 117

ลำดับที่ 87 แปลงที่ 118

ลำดับที่ 88 แปลงที่ 120

ลำดับที่ 89 แปลงที่ 123

ลำดับที่ 90 แปลงที่ 125

ลำดับที่ 91 แปลงที่ 130

ลำดับที่ 92 แปลงที่ 132

ลำดับที่ 93 แปลงที่ 135

ลำดับที่ 94 แปลงที่ 136

ลำดับที่ 95 แปลงที่ 137

ลำดับที่ 96 แปลงที่ 138

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ลำดับที่ 97แปลงที่ 139

ลำดับที่ 98 แปลงที่ 141

ลำดับที่ 99 แปลงที่ 142

ลำดับที่ 100 แปลงที่ 143

ลำดับที่ 101 แปลงที่ 144

ลำดับที่ 102 แปลงที่ 145

ลำดับที่ 103 แปลงที่ 146

ลำดับที่ 104 แปลงที่ 147

ลำดับที่ 105 แปลงที่ 148

ลำดับที่ 106 แปลงที่ 151

ลำดับที่ 107 แปลงที่ 152

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ 2 เรื่อง คือ 1. เพื่อศึกษากระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก และ 2. เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก ซึ่งผลการศึกษาในเรื่องกระบวนการให้สินเชื่อผู้วิจัยได้อธิบายไว้แล้วในบทที่ 4 ส่วนในบทนี้ ผู้วิจัยจะแสดงผลการวิเคราะห์ การสัมภาษณ์ ผู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในชุมชนบางแวก รวมถึงผลการสัมภาษณ์ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการ ทั้งนี้ ได้แบ่งผลการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

5.1 ข้อมูลด้านประชากรของชาวชุมชนบางแวก

5.2 ข้อมูลด้านปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการด้านกระบวนการให้สินเชื่อ

5.1 ข้อมูลด้านประชากรของชาวชุมชนบางแวก

5.1.1 ข้อมูลลักษณะทางสังคม

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างเป็นเพศหญิงมากที่สุด ร้อยละ 63.55 และเพศชาย ร้อยละ 36.45 มีช่วงอายุระหว่าง 41-50 ปีมากที่สุด ร้อยละ 33.64 รองลงมามีอายุระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 29.91 และในช่วงอายุมากกว่า 50 ปีและต่ำกว่า 30 ปีตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นหัวหน้าครอบครัว

กลุ่มตัวอย่างที่สมรสแล้วมีมากที่สุดร้อยละ 35.51 รองลงมาสถานภาพหย่าร้อยละ 14.02 และมีสถานภาพโสด ร้อยละ 8.41 จำนวนสมาชิกในครอบครัวพบว่า ส่วนใหญ่มีจำนวนสมาชิกในครอบครัว 4 คน มากที่สุด ร้อยละ 46.73 รองลงมามีจำนวนสมาชิก 3 คน ร้อยละ 23.36 ด้านจำนวนสมาชิกในครอบครัวพบว่า มีสมาชิกจำนวน 4 คนมากที่สุด ร้อยละ 46.73 ซึ่งส่วนใหญ่มีบุตร 2 คน รองลงมามีสมาชิกในครอบครัว 3 คน ร้อยละ 23.36 สำหรับครอบครัวที่มีสมาชิกมากกว่า 5 คน ร้อยละ 17.76 ส่วนใหญ่เป็นเครือญาติพี่น้อง (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 แสดงข้อมูลเกี่ยวกับเพศ อายุ สถานภาพ และจำนวนสมาชิกในครอบครัว

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
1.	**เพศ**		
	ชาย	39	36.45
	หญิง	68	63.55
	รวม	107	100.00
2.	**ช่วงอายุ**		
	ต่ำกว่า 30 ปี	16	14.95
	31 - 40 ปี	32	29.91
	41 - 50 ปี	36	33.64
	มากกว่า 50 ปี	23	21.50
	รวม	107	100.00
3.	**สถานภาพ**		
	โสด	9	8.41
	สมรส	83	77.57
	หย่า	15	14.02
	รวม	107	100.00
4.	**จำนวนสมาชิกในครอบครัว**		
	2 คน	13	12.15
	3 คน	25	23.36
	4 คน	50	46.73
	5 คนขึ้นไป	19	17.76
	รวม	107	100.00

5.1.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษา อาชีพ และรายได้

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างมีการศึกษาระดับประถมศึกษามากที่สุด ร้อยละ 43.93 รองลงมาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ร้อยละ 25.23 ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ร้อยละ 14.76 และมีผู้ไม่ได้รับการศึกษา ร้อยละ 7.48 ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่า ส่วนใหญ่ได้รับการศึกษาน้อย แสดงให้เห็นถึงกลุ่มตัวอย่างที่มาจากชุมชนผู้มีรายได้น้อย จำเป็นต้องทำงานหาเงินเลี้ยงชีพ เป็นเหตุให้ขาดโอกาสในการศึกษาเล่าเรียน

ด้านอาชีพ พบว่ามีอาชีพรับจ้างมากที่สุด ร้อยละ 57.01 รองลงมาค้าขาย ร้อยละ 39.25 และรับราชการ ร้อยละ 3.74 ตามลำดับ อาชีพรับจ้างส่วนใหญ่เป็นผู้ใช้แรงงาน เช่น กรรมกร รับจ้างทั่วไป ส่วนอาชีพค้าขาย เช่น ขายของตามตลาดนัด ซึ่งทั้งสองอาชีพจะมีรายได้ที่ไม่มั่นคงขึ้นอยู่กับความขยันของตนเอง เหตุผลมาจากระดับการศึกษาที่เรียนมาน้อยจึงมีอาชีพที่ไม่มั่นคง

สำหรับรายได้สุทธิต่อเดือน มีรายได้ระหว่าง 5,001-10,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 61.68 รองลงมามีรายได้ระหว่าง 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 24.30 และพบว่ามีรายได้น้อยกว่า 5,000 บาท ร้อยละ 4.67 แสดงให้เห็นถึงผู้มีรายได้สุทธิน้อยกว่า 5,000 บาทต่อเดือน จะมีความเสี่ยงต่อสภาพคล่องด้านการเงิน (ตารางที่ 5.2)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.2 แสดงระดับการศึกษา อาชีพ และรายได้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
1.	**ระดับการศึกษา**		
	ไม่ได้เรียน	8	7.48
	ประถม	47	43.93
	มัธยมศึกษาตอนต้น	27	25.23
	มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	11	8.41
	อนุปริญญา/ปวส.	9	8.41
	ปริญญาตรี	5	4.67
	รวม	107	100.00
2.	**อาชีพ**		
	ข้าราชการ	4	3.74
	ค้าขาย	42	39.25
	รับจ้าง	61	57.01
	รวม	107	100.00
3.	**รายได้รวมสุทธิ/เดือน**		
	น้อยกว่า 5,000 บาท	5	4.67
	5,001 - 10,000 บาท	66	61.68
	10,001 - 15,000 บาท	26	24.30
	15,001 - 20,000 บาท	5	4.67
	มากกว่า 20,000 บาท	5	4.67
	รวม	107	100.00

5.1.3 ข้อมูลด้านสินเชื่อ

จากการศึกษาพบว่า ลักษณะการขอสินเชื่อของชุมชนบางแวก มีการขอกู้เงินจากธนาคารโดยเป็นการกู้คนเดียวมากที่สุด ร้อยละ 63.55 ที่เหลือเป็นการกู้โดยมีผู้กู้ร่วม ร้อยละ 36.45 และส่วนใหญ่ใช้ตั๋วสัญญาใช้เงินในการค้ำประกันมากที่สุด ร้อยละ 82.24 ที่เหลือใช้บุคคลในการค้ำประกัน แสดงให้เห็นถึงสภาพทางสังคมของผู้กู้ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มคนที่มีอาชีพรับจ้าง ไม่มีญาติพี่น้องรับราชการจึงมีความจำเป็นต้องซื้อตั๋วสัญญาใช้เงิน

ส่วนระยะเวลาตั้งแต่ยื่นกู้จนถึงวันทำสัญญา พบว่าส่วนใหญ่ใช้ระยะเกิน 180 วัน ร้อยละ 42.06 รองลงมาใช้เวลาระหว่าง 121-180 วัน ร้อยละ 30.84 โดยใช้ระยะเวลาน้อยกว่า 160 วัน เพียงร้อยละ 5.61 สังเกตได้ว่าผู้กู้ส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลานานมากกว่า 4 เดือน ถึงร้อยละ 72.90 สาเหตุอาจเนื่องมาจากการจัดเตรียมเอกสารหรือหลักฐานตามที่เงื่อนไขที่ธนาคารกำหนดในวันทำสัญญา

ด้านวงเงินอนุมัติให้กู้ พบว่าได้รับวงเงินอนุมัติให้กู้ จำนวน 300,000 บาท มากที่สุด ร้อยละ 90.65 รองลงมา 280,000 บาท ร้อยละ 6.54 และวงเงินอนุมัติต่ำที่สุดคือ 200,000 บาท ร้อยละ 0.93 จำวนเงินที่ได้อนุมัติแตกต่างกันสาเหตุน่าจะมาจากการคำนวณตามเกณฑ์รายได้ของผู้กู้ ส่วนระยะเวลาการกู้ พบว่าใช้ระยะเวลา 16 ถึง 20 ปี มากที่สุด ร้อยละ 85.98 รองลงมาใช้ระยะเวลา 10-15 ปี ร้อยละ 7.48 มากกว่า 25 ปี ร้อยละ 3.74 และน้อยกว่า 10 ปี ร้อยละ 1.87 ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงระยะเวลาในการกู้แปรผันตามอายุผู้กู้ เนื่องจากธนาคารกำหนดให้กู้สูงสุด 30 ปี และอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาในการกู้ไม่เกิน 70 ปี

สำหรับเงินงวดผ่อนชำระต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่ชำระเงินงวดคืนธนาคารระหว่าง 2,001-2,500 บาท ร้อยละ 62.62 รองลงมาระหว่าง 1,500-2,000 บาท และ 2,501-3,000 บาท มีจำนวนเท่ากัน ร้อยละ 15.89 ซึ่งจำนวนเงินงวดการผ่อนชำระแปรผันตามวงเงินกู้และระยะเวลาในการกู้ (ตารางที่ 5.3)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.3 แสดงรายละเอียดการขอสินเชื่อ เกี่ยวกับการยื่นกู้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
1.	**จำนวนผู้กู้**		
	กู้เดี่ยว	68	63.55
	กู้ร่วม	39	36.45
	รวม	107	100.00
2.	**หลักประกันสัญญา (ก่อนจำนอง)**		
	ตั๋วสัญญาใช้เงิน (P/N)	88	82.24
	บุคคล	19	17.76
	รวม	107	100.00
3.	**ระยะเวลาตั้งแต่ยื่นกู้ถึงวันทำสัญญา (วัน)**		
	น้อยกว่า 60 วัน	6	5.61
	61 - 120 วัน	23	21.49
	121 - 180 วัน	33	30.84
	มากกว่า 180 วัน	45	42.06
	รวม	107	100.00
4.	**วงเงินอนุมัติให้กู้**		
	200,000 บาท	1	0.93
	270,000 บาท	1	0.93
	280,000 บาท	7	6.54
	290,000 บาท	1	0.93
	300,000 บาท	97	90.65
	รวม	107	100.00

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
5.	**ระยะเวลาการกู้ (ปี)**		
	น้อยกว่า 10 ปี	2	1.87
	10 - 15 ปี	8	7.48
	16 - 20 ปี	92	**85.98**
	21 - 25 ปี	1	0.93
	มากกว่า 25 ปี	4	3.74
	รวม	**107**	**100.00**
6.	**เงินงวดผ่อนชำระ**		
	น้อยกว่า 1,500	4	3.74
	1,500 - 2,000	17	15.89
	2,001 - 2,500	67	**62.62**
	2,501 - 3,000	17	15.89
	มากกว่า 3,000	2	1.87
	รวม	**107**	**100.00**

5.1.4 ข้อมูลเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย และสถานะบัญชี

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี มากที่สุด ร้อยละ 91.59 รองลงมาคงที่ 2 ปี ร้อยละ 7.48 และคงที่ 1 ปี ร้อยละ 0.93 ตามลำดับ ส่วนดอกเบี้ยเริ่มต้นที่ร้อยละ 4 ต่อปี มากที่สุด ร้อยละ 80.37 รองลงมา ร้อยละ 4.25 ต่อปี และร้อยละ 5.75 ต่อปี มีจำนวนเท่ากันร้อยละ 4.67 สาเหตุที่ส่วนใหญ่เลือกอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นร้อยละ 4 ต่อปี มากที่สุด ซึ่งมาจากเรื่องของการที่ผู้กู้สามารถรับรู้จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือนที่แน่นอนตลอดระยะเวลา 3 ปี

ส่วนอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่เรียกดูข้อมูล (14 ธันวาคม 2550) พบว่าส่วนใหญ่ยังคงมีอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปี รองลงมาอยู่ระหว่างร้อยละ 8-10 ต่อปี ร้อยละ 23.36 และมากกว่าร้อยละ 10 ร้อยละ 17.76 อัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันมากสาเหตุเกิดจากส่วนใหญ่พ้นระยะเวลาของการใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยเปลี่ยนสถานะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามประกาศธนาคาร (อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ณ วันเรียกดูข้อมูลร้อยละ 7.50 ต่อปี) และสำหรับอัตราดอกเบี้ยมากกว่าร้อยละ 10 เกิดจากการปรับเนื่องจากมีหนี้ค้างชำระเกินเกณฑ์ธนาคาร

ด้านสถานะบัญชี พบว่าส่วนใหญ่มีสถานะบัญชีปกติ จำนวน 86 ราย ร้อยละ 80.37 ซึ่งถือว่าผู้กู้กลุ่มนี้มีวินัยในการชำระเงินที่ดีมาก และยังพบว่ามีการนำเงินมาชำระเพื่อปิดบัญชี จำนวน 4 ราย ร้อยละ 3.74 ส่วนที่เหลือสถานะบัญชีมีหนี้ค้างถึงขั้นเร่งรัดหนี้ จำนวน 17 ราย ร้อยละ 15.89

ด้านงวดค้างชำระ พบว่าสถานะบัญชีค้างต่ำกว่า 2 งวดมากที่สุด ร้อยละ 42.06 ไม่พบหนี้ค้าง ร้อยละ 41.12 และมีหนี้ค้าง 2-2.99 งวด ร้อยละ 5.61 ซึ่งตามระเบียบธนาคารหากงวดค้างเกิน 2 งวดขึ้นไปทางธนาคารจะจัดเป็นสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้ซึ่งจะมีการออกจดหมายทวงหนี้อัตโนมัติ และจะถูกปรับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามกฎหมายกำหนด และยังพบว่ามีหนี้ค้างตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป ร้อยละ 11.21 ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้ถือเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) (ตารางที่ 5.4)

ตารางที่ 5.4 แสดงรายละเอียดการขอสินเชื่อ เกี่ยวกับดอกเบี้ยและสถานะบัญชี

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
1.	**ประเภทดอกเบี้ย**		
	คงที่ 2 ปี	8	7.48
	คงที่ 3 ปี	98	**91.59**
	คงที่ 5 ปี	1	0.93
	รวม	**107**	**100.00**
2.	**ดอกเบี้ยเริ่มต้น**		
	3.50	1	0.93
	4.00	86	**80.37**
	4.25	5	4.67
	4.50	4	3.74
	4.75	1	0.93
	5.75	5	4.67
	5.99	2	1.87
	6.00	1	0.93
	6.75	1	0.93
	7.25	1	0.93
	รวม	**107**	**100.00**

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
3.	**อัตราดอกเบี้ย (ณ 14 ธันวาคม 2550)**		
	น้อยกว่า ร้อยละ 6.00	52	**48.60**
	ร้อยละ 6.01 - 8.00	13	12.15
	ร้อยละ 8.01 - 10.00	25	23.36
	มากกว่า ร้อยละ10	17	15.89
	รวม	**107**	**100.00**
4.	**สถานะบัญชี**		
	ปกติ	86	**80.37**
	ปิดบัญชี	4	3.74
	เร่งรัดหนี้	17	15.89
	รวม	**107**	**100.00**
5.	**งวดค้าง**		
	ไม่ค้าง	44	41.12
	ค้างต่ำกว่า 2 งวด	46	**42.06**
	2-2.99 งวด	6	5.61
	3-3.99 งวด	4	4.67
	4 งวดขึ้นไป	7	6.54
	รวม	**107**	**100.00**

5.1.5. ข้อมูลเกี่ยวกับระยะเวลา และผลการก่อสร้างอาคาร

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคาร ระหว่าง 13-18 เดือน มากที่สุด ร้อยละ 29.91 รองลงมาระหว่าง 26-32 เดือน ร้อยละ 24.30 และระหว่าง 19-25 เดือน ร้อยละ 23.36 ขณะที่ใช้ระยะเวลาระหว่าง 6-12 เดือน มีเพียงร้อยละ 7.48 ส่วนความถี่ในการเบิกเงินงวด พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เบิกเงินงวดระหว่าง 6-10 งวดมากที่สุด ร้อยละ 61.68 รองลงมาน้อยกว่า 6 งวด ร้อยละ 20.56 และมากกว่า 10 งวด ร้อยละ 17.76 ตามลำดับ

ส่วนผลการก่อสร้างอาคาร พบว่าอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% มากที่สุด จำนวน 100 หลัง ร้อยละ 93.46 รองลงมาแล้วเสร็จประมาณ 70% จำนวน 4 หลัง ร้อยละ 3.74 ที่เหลือก่อสร้างแล้วเสร็จ 40%, 60% และ80% จำนวน 1 เท่ากัน ร้อยละ 0.93

ตารางที่ 5.5 แสดงรายละเอียดระยะเวลา และผลการก่อสร้างอาคาร

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	ร้อยละ
1.	**ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคาร**		
	6 - 12 เดือน	8	7.48
	13 - 18 เดือน	32	**29.91**
	19 - 25 เดือน	25	23.36
	26 - 32 เดือน	26	24.30
	มากกว่า 32 เดือน	16	14.95
	รวม	**107**	**100.00**
2.	**ความถี่ในการเบิกเงิน**		
	น้อยกว่า 6 งวด	22	20.56
	6 - 10 งวด	66	**61.68**
	มากกว่า 10 งวด	19	17.76
	รวม	**107**	**100.00**
3.	**ผลการก่อสร้างอาคาร (%)**		
	100	100	**93.46**
	80	1	0.93
	70	4	3.74
	60	1	0.93
	40	1	0.93
	รวม	**107**	**100.00**

5.1.6 การวิเคราะห์เรื่องสถานะบัญชี

5.1.6.1 ความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับช่วงอายุ

จากการศึกษาพบว่าสถานะบัญชีปกติ จำนวน 86 คน โดยมีช่วงอายุระหว่าง 41-50 ปี มากที่สุด ร้อยละ 39.53 ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วงอายุดังกล่าวเป็นช่วงที่เริ่มสร้างครอบครัว รองลงมา ช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 29.07 และช่วงอายุน้อยกว่า 30 ปี มีสถานะบัญชีปกติน้อยที่สุด ร้อยละ 13.95 และยังพบว่ามีการนำเงินมาชำระเพื่อปิดบัญชีจำนวน 4 ราย โดยแยกเป็น ช่วงอายุ 41-50 ปี จำนวน 1 ราย และมากกว่า 50 ปี จำนวน 3 ราย แสดงให้เห็นว่าผู้นำครอบครัวที่มีอายุมาก ไม่ต้องการมีภาระในการผ่อนชำระกับธนาคารระยะยาว

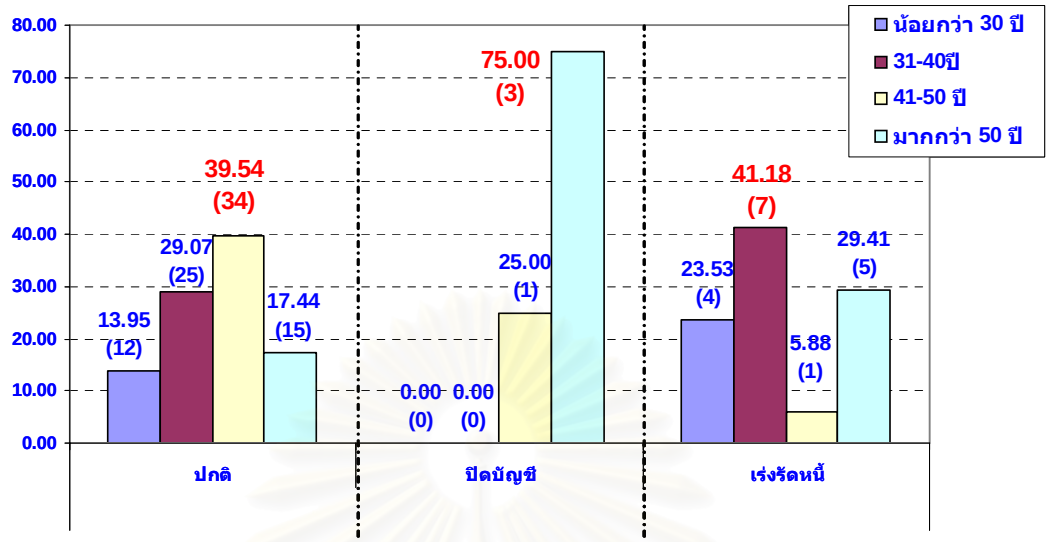
สำหรับสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้ มีจำนวนทั้งหมด 17 ราย ซึ่งหนี้ค้างที่มีสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้จะมีจำนวนงวดค้างตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป โดยพบว่าอยู่ในช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี มากที่สุด ร้อยละ 41.18 รองลงมาอายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 29.41 และน้อยกว่า 30 ปี ร้อยละ 23.53 ตามลำดับ (ตารางที่ 5.6 และแผนภูมิที่ 5.1)

ตารางที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับช่วงอายุ

ช่วงอายุ	สถานะบัญชี							
	ปกติ		ปิดบัญชี		เร่งรัดหนี้		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 30 ปี	12	13.95	0	0.00	4	23.53	16	14.95
31-40 ปี	25	29.07	0	0.00	7	41.18	32	29.91
41-50 ปี	34	39.53	1	25.00	1	5.88	36	33.64
มากกว่า 50 ปี	15	17.44	3	75.00	5	29.41	23	21.50
รวม	86	100	4	100	17	100	107	100

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิที่ 5.1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอายุ



