

ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร



นายสัจจพงษ์ เมฆวรรุฒิ

ศูนย์วิทยทรัพยากร

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2552

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

FACTORS INFLUENCING THE DECISION MAKING PROCESS IN
HOME FINANCING FOR LOW-INCOME GROUPS: A CASE STUDY OF
BANN AUA-AR-TORN CONSUMER GROUP



Mr. Sajjapong Mekworawuth

ศูนย์วิทยทรัพยากร
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 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการ
บ้านเอื้ออาทร

โดย

นายสังพงษ์ เมฆวรรุฒิ

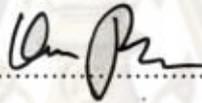
สาขาวิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน

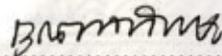
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ



คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์

(ศาสตราจารย์ ดร.บันนิจิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



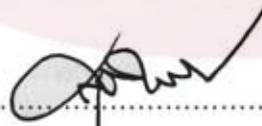
ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.กฤษณชาติ พานิชักดิ์)



อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน)



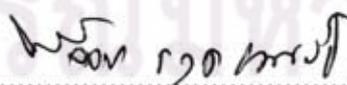
กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)



กรรมการ

(นายปรีดี บุรณศิริ, ศาสตราจารย์ชาน)



กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย

(นายพัลลภ กฤตยานวัช)

สัจจพงษ์ เมฆวรรุฒิ: ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร. (FACTORS INFLUENCING THE DECISION MAKING PROCESS IN HOME FINANCING FOR LOW-INCOME GROUPS: A CASE STUDY OF BANN AUA-AR-TORN CONSUMER GROUP) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รศ.มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ชาน, 126 หน้า.

การศึกษาเรื่องนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยใช้กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้วิจัยได้เลือกกลุ่มตัวอย่างจาก 6 โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล จำนวน 333 ตัวอย่าง ใช้วิธีการสัมภาษณ์จากแบบสอบถามแบบที่มีโครงสร้าง

ผลการศึกษารูปได้ดังนี้

1. ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรร้อยละ 90 มีอายุระหว่าง 26-45 ปี มีระดับการศึกษาสูงกว่ามัธยมต้นร้อยละ 65 และเกินกว่าครึ่งหนึ่งมีลักษณะอาชีพที่มีรายได้ประจำ ด้านระดับรายได้พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 63 มีรายได้ 15,000-25,000 บาทต่อเดือน ขณะที่การอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นการเช่ามากถึงร้อยละ 89 และต้องการซื้อบ้านโดยผ่อนชำระกับธนาคาร โดยผู้ซื้อถึงร้อยละ 72 ที่จ่ายค่าเช่าสูงกว่า 2,400 บาท ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเท่ากับค่าผ่อนชำระค่างานสะท้อนให้เห็นถึงการมีรายได้ที่สามารถรองรับภาระค่างวดผ่อนชำระได้ในระดับหนึ่ง ผู้ซื้อส่วนใหญ่ใช้รายได้เพื่อดำรงชีวิตประจำวัน จึงไม่ได้มีการวางแผนการเงินและมีเงินออมน้อย

2. ในเรื่องความต้องการสินเชื่อ กลุ่มตัวอย่างให้ความสำคัญเรียงลำดับดังนี้ 1. อัตราดอกเบี้ยต่ำ 4-6% ต่อปี 2. วงเงินกู้สูงสุด 384,000 บาท 3. การอนุมัติวงเงินกู้ได้ง่าย 4. จำนวนเงินงวดต่ำกว่า 2,400 บาท และ 5. ระยะเวลากู้สูงสุด 30 ปี และต้องการที่จะอยู่กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ร้อยละ 91 เพราะเป็นธนาคารเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง และธนาคารออมสิน ร้อยละ 27 แต่ในทางปฏิบัติผู้บริโภคกลุ่มนี้ไม่มีสิทธิในการที่จะเลือกลักษณะสินเชื่อดังกล่าวได้ โดยเฉพาะเรื่องดอกเบี้ยที่ต้องเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด เนื่องจากสถาบันการเงินมีข้อจำกัดในเรื่องดอกเบี้ยที่ต้องเปลี่ยนแปลงตามกลไกของตลาดและต้นทุนในการดำเนินงานต่างๆ รวมถึงปัจจุบันมีธนาคารภาครัฐรองรับการให้สินเชื่อเพียง 2 แห่ง ขาดการสนับสนุนจากรัฐบาลพาณิชย์ ที่สำคัญแม้ว่าผู้ที่มีรายได้ 15,000-25,000 บาท จะมีความสามารถในการชำระหนี้สูงถึงร้อยละ 85 ซึ่งถือได้ว่ามีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป แต่ความเป็นไปได้ในเรื่องการให้สินเชื่อกับกลุ่มนี้นั้นจะเกิดขึ้นได้ ในกรณีที่ภาครัฐร่วมค้ำประกัน และรับซื้อคืนลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ข้อเสนอแนะในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ คือ 1. จากที่ผู้บริโภคส่วนใหญ่มีรายได้ที่ไม่ได้สอดคล้องกับการกำหนดรายได้ต่อครัวเรือนในการจองซื้อโครงการ ดังนั้นจึงควรศึกษาการกำหนดรายได้ขั้นต่ำแทน เพื่อที่จะได้สะท้อนถึงความสามารถชำระหนี้ที่แท้จริง ที่จะช่วยหาแนวทางที่เหมาะสมว่า ผู้บริโภคกลุ่มใดเหมาะสมกับรูปแบบการผ่อนชำระกับธนาคาร และกลุ่มที่จะต้องสนับสนุนการมีที่อยู่อาศัยโดยการให้เช่าระยะยาว 2. ภาครัฐควรให้การช่วยเหลือในลักษณะให้เงินอุดหนุนดอกเบี้ยจ่ายบางส่วนในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อสร้างความคุ้นเคยกับการผ่อนชำระเนื่องจากผู้บริโภคให้ความสำคัญกับดอกเบี้ยที่สุด และ 3. การศึกษาแนวทางการอุดหนุนการดอกเบี้ยจ่ายในช่วงแรก จำนวน 80,000 บาท ซึ่งสามารถรองรับภาระได้นานประมาณ 4 ปี แทนการอุดหนุนค่าก่อสร้าง ที่จะช่วยสร้างความน่าเชื่อถือให้กับธนาคารภาครัฐ และธนาคารพาณิชย์ที่ให้สินเชื่อ และเห็นถึงวินัยทางการเงิน พร้อมทั้งสร้างความรู้สึกถึงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นมา

ภาควิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อ.....
 สาขาวิชา.....เคหการ..... ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....
 ปีการศึกษา.....2552.....

5174280025 : MAJOR HOUSING

KEYWORDS : HOME FINANCING / LOW INCOME

SAJJAPONG MEKWORAWUTH: FACTORS INFLUENCING THE DECISION MAKING PROCESS IN HOME FINANCING FOR LOW-INCOME GROUPS: A CASE STUDY OF BANN AUA-AR-TORN CONSUMER GROUP. THESIS ADVISOR: ASSOC. PROF. MANOP BONGSADADT, DISTINGUISHED SCHOLAR, 126 pp.

The aim of this research is to study the factors influencing the decision making process in home financing for low-income groups by doing a case study on the Bann Aua-ar-torn consumer group. Structured questionnaires were answered by 333 participants from 6 Bann Aur-ar-torn projects in Bangkok and vicinity.