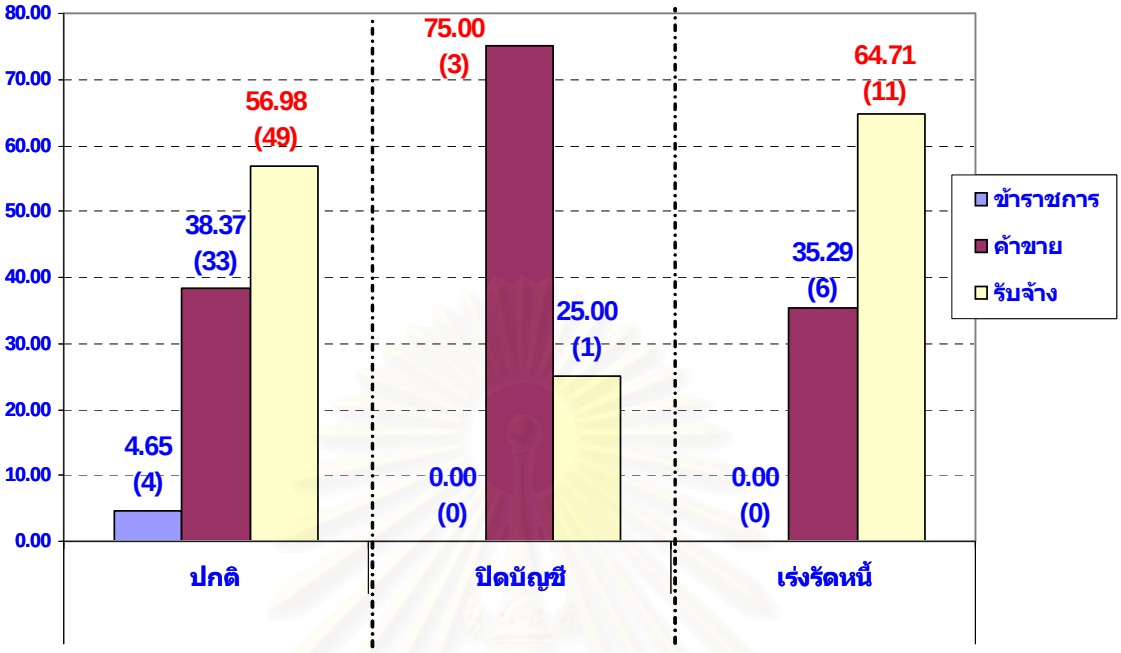
5.1.6.2 ความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอาชีพ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างอาชีพรับราชการ ไม่มีหนี้ค้างเลย ส่วนอาชีพค้าขายมีสัดส่วนของสถานะบัญชีปกติ ร้อยละ 38.37 ซึ่งใกล้เคียงกับสถานบัญชีเร่งรัดหนี้คือร้อยละ 35.29 สำหรับอาชีพรับจ้างมีสัดส่วนของสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้ ร้อยละ 64.71 มากกว่าสถานะบัญชีปกติ ร้อยละ 56.98 นอกจากนี้ยังพบว่ามีการปิดบัญชีโดยนำเงินมาชำระคืน จำนวน 4 ราย แยกเป็นอาชีพค้าขาย ร้อยละ 75 และอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 25 (ตารางที่ 5.7 และแผนภูมิที่ 5.2)

ตารางที่ 5.7 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอาชีพ

อาชีพ	สถานะบัญชี							
	ปกติ		ปิดบัญชี		เร่งรัดหนี้		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ	4	4.65	0	0.00	0	0.00	4	3.74
ค้าขาย	33	38.37	3	75.00	6	35.29	42	39.25
รับจ้าง	49	56.98	1	25.00	11	64.71	61	57.01
รวม	86	100	4	100	17	100	107	100

แผนภูมิที่ 5.2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับอาชีพ



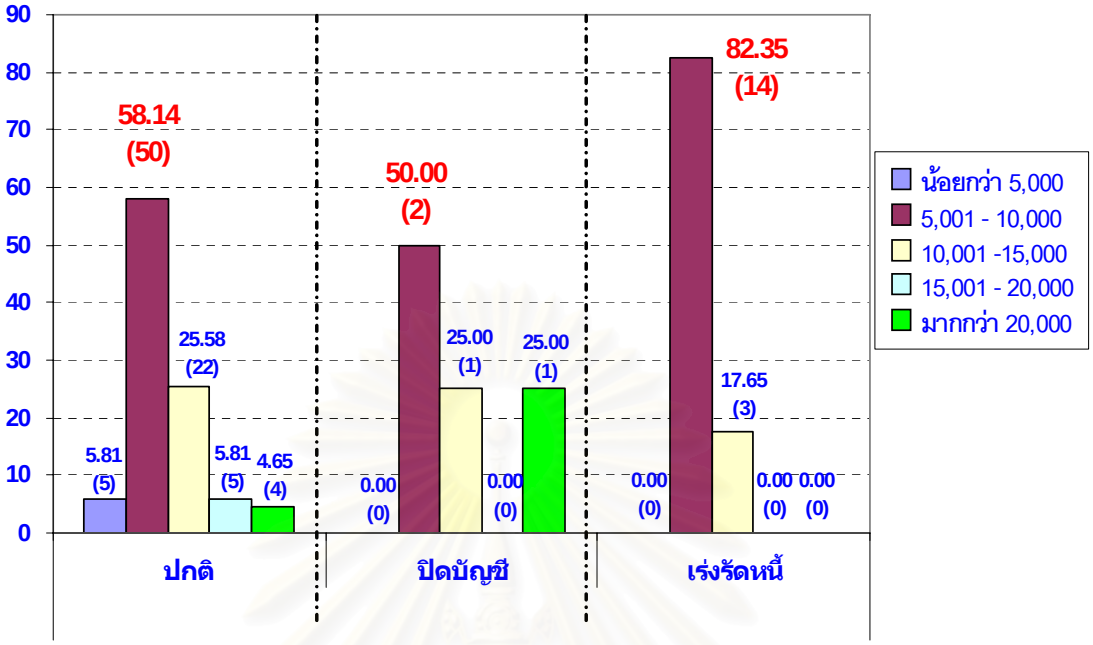
5.1.6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับรายได้สุทธิ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มที่มีช่วงระดับรายได้ 5,001-10,000 บาท จะมีหนี้ค้างชำระมากที่สุดร้อยละ 82.35 รองลงมาช่วงระดับรายได้ 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 17.65 แสดงให้เห็นถึงกลุ่มที่มีรายได้รวมสุทธิต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน มีความเสี่ยงต่อการผ่อนชำระคืนธนาคารมากที่สุด (ตารางที่ 5.8 และแผนภูมิที่ 5.3)

ตารางที่ 5.8 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับรายได้สุทธิ

รายได้รวมสุทธิ (บาท)	สถานะบัญชี							
	ปกติ		ปิดบัญชี		เร่งรัดหนี้		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000	5	5.81	0	0.00	0	0.00	5	4.67
5,001 - 10,000	50	58.14	2	50.00	14	82.35	66	61.68
10,001 -15,000	22	25.58	1	25.00	3	17.65	26	24.30
15,001 - 20,000	5	5.81	0	0.00	0	0.00	5	4.67
มากกว่า 20,000	4	4.65	1	25.00	0	0.00	5	4.67
รวม	86	100	4	100	17	100	107	100

แผนภูมิที่ 5.3 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีกับรายได้สุทธิ



5.1.6.5 ความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับอาชีพ

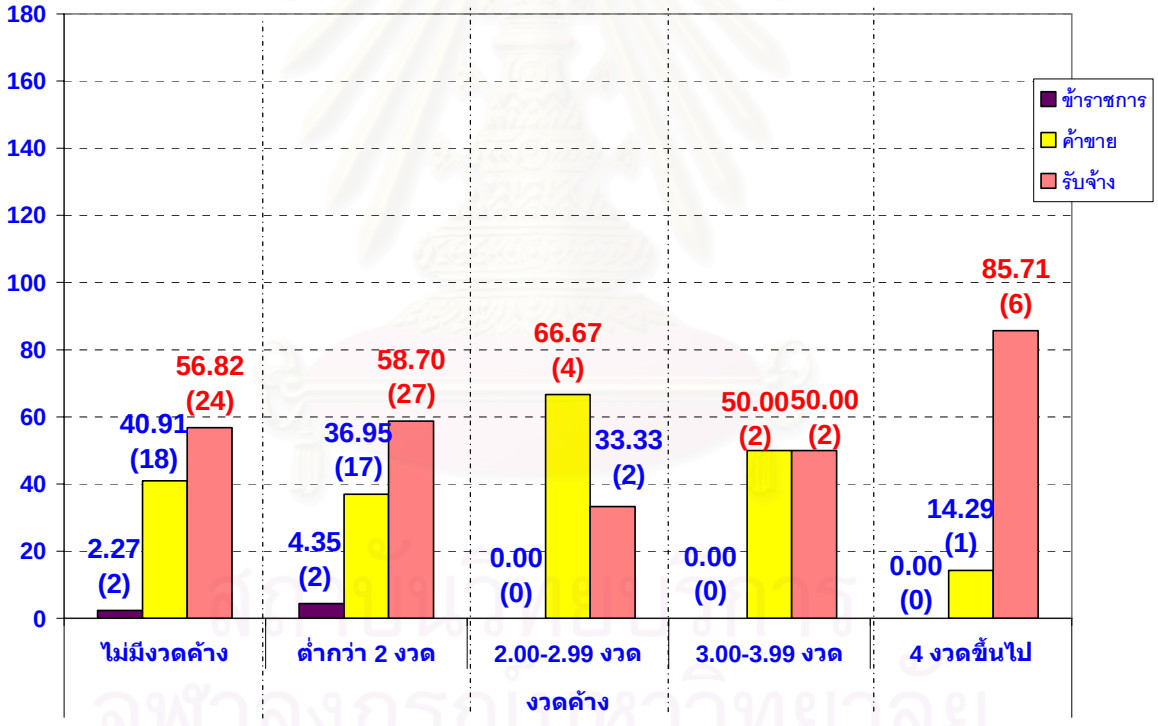
จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีงวดค้างเลย มีจำนวน 44 ราย แยกเป็นอาชีพรับจ้างมากที่สุด ร้อยละ 54.55 รองลงมาอาชีพค้าขาย ร้อยละ 40.91 และกลุ่มตัวอย่างที่มีหนี้ค้างต่ำกว่า 2 งวด มีจำนวน 46 ราย แยกเป็นอาชีพรับจ้างมากที่สุด ร้อยละ 56.52 รองลงมาอาชีพค้าขาย ร้อยละ 36.96 และอาชีพรับราชการ ร้อยละ 4.35 ตามลำดับ ซึ่งกลุ่มที่มีหนี้ค้างต่ำกว่า 2 งวดยังมีสถานะบัญชีเป็นปกติ เนื่องจากธนาคารจะเริ่มปรับเป็นสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้ต่อเมื่อมีหนี้ค้างตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป ซึ่งจะมีการออกจดหมายทวงหนี้อัตโนมัติ พร้อมกับการปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นตามระเบียบธนาคาร

นอกจากนี้ยังพบว่า มีงวดค้างเกิน 3 งวดขึ้นไป จำนวน 11 ราย แยกเป็นอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 72.73 อาชีพค้าขาย ร้อยละ 72.27 ซึ่งสถานะของงวดค้างตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไปเปลี่ยนเป็นสถานะลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) (ตารางที่ 5.9 และแผนภูมิที่ 5.4)

ตารางที่ 5.9 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับอาชีพ

อาชีพ	งวดค้าง											
	ไม่ค้าง		ต่ำกว่า 2 งวด		2-2.99		3-3.99		4 ขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ข้าราชการ	2	2.27	2	4.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	3.74
ค้าขาย	18	40.91	17	36.95	4	66.67	2	50.00	1	14.29	42	39.25
รับจ้าง	24	56.81	27	58.70	2	33.33	2	50.00	6	85.71	61	57.01
รวม	44	100	46	100	6	100	4	100	7	100	107	100

แผนภูมิที่ 5.4 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับอาชีพ



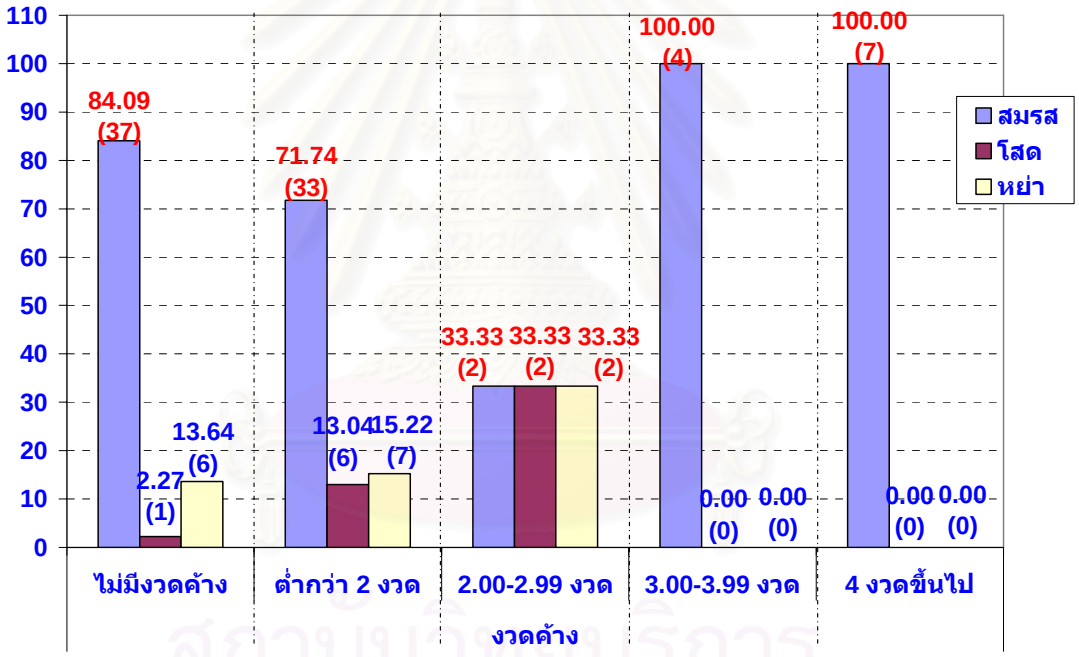
5.1.6.6 ความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับสถานภาพ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีงวดค้างจำนวน 44 ราย แยกเป็นสถานภาพสมรสมากที่สุด ร้อยละ 84.09 รองลงมาสถานภาพหย่า ร้อยละ 13.64 และสถานภาพโสด ร้อยละ 2.27 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่าสถานภาพโสดและหย่ามีงวดค้างไม่เกิน 2.99 งวด โดยสถานภาพสมรสมีงวดค้างตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป จำนวน 11 ราย ร้อยละ 100 (ตารางที่ 5.10 และแผนภูมิที่ 5.5)

ตารางที่ 5.10 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับสถานภาพ

สถานภาพ	งวดค้าง											
	ไม่มีงวดค้าง		ต่ำกว่า 2 งวด		2-2.99 งวด		3-3.99 งวด		4 งวดขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สมรส	37	84.09	33	71.74	2	33.33	4	100	7	100	83	77.57
โสด	1	2.27	6	13.04	2	33.33	0	0	0	0	9	8.41
หย่า	6	13.64	7	15.22	2	33.33	0	0	0	0	15	14.02
รวม	44	100	46	100	6	100	4	100	7	100	107	100

แผนภูมิที่ 5.5 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับสถานภาพ



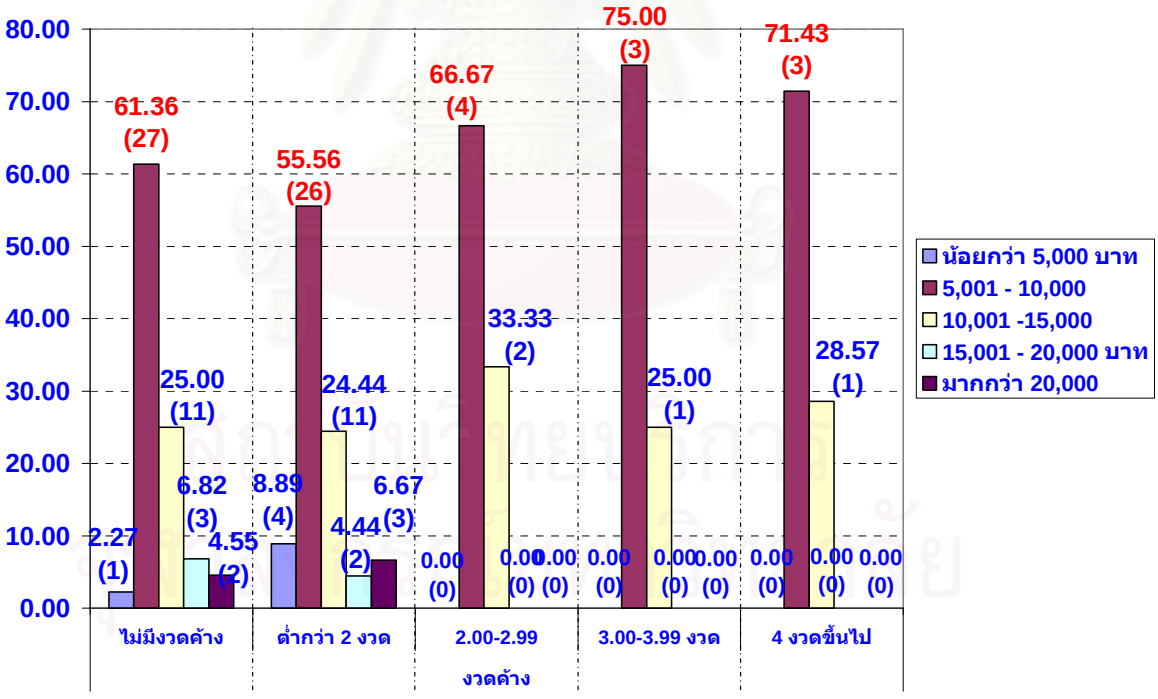
5.1.6.4 ความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับรายได้สุทธิ

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีงวดค้างมีจำนวน 44 ราย แยกตามระดับรายได้สุทธิอยู่ระหว่างช่วง 5,001-10,000 บาท มากที่สุดร้อยละ 61.36 รองลงมาอยู่ระหว่างช่วง 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 25.00 นอกจากนี้ยังพบว่างวดค้างต่ำกว่า 2 งวดมีจำนวนสูงถึง 46 ราย อยู่ระหว่างช่วงรายได้ 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 55.56 รองลงมาอยู่ระหว่างช่วง 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 24.44 สังเกตได้ว่ากลุ่มที่มีงวดค้างต่ำกว่า 2 งวด มีจำนวนมาก น่าจะเป็นการพยายามรักษาสถานะไม่ให้เกิน 2 งวด เพื่อไม่ให้ถูกปรับสถานะบัญชีเป็นเร่งรัดหนี้ เพราะจะมีปัญหาในเรื่องถูกปรับอัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามมาได้ (ตารางที่ 5.11 และแผนภูมิที่ 5.6)

ตารางที่ 5.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับรายได้สุทธิ

รายได้รวมสุทธิ (บาท)	งวดค้าง											
	ไม่ค้าง		ต่ำกว่า 2 งวด		2-2.99		3-3.99		4 ขึ้นไป		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 5,000	1	2.27	4	8.89	0	0.00	0	0.00	0	0.00	5	4.67
5,001 - 10,000	27	61.36	26	55.56	4	66.67	3	75.00	5	71.43	66	61.68
10,001 -15,000	11	25.00	11	24.44	2	33.33	1	25.00	2	28.57	26	24.30
15,001 - 20,000	3	6.82	2	4.44	0	0.00	0	0.00	0	0.00	5	4.67
มากกว่า 20,000	2	4.55	3	6.67	0	0.00	0	0.00	0	0.00	5	4.67
รวม	44	100	46	100	6	100	4	100	7	100	107	100

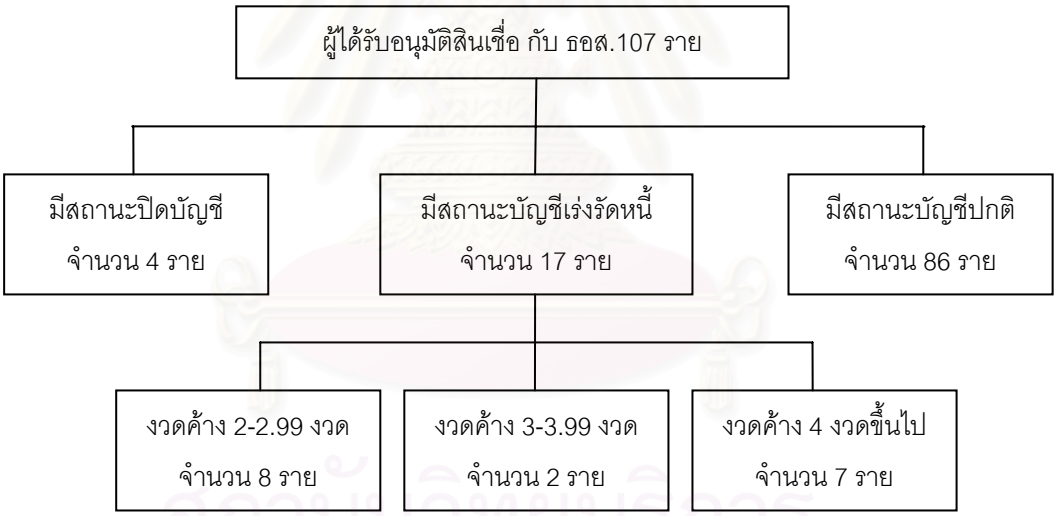
แผนภูมิที่ 5.6 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับรายได้สุทธิ



5.1.7 สรุปผลจากการศึกษาเรื่องการชำระหนี้

จากการศึกษาเรื่องการชำระหนี้พบว่า ชาวชุมชนบางแวกที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร จำนวน 107 ราย มีการชำระหนี้ปกติ จำนวน 86 ราย คิดเป็นร้อยละ 80.37 ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่มีวินัยในการผ่อนชำระค่อนข้างดี นอกจากนี้ยังพบว่ามีการนำเงินมาชำระเพื่อปิดบัญชี จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 3.14 ส่วนที่เหลือมีสถานะเร่งรัดหนี้ แยกเป็นหนี้ค้างเกิน 2 งวด จำนวน 17 ราย คิดเป็นร้อยละ 15.89 ซึ่งในจำนวนนี้มีหนี้ค้างตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 9.34 ซึ่งถือเป็นลูกหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ซึ่งผู้วิจัยได้ดำเนินการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างของสถานะบัญชีปกติ โดยการสุ่มตัวอย่าง จำนวน 20 ราย คิดเป็นร้อยละ 23.25 กลุ่มตัวอย่างสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้ โดยการสุ่มตัวอย่าง จำนวน 10 ราย คิดเป็นร้อยละ 58.82 และกลุ่มตัวอย่างสถานะปิดบัญชี จำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 100 โดยมีประเด็นการสัมภาษณ์ในเรื่องของสาเหตุของการมีสถานะบัญชีที่แตกต่างกัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

แผนผังที่ 5.1 แสดงสถานะบัญชีของกลุ่มตัวอย่าง



5.1.7.1 กรณีนำเงินมาชำระคืนธนาคาร (สถานะปิดบัญชี)

จากการศึกษาพบว่า มีผู้นำเงินมาชำระเงินคืนธนาคาร เพื่อปิดบัญชี จำนวน 4 ราย สาเหตุที่ปิดบัญชีเกิดจากไม่อยากมีภาระการผ่อนชำระกับธนาคาร ไม่มั่นใจในอนาคตว่าเงินที่มีอยู่จะหมดไปโดยไม่เกิดประโยชน์ ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย

ส่วนการได้มาของเงินที่นำมาปิดบัญชีนั้น พบว่า 3 รายได้เงินจากค่าเวนคืนที่อยู่อาศัยหลังเดิม ส่วนอีก 1 ราย ญาติให้ยืมมาปิดบัญชีโดยไม่คิดดอกเบี้ย

ตารางที่ 5.12 แสดงสาเหตุของการปิดบัญชี

ลำดับที่	รายละเอียด	ร้อยละ	หมายเหตุ
1.	ไม่อยากเสียดอกเบี้ยให้ธนาคาร	75	<u>การได้มาของเงิน</u>
2.	ไม่มั่นใจในอนาคตว่าเงินที่มีอยู่จะหมดไปโดยไม่เกิดประโยชน์	50	ได้ค่าเวนคืนบ้านหลังเดิม จำนวน 3 ราย และญาติให้ยืม จำนวน 1 ราย
3.	ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย	25	
4.	ไม่มีปัญหาทางด้านการเงิน	25	

หมายเหตุ ตัวเลขในตารางหมายถึงร้อยละของผู้ตอบ ซึ่งจำนวนรวมอาจเกินร้อย เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากข้อมูลการปิดบัญชีดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่ากลุ่มตัวอย่างมีความรับผิดชอบในเรื่องของฐานะการเป็นลูกหนี้ค่อนข้างสูง ทำให้ไม่เป็นภาระด้านที่อยู่อาศัยในอนาคต อย่างไรก็ตามการปิดบัญชีเร็วกว่ากำหนด จะทำให้เกิดผลกระทบเชิงธุรกิจกับธนาคาร

5.1.7.2 การค้างชำระหนี้ (สถานะเร่งรัดหนี้)

จากการศึกษาพบว่า สาเหตุของการค้างชำระหนี้ส่วนใหญ่เกิดจากการมีหนี้สินอื่นต้องชำระก่อน เช่น เงินกู้นอกระบบ เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า การผ่อนเครื่องอำนวยความสะดวกภายในบ้าน ค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น มีปัญหาครอบครัว ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากการสร้างหนี้เพิ่มเติมโดยไม่พิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระของตนเอง และมักคิดว่าธนาคารผู้ให้กู้คงยังไม่ดำเนินการฟ้องร้องบังคับจำนองในเร็ววัน

อย่างไรก็ตามผู้มีหนี้ค้างส่วนใหญ่ตอบว่า จะพยายามหาเงินมาชำระคืนให้เป็นปกติโดยเร็วที่สุด เพราะทราบว่าการมีหนี้ค้างจะทำให้ถูกปรับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น (ตารางที่

ตารางที่ 5.13 แสดงสาเหตุของการค้างชำระเรียงลำดับจากมากไปน้อย

ลำดับที่	รายละเอียด	ร้อยละ
1.	มีหนี้สินอื่นที่ต้องชำระก่อน	70.58
2.	ค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น	58.82
3.	มีปัญหาครอบครัว	41.17
4.	รายได้ลดลง	29.41
5.	ผู้กู้ร่วมไม่ช่วยผ่อนเงินงวด	11.76

หมายเหตุ ตัวเลขในตารางหมายถึงร้อยละของผู้ตอบ ซึ่งจำนวนรวมอาจเกินร้อย เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

ปัญหาที่พบ ส่วนใหญ่มีสาเหตุจากปัญหาทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นภายหลังการให้สินเชื่อไปแล้ว เป็นสิ่งที่ไม่สามารถควบคุมได้ ดังนั้น ธนาคารควรมีการประชาสัมพันธ์ให้ลูกค้าทราบถึงผลเสียที่ตามมาหากมีหนี้ค้างชำระกับธนาคาร เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าว

5.1.7.3 กรณีที่ผ่อนชำระสม่ำเสมอ (สถานะปกติ)

จากการศึกษาพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีสถานะบัญชีปกติ จำนวน 86 ราย คิดเป็นร้อยละ 80.37 โดยภาพรวมถือว่าลูกหนี้ที่มาจากชุมชนบางแวกมีวินัยในการผ่อนชำระอยู่ในเกณฑ์ดี สาเหตุที่ลูกค้าผ่อนชำระอย่างสม่ำเสมอ 5 อันดับแรก คือ มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกในชีวิต ให้ความสำคัญเรื่องการผ่อนบ้านเป็นลำดับแรก ไม่อยากให้ครอบครัวเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย จำนวนเงินผ่อนไม่สูงเกินไป ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย

ตารางที่ 5.14 แสดงสาเหตุของการชำระหนี้สม่ำเสมอ

ลำดับที่	รายละเอียด	ร้อยละ
1.	มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกในชีวิต	75
2.	ให้ความสำคัญเรื่องการผ่อนบ้านเป็นลำดับแรก	60
3.	ไม่อยากให้ครอบครัวเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย	50
4.	จำนวนเงินผ่อนไม่สูงเกินไป	40
5.	ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย	30
6.	กลัวบ้านถูกยึด	25

หมายเหตุ ตัวเลขในตารางหมายถึงร้อยละของผู้ตอบ ซึ่งจำนวนรวมอาจเกินร้อย เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่มีการผ่อนชำระสม่ำเสมอ ในประเด็นที่หากประสบกับปัญหาในการค้างชำระหนี้คืนธนาคารจะมีวิธีการแก้ไขปัญหาอย่างไร ซึ่งกลุ่มตัวอย่างมีวิธีแก้ปัญหา อันดับแรกคือ ติดต่อธนาคารเพื่อขอผ่อนผันหนี้ค้างตามมาตรการของธนาคาร ร้อยละ 75 รองลงมาขายทรัพย์สินอื่นเพื่อมาชำระหนี้ ร้อยละ 70 และหาเงินจากที่อื่นมาชำระหนี้ให้ธนาคารทั้งหมด ร้อยละ 50 และยอมขายบ้านที่กู้เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้ธนาคาร ร้อยละ 10 ตามลำดับ

ตารางที่ 5.15 แสดงวิธีการแก้ปัญหาการค้างชำระ

ลำดับที่	รายละเอียด	ร้อยละ
1.	ติดต่อธนาคารเพื่อขอผ่อนผันหนี้ค้างตามมาตรการของธนาคาร	75
2.	ขายทรัพย์สินอื่นเพื่อมาชำระหนี้	70
3.	หาเงินจากที่อื่นมาชำระหนี้ให้ธนาคารทั้งหมด	50
4.	ขายบ้านที่กู้เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ให้ธนาคาร	10

หมายเหตุ ตัวเลขในตารางหมายถึงร้อยละของผู้ตอบ ซึ่งจำนวนรวมอาจเกินร้อย เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างสามารถเลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ

5.2 ข้อมูลด้านปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินการด้านกระบวนการให้สินเชื่อ

ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อของชุมชนบางแวก ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่มีการยื่นขอสินเชื่อและได้รับการอนุมัติพร้อมทำนิติกรรมเสร็จ ระหว่างวันที่ 4 มกราคม 2547 ถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2549 โดยมีจำนวนกลุ่มประชากรทั้งสิ้น 107 ราย ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการให้สินเชื่อที่ได้จากการ Pre – test จากการกลุ่มตัวอย่างจำนวน 10 ราย และจากการสัมภาษณ์ผู้นำชุมชน สามารถแบ่งออกเป็นกลุ่มได้ 3 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 ปัญหาในขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้ – ขั้นตอนการทำสัญญากู้เงินกับธนาคาร

กลุ่มที่ 2 ปัญหาในขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้างอาคาร – ขั้นตอนการจำนองอาคาร

กลุ่มที่ 3 ปัญหาในขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร

โดยในแต่ละกลุ่มสามารถแบ่งปัญหาออกเป็น 2 ด้าน คือ

- ด้านกระบวนการให้สินเชื่อ
- ด้านตัวผู้กู้

ผลการศึกษาทั้ง 3 กลุ่ม พบว่า

ปัญหาด้านกระบวนการให้สินเชื่อ มี 2 กลุ่ม คือ

1. ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร

พบว่าการค้ำประกันสัญญาเงินกู้ก่อนจำนองโดยบุคคลหรือตัวสัญญาใช้เงินวงเงิน 10% ของวงเงินกู้ เป็นปัญหามากที่สุด ร้อยละ 70.99 รองลงมาคือ การนำสัญญาเช่าที่ดินไปขอจดทะเบียนเช่านานปีใช้ระยะเวลานานร้อยละ 60.74 และขั้นตอนการตรวจสอบกิจการธนาคาร (อาชีพอิสระเช่น ค้าขาย หรือ มีกิจการเอง) ร้อยละ 32.71

2. ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พบว่าธนาคารจะต้องหักเงินงวดสุดท้ายไว้ 10% เพื่อค้ำประกันจนกว่าจะมีการจำนองอาคาร เป็นปัญหามากที่สุดร้อยละ 74.76 รองลงมาคือการใช้ระยะเวลาติดประกาศที่สำนักงานที่ดินอีก 30 วัน (ก่อนจดจำนอง) ร้อยละ 69.15 และขั้นตอนการเบิกเงินยุ่งยากซับซ้อนร้อยละ 29.90

ปัญหาด้านตัวผู้กู้มี 3 กลุ่ม คือ

1. ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร

พบว่าผู้กู้ขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบปฏิบัติด้านสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคารมากที่สุด ร้อยละ 74.76 รองลงมาคือจัดเตรียมเอกสารประกอบการยื่นกู้ เช่น หลักฐานแสดงรายได้ อาชีพ เป็นต้น ร้อยละ 54.94

2. ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคาร

พบว่าผู้กู้ไม่มีเงินสำรองจ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง มากที่สุด ร้อยละ 74.76 รองลงมาคือมีค่าใช้จ่าย 2 ทาง เนื่องจากต้องเช่าที่อยู่อาศัยระหว่างการก่อสร้างและเงินกู้ไม่พอค่าก่อสร้าง ร้อยละ 23.36

3. ขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร

พบว่าผู้รับเหมาไม่มีเงินทุนในการก่อสร้าง ทำให้งานก่อสร้างล่าช้า มากที่สุด ร้อยละ 70.09 รองลงมาขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการก่อสร้าง ร้อยละ 65.42 ผู้รับเหมาใช้วัสดุต่ำกว่ามาตรฐาน ร้อยละ 42.05 ผู้รับเหมาทิ้งงานก่อสร้างยังไม่เสร็จ ร้อยละ 31.71 และปัญหาการต่อเติมอาคาร/เปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง ทำให้งานล่าช้า ร้อยละ 18.69

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.16 สรุปปัญหา – อุปสรรค ผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ธอส. ในชุมชนบางแวก

รายละเอียดปัญหา - อุปสรรค	ด้านกระบวนการสินเชื่อ (ร้อยละ)	ด้านตัวผู้กู้ (ร้อยละ)
1. ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร		
1.1 การค้ำประกันสัญญากู้ก่อนจำนองโดยบุคคลหรือตั๋วสัญญาให้เงิน วงเงิน 10% ของเงินกู้	70.99 (2)	
1.2 การนำสัญญาเช่าที่ดินไปยื่นขอจดทะเบียนเช่านานปี ใช้ระยะเวลานาน	60.74 (4)	
1.3 ขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบปฏิบัติด้านสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคาร		56.07 (5)
1.4 การจัดเตรียมเอกสารประกอบการยื่นกู้ เช่น (หลักฐานด้านรายได้)		54.94 (6)
1.5 ขั้นตอนการตรวจสอบกิจการของธนาคาร (อาชีพอิสระ เช่น ค้าขายฯลฯ)	32.71 (5)	
2. ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคาร		
2.1 ธนาคารหักเงินค้ำประกัน 10% จนกว่ามีการจำนองอาคาร	74.76 (1)	
2.2 ใช้เวลาติดประกาศที่สำนักงานที่ดินอีก 30 วัน (ก่อนมีการจดจำนอง)	69.15 (3)	
2.3 เสียค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัยระหว่างก่อสร้าง และเงินงวดคืนธนาคาร		60.74 (4)
2.4 ไม่มีเงินสำรองจ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง		74.76 (1)
2.5 วงเงินกู้ไม่พอกับค่าก่อสร้าง (กรณีหาผู้รับเหมารายใหม่มาสร้างต่อ)		23.36 (9)
2.6 ขั้นตอนการเบิกเงินยุ่งยากซับซ้อน	29.90 (6)	
3. ขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร		
3.1 ผู้รับเหมาไม่มีเงินทุนในการก่อสร้าง ทำให้งานก่อสร้างล่าช้า มีการขอเบิกเงินงวดถี่เกินไป		70.09 (2)
3.2 ขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการก่อสร้าง		65.42 (3)
3.3 ผู้รับเหมาใช้วัสดุต่ำกว่ามาตรฐาน		42.05 (7)
3.4 ผู้รับเหมาทิ้งงานก่อสร้างยังไม่เสร็จ (หาผู้รับเหมารายใหม่)		32.71 (8)
3.5 ปัญหาการต่อเติมอาคาร/เปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง (ทำให้งานหลักล่าช้า)		18.69 (10)

หมายเหตุ ตัวเลขในตาราง หมายถึง ร้อยละของปัญหาอุปสรรค ของแต่ละขั้นตอน ซึ่งจำนวนรวมในแต่ละขั้นตอนอาจเกิน 100 เนื่องจากผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อบางคนมีเหตุผลมากกว่า 1 อย่าง

จากผลสรุปปัญหา-อุปสรรค ของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ธอส. ในชุมชนบางแวก ตามตารางที่ 5.16 ผู้วิจัยสรุปได้ดังนี้

- ปัญหา-อุปสรรคสำหรับผู้กู้ โดยได้จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง 107 รายที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ พบว่า ปัญหาทั้ง 3 ขั้นตอน คือ

1. **ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร**
2. **ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคาร**
3. **ขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร**

ส่วนใหญ่เกิดจากการที่ผู้กู้ไม่พร้อมในการจะเป็นลูกหนี้เงินกู้กับธนาคาร โดยเฉพาะเรื่องการที่ผู้กู้ไม่มีเงินสดสำรองจ่ายในการดำเนินการก่อสร้างซึ่งหากขาดปัจจัยด้านการเงินในเบื้องต้นแล้ว จะพบปัญหาอื่นๆตามมาอีกมาก เช่น การที่ผู้กู้จะต้องไปยืมเงินกู้นอกระบบมาเพื่อซื้อตั๋ว P/N เพื่อค้ำประกันเงินกู้ เพื่อจะได้มีสิทธิเซ็นสัญญาเงินกู้กับธนาคาร แต่พอได้เงินงวดแรกจากธนาคารกลับต้องนำเงินดังกล่าวไปชำระหนี้นอกระบบก่อน แทนที่จะนำเงินมาลงทุนด้านการก่อสร้างอาคาร

- ปัญหาต่อมาคือการที่ผู้กู้จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างเองนั้น ส่วนใหญ่มีปัญหาถึงร้อยละ 70.09 เนื่องจากผู้กู้กลุ่มนี้เป็นชาวชุมชนบุกรุกมาก่อน รายได้น้อย ไม่มีเงินออม การศึกษาน้อย จึงทำให้เป็นจุดอ่อนในการที่จะเจรจาต่อรอง หรือ มีความสามารถในการจัดการด้านการเงิน และการก่อสร้างอาคารได้ จึงต้องเชื่อผู้นำชุมชนที่แนะนำผู้รับเหมาให้

- ปัญหาด้านการเงิน (เงินงวด) กรณีที่ผู้กู้ได้รับเงินงวดจากธนาคารอาจจะไม่ไปชำระหรือชำระเงินให้บางส่วนกับผู้รับเหมา เป็นเหตุให้มีผลกระทบกับผลการก่อสร้างอาคาร ซึ่งผู้รับเหมาอาจจะทิ้งงาน หรือได้ผลงานที่ไม่มีคุณภาพตามมา

กล่าวโดยสรุปขั้นตอนและเงื่อนไขของธนาคาร มีกระบวนการที่มีมาตรฐานเดียวกันหมด ผู้กู้รายอื่นอาจไม่มีปัญหาในแง่ของเงื่อนไขธนาคารแต่บางกลุ่ม เช่น กลุ่มที่มาจากชุมชนมีรายได้น้อย ธนาคารควรพิจารณาปรับปรุงเงื่อนไขบางประการให้สอดคล้องกับรายได้ของผู้กู้เหล่านี้ โดยควรจะมีการหวังผลสำเร็จถึงขั้นนำเงินกู้ไปก่อสร้างจนสำเร็จในระยะเวลาที่ควรจะเป็น (ไม่เกิน 6 เดือน) เหมือนสินเชื่อทั่วไป

5.3 ข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์

ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ชาวชุมชนบางแวก 3 หน่วยงาน คือ ผู้แทนจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมธนารักษ์ และสำนักงานเขตภาษีเจริญ ตามที่ได้กำหนดในวิธีการดำเนินการวิจัย และผลจากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์สามารถสรุปได้ดังนี้

5.3.1 **สัมภาษณ์ นายสืบวงศ์ สวัสดิ์อำไพรักษ์**
นักประเมินราคาหลักทรัพย์
วันที่ 7 **มกราคม** 2551
นายทรงธรรม โฆษิตกุลพร
พนักงานนโยบายและแผนอาวุโส
วันที่ 28 **มกราคม** 2551
หน่วยงาน ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในฐานะเป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อแก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

ปัญหาที่พบ

- ผู้กู้ไม่เข้าใจในระเบียบและวิธีปฏิบัติด้านสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคารฯ
- การเตรียมเอกสารประกอบการทำสัญญาค่อนข้างล่าช้า
- ระบบการเงินของผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ดี
- การเบิกจ่ายเงินงวดมากครั้งกว่าลูกค้าปลูกสร้างทั่วไป
- กรณีมีหนี้ค้างชำระไม่ยอมมาติดต่อธนาคาร
- มีการต่อเติมดัดแปลงอาคารระหว่างก่อสร้าง ทำให้การก่อสร้างหลักล่าช้า
- วงเงินให้กู้บางรายไม่เพียงพอเนื่องจากนำไปชำระค่าต่อเติมหรือเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง
- กรณีผู้กู้มารับเงินงวดด้วยตัวเองอาจไม่นำไปจ่ายผู้รับเหมา

ข้อเสนอแนะ

- การพิจารณาสินเชื่อลักษณะที่เป็นโครงการ ควรผ่านหน่วยงานที่เป็นตัวกลาง เช่น สหกรณ์ชุมชน
- การจัดหาผู้รับเหมาควรเป็นรายใหญ่รายเดียว โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นคณะกรรมการร่วมกันพิจารณาจัดหา
- การต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารจะทำได้ต่อเมื่ออาคารหลักก่อสร้างแล้วเสร็จ
- การแก้ไขปัญหาหนี้ค้าง ควรให้มีหน่วยงานที่รับผิดชอบชัดเจน เช่น ให้กรมธนารักษ์รับโอนหนี้คืน กรณีลูกหนี้รายได้ค้างเกิน 3 งวดขึ้นไป เช่นเดียวกับโครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ

5.3.2 **สัมภาษณ์ นางสาวอมรรัตน์ กล่ำพลบ**
ผู้อำนวยการส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ
วันที่ 1 **กุมภาพันธ์** 2551
หน่วยงาน กรมธนารักษ์

ในฐานะเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่ในการให้เช่าที่ราชพัสดุแก่ประชาชนที่ได้รับผลกระทบด้านที่อยู่อาศัย

ปัญหาที่พบ

- ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลา 1 ปี ตามสัญญาเช่า
- เมื่อครบกำหนดเช่า 3 ปี จะมีการเปลี่ยนมือโดยการซื้อขายสิทธิ
- ขั้นตอนในการไกล่เกลี่ยลูกหนี้ที่ค้างชำระ มีขั้นตอนยุ่งยากซับซ้อน
- ลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการมาไกล่เกลี่ยหนี้ค้าง

ข้อเสนอแนะ

- กรณีได้รับสิทธิการเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ ห้ามมีการโอนซื้อขายเปลี่ยนมือ ยกเว้นให้ทายาท
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ควรจัดตั้งเงินกองทุนให้กู้เฉพาะโครงการประเภทนี้เนื่องจากเป็นหน่วยงานของรัฐ
- ธนาคารฯ ควรประชาสัมพันธ์ให้ผู้กู้ทราบถึงระเบียบวิธีปฏิบัติด้านสินเชื่อเบื้องต้น โดยเฉพาะการมีวินัยในการชำระหนี้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาหนี้ค้างตามมา

5.3.3 **สัมภาษณ์ นายนคร บุญธนะ**
ผู้อำนวยการเขตภาษีเจริญ
วันที่ 4 **กุมภาพันธ์** 2551
หน่วยงาน สำนักงานเขตภาษีเจริญ

ในฐานะเป็นเจ้าของพื้นที่มีส่วนร่วมในเรื่องของการจัดทำสาธารณูปโภค และการออกแบบบ้านพักอาศัยให้แก่ชุมชน

ปัญหาที่พบ

- ชาวชุมชนส่วนใหญ่ขาดความรู้ความเข้าใจด้านการก่อสร้างอาคาร
- ในการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างจะเชื่อตามผู้นำชุมชนแนะนำ
- ผู้รับเหมาในโครงการไม่ได้มาตรฐาน
- การดัดแปลงต่อเติมอาคารระหว่างก่อสร้าง
- การก่อสร้างอาคารส่วนใหญ่ล่าช้าเกินกว่าที่ควรจะเป็น

ข้อเสนอแนะ

- หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรมีการประชุมกันเพื่อกำหนดรูปแบบการดำเนินงานในกระบวนการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ โดยจัดหาหน่วยงานเช่น การเคหะแห่งชาติดำเนินการก่อสร้างอาคารแทนผู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ จะทำให้ปัญหาในการก่อสร้างอาคารล่าช้าหมดไป

สรุปผลจากการสัมภาษณ์ผู้แทน 3 หน่วยงาน

จากการสัมภาษณ์ผู้แทน 3 หน่วยงาน คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ กรมธนารักษ์ สำนักงานเขตภาษีเจริญ นั้น ผู้วิจัยได้ทำแบบสรุปและวิเคราะห์ผลจากการสัมภาษณ์ในส่วนของปัญหาและอุปสรรค สำหรับโครงการชุมชนบางแวกรวมถึงข้อเสนอแนะ ดังนี้

จากผลการสัมภาษณ์ผู้แทนจาก 3 หน่วยงานพบว่าปัญหาอุปสรรคของกระบวนการการขอสินเชื่อของชาวชุมชนบางแวก ส่วนใหญ่เกิดจากความไม่พร้อมของตัวผู้กู้เป็นหลัก ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ด้านคือ

- ด้านการเงินของตัวผู้กู้
- ด้านการขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการก่อสร้างอาคาร และวิธีปฏิบัติงานด้านสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคาร

เนื่องจากโครงการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าของธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นโครงการที่สนองนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ธนาคารฯ จึงได้กำหนดเงื่อนไขที่มีความเข้มงวดและค่อนข้างรัดกุม กว่าสินเชื่อทั่วไป เนื่องจากสินเชื่อประเภทสิทธิการเช่ามีความเสี่ยงกว่าสินเชื่อทั่วไปมาก กล่าวคือกรณีการผิดนัดชำระหนี้ของลูกค้าสิทธิการเช่า ธนาคารฟ้องบังคับได้เฉพาะอาคารเท่านั้น เนื่องจากที่ดินเป็นของกระทรวงการคลัง ดังนั้นมูลค่าที่ฟ้องบังคับได้นั้นอาจจะต่ำกว่ามูลหนี้ที่ค้างชำระอยู่ ซึ่งเป็นผลให้ธนาคารกำหนดมาตรการตั้งแต่ก่อนยื่นกู้ถึงการเร่งรัดหนี้ที่รัดกุมเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ซึ่งเงื่อนไขของธนาคารบางข้อ เช่น การค้ำประกันสัญญาโดยซื้อตั๋วสัญญาค้ำประกันร้อยละ 10 ของวงเงินกู้อาจเป็นปัญหากับลูกหนี้กลุ่มที่มีรายได้น้อยที่มาจากชุมชนได้ เนื่องจากลูกค้ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่มีปัญหาทางด้านการเงิน และไม่มีเงินออม ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลในการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง ที่พบว่ามีปัญหาในด้านการเงินมากถึงร้อยละ 70.09 การที่ผู้กู้ส่วนใหญ่มีปัญหาดังกล่าวข้างต้น จะทำให้มีผลเสียหายตามมาในเรื่องของการดำเนินการก่อสร้างอาคารล่าช้ากว่าที่ควรจะเป็น ซึ่งสอดคล้องกับการสำรวจของผู้วิจัยที่พบว่าอาคารส่วนใหญ่ที่ยื่นกู้ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างมากกว่า 12 เดือน ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผลการก่อสร้างอาคารเฉลี่ยไม่เกิน 6 เดือน หรือ 180 วัน

ในส่วนของการที่ผู้กู้ขาดความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างอาคาร และวิธีปฏิบัติงานด้านสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคารเป็นเหตุให้ผู้กู้ดำเนินการที่ผิดวัตถุประสงค์ของการกู้เงินจากธนาคาร