Findings can be summarized as follows:

1. 90% of the participants are in the 26-45 age range. 65% have education above the junior high school level. More than 50% receive a fixed salary. In terms of income, 63% earn between 15,000-25,000 baht per month. At the time of the study, as many as 89% lived in rented accommodation and wanted to obtain a mortgage to buy a house. 72% of the buyers pay more than 2,400 baht per month in rent, which is equal to mortgage installments. This shows that they have enough income to pay the monthly installments. Most participants must also meet their daily expenses and therefore, have no financial plan and few savings.

2. As for the factors influencing decision making, they were prioritized by the participants in this order: 1) low interest rates of 4-6% per year; 2) a maximum loan amount of 384,000 baht; 3) easy loan approval; 4) installment payments of not more than 2,400 baht; and 5) a maximum loan term of 30 years. 91% of the participants want to borrow money from the Government Housing Bank as this bank specializes in home financing and 27% want to borrow money from the Government Savings Bank. However, in practice, they have no right to influence this type of loan package especially in the area of interest rates which are determined by the bank. This is because financial institutions have limitations on interest rates which fluctuate according to market mechanisms and various administrative costs. In addition, at present the participants receive financial support from the 2 government banks but not from commercial banks. More importantly, although those who earn between 15,000-25,000 baht per month are able to pay back their debts at the rate of as much as 85%, which entitles them to a housing loan according to the loan qualifications of commercial banks in general, in reality, they will only be granted the loan if the government guarantees it and promises to buy the debt in case the debtors default.

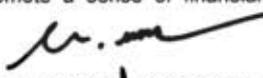
Suggestions from this study are as follows:

1) Since the real income rates of most consumers are not in line with the set household income rates that would entitle them to buy a house in the projects, a study should be conducted to determine minimum income rates which would reflect real consumer capacity to repay debts. This method would help categorize the consumers into two groups: those who should buy a house by paying the bank in installments, and those who should be provided with long-term rental accommodation.

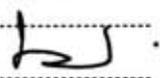
2) The government should help consumers by paying the interest on their debt for a certain period of time to familiarize them with making mortgage payments in installments because interest rates are regarded as the most important factor in consumers' decision to seek a loan.

3) Consumers should be provided with financial support of 80,000 baht to pay the interest on their debt for 4 years instead of support for housing construction. This will also help increase their credit worthiness when they attempt to borrow money from the government and commercial banks, promote a sense of financial discipline and create a sense of ownership toward their own property.

Department : Housing

Student's Signature 

Field of Study : Housing

Advisor's Signature 

Academic Year : 2009

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่องนี้ สำเร็จลุล่วงได้ด้วยดีผู้วิจัยต้องขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, ศาสตราจารย์ ดร. ศาสตราจารย์ ดร. อธิการบดีมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ ซึ่งได้ให้คำแนะนำ และข้อคิดต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และใช้เป็นข้อคิดในการดำเนินชีวิตเป็นอย่างมาก และให้กำลังใจตลอดระยะเวลาการทำวิทยานิพนธ์

ที่สำคัญขอขอบพระคุณท่านคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย ผศ.ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภาคี ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ ดร. อธิการบดี บวรณศิริ, ศาสตราจารย์ ดร. กรรมการ อาจารย์พัลลภ กฤตยานวิธ กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย และขอขอบคุณ คุณพรรณสุภา ยุทธภัณฑ์บริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและขาย การเคหะแห่งชาติ ที่ได้ให้ความเอื้อเฟื้อ และความเมตตาสำหรับข้อมูลที่ทำให้การทำงานสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี และผู้เชี่ยวชาญที่ผู้วิจัยได้คัดเลือกมาเป็นอย่างดี ที่ทุกท่านได้อำนวยความสะดวก รวมถึงการสละเวลาอันมีค่าของท่านเพื่อให้สัมภาษณ์แก่ผู้วิจัยด้วยดีตลอดมา

ที่ขาดไม่ได้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ อาจารย์บุษรา ศรีพานิชย์ ผู้ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างสูง และคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่กรุณาสละเวลาให้คำแนะนำ สั่งสอน ตักเตือน ผู้วิจัยมาด้วยความปรารถนาดีเป็นนิตย์เสมอมา

สุดท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอขอบพระคุณบิดา มารดา ครูบาอาจารย์ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ต่างๆ ครอบครัวของผู้วิจัยที่สละเวลาของครอบครัวอันมีค่าให้ผู้วิจัยได้ศึกษาอย่างเต็มที่ญาติพี่น้อง และเพื่อนๆ ในรุ่น C21X และน้องในภาควิชาเคหการ ที่คอยให้การสนับสนุนคอยให้ความช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจให้แก่ผู้วิจัยเสมอมา

ศูนย์วิทยุทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

| | หน้า |
|--|----------|
| บทคัดย่อภาษาไทย..... | ง |
| บทคัดย่อภาษาอังกฤษ..... | จ |
| กิตติกรรมประกาศ..... | ฉ |
| สารบัญ..... | ช |
| สารบัญตาราง..... | ฌ |
| สารบัญแผนภูมิ..... | ฎ |
| สารบัญภาพ..... | ฐ |
| บทที่ 1 บทนำ..... | 1 |
| 1.1 ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา..... | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย..... | 5 |
| 1.3 ขอบเขตของการวิจัย..... | 5 |
| 1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย..... | 5 |
| 1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ..... | 6 |
| 1.6 วิธีดำเนินการวิจัย..... | 6 |
| 1.7 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย..... | 7 |
| บทที่ 2 แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง..... | 8 |
| 2.1 แนวคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ของ Maslow..... | 8 |
| 2.2 ลักษณะของสินเชื่ที่อยู่อาศัย..... | 9 |
| 2.3 สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย..... | 14 |
| 2.4 รูปแบบระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้บริโภครายย่อย..... | 16 |
| 2.5 ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ..... | 19 |
| 2.6 แนวคิดทางทฤษฎีเกี่ยวกับตลาดผู้ขายน้อยราย..... | 31 |
| 2.7 แนวความคิดในการอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย..... | 33 |

| | หน้า |
|---|------------|
| 2.8 การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน..... | 37 |
| 2.9 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร..... | 45 |
| บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย..... | 51 |
| 3.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง..... | 51 |
| 3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล..... | 53 |
| 3.3 เครื่องมือดำเนินการวิจัย..... | 54 |
| 3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล..... | 55 |
| บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล..... | 57 |
| 4.1 ผลการสำรวจความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย..... | 57 |
| 4.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารสถาบันการเงิน และนักวิชาการ..... | 80 |
| บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ..... | 85 |
| 5.1 สรุป และอภิปรายผลการศึกษา..... | 86 |
| 5.2 ข้อเสนอแนะ..... | 101 |
| รายการอ้างอิง..... | 104 |
| ภาคผนวก..... | 106 |
| ภาคผนวก ก..... | 107 |
| ภาคผนวก ข..... | 117 |
| ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์..... | 126 |