เช่น การต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารนอกเหนือจากแบบแปลนที่ยื่นกู้เป็นเหตุให้การก่อสร้างอาคารล่าช้า รวมถึงการที่ผู้กู้แต่ละรายเป็นผู้จัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารเอง อาจทำให้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้างอาคารที่ไม่มีคุณภาพและมีปัญหาทางด้านการเงินตามมาได้ อย่างไรก็ตามการดำเนินการก่อสร้างของผู้กู้สามารถดำเนินการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องและมีการสร้างแล้วเสร็จ 100% ถึง 100 หลัง คิดเป็นร้อยละ 93.46 แสดงให้เห็นถึงความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างแท้จริง แม้จะมีปัญหาหรืออุปสรรคก็ตาม ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากมีการจัดการที่ดีในเรื่องของการเข้าไปช่วยเหลือของผู้กู้กลุ่มที่มีมาจากชุมชน เช่น การผ่อนผันในการค้ำประกันเงินกู้อาจกำหนดให้ค้ำประกันโดยสหกรณ์ของชุมชน เป็นต้น รวมไปถึงการที่ผู้กู้ได้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีคุณภาพได้มาตรฐานก็จะทำให้การดำเนินการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าแก่โครงการที่มีลักษณะเป็นชุมชนสามารถดำเนินการได้อย่างรวดเร็วและไม่มีปัญหาในด้านกระบวนการก่อสร้าง

สำหรับข้อเสนอแนะจากการสัมภาษณ์ผู้แทน 3 หน่วยงานผู้วิจัยมีความเห็นว่ามีข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ต่อการนำไปเป็นข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งนี้ ซึ่งสอดคล้องกับผลการศึกษาที่พบจากการสำรวจและสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การพิจารณาสินเชื่อประเภทสิทธิการเช่า (การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน) สำหรับโครงการที่มาจากชุมชนที่มีรายได้น้อยควรมีหน่วยงานกลาง เช่น สหกรณ์ชุมชนเข้ามาช่วยเหลือในเรื่องของการจัดเตรียมเอกสารในการกู้เงินรวมถึง ให้คำปรึกษาทางด้านการเงิน

2. ในการขอสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างอาคารในลักษณะเป็นโครงการชุมชนผู้มีรายได้น้อย ควรมีหน่วยงานของภาครัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือในด้านการก่อสร้างอาคารแทนผู้กู้เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาในเรื่องของระยะเวลาในการก่อสร้าง และมาตรฐานในการก่อสร้างอาคาร เนื่องจากผู้กู้ส่วนใหญ่ขาดความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างอาคาร

3. ผู้กู้ที่มาจากชุมชนส่วนใหญ่มีการศึกษาน้อย ไม่มีความรู้เกี่ยวกับการกู้เงินมาก่อน บางรายอ่านหนังสือไม่ออกก็สามารถนำสิทธิการเช่ามาขอกู้เงินได้ หากมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ ซึ่งอาจเป็นปัญหาตามมาได้ ดังนั้น ธนาคารควรมีทำความเข้าใจหรือประชาสัมพันธ์ระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อเบื้องต้นให้กับลูกค้ากลุ่มนี้ เพื่อเตรียมการเป็นลูกหนี้ที่ดีของธนาคารต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 6

สรุปอภิปรายและเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องกระบวนการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ กรณีศึกษา โครงการชุมชนบางแวก มีวัตถุประสงค์ ศึกษากระบวนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เข้าอยู่ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุของชุมชนบางแวก และศึกษาปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ ชุมชนบางแวก

ประชากรกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย ครั้งนี้ คือ ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุในชุมชนบางแวก และได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2547 ถึง 30 ธันวาคม 2549 ได้จำนวนกลุ่มตัวอย่าง 107 ราย และผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดขอบเขตการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากธนาคารอาคารสงเคราะห์และข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด และสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องคือ ผู้แทนจากกรมธนารักษ์ สำนักงานเขตภาษีเจริญ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยแยกการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 ศึกษาข้อมูลจากกระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนที่ 2 ศึกษาข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง สามารถแยกย่อยออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

1. วิเคราะห์ข้อมูลด้านข้อมูลทั่วไปของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร และข้อมูลด้านสินเชื่อ

2. วิเคราะห์ข้อมูลด้านปัญหาและอุปสรรคของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อและผู้เกี่ยวข้อง นำผลที่ได้มาสรุปวิเคราะห์ทางสถิติ การหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรสำคัญ โดยนำเสนอในรูปตารางสัมพันธ์และการบรรยาย

6.1 <u>สรุปผลการวิจัย</u>

เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย ผู้วิจัยจะแบ่งการสรุปออกเป็น 3 ส่วน คือ

1 กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าชุมชนบางแวก

2 ลักษณะการให้สินเชื่อของชุมชนบางแวก

3 ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อ

6.1.1 <u>กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ</u>

กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์มี 2 ประเภท คือ 1. กรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง 2. กรณีอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ซึ่งทั้ง 2 ประเภทมีขั้นตอนเหมือนกันยกเว้น กรณีอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังจะไม่มีขั้นตอนการจดจำนองอาคาร ส่วนกรณีอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองมีขั้นตอนการดำเนินงาน 10 ขั้นตอน คือ

1. ยื่นกู้
2. รับเรื่องตรวจสอบเอกสาร
3. รับคำขอกู้
4. บันทึกข้อมูลในระบบ
5. ประเมินราคาทรัพย์สิน
6. สรุปวิเคราะห์
7. อนุมัติ
8. แจ้งผลอนุมัติให้ผู้กู้ทราบ
9. ผู้กู้ติดต่อธนาคารลงนามสัญญากู้
10. แจ้งยืนยันผลการจดจำนองให้กรมธนารักษ์ทราบ (ไม่มีในกรณีอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง)

กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ มีข้อแตกต่างจากการให้สินเชื่อทั่วไป สามารถจำแนกได้ดังนี้

1.1 <u>คุณสมบัติผู้กู้</u> จะต้องเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุและมีเอกสารรับรองจากกรมธนารักษ์

1.2 <u>ผู้กู้ร่วม</u> ต้องเป็นสามี ภรรยา และบุตรเท่านั้น แต่สินเชื่อทั่วไป ผู้กู้ร่วมเป็น บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร พี่น้องร่วมสายโลหิต

1.3 <u>ระยะเวลาการกู้</u> พิจารณาจากระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดินแต่ไม่เกิน 30 ปี แต่สินเชื่อทั่วไปพิจารณาจากระยะเวลาไม่เกิน 30 ปี

1.4 <u>หลักประกันสัญญา</u> กรณีกู้ปลูกสร้างอาคารจะต้องมีการค้ำประกันโดย บุคคลหรือตั๋วสัญญาใช้เงิน (ร้อยละ 10 ของวงเงินกู้) แต่สินเชื่อทั่วไปไม่มีการค้ำประกัน

1.5 ประเมินราคา การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ใช้วิธีเปรียบเทียบตลาดหรือวิธีรายได้ (คำนวณจากรายได้ของสัญญาเช่าที่เหลือ) แต่ส่วนสินเชื่อทั่วไป ประเมินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีต้นทุน

1.6 อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวสำหรับลูกค้ารายย่อยทั่วไปตามประกาศธนาคาร บวกเพิ่มอีกร้อยละ 1.00 ต่อปี

1.7 การรับเงินงวด

1.7.1 การรับเงินงวดแรก ผู้กู้จะได้รับเงินงวดแรกในวันทำสัญญากู้เงิน ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในอัตราร้อยละ 20 ของวงเงินกู้แต่ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน สิทธิการเช่าพร้อมอาคาร ส่วนสินเชื่อทั่วไปผู้กู้จะได้เงินงวดแรกในวันทำนิติกรรมจำนองที่สำนักงานที่ดิน

1.7.2 การรับเงินงวดสุดท้าย เมื่ออาคารปลูกสร้างแล้วเสร็จธนาคารจะหักเงินค้ำประกันไว้ร้อยละ 10 ของวงเงินกู้ จนกว่ามีการจดจำนองอาคาร ส่วนสินเชื่อทั่วไปไม่มีการหักเงินค้ำประกันไว้เนื่องจากมีการจำนองอาคารก่อนรับเงินงวดแรกแล้ว

1.8 หลักประกันเงินกู้ เป็นสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนจำนองอาคารและสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ที่จดทะเบียนเช่านานปี ส่วนสินเชื่อทั่วไปเป็นเอกสารสิทธิที่ดิน พร้อมอาคาร ห้องชุด

1.9 การเร่งรัดหนี้ กรณีมีหนี้ค้างตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป ธนาคารจะออกจดหมายแจ้งลูกค้าพร้อมทั้งแจ้งกรมธนารักษ์ เพื่อเข้าสู่กระบวนการระงับข้อพิพาทนอกศาล ส่วนสินเชื่อทั่วไปไม่มีขั้นตอนการระงับข้อพิพาทนอกศาล

6.1.2 ลักษณะของการให้สินเชื่อแก่ชุมชนบางแวก

1) ข้อมูลทั่วไป

ผู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ในชุมชนบางแวก มีจำนวน 107 ราย พบว่า มีอายุระหว่าง 41-50 ปีมากที่สุด ร้อยละ 33.66 รองลงมามีอายุอยู่ในช่วงระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 29.91 และอายุมากกว่า 50 ปี ร้อยละ 21.50 ด้านสถานภาพสมรส ส่วนใหญ่สมรถแล้ว ร้อยละ 77.57 รองลงมาหย่า ร้อยละ 14.02 ส่วนระดับการศึกษาพบว่า จบระดับประถมศึกษามากที่สุด ร้อยละ 43.9 รองลงมาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น ร้อยละ 25.23

สำหรับอาชีพส่วนใหญ่มีอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 57.01 รองลงมาอาชีพค้าขาย ร้อยละ 39.25 ด้านรายได้รวมสุทธิต่อเดือน พบว่าส่วนใหญ่มีรายได้สุทธิรวมในช่วง 5,001-10,000 บาท ร้อยละ 61.68 รองลงมาในช่วง 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 24.30

2) ข้อมูลด้านสินเชื่อ

จากฐานข้อมูลด้านสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถจำแนกข้อมูลด้านสินเชื่อของลูกค้าในชุมชนบางแวก จำนวน 107 ราย ดังนี้

2.1) <u>จำนวนผู้กู้ หลักประกันสัญญา ระยะเวลายื่นกู้ถึงวันทำสัญญา</u>

พบว่า ส่วนใหญ่กู้คนเดียว ร้อยละ 63.55 ที่เหลือกู้ร่วม 2 คน ร้อยละ 36.45 การใช้หลักประกันสัญญาก่อนจำนองพบว่า ส่วนใหญ่ใช้ตั๋วสัญญาใช้เงิน ร้อยละ 82.24 ที่เหลือใช้บุคคลค้ำประกัน ร้อยละ 17.76 ส่วนระยะเวลาตั้งแต่ยื่นกู้ถึงวันทำสัญญาพบว่าส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลาน้อยกว่า 180 วัน มากที่สุด ร้อยละ 42.06 รองลงมาใช้ช่วงเวลา 181-360 วัน ร้อยละ 30.84

2.2) <u>วงเงินให้กู้ ระยะเวลาการกู้ เงินงวดผ่อนชำระ/เดือน</u>

พบว่า ส่วนใหญ่ได้รับอนุมัติให้กู้ จำนวน 300,000 บาท ร้อยละ 90.65 รองลงมา จำนวน 280,000 บาท ร้อยละ 6.54 ส่วนระยะเวลาการกู้ส่วนใหญ่ 16-20 ปี ร้อยละ 85.98 รองลงมา 10-15 ปี ร้อยละ 7.48 จำนวนเงินผ่อนชำระต่อเดือน พบว่า ส่วนใหญ่ชำระระหว่าง 2,001-2,500 บาท ร้อยละ 62.62 รองลงมา 1,500-2,000 ร้อยละ 15.89

2.3) <u>ประเภทอัตราดอกเบี้ย ดอกเบี้ยเริ่มต้น ดอกเบี้ยปัจจุบัน</u>

ส่วนใหญ่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี ร้อยละ 91.59 รองลงมาคงที่ 2 ปี ร้อยละ 7.48 อัตราดอกเบี้ยเริ่มต้นพบว่าส่วนใหญ่ได้รับอัตราดอกเบี้ย 4.00 บาท/ปี ร้อยละ 80.37 รองลงมา 4.25 บาท/ปี ร้อยละ 4.67 และอัตราดอกเบี้ยปัจจุบัน พบว่าส่วนใหญ่น้อยกว่าร้อยละ 6.00 บาท/ปี ร้อยละ 46.73 รองลงมา ร้อยละ 8.01-10.00 บาท/ปี ร้อยละ 23.36

2.4) <u>ผลการก่อสร้างอาคาร ความถี่ในการเบิกเงินงวด ระยะเวลาการก่อสร้าง</u>

อาคารส่วนใหญ่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ร้อยละ 93.46 รองลงมาก่อสร้างแล้วเสร็จ 70% ร้อยละ 3.74 และมีความถี่ในการเบิกเงินงวดระหว่าง 6-10 งวด มากที่สุด ร้อยละ 61.68 รองลงมาน้อยกว่า 6 งวด ร้อยละ 20.56 ที่เหลือมากกว่า 10 งวด ร้อยละ 17.76 ส่วนระยะในการก่อสร้างอาคารพบว่า ใช้ระยะเวลาระหว่าง 13-18 เดือนมากที่สุด ร้อยละ 29.91 รองลงมาระหว่าง 26-32 เดือน ร้อยละ 24.30 โดยพบว่าใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อยกว่า 12 เดือน เพียงร้อยละ 7.48

2.5) <u>สถานะบัญชี จำนวนงวดค้าง</u>

พบว่าสถานะบัญชีส่วนใหญ่ปกติ ร้อยละ 80.37 รองลงมาเร่งรัดหนี้ ร้อยละ 15.89 ส่วนจำนวนงวดค้าง พบว่าส่วนใหญ่มีงวดค้างไม่เกิน 2 งวด ร้อยละ 42.06 รองลงมาไม่มีงวดค้าง ร้อยละ 41.12

3) วิเคราะห์ด้านสถานะบัญชี

<u>ความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชีแยกตามอายุ อาชีพ รายได้สุทธิ</u>

พบว่า ช่วงอายุระหว่าง 41 - 50 ปี มีสถานะบัญชีปกติมากที่สุด ร้อยละ 39.53 รองลงมา ช่วงอายุระหว่าง 31-40 ปี ร้อยละ 29.07 และช่วงอายุน้อยกว่า 30 ปี มีสถานะบัญชีปกติน้อยที่สุด ร้อยละ 13.95

ด้านอาชีพ พบว่า อาชีพรับราชการ ไม่มีหนี้ค้างเลย ส่วนอาชีพค้าขายมีสัดส่วนของสถานะบัญชีปกติ ร้อยละ 38.37 ซึ่งใกล้เคียงกับสถานบัญชีเร่งรัดหนี้คือร้อยละ 35.29 สำหรับอาชีพรับจ้างมีสัดส่วนของสถานะบัญชีเร่งรัดหนี้ ร้อยละ 64.71 มากกว่าสถานะบัญชีปกติ ร้อยละ 56.98 นอกจากนี้ยังพบว่ามีการปิดบัญชีโดยนำเงินมาชำระคืน จำนวน 4 ราย แยกเป็นอาชีพค้าขาย ร้อยละ 75 และอาชีพรับจ้าง ร้อยละ 25

ส่วนความสัมพันธ์ระหว่างสถานะบัญชี กลุ่มที่มีช่วงระดับรายได้ 5,001-10,000 บาท จะมีหนี้ค้างชำระมากที่สุดร้อยละ 82.35 รองลงมาช่วงระดับรายได้ 10,001-15,000 บาท ร้อยละ 17.65 แสดงให้เห็นถึงกลุ่มที่มีรายได้รวมสุทธิต่ำกว่า 10,000 บาทต่อเดือน มีความเสี่ยงต่อการผ่อนชำระคืนธนาคารมากที่สุด

4) วิเคราะห์ด้านหนี้ค้าง

<u>ความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างแยกตามอาชีพ สถานภาพ รายได้สุทธิ</u>

พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีงวดค้างเลย มีจำนวน 44 ราย แยกเป็นอาชีพรับจ้างมากที่สุด ร้อยละ 54.55 รองลงมาอาชีพค้าขาย ร้อยละ 40.91 และกลุ่มตัวอย่างที่มีหนี้ค้างต่ำกว่า 2 งวด มีจำนวน 46 ราย แยกเป็นอาชีพรับจ้างมากที่สุด ร้อยละ 56.52 รองลงมาอาชีพค้าขาย ร้อยละ 36.96 และอาชีพรับราชการ ร้อยละ 4.35 ตามลำดับ

ด้านความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับสถานภาพ พบว่ากลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีงวดค้างจำนวน 44 ราย แยกเป็นสถานภาพสมรสมากที่สุด ร้อยละ 84.09 รองลงมาสถานภาพหย่า ร้อยละ 13.64 และสถานภาพโสด ร้อยละ 2.27 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่าสถานภาพโสดและหย่ามีงวดค้างไม่เกิน 2.99 งวด โดยสถานภาพสมรสมีงวดค้างตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป จำนวน 11 ราย ร้อยละ 100

สำหรับความสัมพันธ์ระหว่างงวดค้างกับรายได้สุทธิ พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีงวดค้างจำนวน 44 ราย แยกเป็นสถานภาพสมรสมากที่สุด ร้อยละ 84.09 รองลงมาสถานภาพหย่า ร้อยละ 13.64 และสถานภาพโสด ร้อยละ 2.27 ตามลำดับ นอกจากนี้ยังพบว่าสถานภาพโสดและหย่ามีงวดค้างไม่เกิน 2.99 งวด โดยสถานภาพสมรสมีงวดค้างตั้งแต่ 3 งวดขึ้นไป จำนวน 11 ราย ร้อยละ 100

6.1.3 ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าในชุมชนบางแวก

ปัญหาและอุปสรรคของกระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่า ในชุมชนบางแวก สามารถแยกได้เป็น 2 ส่วนคือ

1) ผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อในชุมชนบางแวก

2) ผู้มีประสบการณ์จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1. ปัญหาของผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อในชุมชนบางแวก สามารถแยกได้เป็น 2 ด้าน คือ ด้านกระบวนการให้สินเชื่อของธนาคาร และปัญหาที่เกิดจากตัวผู้กู้เอง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1.1) ปัญหาด้านกระบวนการให้สินเชื่อ พบว่า ผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ส่วนใหญ่เห็นว่าเงื่อนไขในเรื่องของการหักเงินค้ำประกันไว้ ร้อยละ 10 ในการเบิกเงินงวดสุดท้ายจนกว่าจะมีการจำนองอาคารเป็นปัญหามากที่สุด ร้อยละ 74.76 รองลงมาเรื่องการจัดหาเงินเพื่อซื้อตั๋วสัญญาใช้เงินหรือหาบุคคลเพื่อค้ำประกันสัญญาเงินกู้กับธนาคาร ร้อยละ 70.99 และขั้นตอนการติดประกาศที่สำนักงานที่ดิน 30 วัน ก่อนจำนอง ร้อยละ 69.15 ตามลำดับ

1.2) ปัญหาด้านตัวผู้กู้ พบว่า ผู้ที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อส่วนใหญ่มีปัญหามากที่สุด 3 อันดับแรกคือ ด้านการเงินเนื่องจากไม่มีเงินสำรองใช้ดำเนินการในด้านก่อสร้าง มากที่สุด ร้อยละ 74.76 รองลงมาผู้รับเหมาไม่มีเงินทุนในการก่อสร้างอาคาร ทำให้งานล่าช้า มีการขอเบิกเงินงวดถี่เกินไป ร้อยละ 70.09 และการขาดความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างอาคาร ร้อยละ 65.42

2. ผู้มีประสบการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้จากการสัมภาษณ์ผู้มีประสบการณ์จาก 3 หน่วยงาน คือ กรมธนารักษ์ สำนักงานเขตภาษีเจริญ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปได้ดังนี้

- ชาวชุมชนส่วนใหญ่ขาดความรู้ในกระบวนการก่อสร้างอาคาร
- การจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง เชื่อตามคำแนะนำของผู้นำชุมชน
- มีการดัดแปลงหรือต่อเติมระหว่างก่อสร้าง ทำให้งานล่าช้า
- การไม่เข้าใจในระเบียบสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคาร
- มีการขอเบิกเงินงวดมากครั้งกว่าลูกค้าที่ขอกู้เพื่อปลูกสร้างทั่วไป
- กรณีมารับเงินงวดด้วยตนเองอาจไม่นำไปจ่ายให้ผู้รับเหมา
- กรณีมีหนี้ค้างชำระมักไม่ยอมติดต่อธนาคาร
- ลูกค้าที่มีหนี้ค้างไม่ให้ความร่วมมือในการเชิญมาไกล่เกลี่ย

6.2 อภิปรายผลการวิจัย

จากผลสรุปที่ได้สามารถนำมาอภิปรายผล ดังนี้

6.2.1 ด้านกระบวนการสินเชื่อประเภทสิทธิการเช่า

พบว่า กระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าเป็นผลิตภัณฑ์ใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งยังไม่เคยมีการให้สินเชื่อประเภทนี้ เนื่องจากติดปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพราะเป็นของที่ราชพัสดุ กระทรวงการคลัง จึงไม่สามารถจำนองได้ ประกอบกับสิทธิการเช่าด้านที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีสัญญาเช่าระยะสั้นเพียง 1-3 ปี เท่านั้น ซึ่งต่อมารัฐบาลได้มีนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนทำให้สามารถแก้ไขปัญหาในเรื่องของการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าออกไปได้สูงสุดถึง 30 ปี และสามารถนำมาผูกพันสัญญากู้กับธนาคารได้ ดังนั้น ธนาคารฯ จะต้องมีการกำหนดมาตรการและเงื่อนไขต่างๆ ในการอำนวยสินเชื่อประเภทนี้ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในเรื่องของลูกหนี้ด้อยคุณภาพ โดยมาตรการดังกล่าวที่เพิ่มจากสินเชื่อทั่วไป สามารถสรุปวิเคราะห์ใน 4 ประเด็น ดังนี้

1) หลักประกันสัญญา (ก่อนจำนอง)

กรณีการขอกู้เงินเพื่อปลูกสร้างอาคาร หากเป็นลูกค้ารายย่อยทั่วไปหลังจากธนาคารฯ อนุมัติให้กู้แล้วจะมีการทำสัญญาเงินกู้ และนัดทำนิติกรรมจำนองที่สำนักงานที่ดิน พร้อมรับเงินค่าปลูกสร้างงวดแรกตามเงื่อนไขของธนาคารฯ ส่วนกรณีการกู้ประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ จะต้องมีการค้ำประกันสัญญาก่อนเนื่องจากไม่มีการทำนิติกรรมจำนอง เพราะกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ใช่เป็นของผู้กู้ กรณีนี้ก่อนที่ผู้กู้จะได้รับเงินงวดแรกในวันทำสัญญาเงินกู้ที่ธนาคารฯ ผู้กู้จะต้องมีการค้ำประกันโดยตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note : P/N) หรือสามารถใช้บุคคลที่เป็นข้าราชการระดับไม่น้อยกว่า ซี 3 เป็นเหตุให้ธนาคารฯ ต้องเพิ่มเงื่อนไขเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหากผู้กู้รับเงินงวดไปแล้วไม่สามารถนำไปก่อสร้างอาคารตามข้อตกลง ในทางกลับกันผู้กู้กลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อยไม่มีเงินออมอาจเป็นการเพิ่มภาระทางด้านการเงินเพิ่มขึ้นในการหาเงินกู้นอกระบบมาซื้อตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อค้ำประกันกับธนาคารฯ

2) อัตราดอกเบี้ย

การใช้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ธนาคารฯ กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าปกติ กล่าวคือ บวกเพิ่มอีกร้อยละ 1 ของอัตราดอกเบี้ยทั่วไป ทั้งนี้เนื่องจากกลุ่มผู้ขอสินเชื่อเป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงด้านรายได้มากกว่าอาชีพอื่น ๆ จากความไม่แน่นอนในเรื่องของรายได้และความสามารถในการผ่อนชำระเงินงวด ซึ่งการที่ธนาคารบวกอัตราดอกเบี้ยเพิ่มร้อยละ 1 นั้น อาจจะมีผลกระทบกับลูกค้ากลุ่มนี้ เพราะจะทำให้อัตราเงินงวดผ่อนชำระต่อเดือนสูงขึ้น ซึ่งอาจมีปัญหาในการผ่อนชำระคืนธนาคารในระยะยาวได้