สารบัญตาราง

| | หน้า |
|---------------|---|
| ตารางที่ 2.1 | รูปแบบสินเชื่อกู้ยืมที่ธนาคารพาณิชย์ในสหรัฐอเมริกา..... 22 |
| ตารางที่ 3.1 | แสดงจำนวนประชากรที่ได้รับสิทธิของสินเชื่อ และอยู่ระหว่างรอดผลการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน..... 52 |
| ตารางที่ 3.2 | ตารางกำหนดขนาดตัวอย่างของ Taro Yamane..... 52 |
| ตารางที่ 4.1 | แสดงจำนวน และร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามเพศ..... 58 |
| ตารางที่ 4.2 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามอายุ..... 58 |
| ตารางที่ 4.3 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามสถานภาพ..... 59 |
| ตารางที่ 4.4 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามระดับการศึกษา..... 59 |
| ตารางที่ 4.5 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามอาชีพ... 60 |
| ตารางที่ 4.6 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามภูมิลำเนา..... 61 |
| ตารางที่ 4.7 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน..... 61 |
| ตารางที่ 4.8 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย..... 62 |
| ตารางที่ 4.9 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนญาติ/บุคคลใกล้ชิด..... 62 |
| ตารางที่ 4.10 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนรายได้ต่อครัวเรือน..... 63 |
| ตารางที่ 4.11 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนรายจ่ายต่อครัวเรือน..... 63 |
| ตารางที่ 4.12 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง..... 64 |

| | | |
|---------------|--|----|
| ตารางที่ 4.13 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกจำนวนค่าเช่าที่อยู่อาศัยปัจจุบัน..... | 64 |
| ตารางที่ 4.14 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามประเภททรัพย์สิน..... | 67 |
| ตารางที่ 4.15 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนเงินออม..... | 67 |
| ตารางที่ 4.16 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนเงินขอกู้..... | 68 |
| ตารางที่ 4.17 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามระยะเวลากู้..... | 69 |
| ตารางที่ 4.18 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนบุคคลที่ร่วม..... | 69 |
| ตารางที่ 4.19 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลำดับแหล่งเงินกู้ที่กลุ่มตัวอย่างสนใจเลือก..... | 70 |
| ตารางที่ 4.20 | แสดงร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามความสนใจขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์..... | 71 |
| ตารางที่ 4.21 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลำดับความสำคัญของลักษณะสินเชื่อที่ต้องการ..... | 71 |
| ตารางที่ 4.22 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามความต้องการอัตราดอกเบี้ย..... | 72 |
| ตารางที่ 4.23 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามเงินงวดต่อเดือน ที่สามารถชำระได้ | 73 |
| ตารางที่ 4.24 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามระยะเวลากู้ที่ต้องการ..... | 74 |
| ตารางที่ 4.25 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามคุณสมบัติของผู้ขอเงินกู้ | 75 |
| ตารางที่ 4.26 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามความเห็นในการออมก่อนกู้..... | 75 |

| | | |
|---------------|---|----|
| ตารางที่ 4.27 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลักษณะ สินเชื่อที่อยู่อาศัย..... | 76 |
| ตารางที่ 4.28 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามปัญหา การขอสินเชื่อ..... | 77 |
| ตารางที่ 4.29 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามเงื่อนไข สินเชื่อเพิ่มเติม..... | 78 |
| ตารางที่ 4.30 | แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามช่องทาง การชำระเงินที่สะดวกในการชำระค่างวด..... | 78 |
| ตารางที่ 4.31 | แสดงร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามวิธีการผ่อนผันการ ชำระค่างวด..... | 79 |
| ตารางที่ 4.32 | แสดงความคิดเห็นของ คุณจามรี เสวตจินดา..... | 80 |
| ตารางที่ 4.33 | แสดงความคิดเห็นของ คุณกรพล ชินพัฒน..... | 81 |
| ตารางที่ 4.34 | แสดงความคิดเห็นของ ดร.ชาติชัย พาราสุข..... | 83 |
| ตารางที่ 4.35 | แสดงความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ..... | 84 |
| ตารางที่ 5.1 | ลำดับความสำคัญของความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย..... | 91 |
| ตารางที่ 5.2 | ลำดับความสำคัญของความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในสถานการณ์ ปัจจุบัน..... | 93 |
| ตารางที่ 5.3 | แสดงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ที่มี ระดับรายได้ ระหว่าง 15,000-20,000 บาทต่อเดือน (กลุ่ม 1) และ 20,000- 25,000 บาทต่อเดือน (กลุ่ม 2)..... | 96 |

สารบัญแผนภูมิ

| | | |
|----------------|------------------------------------|---------|
| แผนภูมิที่ 3.1 | แสดงขั้นตอนวิธีดำเนินการวิจัย..... | หน้า 56 |
|----------------|------------------------------------|---------|



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

| | | หน้า |
|------------|---|------|
| ภาพที่ 1.1 | สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ในปี 2539-2551 (Q3)..... | 1 |
| ภาพที่ 1.2 | สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ในปี 2539-2551 (Q3)..... | 2 |



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ความต้องการที่อยู่อาศัยนับเป็นพื้นฐานของการดำรงชีวิต แต่ผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่มากกว่าร้อยละ 90 ไม่มีเงินพอที่จะซื้อบ้านด้วยเงินสด จึงต้องขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้แก่ผู้บริโภคเพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมถึงเพื่อปลูกสร้างบ้าน ต่อเติม ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยใช้ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน โดยมีผู้ให้บริการหลักในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป คือ กลุ่มธนาคาร ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพาณิชย์ เป็นสำคัญ โดยครองส่วนแบ่งการตลาด ณ ไตรมาสที่ 3 ของ ปี 2551 เท่ากับ 92.1% ของมูลค่าตลาดรวม

ลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นการบริโภคระยะยาวนาน ถึง 20-30 ปี และประชาชนโดยส่วนใหญ่ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยกันในระยะสั้นๆ นอกจากกลุ่มประชากรที่มีรายได้สูงมากขึ้น และมีความต้องการที่เปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย หรือมีความจำเป็นที่ต้องขยายครอบครัว และจากการที่ผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มีความต้องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ที่ผ่านมาสถาบันการเงินต่างๆ เป็นผู้กำหนดเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีลักษณะที่ไม่แตกต่างกันมากนักในแต่ละสถาบันการเงิน

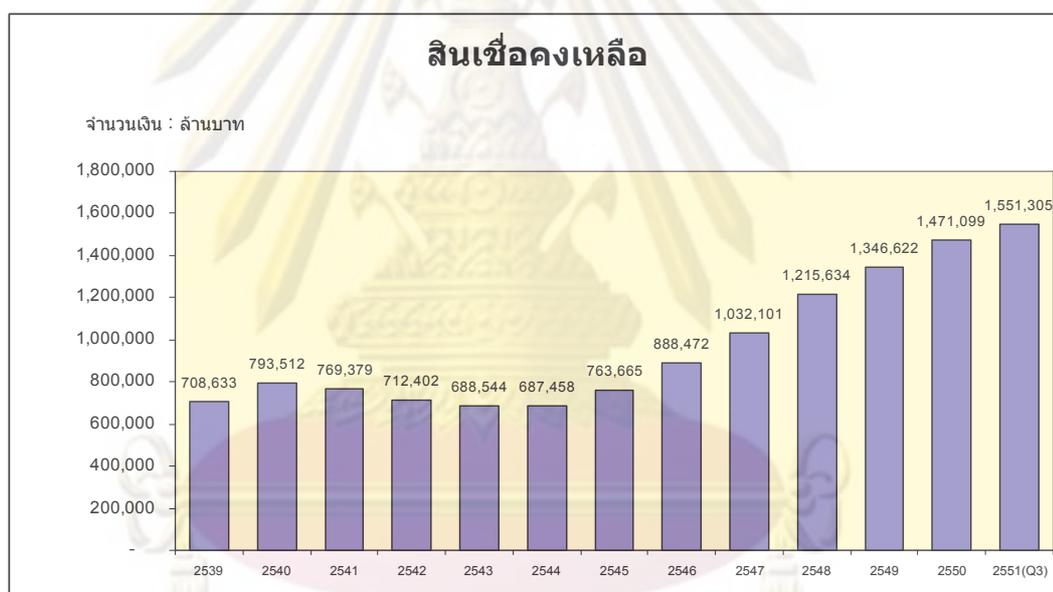
ภาพที่ 1.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ในปี 2539-2551 (Q3)



จากภาพที่ 1.1 จะเห็นได้ว่า ในประเทศไทยนั้นตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ยังเป็นตลาดที่มีความต้องการสูงในช่วง 6 ปี ที่ผ่านมา (ตั้งแต่ปี 2546) มียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ สำหรับบุคคลทั่วไปทั่วประเทศ มีมูลค่าสูงประมาณ 280,000 ล้านบาทต่อปี

และผู้ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลักๆ เป็นสถาบันการเงินประเภทธนาคาร ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน โดย ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2551 มีสินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ มูลค่าสูงถึง 1,551,305 ล้านบาท สำหรับส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2551 พบว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนร้อยละ 54.4 ในขณะที่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนร้อยละ 37.7

ภาพที่ 1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ ในปี 2539-2551 (Q3)



ที่มา: รายงานประจำปี 2551 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากภาพที่ 2 พบว่า ในช่วงปี 2547 มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงเหลือ จำนวน 1,032,101 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 1,551,305 ล้านบาท ในปี 2551 (ไตรมาสที่ 3) มีจำนวนสินเชื่อคงเหลือเพิ่มขึ้นสูงถึง จำนวน 520,000 ล้านบาท ซึ่งในส่วนที่เพิ่มขึ้นนั้น มีส่วนหนึ่งเกิดจากการให้สินเชื่อกับโครงการระดับล่าง ที่เรียกว่า Low-Income ที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ภายใต้ชื่อว่า โครงการบ้านเอื้ออาทร ที่จัดสร้างโดยการเคหะแห่งชาติ ที่เริ่มโครงการมาตั้งแต่ปี 2546 และเริ่มให้สินเชื่อได้ในปี 2547 ถึง ปี 2551 เป็นจำนวนเงิน 24,920 ล้านบาท (คิดเป็นประมาณ 4.8%

ของจำนวนสินเชื่อคงค้างที่เพิ่มขึ้น) ซึ่งถือได้ว่ามีสัดส่วนที่ค่อนข้างสูง ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวเป็นการให้สินเชื่อสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะได้มีที่อยู่อาศัย

ณ เดือนกันยายน 2552 โครงการบ้านเอื้ออาทร มีเป้าหมายในการสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งหมด จำนวน 281,556 หน่วย มียอดขาย จำนวน 213,280 หน่วย โดยมีการส่งมอบเพียง 119,175 หน่วย ในจำนวนนี้แบ่งเป็น ชำระเงินสด 2,255 หน่วย, ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร 85,567 หน่วย (72%), สหกรณ์เครดิตยูเนียน 4,368 หน่วย (4%) และทำเช่าซื้อกับ กคช. 26,976 หน่วย (23%)

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทร มาตั้งแต่ปี 2546 โดยมีนโยบาย และวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้รัฐบาลได้ให้ความช่วยเหลือในด้านการอุดหนุนค่าก่อสร้าง การจัดหาสถาบันการเงิน คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ให้จัดการในเรื่อง Post Finance โดย กคช.ยังคงต้องทำการค้าประกันลูกค้า หากเกิดการค้างชำระเกินกว่า 3 เดือน กคช.จะต้องทำการรับซื้อลูกค้า ให้ลูกค้ารายเดิมออกจากบ้าน และหาลูกค้ารายใหม่เข้ามาบรรจแทน โดยเร็วเพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินต้นที่ใช้ในการซื้อคืน

จากการที่ผู้บริโภคที่ได้รับสิทธิในการซื้อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่บางรายไม่ได้รับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นที่ทราบกันทั่วไปว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ ได้จัดระดับความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย อันเนื่องจากกลุ่มผู้มีรายได้น้อย มีความเสี่ยงในเรื่องอาชีพการงานที่ไม่มั่นคง และมีรายได้ที่ไม่แน่นอน ที่จะทำให้อาจส่งผลกระทบต่อเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงมูลค่าของหลักประกันที่อาจจะไม่มีสภาพคล่อง

หรืออาจเป็นไปได้ที่เกิดจาก ที่ผ่านมาในการพิจารณาเสนอสินค้าที่เรียกว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย น่าจะมีอะไรที่แตกต่างจากการอนุมัติสินเชื่อสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้อื่นๆ ทำให้การอนุมัติสินเชื่อไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงของผู้บริโภค ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของสภาพเศรษฐกิจ และสังคมของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนในเรื่องของแหล่งที่มาของรายได้ ตั้งแต่ก่อนการพิจารณาสินเชื่อ และหลังจากการพิจารณาสินเชื่อ ทำให้สถาบันการเงินกำหนดเงื่อนไขการพิจารณาสินเชื่อที่เข้มงวด จนทำให้กลุ่มผู้มีรายได้อาจไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ทั้งๆที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งสำคัญของการดำรงชีวิต

และส่งผลให้การเคหะแห่งชาติ ต้องแบกรับภาระโดยการเช่าซื้อ จากกรณีที่ผู้ที่ได้รับสิทธิในการจองโครงการบ้านเอื้ออาทรไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร และการรับซื้อคืนจากการค้าประกันลูกค้าที่ค้างชำระเกินกว่า 3 เดือน จำนวน 26,972 หน่วย ประกอบกับ โครงการบ้านเอื้ออาทรบางโครงการบางพื้นที่มีปัญหาอาคารคงเหลือ ทำให้ส่งผลกระทบต่อวงกว้างไม่ว่าจะเป็นกรณีที่ไม่สามารถก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามวัตถุประสงค์ จำนวน 601,727 หน่วย และที่สำคัญส่งผลกระทบต่อในเรื่องสภาพคล่องทางการเงินของการเคหะแห่งชาติที่สร้างความเสี่ยงกับฐานะทางการเงิน และความมั่นคงของ การเคหะแห่งชาติ จนทำให้ต้องมีการปรับเงื่อนไขในการให้สิทธิซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทร มาอย่างต่อเนื่อง ตัวอย่างเช่น จากเดิมกลุ่มประชากรเป้าหมายที่มีสิทธิจองซื้อ ต้องมีรายได้ไม่เกิน 15,000 บาทต่อครัวเรือน ได้ปรับเพิ่มเป็น 17,500 บาท ในปี 2548 เป็น 22,000 บาทต่อครัวเรือน ในปี 2549 และ 30,000 บาทในปี 2551 โดยล่าสุดเมื่อเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา (ปี 2552) ได้มีการปรับหลักเกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร มาเป็นรายได้ต่อครอบครัว ไม่เกิน 40,000 บาท

นอกจากนี้ ที่การเคหะแห่งชาติ ได้กำหนดเงื่อนไขการเช่าซื้อบ้านโครงการเอื้ออาทร เพื่อคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริง และป้องกันปัญหาการจองสิทธิเพื่อเก็งกำไรในอนาคต โดยมีการห้ามการโอนสิทธิเช่าซื้อภายในระยะเวลา 5 ปี แต่เมื่อปลายปี 2552 ได้มีการยกเลิกการห้ามโอนสิทธิการเช่าซื้อ ดังกล่าวแล้ว และยังอนุญาตให้ซื้อได้โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วย โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ จำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย เฉพาะ 2 หน่วยแรก ซึ่งจากสาเหตุดังกล่าว น่าจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงได้