3) การเบิกเงินงวด (กรณีกู้ปลูกสร้าง)

การเบิกเงินงวดแรก พบว่า ธนาคารฯ จะจ่ายเงินงวดแรกให้ผู้กู้ก่อนเป็นจำนวนถึงร้อยละ 20 ของวงเงินกู้ เพื่อนำไปเป็นทุนในการก่อสร้างอาคารโดยยังไม่ต้องลงทุนก่อสร้างไปก่อน แสดงให้เห็นถึงวงเงินกู้ที่เหลืออีกร้อยละ 80 ธนาคารฯ จะแบ่งจ่ายให้สำหรับการก่อสร้างอาคารทั้งหลัง กรณีดังกล่าวหากผู้กู้ที่รับเงินงวดแรกไปไม่นำเงินไปปลูกสร้างอาคารตามข้อตกลงก็จะมีผลกระทบต่อกระบวนการให้สินเชื่อตามมา กล่าวคือการเบิกเงินงวดในครั้งต่อไป ธนาคารฯ จะจ่ายให้ตามผลงานการก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งอาจทำให้ผู้กู้ขาดสภาพคล่องทางด้านการเงิน

การเบิกเงินงวดสุดท้าย พบว่า กรณีที่อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และผู้กู้มีความประสงค์จะขอเบิกเงินงวดสุดท้าย ธนาคารฯ จะกันเงินไว้อีกร้อยละ 10 ของวงเงินกู้จนกว่าจะมีการจำนองอาคาร ซึ่งตามกฎหมายระบุว่าการปลูกสร้างอาคารที่ไม่ใช้กรรมสิทธิ์ของตนเองจะต้องมีการประกาศขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีกำหนด 30 วัน ถึงจะจำนองได้ เงื่อนไขดังกล่าวธนาคารฯ ได้กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นหากธนาคารฯ จ่ายเงินงวดสุดท้ายให้แก่ผู้กู้แล้ว ผู้กู้อาจไม่ไปจดจำนองอาคารตามข้อตกลงได้ ซึ่งเงื่อนไขนี้อาจมีผลทำให้ตัวผู้กู้ขาดสภาพคล่องทางด้านการเงินได้ ประกอบกับธนาคารฯ มีหลักประกันสัญญากับผู้กู้อยู่ก่อนแล้ว

4) การเร่งรัดหนี้

กรณีการกู้ประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ จะมีช่องทางในการเร่งรัดหนี้เพิ่มขึ้นอีก 1 ช่องทางคือ หากผู้กู้มีหนี้ค้างชำระตั้งแต่ 2 งวดขึ้นไป ธนาคารฯ จะออกหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ เพื่อเข้าสู่กระบวนการระงับข้อพิพาทนอกศาล (Clearing House) เนื่องจากหากมีการฟ้องคดีแล้วธนาคารฯ ฟ้องบังคับได้แต่เฉพาะอาคาร เพราะที่ดินเป็นของกระทรวงการคลัง ซึ่งการมีช่องทางนี้ทำให้ธนาคารฯ มีความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น

6.2.2 ปัญหาและอุปสรรคในการให้สินเชื่อแก่ชุมชนบางแวก

การให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าแก่ชุมชนบางแวกสามารถอธิปรายในแต่ละประเด็น ดังนี้

<u>ระยะเวลายื่นกู้ถึงวันทำสัญญาเงินกู้</u>

พบว่า ส่วนใหญ่ใช้ระยะเวลานานโดยเฉลี่ยมากกว่า 3 เดือน สาเหตุน่าจะมาจาก 2 ปัจจัยหลักคือ

1. หลังจากธนาคารแจ้งผลการอนุมัติการกู้เงิน พร้อมให้ผู้กู้มาทำสัญญาเงินกู้ โดยจะต้องเตรียมเอกสารต่างๆ เพื่อประกอบการทำสัญญา จะต้องมีการค้ำประกันสัญญาโดยใช้

บุคคล (ข้าราชการ) หรือตั๋วสัญญาใช้เงิน วงเงินร้อยละ 10 ของเงินกู้ ซึ่งเป็นปัญหากับผู้กู้ส่วนใหญ่เนื่องจากไม่มีญาติพี่น้องที่รับราชการ จึงต้องเลือกช่องทางการค้ำโดยใช้ตั๋วสัญญา และยังพบว่าจะต้องไปกู้ยืมเงินนอกระบบ และเมื่อได้รับเงินงวดแรกจากธนาคารก็จะนำไปชำระหนี้นอกระบบก่อนเนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยที่สูง ซึ่งผิดวัตถุประสงค์การให้เงินงวดแรกเพื่อไปลงทุนในการก่อสร้างอาคาร และจะมีผลในเรื่องของจำนวนเงินไม่เพียงพอในการสร้างบ้านให้แล้วเสร็จได้

2. การจัดเตรียมหนังสือสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่จดทะเบียนเช่านานปีตามระยะเวลาที่ธนาคารอนุมัติให้กู้ พบว่าในเบื้องต้นยังเป็นปัญหาในการรับจดทะเบียนเนื่องจากที่ผ่านมาสำนักงานที่ดินยังไม่เคยมีการจดทะเบียนเช่านานปีประเภทที่อยู่อาศัยในที่ดินราชพัสดุ จึงยังไม่มีการกำหนดในส่วนของค่าธรรมเนียมต่างๆ ซึ่งเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การดำเนินการในการทำสัญญากู้เงินล่าช้าออกไป

<u>ผลการก่อสร้างอาคาร</u>

พบว่า อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% จำนวน 100 หลัง ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเฉลี่ย 12-24 เดือน ซึ่งถือว่าใช้ระยะเวลาที่นานกว่าปกติทั่วไปที่อยู่ระหว่าง 6 เดือน ส่วนหนึ่งสาเหตุมาจากการที่ผู้กู้ไม่มีเงินทุนสำรองจ่ายในด้านการก่อสร้าง และการจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างที่ไม่ได้มาตรฐานขาดเงินทุนในการดำเนินการ เป็นผลให้การก่อสร้างอาคารส่วนใหญ่ล่าช้า เป็นเหตุให้ผู้กู้มีภาระค่าใช้จ่ายในการจัดหาที่อยู่อาศัยระหว่างก่อสร้างอาคาร พร้อมกับการผ่อนชำระเงินกู้คืนธนาคาร ซึ่งอาจเป็นปัญหาทางด้านเศรษฐกิจของตัวผู้กู้ตามมาได้

<u>สถานะบัญชี</u>

พบว่า ส่วนใหญ่มีสถานะบัญชีปกติ ร้อยละ 80.37 แสดงให้เห็นว่าผู้กู้ส่วนใหญ่มีวินัยในการผ่อนชำระที่ดี สาเหตุมาจากการได้มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกในชีวิต จึงไม่อยากให้มีปัญหาในการผ่อนชำระและส่วนใหญ่สมรสแล้วมีสมาชิกอยู่อาศัยรวมกันเป็นครอบครัว จึงต้องมีความรับผิดชอบเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับจำนวนเงินงวดที่ผ่อนชำระคืนธนาคารไม่สูงมากอยู่ในฐานะที่สามารถผ่อนชำระได้

บทสรุป

นโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เป็นนโยบายที่ทำให้ประชาชนในระดับรากหญ้าที่ขาดโอกาสในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ ได้รับโอกาสที่ดีขึ้นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ที่มีสินทรัพย์ประเภทที่ดิน สิทธิการเช่า หนังสือรับรองสิทธิในที่สาธารณะ สินทรัพย์ทางปัญญา และเครื่องจักร สามารถนำมาใช้เป็นหลักประกันในการขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งของรัฐและเอกชน และนำเงินสินเชื่อดังกล่าวไปลงทุนหรือประกอบกิจกรรมที่ทำให้เกิดรายได้อันเป็นผลประโยชน์ต่อตนเองและประเทศชาติ ก่อให้เกิดกระบวนการสร้างงาน สร้างรายได้ และกระตุ้น

ให้เกิดผู้ประกอบการใหม่ ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่ง ที่สนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในอนาคตต่อไป

6.3 ข้อเสนอแนะ

6.3.1 ข้อเสนอแนะจากผลการวิจัย

การศึกษากระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าของชุมชนบางแวก พบว่าปัจจัยที่ทำให้เกิดปัญหาต่อกระบวนการให้สินเชื่อประเภทสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ คือ การที่ผู้กู้ขาดความรู้ความเข้าใจด้านการก่อสร้างอาคารและด้านระเบียบสินเชื่อเบื้องต้นของธนาคาร ส่วนปัจจัยอื่นที่สำคัญรองลงมา คือการไม่มีเงินออมในการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย เป็นสาเหตุให้การดำเนินการก่อสร้างอาคารล่าช้าออกไปด้วย

1. ธนาคารควรพิจารณาเงื่อนไขในการกำหนดหลักประกันสัญญา ควรกำหนดให้เหมาะสมกับฐานะของตัวผู้กู้ โดยวงเงินค้ำประกันสำหรับผู้มีรายได้น้อย อาจจะกำหนดเหลือเพียงร้อยละ 5 ของวงเงินกู้ หรือ เพิ่มช่องทางในการค้ำประกันเพิ่มเติม เช่น การค้ำประกันโดยผ่านตัวกลาง คือ สหกรณ์ชุมชน เป็นต้น

2. ผู้ที่ต้องการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยควรมีการเตรียมความพร้อมก่อนการกู้ โดยเฉพาะความพร้อมทางด้านการเงิน ซึ่งธนาคารต้องให้การช่วยเหลือแก่ผู้ที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ในเรื่องของการออมเงินเพื่อซื้อบ้าน เช่น การฝากเงินสินเคหะเป็นประจำอย่างน้อย 6 เดือน ซึ่งการออมดังกล่าวเป็นการตรวจสอบวินัยในการผ่อนชำระของลูกค้าได้ทางหนึ่ง

3. ในกรณีที่ให้กู้เงินประเภทสิทธิการเช่าลักษณะเป็นโครงการชุมชนผู้มีรายได้น้อย ควรมีหน่วยงานของภาครัฐ เช่น การเคหะแห่งชาติช่วยเหลือในด้านการก่อสร้างอาคารแทนผู้กู้เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาในเรื่องของระยะเวลาในการก่อสร้าง และมาตรฐานในการก่อสร้างอาคาร เนื่องจากผู้กู้ส่วนใหญ่ขาดความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างอาคาร

4. ธนาคารควรมีการจัดทำคู่มือการกู้พร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมผู้กู้กลุ่มที่มาจากชุมชนโดยเน้นในเรื่องของการมีวินัยในการผ่อนชำระ เพื่อให้ความรู้และเป็นการเตรียมความพร้อมในการเป็นลูกหนี้ที่ดี

6.3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

1. การศึกษาเปรียบเทียบเรื่องวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ประเภทสินเชื่อทั่วไปกับสินเชื่อประเภทสิทธิการเช่า

2. ควรมีการศึกษาเรื่องเกี่ยวกับความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยประเภทอาชีพอิสระ และอาชีพรับจ้างที่ไม่มีรายได้ประจำโดยการสร้างแบบจำลอง (Model) ขึ้นมา

3. นโยบายให้สินเชื่อในโครงการสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ควรจะทำอย่างต่อเนื่องในระยะยาวให้เหมือนกับการให้สินเชื่อปกติกับธนาคาร

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

ชโลโม แองเจลและคณะ. ที่ดิน บ้านและผู้ยากไร้ แปลโดยวิยะดา ทัศดร.กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์,2528. อ้างถึงในบุญเกรียง ธนาพันธ์สิน วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2534.

ทรงธรรม โฆษิตกุลพร. พนักงานนโยบายและแผนอาวุโส ธนาคารอาคารสงเคราะห์, สัมภาษณ์. 28 มกราคม 2551.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ฝ่ายบริหารและพัฒนาองค์กร.คู่มือปฏิบัติงานโครงการบ้าน ธอส. เพื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ (แปลงสินทรัพย์เป็นทุน.กรุงเทพมหานคร : ธนาคารอาคารสงเคราะห์, (ม.ป.ป.). (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ฝ่ายประเมินราคารหลักทรัพย์. การประเมินราคาสิทธิการเช่าในชุมชนบางแวก. กรุงเทพมหานคร : ธนาคารอาคารสงเคราะห์,(ม.ป.ป.). (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ฝ่ายประเมินราคารหลักทรัพย์. หลักเกณฑ์แนวทางและวิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า. กรุงเทพมหานคร : ธนาคารอาคารสงเคราะห์,(ม.ป.ป.). (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อ.รายละเอียดประวัติผู้กู้ในชุมชนบางแวก. กรุงเทพมหานคร : ธนาคารอาคารสงเคราะห์,(ม.ป.ป.). (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

นคร บุญธนะ. ผู้อำนวยการเขตภาษีเจริญ สำนักงานเขตภาษีเจริญ. สัมภาษณ์. 4 กุมภาพันธ์ 2551

บุญเกรียง ธนาพันธ์สิน. ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ,2534.

ฝ่ายประสานและพัฒนา กองพัฒนาชุมชน สำนักพัฒนาชุมชน กรุงเทพมหานคร. ผลการศึกษาข้อมูลชุมชนโครงการบางแวก เขตภาษีเจริญ เอกสารเผยแพร่.(ม.ป.ป.).

พีรพงศ์ คงคาเขตร. ปัญหาทางกฎหมายในการนำสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ มาเป็นหลักประกันการขอสินเชื่อสถาบันการเงิน วิทยานิพนธ์ (น.ม.) มหาวิทยาลัยเกริก, 2549

มูลนิธิชุมชนไท (Chumchonthai Foundation- CTF) 2044/18 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

วิชิต แซ่ว่อง. การประเมินผลโครงการบ้าน ธอส.เพื่อนไทย วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์.คู่มือ "บ้านมั่นคง" ฉบับชาวบ้าน เอกสารเผยแพร่.ส่วนประชาสัมพันธ์. (ม.ป.ป.).

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. โครงการบ้านมั่นคง พ.ศ. 2546-2549 เอกสารเผยแพร่ผลการดำเนินงานแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจน. สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์กรมหาชน).พิมพ์ครั้งแรก มกราคม 2550.

สมพร ปานยินดี.การแปลงสินทรัพย์เป็นทุน กับการพัฒนาวิสาหกิจขนาดย่อม (SMEs) ของไทย ภาควิชาการจัดการทั่วไป มหาวิทยาลัยสยาม,

สมเกียรติ เจียรอุทัยธำรง. เอกสารสรุปผลงานโครงการบางแวก.(ม.ป.ป.). (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

สืบวงศ์ สวัสดิ์อำไพรักษ์. นักประเมินราคาหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. สัมภาษณ์. 7 มกราคม 2551.

อมรรัตน์ กล่ำพลบ. ผู้อยู่อาศัยกับโอกาสในการพัฒนาที่ราชพัสดุ ชุมชนซอยพิพัฒน์ 2 เขตบางรัก กรุงเทพฯ วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

อมรรัตน์ กล่ำพลบ. ผู้อำนวยการส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์. สัมภาษณ์. 1 กุมภาพันธ์ 2551

ภาษาอังกฤษ

Hernando De Soto. The Mystery of Capital,1999. อ้างถึงในสมพร ปานยินดี. 2546.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หลักเกณฑ์แนวทางและวิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

1. **มูลค่าสิทธิการเช่า** (Leasehold Value)

(ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์.ธนาคารอาคารสงเคราะห์.ม.ป.ป.) หมายถึง มูลค่าปัจจุบันของผลต่างของค่าเช่า ระหว่างค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ที่ต่ำกว่าค่าเช่าตลาด (Market Rent) ตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลือ ณ วันที่ประเมินราคาสิทธิการเช่า ผลต่างของค่าเช่านี้อาจเรียกว่า กำไรจากค่าเช่า (Profit Rent)

หลักเกณฑ์ในการพิจารณารับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกัน

สิทธิการเช่าที่ธนาคารรับเป็นหลักประกัน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ และสิทธิการเช่าที่ดิน/อาคารของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งลักษณะของสิทธิการทั้ง 2 ประเภทนี้ มีข้อควรพิจารณาในการรับเป็นหลักประกันดังนี้

- รายละเอียดของสัญญาเช่า เช่น ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ค่าเช่าตามสัญญา การปรับค่าเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายอื่นๆ หรือ เงื่อนไขการเช่าอื่นที่นอกเหนือจากค่าเช่าตามสัญญาซึ่งเป็นภาระของผู้เช่า
- ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่เหลือ ณ วันที่ทำการประเมินราคา
- เงื่อนไขต่างๆในสัญญาเช่าที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า
- มูลค่าสิทธิการเช่าจะลดลง เมื่อระยะเวลาของสัญญาเช่าลดน้อยลง
- มูลค่าสิทธิการเช่าควรจะมีมูลค่าเพียงพอในการตีทรัพย์ชำระหนี้ ตลอดระยะเวลา การกู้
- หลักประกันควรจะมีสภาพคล่อง (Liquidity)
- หลักประกันต้องไม่เป็นภาระหรือมีค่าใช้จ่ายสูงในการดูแล
- ธนาคารต้องมีบุริมสิทธิ์เหนือหลักประกัน

1) มูลค่าของเงินตามเวลา (Time Value of Money)

มูลค่าของเงินต้นจำนวนเดียวกัน เมื่ออัตราผลตอบแทนที่ได้รับและระยะเวลาในการลงทุนแตกต่างกัน จะมีมูลค่าของเงินจะแตกต่างกัน ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยที่สำคัญ 2 ประการ คือ

- อัตราผลตอบแทนในการลงทุน เช่น ดอกเบี้ยเงินฝาก พันธบัตรรัฐบาล เป็นต้น
- ระยะเวลาในการลงทุน เช่น ถ้าลงทุนระยะยาวก็จะได้ผลตอบแทนในอนาคตมากกว่าลงทุนระยะสั้น เมื่อเงินลงทุนและผลตอบแทนในการลงทุนเท่ากัน

2) มูลค่าเงินอนาคต (Future Value)

คือ มูลค่าของเงินในอนาคต เมื่อคำนวณจากเงินต้น ณ ปัจจุบันบวกกับอัตราผลตอบแทนที่ได้รับตามระยะเวลาที่กำหนด

มูลค่าเงินในอนาคต = มูลค่าเงินปัจจุบัน x $(1+\text{อัตราดอกเบี้ย})^{\text{จำนวนปี}}$

<u>ตัวอย่าง 1</u> นาย ก. ฝากเงินกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำนวน 10,000 บาท เป็นเวลา 5 ปี อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี เท่ากับ 5.00 % ต่อปี จงหาว่า ณ สิ้นปีที่ 5 นาย ก. จะมีเงินเป็นจำนวนเท่าใด

มูลค่าเงิน ณ สิ้นปีที่ 5 = เงินต้น x $(1+\text{อัตราดอกเบี้ย})^{\text{จำนวนปี}}$

= 10,000 x $(1+5.00\%)^{5}$

= 12,763 บาท

หรือ คำนวณจากสูตร

มูลค่าเงินในอนาคต = มูลค่าเงินปัจจุบัน x $FVIF_{k,n}$

เมื่อ $FVIF_{k,n}$ คือ ตัวคูณที่แปลงมูลค่าเงินปัจจุบันให้เป็นมูลค่าเงินในอนาคต โดยเปิดจากตาราง A-3 ในภาคผนวก

k คือ อัตราดอกเบี้ย

n คือ จำนวนปี

จากตัวอย่างข้างต้นเมื่อเปิดตาราง A-3 โดยจำนวนปี (n) เท่ากับ 5 ปี และ อัตราดอกเบี้ย (k) เท่ากับ 5.00% ต่อปี จะได้ค่า $FVIF_{k,n}$ เท่ากับ 1.2763 เมื่อแทนค่าในสูตรจะได้

มูลค่าเงิน ณ สิ้นปีที่ 5 = เงินต้น x $FVIF_{k,n}$

= 10,000 x 1.2763

= 12,763 บาท

3) มูลค่าเงินปัจจุบัน (Present Value)

คือ มูลค่าปัจจุบันของเงินในอนาคต เมื่อคำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ได้รับตามระยะเวลาที่กำหนด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

มูลค่าเงินปัจจุบัน = มูลค่าเงินในอนาคต / (1+อัตราดอกเบี้ย)$^{จำนวนปี}$

<u>ตัวอย่าง</u> นาย ก. ต้องการใช้เงินในอีก 5 ปี ข้างหน้า จำนวน 10,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี เท่ากับ 5.00 % ต่อปี จงหาว่า นาย ก. ต้องฝากเงิน ณ ปัจจุบัน เป็นจำนวนเท่าใด

มูลค่าเงินปัจจุบัน = มูลค่าเงินในอนาคต / (1+อัตราดอกเบี้ย)$^{จำนวนปี}$

= 10,000 / (1+5.00%)^{5}

= 10,000/1.2763

นาย ก. จะต้องฝากเงิน = 7,835 บาท ณ ต้นปีที่ 1

หรือ คำนวณจากสูตร

มูลค่าเงินปัจจุบัน = มูลค่าเงินในอนาคต x $PVIF_{k,n}$

เมื่อ $PVIF_{k,n}$ คือ ตัวคูณที่แปลงมูลค่าเงินในอนาคตให้เป็นมูลค่าเงินปัจจุบัน โดยเปิดจากตาราง A-1 ในภาคผนวก

k คือ อัตราดอกเบี้ย

n คือ จำนวนปี

จากตัวอย่างข้างต้นเมื่อเปิดตาราง A-1 โดยจำนวนปี (n) เท่ากับ 5 ปี และ อัตราดอกเบี้ย (k) เท่ากับ 5.00% ต่อปี จะได้ค่า $PVIF_{k,n}$ เท่ากับ 0.7835 เมื่อแทนค่าในสูตรจะได้

มูลค่าเงินปัจจุบัน = มูลค่าเงินในอนาคต x $PVIF_{k,n}$

= 10,000 x 0.7835

นาย ก. จะต้องฝากเงิน = 7,835 บาท ณ ต้นปีที่ 1

2. แนวทางในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

เนื่องจากมูลค่าสิทธิการเช่า คือ มูลค่าปัจจุบันของผลต่างค่าเช่า ระหว่างค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ที่ต่ำกว่าค่าเช่าตลาด (Market Rent) ตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลือ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจึงเกี่ยวข้องกับค่าของเงินในอนาคต (Future Value) ที่คิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน (Present Value) ซึ่งสอดคล้องกับหลักการประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach) ที่ใช้วิธีคิดลดมูลค่าเงินในอนาคตมาเป็นมูลค่าปัจจุบันเช่นกัน แต่ถึงอย่างไรก็ตามยังมีวิธีการประเมินราคาอีกวิธีหนึ่งซึ่งสามารถใช้ในการประเมินราคาสิทธิการเช่าได้ คือ วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ทั้งนี้การที่จะเลือกใช้วิธีการประเมินราคาแบบใด

นั้นขึ้นอยู่กับข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบในแต่ละวิธีว่ามีข้อมูลเพียงพอหรือไม่ ซึ่งโดยทั่วไปแล้วข้อมูลที่ใช้ในการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาดนั้นหาได้ค่อนข้างยาก ประกอบกับข้อมูลสิทธิการเช่า (ค่าเช้ง) ที่หาได้ในสภาพพื้นที่จริงมักจะมีอายุสัญญาเช่าที่เหลือ และ ค่าเช่าตามสัญญาไม่เท่ากับหลักประกัน ในการประเมินราคาจะต้องปรับแก้อายุสัญญาเช่าที่เหลือ และค่าเช่าตามสัญญาให้เท่ากับหลักประกันก่อน จากนั้นจึงทำการปรับแก้ปัจจัยในเรื่องกายภาพของที่ดิน เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน สภาพที่ดิน หรือ ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ซึ่งกระบวนการในการประเมินราคาโดยวิธีตลาดนั้นค่อนข้างซับซ้อน และใช้เวลาค่อนข้างมาก ดังนั้นการประเมินโดยวิธีรายได้จึงเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมกว่า