ดังนั้นหากต้องการให้โครงการบ้านเอื้ออาทร หรือโครงการอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้ ให้เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงจำเป็นต้องหาแนวทางแก้ไขในเรื่องการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับ ความสามารถของผู้บริโภคกลุ่มผู้มีรายได้น้อย บนพื้นฐานความเสี่ยงที่สถาบันการเงินต่างๆ ที่ยอมรับได้ และจะช่วยผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่าย และรวดเร็วยิ่งขึ้น ตลอดจนช่วยลดภาระในเรื่องสภาพคล่องทางการเงิน ให้กับการเคหะแห่งชาติ เพื่อที่จะได้รับเงินจากการขายโครงการไปพัฒนาโครงการอื่นๆ ต่อไปในอนาคต

อย่างไรก็ตาม หากต้องการที่จะหาแนวทางการให้สินเชื่อให้เหมาะสม และลดความเสี่ยงที่จะเกิดเป็นหนี้เสีย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีความจำเป็นที่จะต้องทราบถึง ลักษณะสินเชื่อที่เหมาะสม ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องจำนวนเงินกู้ ความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ในแต่ละเดือน

รูปแบบของอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลากู้ ตลอดจนสภาพเศรษฐกิจ และสังคม ของผู้บริโภคในกลุ่มนี้ เพื่อที่อาจจะสามารถนำผลลัพธ์ที่ได้มาเป็นข้อมูลพื้นฐาน ใช้ประกอบการหาแนวทางในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม กับผู้บริโภคกลุ่มนี้ โดยอยู่ในพื้นฐานความเสี่ยงที่สถาบันการเงินที่จะยอมรับได้ และอาจเป็นการรองรับการให้สินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อย ในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ให้ครบตามเป้าหมายที่วางไว้ตั้งแต่แรก หรือ โครงการอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันนี้ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาพสังคม และเศรษฐกิจ ของกลุ่มประชากรผู้มีรายได้น้อย ที่ได้รับสิทธิของโครงการบ้านเอื้ออาทร และขอใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาความต้องการการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาในเรื่องความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยกลุ่มประชากรที่ทำการศึกษาคือ กลุ่มผู้บริโภคที่อยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงิน
2. ศึกษาแนวทาง และความเป็นไปได้ ในการพิจารณารูปแบบการให้สินเชื่อสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจะไม่เกี่ยวกับการกำหนดในเชิงนโยบาย และการกำหนดแนวทางการพัฒนาผลิตภัณฑ์ จากสถาบันการเงินต่างๆ เนื่องจากแนวความคิด และวัตถุประสงค์ในการบริหารงานสินเชื่อ ตลอดจนแหล่งที่มาของเงินทุน ของแต่ละสถาบันการเงินมีความแตกต่างกัน

1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

สินเชื่อ หมายถึง ความไว้วางใจของบุคคลฝ่ายหนึ่งที่มีต่อบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งให้เกิดความสามารถในการกู้ยืม หรือซื้อสินค้าเป็นเงินเชื่อ โดยสัญญาว่าจะชำระหนี้ หรือค่าสินค้าในอนาคตต่ออย่างสม่ำเสมอ

สินเชื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อที่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยทุกประเภท ที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อซื้อ หรือสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อการตกแต่ง ต่อเติม และซ่อมแซมที่อยู่อาศัย และได้ถอนจำนวนสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่น

โครงการบ้านเอื้ออาทร หมายถึง โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล ที่เกิดขึ้น เมื่อปี พ.ศ.2546 ที่ได้มอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคม และความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติ เป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐาน สำหรับประชาชนผู้ด้อยโอกาส ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการ และพนักงานหน่วยงานของรัฐชั้นผู้น้อย โดยมีการกำหนดรายได้ครัวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ณ ปี พ.ศ.2546) จำนวน 601,727 หน่วย ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2546-2550)

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย
2. เพื่อเป็นข้อเสนอแนะ แก่สถาบันการเงิน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการที่จะเลือกรูปแบบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคต่อไปในอนาคต

1.6 วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรและการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาเป็นผู้บริโภคกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเขต กรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่มีคุณสมบัติอยู่ในเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อเบื้องต้น และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณา จากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2552 ทั้งหมด 6 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการบางใหญ่ (วัดพระเงิน), 2.โครงการพหลโยธิน (กม.44), 3.โครงการบางเขน (คลองถนน), 4.โครงการบางบัวทอง 1, 5.โครงการสมุทรปราการ และ6.โครงการร่มเกล้า 2 ทั้งหมด จำนวน 333 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำหนดขนาดตัวอย่าง ของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 มีนัยสำคัญ .05 โดยเป็นการออกแบบสอบถาม และส่งให้กับผู้ตอบแบบสอบถาม และใช้วิธีการสัมภาษณ์ผ่านทางโทรศัพท์ ตามโครงสร้างในแบบสอบถามที่กำหนด

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล แบ่งการเก็บรวบรวมข้อมูลดังนี้

ข้อมูลทฤษฎี

- รวบรวมข้อมูลการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทรจากเอกสารของการเคหะแห่งชาติ และสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร
- รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร หนังสือ วารสาร และสิ่งพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง
- ศึกษางานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง ที่มีเนื้อหาของงานวิจัยใกล้เคียง กับหัวข้อที่ทำการศึกษาวิจัย

ข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้วิธีดังนี้

- การใช้แบบสอบถาม ควบคู่กับการสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการออกแบบสอบถาม ควบคู่ไปกับการสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้าง กับผู้ได้สิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่อยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม พฤติกรรมการออม ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิก่อนที่จะได้รับสิทธิของซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเรื่องความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และรูปแบบสินเชื่อที่กลุ่มประชากรยอมรับได้ในระดับหนึ่ง ซึ่งผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้วิธีการส่งแบบสอบถาม และสัมภาษณ์ แบบควบคู่กันไป เนื่องจากผู้ที่อยู่ระหว่างการขอสินเชื่อ นั้น ยังไม่ได้เข้ามาอยู่ในโครงการบ้านเอื้ออาทรอย่างถาวร
- การสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง กับผู้บริหารสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร ให้สอดคล้องกับความต้องการสินเชื่อของกลุ่มประชากร

1.7 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลการวิจัย

นำข้อมูลที่ได้ทั้งจากการวิจัยเอกสาร และการวิจัยจากแบบสอบถาม มาทำการสรุปวิเคราะห์และประมวลผล เพื่อนำมาเสนอผลการวิจัย โดยจะวิเคราะห์คุณลักษณะของความ ต้องการของผู้บริโภค ตามหลักเกณฑ์การวิเคราะห์ที่สินเชื่อ จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจในแบบสอบถาม ด้วยการแจกแจงความถี่ และหาค่าร้อยละ เพื่อนำมาใช้ข้อมูลในการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง กับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ผู้เชี่ยวชาญในภาคธุรกิจการเงิน หรือที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ แนวทาง และข้อเสนอแนะต่างๆ ในเรื่องการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

งานวิจัยนี้ เป็นงานวิจัยที่ศึกษาเกี่ยวกับความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ผู้วิจัยได้นำแนวคิดที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย และแนวคิดที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัย การอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย มาประกอบการวิเคราะห์ในงานซึ่งผู้วิจัยได้แบ่งหมวดของแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยเป็นดังนี้

- 2.1 แนวคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ของ Maslow
- 2.2 ลักษณะของสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 2.3 สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- 2.4 รูปแบบระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้บริโภครายย่อย
- 2.5 ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ
- 2.6 แนวคิดทางทฤษฎีเกี่ยวกับตลาดผู้ขายน้อยราย
- 2.7 แนวความคิดในการอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย
- 2.8 การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน
- 2.9 การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร

2.1 แนวคิดความต้องการที่อยู่อาศัยของมนุษย์ของ Maslow's Hierarchy of Needs

ความต้องการของมนุษย์นั้นมีหลายระดับ จะเริ่มจากความต้องการในเบื้องต้นแห่งชีวิตจนสูงขึ้นไปถึงความต้องการในระดับสูงขึ้นไป ไม่มีตัวตน และไม่สามารถสัมผัสได้ โดยได้เสนอแนะปีรามิด ของความต้องการ คือ คนทุกคนในสังคมจะต้องผลักดันตัวเอง จากความจำเป็นพื้นฐานทางร่างกาย ซึ่งเป็นเรื่องของปัจจัย 4 ของชีวิต และ “ที่อยู่อาศัย” เป็นส่วนหนึ่งของความต้องการเบื้องต้นให้สูงขึ้นทุกขณะไปสู่ความพอใจที่ได้รับความสำเร็จ ขั้นสุดท้าย

2.2 ลักษณะของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (พัลลภ กฤตยานวัช, 2548)

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีลักษณะพิเศษที่ทั้ง สถาบันการเงินผู้ให้ บริการ และลูกค้าผู้ใช้บริการต้องคำนึงถึง ดังนี้

1. จำนวนเงินกู้ (Amount of loan) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นสินเชื่อที่มีวงเงินค่อนข้างสูงมาก เมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นๆ ทั้งนี้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงมากที่สุดในชีวิตของคนทั่วไป โดยมีสัดส่วนเป็นเงินหลายเท่าตัวของเงินได้รวมของครอบครัวต่อเดือน ตัวอย่างเช่น ที่อยู่อาศัยราคาปานกลางประมาณ 1 ล้านบาท หากครอบครัวมีรายได้รวมกัน 20,000 บาท ก็แสดงว่าราคาที่อยู่อาศัยสูงกว่ารายได้ต่อเดือน ถึง 50 เท่า (หรือประมาณ 4.2 เท่าของรายได้รวมต่อปี) ซึ่งหาก “สัดส่วนของราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของครอบครัว” ยิ่งสูงมากเท่าใดก็ยิ่งแสดงถึงกำลังซื้อของประชาชนที่จะลดลงมากเพียงนั้น

ดังนั้น ในการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ประชาชนโดยทั่วไปจึงมักไม่มีเงินเพียงพอที่จะซื้อด้วยเงินสดเต็มราคา จำเป็นต้องอาศัยการเก็บออมนานหลายปี เพื่อเป็นเงินดาวน์ส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือก็ต้องอาศัยการกู้เงินจากสถาบันการเงินเป็นหลัก

โดยปกติวงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยนั้น มักจะต่ำกว่าราคา หรือมูลค่าของที่อยู่อาศัย (หลักทรัพย์ที่มาจำนอง) ซึ่งโดยทั่วไปวงเงินกู้จะอยู่ในสัดส่วนประมาณ ร้อยละ 70-85 ของราคาซื้อขายหรือมูลค่าหลักทรัพย์ที่มาจำนอง ซึ่งสัดส่วนนี้มักเรียกว่า “**สัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน**” หรือ Loan to value ratio (LTVR) ซึ่งโดยทั่วไปแล้วสัดส่วนนี้ยิ่งสูงมากเท่าใด (แปลงว่าผู้กู้วางเงินดาวน์ซื้อบ้านในสัดส่วนที่น้อย) สถาบันการเงิน หรือธนาคารที่ให้บริการ ก็ยิ่งจะมีความเสี่ยงในการค้างชำระหนี้ และความเสี่ยงต่อการเกิดปัญหา “**ปัญหาหนี้ส่วนขาด**” (Mortgage deficiency) ได้แก่กรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ และธนาคารต้องบังคับจำนองขายทอดตลาดหลักประกัน รายได้จากการประมูลทรัพย์สินจะไม่เพียงพอต่อหนี้ค้างที่มีอยู่ (ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น) ตั้งแต่ปี พ.ศ.2548 ที่ผ่านมา มีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกันมาก บางธนาคารได้เสนอมวงเงินกู้สูงสุดให้แก่ลูกค้ารายย่อยที่ซื้อบ้านจากบางโครงการได้ถึง 100% ของราคาประเมินหลักทรัพย์ค้ำประกัน

2. ระยะเวลากู้ (Term of loan) เนื่องจากเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยวงเงินที่สูง ดังนั้นจึงนับเป็นเงินกู้ระยะยาว (Long term loan) ที่มีระยะเวลาการชำระหนี้คืน (Repayment period) นานยิ่งกว่าสินเชื่อบุคคลประเภทอื่นทั้งหมด โดยยาวนานถึง 20-30 ปี ทั้งนี้เพื่อให้ผู้กู้มีกำลังเงินที่เพียงพอแก่การชำระเงินงวดรายเดือนได้ อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินส่วนใหญ่มักจะกำหนดให้ระยะเวลากู้ซึ่งเมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้วไม่เกิน 60-65 ปี เช่น หากผู้กู้มีอายุ 40 ปี จะกู้ได้สูงสุด 20-25 ปี เป็นต้น ในวงเงินกู้เท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งระยะเวลากู้ยาวนานเท่าใด เงินงวดก็จะมีจำนวนลดลงเท่านั้น

3. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (Mortgage rate) ปัจจุบันสถาบันการเงินของไทยมีกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยผสมผสานกันหลากหลายรูปแบบระหว่างอัตราดอกเบี้ยคงที่ และลอยตัว เพื่อให้ลูกค้าได้เลือกดังต่อไปนี้

3.1 เงินกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Floating rate loan) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว คืออัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ณ ปัจจุบันตามประกาศธนาคาร โดยเริ่มยึดอัตราดอกเบี้ย ณ วันที่ทำนิติกรรมสัญญาเงินกู้ ซึ่งต่อมาในช่วงระหว่างของสัญญาเงินกู้ (15-30 ปี) ปรับเปลี่ยน หรือขึ้นลงได้ตามสถานการณ์ตลาดเงิน หรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ซึ่งการปรับเปลี่ยนใหม่นี้ จะปรับเมื่อใดนั้น ไม่อาจทราบล่วงหน้าได้ ในบางปีอาจปรับหลายครั้ง ในบางปีไม่มีการปรับเปลี่ยนเลยก็เป็นไปได้ ดังนั้น จึงมักเรียกเงินกู้ประเภทนี้ว่า Reviewable rate mortgage หรือ Variable rate mortgage แต่หากการปรับตัวขึ้นลงของดอกเบี้ยมีตัวอ้างอิงที่ชัดเจน เช่น อิงกับพันธบัตรรัฐบาล ดังเช่น ในประเทศสหรัฐอเมริกา มักเรียกว่า Adjustable rate mortgage ทั้งนี้การปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอาจจะส่งผลกระทบต่อเงินงวดที่ชำระในแต่ละเดือนได้ โดยเฉพาะหาอัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นในภายหลัง เงินงวดที่ชำระรายเดือนเดิมอาจต้องมีการปรับสูงขึ้นได้