3. ขั้นตอนในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

1. การตรวจเอกสารสิทธิการเช่า

ขั้นตอนนี้เป็นการตรวจสอบเอกสารสิทธิการเช่า ซึ่งก็คือ สัญญาเช่าที่ผู้กู้นำมาเป็นหลักประกัน โดยตรวจสอบรายละเอียดของสัญญาเช่า เช่น ระยะเวลาการเช่า ค่าเช่าตามสัญญา การปรับค่าเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากค่าเช่าตามสัญญาซึ่งเป็นภาระของผู้เช่า เงื่อนไขต่างๆในสัญญาเช่าที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นต้น

2. การสำรวจสินทรัพย์สิทธิการเช่า

ขั้นตอนนี้เป็นการสำรวจสินทรัพย์ทางกายภาย ได้แก่ ตำแหน่งที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน ถนนผ่านหน้าที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า น้ำใช้ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยต่างๆเหล่านี้เป็นปัจจัยที่ใช้ประกอบการพิจารณาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

3. การตรวจสอบสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า

กรณีปลูกสร้างอาคารแล้ว เป็นการตรวจสอบลักษณะ ขนาด สภาพ ตำแหน่งของอาคารบนที่ดินที่เช่า ผลการก่อสร้างอาคาร เจ้าของอาคาร และ บ้านเลขที่

กรณีอาคารยังไม่ปลูกสร้าง เป็นการตรวจสอบลักษณะ ขนาดอาคาร และใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

4. การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า

4.1 การประเมินราคาโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า โดยคำนวณจากผลต่างระหว่างค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ที่ต่ำกว่าค่าเช่าตลาด (Market Rent) ตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลือ ซึ่งผลต่างที่ได้คือ ผลกำไรจากการเช่า (Profit Rent) แล้วคิดลดมูลค่ากลับมาเป็นปัจจุบันด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

มูลค่าสิทธิการเช่า = มูลค่าปัจจุบันของผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาดกับค่าเช่าตามสัญญา

$$\text{Leasehold Value} = \sum \text{PV (Profit Rent - Contract Rent)}$$

อัตราคิดลด (Discount Rate) คำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ไร้ความเสี่ยง (อัตราปลอดภัย)บวกกับอัตราความเสี่ยง (Risk Free+Risk Premium) ซึ่งอัตราปลอดภัยโดยทั่วไปจะใช้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล หรืออัตราผลตอบแทนอื่นๆตามที่เห็นสมควร ส่วนอัตราความเสี่ยงนั้นเป็นอัตราที่บวกเพิ่มเข้าไปโดยคำนึงถึงความเสี่ยงของสินทรัพย์ที่รับเป็นหลักประกัน ซึ่งประกอบด้วยปัจจัยหลายประการ เช่น ปัจจัยในเรื่องของค่าเช่าตลาดที่อาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากในการประเมินราคาสิทธิการเช่าเป็นการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดในอนาคตตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าที่เหลือ ซึ่งค่าเช่าตลาดอาจจะไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ หรือปัจจัยในเรื่องของอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลในช่วงระยะเวลาของสัญญาเช่าที่เหลืออาจจะมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

สำหรับในการประเมินราคาสิทธิการเช่า ธนาคารฯกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม โดยคำนวณจากผลบวกของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) กับอัตราความเสี่ยง ซึ่งอัตราความเสี่ยงที่ใช้อยู่ที่ประมาณ 2.00% สำหรับอัตราดอกเบี้ย MRR ควรใช้ตามประกาศของธนาคารฯ ในแต่ละช่วงเวลา

อัตราดอกเบี้ยที่ใช้คิดลดมูลค่าเงินในอนาคตให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน วิธีที่นิยมใช้ในการคำนวณหาอัตราคิดลด คำนวณจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free) บวกกับอัตราความเสี่ยงจากการลงทุน (Risk Premium)

อัตราคิดลด = Risk Free + Risk Premium

อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free) เช่น อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาล อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ เป็นต้น

อัตราความเสี่ยงจากการลงทุน (Risk Premium) เช่น ความเสี่ยงทางธุรกิจ ความเสี่ยงทางการเงิน เป็นต้น

ตัวอย่าง นาย ก. ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาการลงทุนประมาณ 10 ปี โดยที่มีอัตราความเสี่ยงจากการลงทุนประมาณ 2.00 % และ อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีกำหนดไถ่ถอน 10 ปี ประมาณ 5.00%

อัตราคิดลด = (Risk Free + Risk Premium) = 5.00 + 2.00 = 7.00 %

*** อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสมสำหรับใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินที่นำมาผูกพันเงินกู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้น คำนวณจากผลบวกของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) กับอัตราความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายย่อยชั้นดี (MRR) ใช้ตามประกาศของธนาคารฯ ในแต่ละช่วงเวลา (อัตราดอกเบี้ย MRR ตามประกาศของธนาคารฯ ณ วันที่ 26 เมษายน 2549 เท่ากับ 7.75%) สำหรับอัตราความเสี่ยงในการให้สินเชื่อสำหรับหลักประกันประเภทสิทธิการเช่า เนื่องจากไม่สามารถจำนองที่ดินที่เช่าได้ (จำนองได้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้บนที่ดินที่เช่า) โดยคิดอัตราความเสี่ยงในการให้สินเชื่อสำหรับหลักประกันประเภทสิทธิการเช่าประมาณ 1.00-2.00 %

อัตราคิดลดของธนาคาร = อัตราดอกเบี้ย MRR + อัตราความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ

4.2 การประเมินราคาโดยวิธีตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยใช้ข้อมูลเปรียบเทียบตลาด ทั้งนี้ข้อมูลที่นำมาใช้เปรียบเทียบควรเป็นข้อมูลที่สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบได้ (Comparable Data) กล่าวคือเป็นข้อมูลที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับสินทรัพย์ที่ประเมินราคา แต่ถึงอย่างไรก็ตามข้อมูลที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักประกันอาจจะหาได้ยาก ดังนั้นในทางปฏิบัติข้อมูลที่หาได้อาจจะมี

ทั้งนี้ในการประเมินราคาสิทธิการเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ และสิทธิการเช่าที่ดิน/อาคารของการเคหะแห่งชาตินั้น สามารถใช้วิธีการประเมินราคาได้ทั้ง 2 วิธีข้างต้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของข้อมูลเปรียบเทียบ และลักษณะของสิทธิการเช่าที่เป็นหลักประกัน

5. การจัดทำรายงาน

การจัดทำรายงานให้ใช้แบบรายงานตามที่ธนาคารกำหนด โดยต้องระบุวิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ข้อมูลเปรียบเทียบที่ใช้ แสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบหรือการคำนวณในแต่ละวิธี สำหรับการประเมินราคาอาคารให้ใช้แบบรายงานเหมือนกับการประเมินราคารายย่อย

6. เอกสารแนบรายงาน

นอกเหนือจากแบบรายงานตามที่ธนาคารกำหนดแล้วในรายงานประเมินต้องแนบเอกสารประกอบการประเมินอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่าที่ดิน แบบแปลนอาคาร ภาพถ่ายแสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน อาคาร ทางเข้า-ออก หนังสือยินยอมให้สัญญาเช่าไปผูกพันเงินกู้ หนังสือการจดทะเบียนการเช่านานปี (หนังสือแบ่งเช่าที่ดิน) เป็นต้น

7. การลงนามในรายงาน

7.1 ผู้ประเมินที่ลงนามในรายงาน ต้องเป็นสมาชิกสามัญของสมาคมผู้ประเมินค่าสินทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยต้องแสดงเลขที่สมาชิก และมีรายชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้ประเมินที่บริษัทแจ้งกับธนาคารฯ

7.2 ผู้จัดการต้องเป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากบริษัทประเมิน โดยต้องระบุวันที่มอบอำนาจ และมีรายชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อผู้รับมอบอำนาจที่บริษัทแจ้งกับธนาคารฯ

7.3 ผู้ประเมินและผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลคนเดียวกัน

4. สัญญาเช่า

1) สัญญาเช่าคืออะไร

สัญญา หมายถึง ข้อตกลงระหว่างบุคคล 2 ฝ่ายหรือหลายฝ่ายว่าจะกระทำการหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง , ข้อตกลง หรือ คำมั่น

สัญญาเช่า จึงหมายถึง ข้อตกลงระหว่างบุคคล 2 ฝ่ายหรือหลายฝ่ายว่าจะกระทำการเช่าสินทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง

ดังนั้นรายละเอียดที่สำคัญในสัญญาเช่าประกอบด้วย สินทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่า ผู้ให้เช่า ค่าเช่า ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา เป็นต้น

2) สิทธิการเช่าคืออะไร

สิทธิการเช่า คือ สิทธิของผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า

3) สิทธิการเช่าที่ธนาคารรับเป็นหลักประกัน

ประเภทของสิทธิการเช่าที่ธนาคารรับเป็นหลักประกัน มีอยู่ 2 ประเภท ได้แก่

3.1) สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุของกรมธนารักษ์ โดยเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น สำหรับสัญญาเช่าอาคารของราชพัสดุนั้น (กรณีเป็นอาคารพาณิชย์) ธนาคารฯ ไม่รับเป็นหลักประกัน

3.2) สิทธิการเช่าที่ดิน/อาคารของการเคหะแห่งชาติ

4) ข้อพิจารณาเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับเป็นหลักประกัน

- รายละเอียดของสัญญาเช่า เช่น สินทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่า ผู้ให้เช่า เนื้อที่ดินที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ค่าเช่า การปรับค่าเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่นอกเหนือจากค่าเช่าตามสัญญา เป็นต้น

- ระยะเวลาของสัญญาเช่าที่เหลือ ณ วันที่ประเมินมูลค่า

- เงื่อนไขต่างๆในสัญญาเช่าที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์สินทรัพย์

- มูลค่าสิทธิการเช่าจะลดลงตามระยะเวลาที่เหลือ

- มูลค่าสิทธิการเช่าควรจะมีมูลค่าเพียงพอในการตีทรัพย์ชำระหนี้ตลอดระยะเวลาการกู้

- หลักประกันควรมีสภาพคล่องในการซื้อ/ขายเปลี่ยนมือ หรือโอนสิทธิการเช่า

- หลักประกันต้องไม่เป็นภาระหรือมีค่าใช้จ่ายสูงในการดูแล

- ธนาคารต้องมีบุริมสิทธิเหนือหลักประกัน

ภาคผนวก ข

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์

เรียน ท่านผู้ตอบแบบสัมภาษณ์

ด้วนนายมนต์ชัย ธีระวรกุล นิสิตภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ต้องการสำรวจข้อมูลของผู้อยู่อาศัยในชุมชนบางแวก เพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ เรื่องกระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์แก่ผู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ กรณีศึกษาโครงการชุมชนบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร จึงใคร่ขอความร่วมมือจากท่านในการให้ข้อมูล เพื่อประโยชน์ทางการศึกษาต่อไปและขอขบคุณที่ท่านกรุณาให้ความร่วมมือ

วันที่.....ชื่อผู้ตอบแบบสอบถาม (นาย/นาง/นางสาว).....

บ้านเลขที่.....แปลงที่ดินเลขที่.....

ครอบครองที่ดินเนื้อที่.....ตารางวา

<u>ส่วนที่ 1</u> ข้อมูลทั่วไป

1) ผู้ให้สัมภาษณ์เป็น

☐ ผู้กู้หลัก ☐ ผู้กู้ร่วม ☐ ผู้เช่า ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

2) เพศ

☐ ชาย ☐ หญิง

3) ช่วงอายุ

☐ ต่ำกว่า 30 ปี ☐ 31 - 40 ☐ 41 - 50 ☐ มากกว่า 50 ปี

4) สถานภาพ

☐ โสด ☐ สมรส ☐ หย่า

5) จำนวนสมาชิกในครอบครัว

☐ 2 คน ☐ 3 คน ☐ 4 คน ☐ 5 คนขึ้นไป

6) ระดับการศึกษา

☐ ไม่ได้เรียน ☐ ประถม ☐ มัธยมศึกษาตอนต้น

☐ มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. ☐ อนุปริญญา/ปวส. ☐ ปริญญาตรี

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

7) อาชีพ

☐ ข้าราชการ ☐ ค้าขาย ☐ รับจ้าง

8) รายได้รวมของครอบครัวของท่านเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

9) รายจ่ายในครอบครัวของท่านเฉลี่ยเดือนละ.....บาท

<u>ส่วนที่ 2</u> ข้อมูลด้านสินเชื่อ

10) จำนวนผู้ขอกู้

☐ กู้คนเดียว ☐ กู้ร่วม

11) หลักประกันสัญญา (ก่อนจำนอง)

☐ ตั๋วสัญญาใช้เงิน (P/N) ☐ บุคคลค้ำประกัน

12) วงเงินอนุมัติให้กู้.....บาท

13) ระยะเวลาในการกู้

☐ น้อยกว่า 10 ปี ☐ 10 - 15 ปี ☐ 16 - 20 ปี ☐ 21 - 25 ปี ☐ มากกว่า 25 ปี

14) เงินงวดผ่อนชำระต่อเดือน

☐ น้อยกว่า 1,500 บาท ☐ 1,500 - 2,000 บาท ☐ 2,001 - 2,500 บาท

☐ 2,501 - 3,000 บาท ☐ มากกว่า 3,000 บาท

15) ประเภทอัตราดอกเบี้ยที่เลือกใช้

☐ ลอยตัว ☐ คงที่ 2 ปี ☐ คงที่ 3 ปี ☐ คงที่ 5 ปี

<u>ส่วนที่ 3</u> ข้อมูลเกี่ยวกับการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยกับธนาคารอาคารสงเคราะห์

16) ท่านค้างเงินผ่อนบ้านกับธนาคารสงเคราะห์หรือไม่

☐ ค้างชำระ ☐ ไม่ค้างชำระ (ข้ามไปตอบข้อ 18)

17) สาเหตุที่ท่านค้างเงินผ่อนบ้าน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ มีหนี้สินอื่นที่ต้องชำระก่อน ☐ ค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น

☐ มีปัญหาครอบครัว ☐ รายได้ลดลง

☐ ผู้กู้ร่วมไม่ช่วยผ่อนเงินงวด ☐ อื่นๆ โปรดระบุ

18) ท่านเคยมาขอผ่อนผันและประนอมหนี้กับธนาคารหรือไม่

☐ ไม่เคย ☐ เคย

19) สาเหตุที่ท่านผ่อนบ้านอย่างสม่ำเสมอ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ มีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกในชีวิต

☐ ให้ความสำคัญในเรื่องการผ่อนบ้านเป็นลำดับแรก

☐ ไม่อยากให้ครอบครัวเดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัย

☐ จำนวนเงินผ่อนไม่สูงเกินไป

☐ ไม่ต้องการให้มีประวัติชำระหนี้เสีย

☐ กลัวบ้านถูกยึด

☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

20) ท่านคิดจะแก้ปัญหาการค้างชำระหนี้อย่างไร

☐ ติดต่อธนาคารเพื่อขอผ่อนผันหนี้ ☐ หาเงินจากแหล่งอื่นมาชำระหนี้

☐ ขายทรัพย์สินอื่นมาเพื่อชำระหนี้ ☐ ขายบ้านที่กู้เพื่อนำเงินมาชำระหนี้

☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

21) สาเหตุของการนำเงินมาชำระเพื่อปิดบัญชี

☐ ไม่อยากเสียดอกเบี้ยให้ธนาคาร

☐ ไม่มั่นใจว่าเงินที่มีอยู่จะหมดไปโดยไม่เกิดประโยชน์

☐ ไม่ต้องการให้มีประวัติการชำระหนี้เสีย

☐ ไม่มีปัญหาทางด้านการเงิน

☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

22) การได้มาของเงินที่นำมาปิดบัญชี.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

<u>ส่วนที่ 4</u> ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาและอุปสรรคในการให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (เลือกตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

ตารางสรุปปัญหา - อุปสรรคผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ธอส. ในชุมชนบางแวก																				
ลำดับ	แปลงที่	ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร					ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคา						ขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร							
		การค้ำประกันสัญญากู้ก่อนจำนองบ้านของบิดา บุคคลหรือคู่สัญญาให้เงินวงเงิน 10% ของเงินกู้	ความล่าช้าในการยื่นขอคงทะเบียนเรา...ในการกู้	ขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบปฏิบัติด้านสินเชื่อของธนาคาร	การจัดเตรียมเอกสารประกอบการยื่นกู้ เช่น (หลักฐานรายได้)	ขั้นตอนการตรวจสอบเกี่ยวกับของธนาคาร (อาชีพอิสระ เช่น ค้าขาย ฯลฯ)	ธนาคารหักเงินดั้นค้ำประกัน 10% จนกว่ามีการจำนองธนาคาร	ใช้เวลาติดประกาศที่สำนักงานที่ดินนิก 30 วัน (ก่อนมีการจดจำนอง)	เสียค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัยระหว่างก่อสร้าง และเงินงวดที่ธนาคาร	ไม่มีเงินสำรองจ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง	วงเงินกู้ไม่พอกับค่าก่อสร้าง (กรณีหาผู้รับเหมารายใหม่มาสร้างต่อ)	ขั้นตอนการเบิกเงินอยู่นอกวันล้อน	ผู้รับเหมาไม่มีเงินทุนในการก่อสร้าง ทำให้งานก่อสร้างล่าช้า มีการขอเบิกเงินงวดถี่เกินไป	ขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการก่อสร้าง	ผู้รับเหมาใช้วัสดุต่ำกว่ามาตรฐาน	ผู้รับเหมาทิ้งงานก่อสร้างยังไม่เสร็จ (หาผู้รับเหมารายใหม่)	ปัญหาการต่อเติมอาคาร / เปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง (ทำให้งานหยุดชั่วคราว)
1	4																			
2	5																			
3	6																			
4	7																			
5	8																			
6	9																			
7	13																			
8	15																			
9	16																			
10	17																			
11	18																			
12	19																			
13	22																			
14	23																			
15	24																			
16	25																			
17	26																			
18	27																			
19	28																			
20	29																			
21	31																			
22	32																			
23	33																			
24	34																			
25	35																			
26	36																			
27	39																			
28	40																			
29	41																			
30	42																			
31	43																			
32	44																			
33	46																			
34	47																			
35	48																			
36	49																			
37	50																			
38	51																			
39	52																			
40	54																			
41	55																			
42	56																			
43	57																			

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางสรุปปัญหา - อุปสรรคผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ธอส. ในชุมชนบางแวก

ลำดับ	แปลงที่	ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร						ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคา						ขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร				
		การทำประกันสัญญากู้ก่อนจำนองโดยบุคคลหรือตัวสัญญาให้วงเงิน 10% ของเงินกู้	การทำสัญญาเข้าที่ดินไปยื่นขอออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	ขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบปฏิบัติด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร	การจัดเตรียมเอกสารประกอบการยื่นกู้ (หลักฐานด้านรายได้)	ขั้นตอนการตรวจสอบเกี่ยวกับการของธนาคาร (อาชีพอิสระ เช่น ค้าขาย ขนส่ง)	ธนาคารยังไม่ปล่อยกู้ประมาณ 10% จนกว่ามีการจำนองอาคาร	ใช้เวลาติดประกาศที่สำนักงานที่ดินนาน 30 วัน (ก่อนมีการจดจำนอง)	เสียค่าใช้จ่ายในการขอที่ดินอยู่อาศัยระหว่างก่อสร้าง และเงินจดจำนองที่ดินธนาคาร	ไม่มีเงินสำรองจ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง	วงเงินกู้ไม่พอกับค่าก่อสร้าง (กรณีมีผู้รับเหมารายใหม่มาสร้างต่อ)	ขั้นตอนการเบิกเงินงวดล่าช้า	ผู้รับเหมาไม่มีเงินทุนในการก่อสร้าง ทำให้งานก่อสร้างล่าช้า มีการขอเบิกเงินงวดยังไม่ถึงเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด	ขาดแคลนผู้ชำนาญในการก่อสร้าง	ผู้รับเหมาใช้วัสดุคุณภาพต่ำกว่ามาตรฐาน	ผู้รับเหมาทิ้งงานก่อสร้างยังไม่เสร็จ (หาผู้รับเหมารายใหม่)	ปัญหาการก่อสร้าง / เปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง (ทำให้งานหยุดชั่วคราว)
44	58																	
45	59																	
46	60																	
47	61																	
48	62																	
49	64																	
50	65																	
51	66																	
52	67																	
53	68																	
54	69																	
55	72																	
56	73																	
57	74																	
58	76																	
59	77																	
60	78																	
61	80																	
62	81																	
63	82																	
64	83																	
65	84																	
66	85																	
67	86																	
68	87																	
69	91																	
70	92																	
71	93																	
72	95																	
73	96																	
74	97																	
75	98																	
76	99																	
77	101																	
78	102																	
79	104																	
80	105																	
81	106																	
82	107																	
83	108																	
84	114																	
85	115																	
86	117																	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางสรุปปัญหา - อุปสรรคผู้ได้รับอนุมัติสินเชื่อ ธอส. ในชุมชนบางแวก

ลำดับ	แปลงที่	ขั้นตอนกระบวนการยื่นกู้-ขั้นตอนทำสัญญาทำสัญญาเงินกู้กับธนาคาร					ขั้นตอนการเบิกเงินงวดก่อสร้าง - ขั้นตอนการจำนองอาคา						ขั้นตอนกระบวนการก่อสร้างอาคาร				
		การค้ำประกันสัญญากู้ต้องจำนองโดยบุคคลหรือตัวสัญญาให้เงินจงงม 10% ของเงินกู้	การนำสัญญาที่ดินไปยื่นขอตกะเบียนเช่าบางปีใช้ระยะเวลานาน	ขาดความรู้ความเข้าใจในระเบียบปฏิบัติด้านสินเชื่อเมื่อต้องติดขัดของธนาคาร	การจัดเตรียมเอกสารประกอบการยื่นกู้ (เช่น (หลักฐานค้ำประกัน)	ขั้นตอนการตรวจสอบเกี่ยวกรรของธนาคาร (ธอส. ตรวจ)	ธนาคารหักเงินนี้ล่วงหน้า 10% จนกว่ามีการจำนองอาคาร	ใช้เวลาติดประกาศที่ทำบงานที่ดินนอก 30 วัน (ก่อนมีการจดจำนอง)	เสียค่าใช้จ่ายในการเช่าที่อยู่อาศัยระหว่างก่อสร้าง และเงินงวดเดิมธนาคาร	ไม่มีเงินสำรองจ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง	วงเงินไม่พอกับค่าก่อสร้าง (กรณีผู้รับเหมารายใหม่มาสร้างต่อ)	ขั้นตอนการเบิกเงินยุ่งยากวับซ้อน	ผู้รับเหมาไม่มีเงินพุ่งในการก่อสร้าง ทำให้งานก่อสร้างล่าช้า มีการขอเบิกเงินงวดมีเกินไป	ขาดความรู้ความเข้าใจในกระบวนการก่อสร้าง	ผู้รับเหมาใช้วัสดุต่ำกว่ามาตรฐาน	ผู้รับเหมาทิ้งงานก่อสร้างไม่เสร็จ (หา ผู้รับเหมารายใหม่)	ปัญหาการต่อเติมอาคาร / เปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง (ทำให้ไม่งานหลักล่าช้า)
87	118																
88	120																
89	123																
90	125																
91	130																
92	132																
93	135																
94	136																
95	137																
96	138																
97	139																
98	141																
99	142																
100	143																
101	144																
102	145																
103	146																
104	147																
105	148																
106	151																
107	152																

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

จบแบบสอบถาม ขอขบคุณที่ให้ความร่วมมือ

ภาคผนวก ค

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2547) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

พ.ศ. 2496

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 และมาตรา 27 (4) แห่งพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้ยกเลิกความในข้อ 6 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2518) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 6 การซื้อ การให้เช่า การให้เช่าซื้อ การโอนสิทธิหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อ การขายหรือจำหน่ายด้วยวิธีอื่นใดซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ให้ธนาคารทำได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) การซื้อ หรือการขาย ให้กระทำได้โดยวิธีการที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการธนาคาร

(2) การให้เช่า ให้กระทำได้ในกรณีอายุสัญญาเช่าไม่เกินสามปี สำหรับการให้เช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่าสามปีขึ้นไป ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการธนาคาร

(3) การให้เช่าซื้อ ให้กระทำได้ในกรณีกำหนดเวลาการชำระเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดไม่เกินสามสิบปี ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) การโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า ให้กระทำได้สำหรับสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาที่เหลืออยู่ตามสัญญาไม่เกินสามปี สำหรับการโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าที่มีระยะเวลาที่เหลืออยู่ตามสัญญาเกินกว่าสามปีขึ้นไปให้กระทำได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการธนาคาร

(5) การโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าซื้อ ให้กระทำได้ภายในกำหนดระยะเวลาที่เหลืออยู่ตามสัญญาเดิม

(6) การจำหน่ายโดยวิธีอื่น ให้กระทำได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการธนาคาร"

*หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกฤษฎีกา กำหนดกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2518 เพื่อกำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถประกอบกิจการได้เพิ่มขึ้น และมาตรา 27 (4) แห่งพระราชบัญญัติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 บัญญัติให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้ ทั้งนี้ ให้ประกอบกิจการได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ดังนั้น เพื่อกำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไขในการประกอบกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เพิ่มขึ้น ตามการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ให้ไว้

ณ วันที่ 28 เมษายน พ.ศ. 2547

สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การโอนสิทธิการเช่า

เงื่อนไขการโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย และขายหรือให้กรรมสิทธิ์บ้าน

1. ผู้รับโอนต้องรับเช่าที่ดินราชพัสดุตามจำนวนเนื้อที่ที่รังวัดได้ นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากทางราชการโดยทำสัญญาเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และชำระค่าเช่าตามอัตราที่ทางราชการกำหนด

2. ผู้โอนต้องชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่ทางราชการกำหนด โดยต้องนำเงินมาชำระภายในวันที่ได้รับอนุมัติจากทางราชการ หรือภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวถือว่าไม่ประสงค์จะดำเนินการตามคำขอ

3. ผู้รับโอนต้องวางหลักประกันสัญญาเช่าเท่ากับค่าเช่า 1 ปี โดยจะใช้เป็นเงินสด พันธบัตรรัฐบาล หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศก็ได้ ทั้งนี้ ให้วางในวันทำสัญญา สำหรับหลักประกันสัญญาเช่าเดิมที่ผู้โอนวางไว้อนุญาตให้ถอนคืนได้

4. ผู้รับโอนต้องวางเงินประกันค่าภาษีบำรุงท้องที่เท่ากับจำนวนภาษีที่ต้องชำระ 1 ปี ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด ทั้งนี้ ให้วางในวันทำสัญญา สำหรับเงินประกันค่าภาษีบำรุงท้องที่เดิมที่ผู้โอนวางไว้อนุญาตให้ถอนคืนได้

5. ผู้รับโอนต้องชำระค่าเช่าค่าธรรมเนียม ค่าภาษีและเงินอื่น ๆ ที่ผู้เช่าเดิมค้างชำระกับทางราชการ (ถ้ามี)

6. ผู้โอนหรือผู้รับโอนจะต้องแจ้งผลเรื่องการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้ทางราชการทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ หากไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว จะต้องแจ้งเหตุขัดข้องให้ทางราชการทราบก่อนครบกำหนดเวลาดังกล่าว มิฉะนั้น ทางราชการจะถือว่าไม่ประสงค์จะดำเนินการตามคำขอและจะไม่คืนเงินใด ๆ ที่ได้ชำระไว้กับทางราชการแล้วทั้งสิ้น

7. ถ้าผู้รับโอนทำการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีลักษณะเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุลงในที่ดินเขตเช่าโดยมิได้รับอนุญาต นอกจากผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิตามสัญญาเช่าแล้ว ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังนี้

7.1 บอกเลิกสัญญาและหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วแต่กรณี หรือ

7.2 ถ้าผู้ให้เช่าไม่บอกเลิกสัญญาเช่า ผู้รับโอนต้องยินยอมยกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมกับชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ค่าเช่าอาคารและค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

8. หากผู้รับโอนประสงค์จะนำอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปประกันอัคคีภัย ขอให้นำไปประกันไว้กับบริษัทที่ทางราชการกำหนด

9. ผู้รับโอนต้องใช้ที่ดินโดยรักษาสภาพแวดล้อมมิให้เกิดมลพิษ เพื่อให้มีคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีกับทั้งจะต้องบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีและปลอดภัยตลอดไป

10. หากต่อไปทางราชการมีโครงการจะพัฒนาที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวให้เหมาะสมและคุ้มค่ากับศักยภาพของที่ดิน ผู้รับโอนจะต้องยินยอมและให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามเงื่อนไขและนโยบายการพัฒนาที่ราชพัสดุทุกประการ

11. นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนมีความผูกพันกับทางราชการและต้องยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและระเบียบข้อบังคับของกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่มีอยู่ในปัจจุบันและหรือที่จะมีขึ้นในอนาคต ตลอดจนระเบียบกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ

12. หากผู้โอนหรือผู้รับโอนไม่ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นในข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ทางราชการมีสิทธิยกเลิกเรื่องหรือดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

13. ให้ถือเอาเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย

เงื่อนไขการโอนสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุ

1. ผู้รับโอนต้องรับเช่าอาคารราชพัสดุตั้งแต่วันที่ 1 ของเดือนที่ได้รับอนุมัติจากทางราชการ โดยทำสัญญาเช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และชำระค่าเช่าตามอัตราที่ทางราชการกำหนด

2. ผู้โอนต้องชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่ทางราชการกำหนด โดยต้องนำเงินมาชำระภายในวันที่ได้รับอนุมัติจากทางราชการ หรือภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวถือว่าไม่ประสงค์จะดำเนินการตามคำขอ

3. ผู้รับโอนต้องวางหลักประกันสัญญาเช่าเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน โดยจะใช้เป็นเงินสด พันธบัตรรัฐบาล หรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศก็ได้ ทั้งนี้ ให้วางพร้อมกับการชำระเงินตามข้อ 2 สำหรับหลักประกันสัญญาเช่าเดิมผู้ที่โอนวางไว้ อนุญาตให้ถอนคืนได้

4. ผู้รับโอนต้องวางเงินประกันค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเท่ากับจำนวนภาษีที่ต้องชำระ 1 ปี ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด และค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยอาคาร เท่ากับจำนวนเบี้ยประกันและเงินอื่น ๆ ที่ต้องชำระ สำหรับกรมธรรม์ที่มีอายุคุ้มครอง 1 ปี (ปีหลังสุด) ทั้งนี้ ให้วางพร้อมกับการชำระเงินตามข้อ 2 สำหรับเงินประกันค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และเงินประกันค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยอาคารเดิมที่ผู้โอนวางไว้อนุญาตให้ถอนคืนได้

5. ผู้รับโอนต้องประกันอัคคีภัยอาคารไว้กับบริษัทที่ทางราชการกำหนด ในราคาทุนก่อสร้างที่ทางราชการกำหนด ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยให้ผู้รับโอนเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันและเงินอื่น ๆ แทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

6. ผู้รับโอนต้องชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และเงินอื่น ๆ ที่ผู้เช่าเดิมค้างชำระกับทางราชการ (ถ้ามี)

7. หากต่อไปปรากฏว่าอาคารอยู่ในสภาพทรุดโทรม ผู้รับโอนจะต้องปรับปรุงซ่อมแซมและบูรณะอาการให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อยมั่งคงแข็งแรง และสวยงามตามแบบรายการปรับปรุงซ่อมแซมและบูรณะอาคารราชพัสดุ ภายในระยะเวลาที่ทางราชการกำหนด ทั้งนี้ ผู้รับโอนจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้น

8. หากต่อไปปรากฏว่ามีการต่อเติมหรือดัดแปลง หรือรื้อถอนส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ถ้าไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึง

ขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม และไม่ขัดต่อระเบียบข้อบัญญัติและกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ผู้รับโอนจะต้องชำระค่าปรับและหรือเงินอื่น ๆ (ถ้ามี) ในอัตราที่ทางราชการกำหนด แต่หากการดำเนินการดังกล่าวเป็นเหตุให้อาคารขาดความมั่นคง แข็งแรง อันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิตหรือทรัพย์สิน จะต้องรื้อถอนหรือต่อเติมอาคารให้คงอยู่ในสภาพเรียบร้อย โดยผู้รับโอนจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง ทั้งสิ้น

9. นอกจากเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนมีความผูกพันกับทางราชการ และต้องยินยอมปฏิบัติเงื่อนไขในสัญญาเช่า และระเบียบข้อบังคับของกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่มีอยู่ในปัจจุบันและหรือที่จะมีขึ้นในอนาคต ตลอดจนระเบียบกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ

10. หากผู้โอนหรือผู้รับโอนไม่ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นในข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ทางราชการมีสิทธิ์ยกเลิกเรื่องหรือดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

11. ให้ถือเอาเงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าด้วย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สำเนาคู่ฉบับ

ที่ กค 0313/ 12996 กรมธนารักษ์
ถนนพระราม 6 กรุงเทพฯ 10400

12 ก.ย. 2549

เรื่อง การโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุ

เรียน ปลัดกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0313/2066 ลงวันที่ 1 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้แจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบการอนุญาตให้สหกรณ์เคหสถานชุมชนสี่พระยา จำกัด และราษฎรที่เดือดร้อนจากการรื้อย้ายชุมชน จำนวน 155 ราย เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงโฉนดที่ 1136 แขวงคลองเตย เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (โครงการบางแวก) เพื่ออยู่อาศัย โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนดซึ่งรวมทั้งเงื่อนไขการห้ามโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่นในระหว่างที่ผู้เช่ายังมีชีวิตอยู่ ความแจ้งแล้ว นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า ได้มีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุโครงการบางแวกหลายรายได้มาขอโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุให้แก่บุคคลอื่นเนื่องจากบางรายได้ย้ายไปอยู่ที่อื่น บางรายไม่สามารถผ่อนชำระค่าก่อสร้างบ้านกับธนาคารหรือจ่ายค่างวดให้กับผู้ปลูกสร้างบ้าน และบางรายก็ไม่สามารถขอกู้เงินจากทางธนาคารเพื่อปลูกสร้างบ้านได้เพราะไม่มีรายได้ที่แน่นอน ซึ่งเมื่อคิดเงื่อนไขการห้ามโอนของทางราชการจึงได้ซื้อขายบ้านและโอนสิทธิการเช่ากันเอง ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุ เช่น การค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ เนื่องจากไม่สามารถติดต่อผู้เช่าได้และผู้อยู่อาศัยใหม่ซึ่งมิใช่ผู้เช่าเดิมไม่ยอมชำระค่าเช่า ค่าภาษีฯ และเงินอื่นๆ ให้แก่ทางราชการ กรณีที่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านมิได้เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุ และการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ธนาคารตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เป็นต้น ดังนั้น เพื่อเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้นดังกล่าวกรมธนารักษ์จึงเห็นสมควรเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการห้ามโอนสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าว โดยให้สามารถโอนสิทธิการเช่ากันได้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการจัดให้เช่าแล้ว 3 ปี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายขยันยง ทัศนศรี)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมธนารักษ์

สำนักงานบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
โทร. 0 2278 2426 โทรสาร. 0 2279 8410

ส่ง ไปรษณีย์ธรรมดาแล้ว

(นางปนัสย์สร อรีรวงศ์)
เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ราชพัสดุ 8 สำนักบริหารที่ราชพัสดุ กพส.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรมธนารักษ์
เลขรับ 874
วันที่ 12 มิ.ย. 2546
เวลา.....น.

ที่ กท 9200/3635

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200
สำนักเวิหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 2
รับที่ 774
วันที่ 13 มิ.ย. 2546 เวลา 13.30

2 มิถุนายน 2546

เรื่อง การยินยอมให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (โครงการบางแวก) เช่าที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง 1. หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0419/957 ลงวันที่ 16 มีนาคม 2543
2. หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค 0313/4534 ลงวันที่ 24 ธันวาคม 2545

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายชื่อผู้ได้รับสิทธิ์เข้าร่วมโครงการจัดที่ดินรองรับชุมชน (โครงการบางแวก) 1 ชุด
2. ผังการแบ่งแปลงที่ดิน 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึงกรมธนารักษ์ อนุญาตให้กรุงเทพมหานครใช้ที่ราชพัสดุแปลงโฉนดเลขที่ 1136 เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เพื่อรองรับการรื้อย้ายชุมชน และอนุญาตให้กรุงเทพมหานครใช้ที่ราชพัสดุ แปลงโฉนดเลขที่ 382 เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เพื่อก่อสร้างสะพานและถนนทางเข้าชุมชน และใช้เนื้อที่ 3 ไร่ เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะ สวนสุขภาพ และศูนย์ชุมชนที่กรุงเทพมหานครขออนุญาตแทน ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรุงเทพมหานครได้จัดทำแผนการปรับปรุงที่ดินโครงการบางแวก โดยการจัดที่ดินรองรับชุมชนสี่พระยา จำนวน 59 ราย ชุมชนศิริอำมาตย์ จำนวน 34 ราย ชุมชนบ้านปูน จำนวน 38 ราย และผู้อาศัยในพื้นที่เดิมบางแวก จำนวน 14 ราย รวมทั้งสิ้น 155 ราย เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขการใช้ที่ราชพัสดุ ซึ่งกรุงเทพมหานครยินยอมให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยเช่าที่ดินจากกรมธนารักษ์ โดยมีเงื่อนไขห้ามเปลี่ยนผู้เช่าภายในหนึ่งชั่วอายุคน และห้ามมิให้มีการเช่าช่วง ตามรายชื่อที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุนนท ทวีสิน)
ปลัดกรุงเทพมหานคร

ส่ง สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
12 มิ.ย. 2546

สำนักพัฒนาชุมชน
โทร 0 2613 7184
โทรสาร 0 2613 7184

สั่ง ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ 2
(นายวัชระ เชาวสกุล)
ผู้ช่วยผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร
16 มิ.ย. 46

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงโครงการสินเชื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุ ตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ระหว่าง กรมธนารักษ์ กับธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้วยรัฐบาลได้มีนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนเพื่อเพิ่มโอกาสของประชาชนในการเข้าไปใช้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันการเงินของรัฐ ดังนั้น เพื่อให้นโยบายดังกล่าวบรรลุวัตถุประสงค์ ธนาคารได้ร่วมมือกับกรมธนารักษ์จัดทำโครงการสินเชื่อให้กับผู้เช่าที่ราชพัสดุขึ้น โดยสามารถนำสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ

ข้อ 1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.1 เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ประชาชนมีโอกาสได้แปลงสินทรัพย์ที่ได้สิทธิในการใช้ประโยชน์จากหน่วยงานของรัฐที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินให้เป็นทุน

1.2 เพื่อให้บริการสินเชื่อแก่ผู้เช่าหรือผู้ได้รับสิทธิตามสัญญาเช่า โดยเป็นไปตามวัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ของธนาคาร

ข้อ 2 พื้นที่และกลุ่มเป้าหมาย

กลุ่มผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์ และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ให้นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปทำสัญญาผูกพันเงินกู้

ข้อ 3 คุณสมบัติของผู้เช่า / ผู้กู้ที่มีสิทธิเข้าร่วมโครงการ

3.1 มีสัญชาติไทย

3.2 บรรลุนิติภาวะ

3.3 เป็นผู้ถือสิทธิการเช่าของกรมธนารักษ์

3.4 อื่นๆ เช่น

- เป็นผู้มีภูมิลำเนาหรือสถานที่ประกอบอาชีพอยู่ในจังหวัดที่ได้สิทธิการเช่า
- เป็นผู้มีความซื่อสัตย์ สุจริต และขยันขันแข็งในการประกอบอาชีพ
- ไม่เป็นบุคคลวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
- ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย หรือเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว
- คุณสมบัติอื่นๆ ตามระเบียบหลักเกณฑ์ของธนาคาร

ข้อ 4 ระยะเวลาดำเนินการ

เริ่มดำเนินโครงการตั้งแต่มกราคม พ.ศ.2547 เป็นต้นไป

ข้อ 1 ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) จะไม่ดำเนินการใดๆ ในทางจำหน่ายสิทธิการเช่า หรือทำให้สิทธิการเช่ามีข้อผูกพันเพิ่มขึ้นในระหว่างที่เป็นหลักประกันเงินกู้ เว้นแต่จะทำกับผู้ให้กู้รายเดิมและต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ก่อน ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) รับทราบและยอมรับว่ากรมธนารักษ์ไม่จำต้องอนุญาตให้ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) โอนสิทธิการเช่า เว้นแต่จะเป็นกรณีการโอนสิทธิการเช่าที่เกิดจากการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้หรือเป็นกรณีการโอนสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อย่างไรก็ดี การอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าจะไม่มีผลตัดอำนาจของกรมธนารักษ์ที่จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่า

ข้อ 2 ถ้าผู้กู้ผิดนัดสัญญากู้เงิน ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ยินยอมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอกซึ่งผู้ให้กู้ยอมให้รับโอนสิทธิการเช่าแทน และถ้าสัญญาเช่าได้จดทะเบียนการเช่าไว้ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) จะต้องไปจดทะเบียนเลิกการเช่าโดยทำหนังสือมอบอำนาจไว้ก่อนด้วย

ข้อ 3 เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ว่าผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้

3.1 กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ผู้กู้ทราบภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้กู้ และผู้กู้จะต้องทำความตกลงกับผู้ให้กู้ให้เสร็จภายในเวลา 30 วัน

3.2 ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ให้กู้ได้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 3.1 กรมธนารักษ์จะเชิญผู้ให้กู้ ผู้เช่า (ผู้กู้) มาทำความตกลงให้เป็นที่ยุติ หากผู้เช่า (ผู้กู้) ผิดนัดชำระหนี้จริง ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ยินยอมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยินยอม

ข้อ 4 ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ได้ตกลงกับผู้กู้ และผู้ให้กู้ แล้วว่าสิทธิการเช่าที่นำมาเป็นหลักประกันสัญญากู้เงินมีราคาตามท้องตลาด ณ วัน และสถานที่มีการโอนสิทธิการเช่าเพื่อชำระหนี้เงินกู้ โดยกรมธนารักษ์จะเป็นผู้ประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว และหากราคาท้องตลาดของสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินสูงกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในเวลาที่โอน กรมธนารักษ์จะให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าใช้เงินจำนวนที่เกินแก่ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) และชำระหนี้ส่วนที่เหลือให้ผู้ให้กู้จนครบถ้วน

ข้อ 5 ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) รับทราบและยอมรับว่ากรมธนารักษ์จะอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยินยอมให้เป็นผู้รับโอนต่อเมื่อผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขดังนี้

5.1 ชำระค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

5.2 ชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการ

5.3 ในกรณีสัญญาเช่าเดิมมีประกันอัคคีภัยหรือประกันความเสียหายไว้ ผู้รับโอนต้องชำระเบี้ยประกันแทนกระทรวงการคลังตลอดอายุสัญญาเช่า

5.4 ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบว่าด้วยการเช่าที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับในปัจจุบันและที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายภาคหน้าทุกประการ

5.5 นอกจากเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ข้าพเจ้ามีความผูกพันต่อกรมธนารักษ์ทุกประการ

ข้อ 6 เมื่อข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ได้รับอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันเงินกู้แล้ว ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้กรมธนารักษ์ในอัตราร้อยละ 0.5 (ศูนย์จุดห้า) ของจำนวนเงินที่กู้ ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่เกิน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ 7. ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ได้แนบเอกสารต่อไปนี้แนบท้ายคำขอฉบับนี้ด้วยแล้ว

7.1 หนังสืออนุมัติให้กู้เงินของธนาคาร

7.2 หนังสือมอบอำนาจตามข้อ 2

7.3 บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้

ข้าพเจ้าทราบและยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นทั้งหมด จึงได้ลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ร่างบันทึกความร่วมมือ
ระหว่าง
สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) กับธนาคารของรัฐ
เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาสินทรัพย์บางประเภทซึ่งรัฐเป็นเจ้าของและจัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์ และสินทรัพย์อื่นซึ่งสมควรได้รับการส่งเสริมให้แปลงสินทรัพย์นั้นเป็นทุน

.....