ปกติ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัว สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยนั้นมักจะมีการอิงกับอัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้าชั้นดี (Minimum lending rate: MLR) หรืออัตราดอกเบี้ยต่ำสุดสำหรับลูกค้ารายย่อยชั้นดี (Minimum retail rate: MRR) โดยในบางแห่ง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบลอยตัวเพื่อที่อยู่อาศัยจะเท่ากับ MLR/MRR หรือบางแห่งอาจจะต่ำกว่า หรือสูงกว่าก็ได้ แต่ในระยะเวลา 3-4 ปี มานี้ ธนาคารต่างๆ มีสภาพคล่องทางการเงินสูง และมีการแข่งขันการให้สินเชื่อกันมาก ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยต่ำกว่า MLR จึงนับว่าเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่นๆ ทั้งหมด

3.2 เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดเวลา (Fix rate loan) หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ หรือตายตัวตามประกาศของสถาบันการเงิน ณ ขณะที่กู้ โดยไม่ปรับเปลี่ยนขึ้นหรือลง ตามสถานการณ์ตลาดเงิน หรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ดังนั้น เงินงวดที่ชำระในแต่ละเดือนก็จะคงที่ตลอดระยะเวลา กู้ ตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ที่ระยะยาวสุด ธนาคารอาคารสงเคราะห์ 5 ปี เท่ากับ 5.5% (ในปัจจุบันไม่มีสถาบันการเงินใดให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวเกินกว่า 5 ปี) ในขณะที่บางประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา มีการให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่นานถึง 30 ปี

3.3 เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ และลอยตัวผสมกัน (Mix rate loan) โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ดังนี้

(1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นในช่วงแรก จากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 1-5 ปี หลังจากนั้นจะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่า อัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงิน หรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น ตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นของธนาคาร ธนชาติ 1 ปี เท่ากับ 2.5% ต่อปี หลังจากนั้นเท่ากับอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว MLR-0.875% ต่อปี เป็นต้น

(2) อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันไดในช่วงแรก จากนั้นเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หมายถึง เงินกู้ที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นประมาณ 2-5 ปี แต่ในระหว่างนี้จะกำหนดคงที่แบบขั้นบันได หลังจากนั้น จะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR ซึ่งอาจจะสูง หรือต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่เดิมก็ได้ทั้งนี้จะเป็นไปตามสถานการณ์ตลาดเงิน หรือต้นทุนทางการเงินของสถาบันการเงิน ณ ขณะนั้น ตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นแบบขั้นบันได ของธนาคาร ธนชาติที่ผ่านมา ประมาณปี 2548 เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี โดยในปีแรก เท่ากับ 2% ต่อปี ปีที่ สอง เท่ากับ 3% ต่อปี และปีที่สาม เท่ากับ 4% ต่อปี หลังจากปีที่ 3 จะปรับเปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MRR ในขณะนั้น

3.4 เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่ง และปรับเป็นคงที่ใหม่ทุกรอบเวลา (Mixed rate loan) หมายถึง เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะหนึ่ง เช่น 3 ปี หรือ 5 ปี และปรับเป็นคงที่ใหม่ทุกรอบ

เวลา 3 ปี หรือ 5 ปี ตลอดระยะเวลาที่ผ่านไป 25-30 ปี ตัวอย่างเช่น ที่ผ่านมามีสินเชื่อเคหะรวมใจ ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยกู้ ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยแต่ละช่วงจะคงที่ โดยอิงกับต้นทุนพันธบัตรที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์บวก 2.5% เช่น หากต้นทุนพันธบัตรเท่ากับ 5% อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะเท่ากับ 7.5% ต่อปี เป็นต้น

4. การประเมินราคาหลักประกัน (Property valuation) ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องจำกัดให้มีการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้จะซื้อ โดยฝ่ายประเมินของธนาคารเอง หรือจ้างบริษัทประเมินอิสระภายนอก ซึ่งผู้กู้จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการประเมิน ซึ่งแต่ละธนาคารจะกำหนดไม่เท่ากัน เช่น ธนาคารธนาชาติ คิดค่าประเมิน 2,500 บาทต่อหลักประกัน 1 หน่วย ขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิด 1,700 บาท สำหรับวงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท และ 2,100 บาท สำหรับวงเงินกู้ตั้งแต่ 500,00 บาท ขึ้นไป และบางธนาคารคิดค่าประเมินเป็นร้อยละของวงเงินกู้ เช่น บางธนาคารคิด 0.25% ของวงเงินกู้ โดยอาจจะมีการกำหนดค่าประเมินขั้นต่ำ และสูงสุด

ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่สินเชื่อจะใช้รายงานประเมิน เพื่อประกอบการวิเคราะห์ การกำหนดวงเงินกู้ โดยที่วงเงินกู้จะมีในสัดส่วนที่ต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอไป ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ระหว่าง 70-85% ของมูลค่าประเมิน ในบางกรณีธนาคารอาจจะรับราคาซื้อขายจริงจากผู้ประกอบการที่เชื่อถือได้เป็นราคารับเป็นหลักประกัน โดยไม่ต้องมีการประเมินรายแปลงก็ได้ ซึ่งในช่วงที่ผ่านมา มีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกันมาก บางธนาคารได้ยกเว้นการเรียกเก็บค่าประเมินจากผู้ซื้อรายย่อย เช่น ลูกค้ายกบ้านในโครงการ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ หรือโครงการของพฤกษา เป็นต้น โดยทางธนาคารจะเป็นการประเมินทั้งโครงการ

5. ค่าธรรมเนียมในการยื่นกู้ (Origination fee) เป็นค่าธรรมเนียมที่สถาบันการเงินเรียกเก็บกับผู้ขอสินเชื่อ บางธนาคารจะเรียกเป็นค่าธรรมเนียมเงินกู้ หรืออาจจะเรียกเป็นค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ เป็นต้น โดยบางสถาบันการเงินอาจจะคิดเป็นจำนวนเงิน หรือคิดตามสัดส่วนของวงเงินกู้ เช่น 0.25% ของวงเงินกู้ และอาจมีการกำหนดขั้นต่ำเป็นจำนวนเงิน เป็นต้น

6. ค่าจดทะเบียนสิทธิ และค่าจำนองหลักประกัน (Property transfer and mortgage) ในการกู้เงินเพื่อที่จะซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ขายที่อยู่อาศัยจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยจะต้องมี

การทำนิติกรรมจดทะเบียนสิทธิ ฌ สำนักงานที่ดิน ซึ่งในการนี้ ผู้กู้ จะต้องมีโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุด หรือหนังสือแสดงสิทธิครอบครองเป็นหลักฐานสำคัญด้วย

ทั้งนี้ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารจำเป็นต้องจัดให้มีการจดทะเบียน จำนองอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หรือ อาคาร) ที่สำนักงานที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้เสมอ ไป โดยผู้กู้จะต้องชำระค่าจดทะเบียน จำนอง 1% ของวงเงินกู้ ดังนั้นสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ Home loan บางครั้ง หรือเรียกว่า “Mortgage loan”

7. การกำหนดเงินงวด (Method of loan payment) ในการชำระเงินกู้ธนาคารมักจะ กำหนดให้ผู้ชำระคืนเป็นงวด งวดละเท่าๆกัน โดยปกติมักจะกำหนดจ่ายเป็นเงินงวดรายเดือน (Monthly payment) ซึ่งหากผู้ชำระหนี้รายเดือนอย่างสม่ำเสมอ เงินกู้จะหมดเมื่อครบสัญญา

ทั้งนี้ เงินงวดรายเดือนจะมาก หรือน้อยจะแปรผันไปตาม 3 ตัวแปรหลัก ได้แก่ วงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลากู้ โดยกรณีที่วงเงินกู้สูง ในการคำนวณเงินงวดที่ได้จะสูงตาม เนื่องจากต้องชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น และกรณีที่วงเงินกู้เท่ากัน แต่มีอัตรา ดอกเบี้ยสูง การคำนวณเงินงวดก็จะสูงตาม เพื่อที่จะสามารถตัดเงินต้น ในหมดภายในระยะเวลา กู้ที่ธนาคารกำหนด และกรณีสุดท้าย หากวงเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ยที่เท่ากัน แต่ระยะเวลา กู้ที่ แตกต่างกัน เช่น ระยะเวลากู้สั้น 10-15 ปี ในการคำนวณเงินงวด ที่ได้จะสูงมาก ขณะที่หากขยาย ระยะเวลา กู้ เป็น 30 ปี ซึ่งจะทำให้การชำระคืนเงินต้นน้อยลง ทำให้เงินงวดที่จะจ่ายชำระคืนต่อ เดือนลดลง

กรณีที่รูปแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว สถาบันการเงินส่วนใหญ่มักคิดเงินงวดเพื่อไว้ โดยการ คำนวณเงินงวดจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าตามประกาศ เช่น อัตราดอกเบี้ยตามประกาศของส ถาบันการเงิน 6.5% ต่อปี เวลาคิดคำนวณเงินงวดอาจคิดที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีก 1-2% โดยคิดที่อัตรา 7.5-8.5% เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงให้แก่ผู้กู้ กรณีที่อัตรา ดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นในภายหลัง ผู้กู้จะได้ไม่ต้องชำระเงินงวดเพิ่มขึ้นเพราะคิดเพื่อไว้ แล้ว ในทางกลับกัน หากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวไม่เพิ่มขึ้น หรือกลับลดลง เงินงวดที่ชำระไว้เกินก็จะ ตัดหนี้เงินต้นมากขึ้นกว่าปกติ และจะทำให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญา

8. วิธีการชำระเงินงวด (Method of loan payment) โดยทั่วไป ธนาคารจะกำหนดให้ผู้ กู้ ชำระหนี้ เงินกู้งวดแรกภายใน 30 วัน นับจากวันที่รับเงินกู้ไปจากธนาคาร (วันที่ได้มีการจดจำนอง หลักประกัน) และผู้กู้ต้องชำระเงินกู้งวดต่อไปทุกเดือนจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

9. การตัดเงินต้น และดอกเบี้ยของเงินงวด (Amortization) โดยทั่วไป เงินงวดที่ชำระหนี้รายเดือนจะประกอบด้วยสองส่วนเสมอ ได้แก่ ดอกเบี้ย และเงินต้น ทั้งนี้ การชำระเงินงวดแต่ละครั้งจะเป็นการตัดดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน ส่วนที่เหลือจะเป็นการตัดเงินต้นบางส่วน (Partial principle) ดังนั้น การชำระเงินงวดในแต่ละเดือนจะทำให้เงินต้นลดลงทุกครั้ง และจะส่งผลทำให้ดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นในเดือนถัดไปลดลงด้วยตามลำดับ จนกระทั่งเมื่อครบกำหนดสัญญากู้ เงินต้น (Principle) หรือจำนวนเงินทั้งหมดที่ธนาคารให้กู้ (Contracted loan amount) ก็ลดลงเป็นศูนย์ (Reduce to zero or fully amortized) ซึ่งเท่ากับว่ามีการชำระหนี้เสร็จสิ้นแล้วนั่นเอง

10. ค่าเบี้ยปรับกรณีไถ่ถอนก่อนกำหนด (Prepayment penalty) ในกรณีที่ผู้กู้ กู้เงินแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ธนาคารมักจะเปิดโอกาสให้ผู้กู้สามารถชำระเงินงวดเพิ่มสูงกว่าปกติได้ (Partial prepayment) ซึ่งเงินที่ชำระเกินนั้นก็จะไปตัดหนี้ส่วนที่เป็นเงินต้นลง ซึ่งจะส่งผลให้สามารถชำระหนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้นกว่าที่กำหนดในสัญญา หรือหากผู้กู้มีเงินมากพอ จะชำระหนี้ทั้งหมดก่อนครบกำหนด ในสัญญากู้ก็ได้

อย่างไรก็ตาม หากมีการชำระหนี้ทั้งหมดเพื่อปิดบัญชี และไถ่ถอนจำนวนออกไปภายในระยะเวลา 3 ปีแรก ของการกู้เงินก่อนครบกำหนด ตามสัญญากู้ ธนาคารส่วนใหญ่ จะคิดค่าเบี้ยปรับการไถ่ถอนก่อนกำหนด (Prepayment penalty) ทั้งนี้ ธนาคารแต่ละแห่งจะคิดในอัตราที่แตกต่างกัน เช่น ธนาคารธนชาติ คิดค่าธรรมเนียมไถ่ถอนก่อนครบกำหนด ภายใน 3 ปี ในอัตรา 2% ของยอดหนี้เงินต้นคงเหลือ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย คิด 2% ของวงเงินกู้ ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดค่าเบี้ยปรับการไถ่ถอนจำนวน ภายในปีแรก คิด 3% ของวงเงินกู้ ภายในปีที่ 2 คิด 2.5% ของวงเงินกู้ และภายในปีที่ 3 คิด 2% ของวงเงินกู้ เป็นต้น

2.3 สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (กิตติคุณ นิตยักรกุล, 2-4)

สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องมีหลายรูปแบบที่ได้ให้บริการสำหรับผู้ที่มีความต้องการจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และครอบครัว แต่เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาแพงมากที่สุดในชีวิตของคนทั่วไป ซึ่งผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจึงต้องการเงินลงทุนก้อนใหญ่ เมื่อเทียบกับรายได้ครอบครัว ดังนั้นแหล่งเงินเคหการ จึงเป็นแหล่งที่สามารถรวบรวมเงินทุนจำนวนมากได้ และจะต้องพร้อมที่จะให้กู้ยืมในระยะยาว 15-30 ปีได้ และโดยทั่วไปแหล่งเงินเคหการหรือสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ที่ถูกจำแนกได้ ดังนี้

1.ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Bank) เป็นแหล่งระดมทุนแหล่งใหญ่ เนื่องจากมีสาขาหลายแห่งที่ให้บริการครอบคลุมพื้นที่ได้มาก อีกทั้งมีการแข่งขันกันหลายธนาคาร เงินที่ได้จากการฝากของประชาชนและองค์กรทั่วไป ส่วนหนึ่งจะถูกจัดสรรเพื่อเป็นแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย

2.ธนาคารออมสิน ได้แก่ ธนาคารที่ระดมเงินจากประชาชนรายย่อยเป็นหลัก ในบางประเทศ เช่น สเปน อิตาลี และนิวซีแลนด์ ธนาคารประเภทนี้มีสัดส่วนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงถึงประมาณร้อยละ 20-50% ของสินทรัพย์ทั้งหมดของธนาคาร

3.สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง มุ่งเน้นการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อประชาชนโดยทั่วไป เช่น Building Society และ S&L ซึ่งมีต้นแบบมาจากประเทศอังกฤษ และสหรัฐฯ ส่วนในประเทศไทย ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นต้น

การระดมเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มาจาก เงินฝากของผู้ออมทรัพย์ทั่วไป เงินช่วยเหลือจากรัฐ การออกพันธบัตรหุ้นกู้หรือกู้ยืมเป็นครั้งคราว นอกจากการให้