ทำที่ สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน
วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2546

อนุสนธิได้มีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) พ.ศ. 2546 และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน พ.ศ. 2546 สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) โดยนายพันศักดิ์ วิญญรัตน์ ประธานคณะกรรมการบริหารสำนักงานฯ ซึ่งจะเรียกว่า "สปท." กับ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยกรรมการผู้จัดการธนาคารฯ ซึ่งจะเรียกว่า "ธนาคาร" ได้ทำบันทึกความร่วมมือฉบับนี้ขึ้น เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาสินทรัพย์บางประเภทซึ่งรัฐเป็นเจ้าของ และจัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์ และสินทรัพย์อื่นซึ่งสมควรได้รับการส่งเสริมให้แปลงสินทรัพย์นั้นเป็นทุน โดยมีสาระสำคัญของความร่วมมือดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ธนาคาร จะให้ความร่วมมือโดยการสนับสนุนส่งเสริมและจัดให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาสินทรัพย์บางประเภทซึ่งรัฐเป็นเจ้าของและจัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์และรวมตลอดถึงสินทรัพย์อื่นซึ่งสมควรได้รับการส่งเสริมให้แปลงสินทรัพย์นั้นเป็นทุน ซึ่งได้แก่

1.1 สินทรัพย์ประเภทที่ดินซึ่งรัฐเป็นเจ้าของและจัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์โดยมีเอกสารสิทธิ์และหรือหนังสือสำคัญแสดงสิทธิ์ เช่น โฉนดที่ดิน นส.3 ก. ใบรับรอง สคญ.1 ใบรับรองใบจอง ส.ป.ก.4-01 นค.1 นค.3 กสน.1 กสน.5 สัญญาเช่า สัญญาเช่าซื้อ หนังสืออนุญาต หนังสือยินยอม หรือหนังสืออื่นใด ซึ่งแสดงว่าได้จัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์แล้ว ทั้งนี้ให้รวมตลอดถึงที่ดินส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ที่ราชพัสดุ ที่สาธารณะ บาทวิถี พื้นที่สงวนหวงห้าม พื้นที่ป่า พื้นที่อุทยาน หรือพื้นที่อื่นใดที่มีหน่วยงานของรัฐรับผิดชอบอยู่และได้จัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์แล้ว

1.2 ทรัพย์สินทางปัญญา เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิบัตร เครื่องหมายการค้า การออกแบบผังวงจร สิ่งบ่งชี้ทางภูมิศาสตร์ ความลับทางการค้า ภูมิปัญญาท้องถิ่นไทย

1.3 เครื่องจักรประเภทที่สามารถจดทะเบียนได้ตามกฎหมาย

1.4 สินทรัพย์อื่นที่ สปท. และธนาคาร จะได้เห็นร่วมกันว่าสมควรสนับสนุน

ข้อ 2 เพื่อให้การสนับสนุนส่งเสริมและจัดให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาสินทรัพย์บางประเภทเฉพาะที่รัฐเป็นเจ้าของและจัดให้ประชาชนครอบครองใช้ทำประโยชน์ดังกล่าวใน ข้อ 1 บรรลุวัตถุประสงค์ธนาคาร จะได้ให้ความสำคัญต่อการพิจารณาให้สินเชื่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะได้คำนึงถึงหลักเกณฑ์แห่งราคาประเมินสินทรัพย์และหลักเกณฑ์อื่นเพื่อการพิจารณาให้สินเชื่อดังต่อไปนี้

ข้อ 5 หน้าที่และความรับผิดชอบ

5.1 กรมธนารักษ์

5.1.1 พิจารณาออกหนังสือยินยอมให้ผู้เช่าที่ราชพัสดุนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ โดยระยะเวลาตามสัญญาเช่า ระหว่างกรมธนารักษ์ กับ ผู้เช่า มีกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี กรณีที่สัญญาเช่าที่กำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี กรมธนารักษ์จะต้องจดทะเบียนสัญญาเช่าตามกฎหมาย หรือในกรณีที่กรมธนารักษ์ทำสัญญาเช่าแต่ละคราวไม่เกิน 3 ปี กรมธนารักษ์จะต่อสัญญาเช่าให้กับผู้เช่า หรือผู้ได้รับสิทธิตามสัญญาเช่า หรือธนาคาร หรือบุคคลที่ธนาคารได้ให้ความเห็นชอบเป็นคราวๆ ไป จนกว่าผู้เช่า หรือผู้กู้ หรือผู้ได้รับสิทธิตามสัญญาเช่า หรือบุคคลที่ธนาคารให้ความเห็นชอบจะชำระหนี้ให้ธนาคารเสร็จสิ้น

5.1.2 เมื่อธนาคารอนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้เช่า / ผู้กู้ แล้ว ธนาคารจะออกหนังสือแจ้งผลอนุมัติสินเชื่อให้กับผู้เช่า / ผู้กู้ เพื่อนำไปแสดงกับกรมธนารักษ์ เพื่อจัดทำคำขอพิจารณาออกหนังสือนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปทำสัญญาผูกพันเงินกู้ (แบบ จป.04) จนกว่าผู้เช่า / ผู้กู้ จะชำระหนี้ให้ธนาคารเสร็จสิ้น เมื่อกรมธนารักษ์พิจารณาคำขอ (จป.04) ดังกล่าวแล้ว กรมธนารักษ์จะต้องแจ้งให้ธนาคารทราบเพื่อให้ผู้เช่า / ผู้กู้นำมาทำนิติกรรมกับธนาคารต่อไป

5.1.3 พิจารณาออกหนังสือยินยอมให้นำสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ทำสัญญาเช่าไปขาย หรือจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร (เฉพาะสัญญาเช่าที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์อาคารให้กระทรวงการคลัง)

5.1.4 เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากธนาคารว่า ผู้เช่า / ผู้กู้ ผิดนัดชำระหนี้

5.1.4.1 กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ผู้เช่า / ผู้กู้ ทราบภายใน 15 วัน และให้ผู้เช่า / ผู้กู้ ไปทำความตกลงกับธนาคารให้เรียบร้อย ภายใน 30 วัน

5.1.4.2 ในกรณีที่ผู้เช่า / ผู้กู้ ไม่สามารถทำความตกลงกับธนาคารได้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 5.1.4.1 กรมธนารักษ์จะเชิญผู้เช่า / ผู้กู้ ธนาคาร มาไกล่เกลี่ย หากผู้เช่า / ผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้จริง กรมธนารักษ์จะให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่ธนาคารหรือบุคคลอื่นที่ธนาคารเห็นชอบเพื่อเป็นการชำระหนี้

5.1.5 เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากธนาคารว่า ผู้เช่าเสียชีวิต กรมธนารักษ์จะอนุญาตให้ทายาทของผู้เช่าสืบสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุได้ตามระเบียบฯ โดยรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าทุกประการ หากทายาทของผู้เช่าไม่ยินยอมรับโอนสิทธิการเช่าหรือไม่มีทายาทหรือธนาคารไม่พิจารณาอนุมัติสินเชื่อให้ทายาทของผู้เช่า กรมธนารักษ์จะจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าแทน และรับชำระหนี้ที่ผู้เช่าเดิมมีอยู่กับธนาคาร

กรณีมีเหตุอื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนการชำระหนี้ให้ธนาคารเสร็จสิ้น กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ธนาคารทราบล่วงหน้าและจะดำเนินการให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่ธนาคารหรือบุคคลอื่น ซึ่งธนาคารยินยอมให้รับโอนสิทธิการเช่าแทนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากธนาคาร

5.2 ธนาคาร

5.2.1 พิจารณาให้สินเชื่อแก่ผู้เช่า/ผู้กู้ ที่นำหนังสือยินยอมให้ผู้เช่าที่ราชพัสดุนำสิทธิการเช่าไปผูกพันสัญญากู้ จากกรมธนารักษ์

5.2.2 ธนาคารจะพิจารณาให้สินเชื่อตามหลักเกณฑ์และระเบียบวิธีปฏิบัติของธนาคาร

5.2.3 เมื่อธนาคารอนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้เช่า/ผู้กู้แล้ว ธนาคารจะออกหนังสือแจ้งผลอนุมัติสินเชื่อให้กับผู้เช่า/ผู้กู้ เพื่อนำไปแสดงกับกรมธนารักษ์ เพื่อจัดทำคำขอพิจารณาออกหนังสือนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปทำสัญญาผูกพันเงินกู้ (แบบ จป. 04)

5.2.4 กรณีที่ผู้เช่า/ผู้กู้ มีหนี้ค้างชำระกับธนาคาร ธนาคารจะทำหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ว่า ผู้เช่า/ผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้ และขอให้กรมธนารักษ์โอนสิทธิตามสัญญาเช่าเป็นชื่อธนาคารหรือบุคคลอื่นที่ธนาคารเห็นชอบ

5.2.5 กรณีที่ผู้เช่า/ผู้กู้ เสียชีวิต หรือเหตุอื่นใดที่ทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงก่อนการชำระหนี้ให้ธนาคารเสร็จสิ้น ธนาคารจะทำหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ทราบและขอให้กรมธนารักษ์โอนสิทธิตามสัญญาเช่า เป็นชื่อธนาคารหรือบุคคลอื่นที่ธนาคารเห็นชอบ

ข้อ 6 ระยะเวลาการกู้

- เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ข้อ 7 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

- เป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

ข้อ 8 ความร่วมมือในการติดตามหนี้

ธนาคารและกรมธนารักษ์จะร่วมมือกันในการดำเนินกระบวนการ CLEARING HOUSE (ตามข้อ 5.1.4)

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

กรมธนารักษ์	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
ลงนาม.....	ลงนาม.....
(นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ)	(นายขรรค์ ประจวบเหมาะ)
อธิบดีกรมธนารักษ์	กรรมการผู้จัดการ
ลงนาม.....พยาน	ลงนาม..... พยาน
(นายสมชาย ชิโนดม)	(นายสมศักดิ์ อัศวโภคี)
รองอธิบดีกรมธนารักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ด่วนมาก

ด่วนที่สุด

สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน)
Assets Capitalization Bureau (PO.)
อาคาร 41 ทำเนียบรัฐบาล ถนนพิษณุโลก เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300
โทร. 0-2629-9487, 0-2629-9222 โทรสาร 0-2629-9429, 0-2282-7578 E-mail: acb@plangwinsap.or.th

ที่ สปท. 001/ว 864

20 พ.ย. 2546
นร.กก.พจก...../...../.....

17 พฤศจิกายน 2546

กรรมการผู้จัดการ
เลขที่รับ 1584 / 46
วันที่รับ 18 พ.ย. 2546
เวลา 10.45 น.
ผู้รับ

เรื่อง การประชุมผู้ว่าราชการจังหวัด หัวหน้าส่วนราชการ และสถาบันการเงิน เพื่อปฏิบัติการตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

เรียน กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

สิ่งที่ส่งมาด้วย กำหนดการประชุม

ตามที่รัฐบาลมีนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนใช้เอกสารสิทธิในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยกำหนดให้สามารถดำเนินการได้ในวันที่ 1 มกราคม 2547 นายกรัฐมนตรี (พ.ต.ท. ดร. ทักษิณ ชินวัตร) ประธานคณะกรรมการนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน ได้มอบหมายให้สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) จัดการประชุมผู้ว่าราชการจังหวัด หัวหน้าส่วนราชการ และสถาบันการเงิน เพื่อชี้แจงผู้บริหารทั้งส่วนกลางและภูมิภาคเพื่อรับทราบนโยบายสร้างความเข้าใจ ทัศนคติ ให้ตระหนักในบทบาทหน้าที่ของแต่ละหน่วยงานในการปฏิบัติการตามนโยบายแปลงสินทรัพย์เป็นทุนในลักษณะการบูรณาการร่วมกัน ซึ่งกำหนดในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2546 เวลา 09.00 น.-17.00 น. ณ ตึกสันติไมตรี ทำเนียบรัฐบาล ตามกำหนดการที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนเชิญท่านร่วมประชุมและเป็นวิทยากรบรรยายตามกำหนดการดังกล่าว โดยให้นำเสนอโดย Power Point ใช้เวลาประมาณ 15 นาที และขอได้โปรดมอบเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบอีก 1 ท่าน ร่วมประชุมด้วย จะขอบคุณมาก

ขอแสดงความนับถือ

(นายปีติพงศ์ พึ่งบุญ ณ อยุธยา)
ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
ปฏิบัติหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการ
ตามคำสั่งที่ 20/46 ลว. 6 ก.ย. 46
19/11/46

(นายชัยชวัช วงศ์สวัสดิ์)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
ปฏิบัติหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการ
ตามคำสั่งที่ 20/46 ลว. 6 ก.ย. 46

ฝ่ายนิเทศและฝึกอบรม
โทร./โทรสาร 0-2280-7174

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรรมการผู้จัดการ
เลขที่รับ 1592./46
วันที่รับ 18 พ.ย. 46
เวลา 15.30 น.
ผู้รับ

ผช.กก.ผจก. 20 พ.ย. 2546 1123
สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน)
Assets Capitalization Bureau (PO.)
อาคาร 41 ทำเนียบรัฐบาล ถนนพิษณุโลก เขตดุสิต กรุงเทพฯ 10300
โทร. 0-2629-9487, 0-2629-9222 โทรสาร 0-2629-9429, 0-2282-7578 E-mail: act@plangsinsap.or.th

ที่ สปท. 001/ว 891

18 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง การประชุมผู้ว่าราชการจังหวัด หัวหน้าส่วนราชการ และสถาบันการเงิน เพื่อปฏิบัติการตามนโยบายการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน

เรียน กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) ที่ สปท. 001/ว 864 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน) เชิญท่านร่วมประชุมและเป็นวิทยากรบรรยายในการประชุมผู้ว่าราชการจังหวัด หัวหน้าส่วนราชการ และสถาบันการเงิน เพื่อชี้แจงผู้บริหารทั้งส่วนกลางและภูมิภาคให้รับทราบนโยบายเพื่อสร้างความเข้าใจ ทัศนคติ ให้ตระหนักในบทบาทหน้าที่ของแต่ละหน่วยงานในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2546 ณ ตึกสันติไมตรี ทำเนียบรัฐบาล ดังความละเอียดแจ้งอยู่แล้วนั้น

ในการนี้ สำนักงานฯ เห็นสมควรให้มีการประชุมหารือเพื่อเตรียมการดำเนินการประชุมชี้แจงดังกล่าว ในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2546 เวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 3 อาคาร 41 ทำเนียบรัฐบาล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาเป็นวิทยากรบรรยาย พร้อมมอบหมายให้ผู้แทนร่วมประชุมหารือการเตรียมการในวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวด้วย จะขอบคุณมาก

ขอแสดงความนับถือ

(นายปิติพงศ์ พึ่งบุญ ณ อยุธยา)
ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน (องค์การมหาชน)

ฝ่ายอำนวยการ
โทร./โทรสาร 0-2280-7174 (นายชัยธวัช วงศ์สร้าง)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส
ปฏิบัติหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการ
ตามคำสั่งที่ 420/46 ลง 6 พ.ย. 46
19/11/46

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

คำเตือน

๑. การชำระค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าปีละ ๑ ครั้ง โดยจะต้องชำระค่าเช่าของแต่ละปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หากเกินกำหนดเวลาจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

๒. ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่านี้ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าชำรุดหรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ณ กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดที่จัดให้เช่า

๓. โปรดนำสัญญาเช่านี้มาด้วยทุกครั้งที่มีการติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุและควรมาติดต่อราชการด้วยตนเอง

ชื่อหน่วยงาน	เลขประจำตัวผู้เช่า
ชื่อผู้เช่า	
ทะเบียนที่ราชพัสดุ	โฉนดเลขที่
ถนน	ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต	จังหวัด
ทะเบียนรายตัวเล่ม	หน้า

วัน เดือน ปี

ผู้มีอำนาจลงนาม

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(แบบ ส. ๑/๒๙)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ระหว่าง
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

อายุ ปี เชื้อชาติ สัญชาติ
อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ใกล้เคียงกับ
ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ตรอก/ซอย
ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด
ใกล้เคียงกับ ตรงตามแผนที่ระวาง
หมายเลขที่ดิน โฉนดที่
ทะเบียนราชพัสดุที่ จำนวนเนื้อที่ประมาณ ตารางวา
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เพื่ออยู่อาศัยมีกำหนดเวลา ปี นับตั้งแต่
วันที่ เดือน พ.ศ. ถึงวันที่ เดือน พ.ศ.
โดยคิดอัตราค่าเช่าตารางวาละ บาท ต่อเดือน
รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ บาท
หรือปีละ บาท

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าท้ายสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อการปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ ๒. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่าหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น

เป็นจำนวนเงิน บาท

มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ เล่มที่ ลงวันที่

เดือน พ.ศ. หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน

พ.ศ. ถึงเดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท

ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน

เลขที่ เล่มที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ณ ที่ทำการเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุก ๆ ปี

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไป ในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุดดู คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดฟันต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัยไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าหรือสถานที่ได้เสมอ โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. เมื่ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไปหรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามิพักต้องบอกกล่าวก่อน

ข้อ ๑๔. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๑๙ ได้

ข้อ ๑๕. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกคราวที่ได้รับชำระค่าเช่าใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ตราครุฑ
(๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
(๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
(๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
(๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
(๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

(๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะดังกล่าวนี้

ข้อ ๑๖. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๗. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อใดข้อหนึ่งไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดและยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๙. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๐. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไปในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติภายในเวลาที่กำหนดตามความในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ.....ผู้เช่า

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ๑. ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรม จึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ปี

๒. ถ้าผู้เช่าทำการปลูกสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งลักษณะเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุลงในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังนี้

๒.๑ บอกเลิกสัญญาและหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วแต่กรณี หรือ

๒.๒ ถ้าผู้ให้เช่าไม่บอกเลิกสัญญา ผู้เช่าขินยอมยกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ผู้ให้เช่า พร้อมกับให้ผู้เช่าชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ค่าเช่าอาคารและค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

ว.ค.ป.	ระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	เจ้าหน้าที่

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ A 0022062
GOVERNMENT HOUSING BANK

ตั๋วสัญญาใช้เงิน
PROMISSORY NOTE

FO :0605

เลขที่บัญชี 001-00-01260
A/C No.

เลขที่ตั๋ว PN-001-0022062
P/N No.

วันที่ 12 เมษายน 2547
DATE

สัญญาจะจ่ายเงินจำนวน =สามหมื่นบาทถ้วน= บาท
WE PROMISE TO PAY THE SUM OF BAHT BAHT

ยกเว้นอากร

บาท
BAHT

GHB**********30,000&00***

ให้แก่
TO

ในวันที่ เมื่อทวงถาม พร้อมด้วยดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 0.0000 ต่อปี
ON WITH INTEREST AT THE RATE OF % P.A.

จ่ายดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนด

ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
at GOVERNMENT HOUSING BANK, HEAD OFFICE
63 RAMA IX Rd, BANGKOK 10320

เพื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์
FOR GOVERNMENT HOUSING BANK

ลายมือชื่อผู้มีอำนาจลงนาม AUTHORIZED SIGNATURE (S)

เปลี่ยนมือไม่ได้ NOT NEGOTIABLE

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราย.....ทะเบียนเลขที่.....

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ระวาง.....หมู่ที่.....

ถนน/ตรอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รังวัดวันที่.....เนื้อที่เขตเช่า.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ลงชื่อ.....ผู้รังวัด ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง..... ตำแหน่ง..... ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจฯ

วันที่..... วันที่..... วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ฉบับแก้ไขใหม่ (จป.04)

คำขอนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปทำสัญญาผูกพันเงินกู้

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เป็นผู้เช่า

☐ ที่ดินราชพัสดุเพื่อ.....เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....0หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

☐ อาคารราชพัสดุ.....เลขที่.....จำนวน.....ดูหา.....ชั้น
ตั้งอยู่ในที่ดินราชพัสดุหมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
เลขที่.....หมู่.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....

☐ ที่ดินราชพัสดุที่ได้รับสิทธิการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เกิดจากสิทธิตามสัญญาการปลูกสร้างอาคารฯ ตลอดอายุสัญญา
เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....

ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) มีความประสงค์ขอนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวข้างต้น ซึ่งต่อไป ในคำขอนี้เรียกว่า "สิทธิการเช่า" ไปเป็นหลักประกันการกู้เงินจำนวน.....บาท
(.....) ระหว่าง
.....ผู้กู้ อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่
.....หมู่ที่.....ถนน.....อำเภอ.....
จังหวัด.....
.....ผู้ให้กู้ อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่
.....หมู่ที่.....ถนน.....อำเภอ.....
จังหวัด.....

โดยหากข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ได้รับอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันเงินกู้แล้ว ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) ตกลงปฏิบัติและผูกพันตนดังต่อไปนี้

.....☐.....

ทำเครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ที่ต้องการระบุแล้วกรอกข้อความลงในช่องว่างให้ครบถ้วน

บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

หมายเลขโทรศัพท์.....เป็นผู้เช่า

☐ ที่ดินราชพัสดุ เพื่อ.....เนื้อที่.....ไร่

หมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....

หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

☐ อาคารราชพัสดุเลขที่.....จำนวน.....ดูหา.....ชั้น

ตั้งอยู่ในที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

เลขที่..... หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

☐ ที่ดินราชพัสดุที่ได้รับสิทธิการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง รวมถึง

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เกิดจากสิทธิตามสัญญาปลูกสร้างอาคารฯ

ตลอดอายุสัญญา เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....เป็นผู้กู้

ธนาคาร.....โดย..... ผู้รับมอบอำนาจ
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/
เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....เป็นผู้ให้กู้

ข้าพเจ้า ผู้ให้เช่า ผู้เช่า (ผู้กู้) และผู้ให้กู้ รับทราบ และยอมรับเงื่อนไข การนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ดังกล่าวข้างต้นไปผูกพันเงินกู้ ดังนี้

1. ผู้ให้กู้ได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวข้างต้นมาเป็นหลักประกันสัญญากู้เงินในวงเงิน.....บาท (.....)

2. ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) จะไม่ดำเนินการใดๆ ในทางจำหน่ายสิทธิการเช่า หรือทำให้สิทธิการเช่ามีข้อผูกพันเพิ่มขึ้นในระหว่างที่เป็นหลักประกันเงินกู้ เว้นแต่จะทำกับผู้ให้กู้รายเดิมและต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ก่อน

ผู้เช่ารับทราบและยอมรับว่ากรมธนารักษ์จะไม่อนุญาตให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่า เว้นแต่จะเป็นกรณีการโอนสิทธิการเช่าที่เกิดจากการผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ หรือเป็นกรณีการโอนสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อย่างไรก็ดีการอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าจะไม่มีผลตัดอำนาจของกรมธนารักษ์ที่จะใช้สิทธิตามสัญญาเช่า

3. ถ้าผู้กู้ (ผู้เช่า) ผิดนัดสัญญากู้เงิน ผู้เช่ายินยอมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอกซึ่งผู้ให้กู้ยอมให้รับโอนสิทธิการเช่าแทน และถ้าสัญญาเช่าได้จดทะเบียนการเช่าไว้ ผู้เช่าจะต้องไปจดทะเบียนเลิกการเช่าโดยทำหนังสือมอบอำนาจไว้ก่อนด้วย และผู้เช่าจะไม่เพิกถอนหนังสือมอบอำนาจจนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วน หากผู้เช่าเพิกถอนหนังสือมอบอำนาจก่อนชำระหนี้ครบถ้วน ให้ถือเป็นการผิดสัญญาเช่า และให้กรมธนารักษ์บอกเลิกสัญญาเช่าได้

4. เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ว่าผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้

4.1 กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ผู้กู้ทราบภายใน 15 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้กู้ และผู้กู้จะต้องทำความตกลงกับผู้ให้กู้ให้เสร็จภายในเวลา 30 วัน

4.2 ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ให้กู้ได้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ 4.1 กรมธนารักษ์จะส่งเรื่องให้คณะกรรมการการประนอมข้อพิพาทนอกศาล ซึ่งประกอบด้วยบุคคล 4 ฝ่าย ได้แก่ ผู้แทนผู้ให้กู้ ผู้แทนผู้กู้ ผู้แทนกรมธนารักษ์ และอัยการจังหวัดหรือผู้แทนพิจารณาชี้ขาด ผลของการพิจารณาชี้ขาด ให้ถือเป็นที่ยุติ หากผู้เช่า (ผู้กู้) ผิดนัดชำระหนี้จริง ผู้เช่ายินยอมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยินยอม

4.3 ในกรณีที่เป็นสัญญาเช่าอาคาร หากผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้และไม่ยินยอมโอนสิทธิการเช่าให้ผู้รับโอนหรือไม่ยินยอมออกจากอาคาร ผู้เช่าจะยินยอมให้กรมธนารักษ์เข้าไปครอบครองอาคารได้ทันที และอนุญาตให้ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่ารวมทั้งบริวารออกจากอาคารที่เช่าได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบ

5. ผู้เช่า (ผู้กู้) และผู้ให้กู้ได้ตกลงกันแล้วว่าสิทธิการเช่าที่นำมาเป็นหลักประกันสัญญากู้เงินมีราคาตามท้องตลาด ณ วัน และสถานที่มีการโอนสิทธิการเช่าเพื่อชำระหนี้เงินกู้ โดยกรมธนารักษ์จะเป็นผู้ประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว และหากราคาท้องตลาดของสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเงินสูงกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในเวลาที่โอนกรมธนารักษ์จะให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าใช้เงินจำนวนที่เกินแก่ผู้เช่า และชำระหนี้ส่วนที่เหลือให้ผู้ให้กู้หรือรับภาระหนี้เดิมจนครบถ้วน

6. กรมธนารักษ์จะอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยินยอมให้เป็นผู้รับโอนต่อเมื่อผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

6.1 ชำระค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

6.2 ชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการ

6.3 ในกรณีสัญญาเช่าเดิมมีประกันอัคคีภัยหรือประกันความเสียหายไว้ ผู้รับโอนต้องชำระเบี้ยประกันแทนกระทรวงการคลังตลอดอายุสัญญาเช่า

6.4 ต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบว่าด้วยการเช่าที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับในปัจจุบันและที่จะออกใช้บังคับต่อไปในภายหน้าทุกประการ

6.5 นอกจากเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้เช่ามีความผูกพันต่อกรมธนารักษ์ทุกประการ

7. เมื่อผู้เช่าได้รับอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันเงินกู้แล้ว ผู้เช่าจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้กรมธนารักษ์ในอัตราร้อยละ 0.5 (ศูนย์จุดห้า) ของจำนวนเงินที่กู้ ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่เกิน 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน)

ข้าพเจ้า รับทราบและยินยอมปฏิบัติตามที่กล่าวข้างต้นทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้เช่า ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า

( ) ( )

ลงชื่อ.....ผู้กู้ ลงชื่อ.....ผู้ให้กู้

( ) ( )

ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน

( ) ( )

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายมนต์ชัย ธีระวรกุล เกิดเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2510 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์ สาขาเทคโนโลยีก่อสร้าง สถาบันราชภัฏจันทรเกษม พ.ศ. 2541 และเข้าศึกษาต่อในระดับบัณฑิตศึกษา สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2549 ปัจจุบันทำงานอยู่ที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตำแหน่งผู้ช่วยหัวหน้างานสนับสนุน ฝ่ายประเมินราคาหลักทรัพย์

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย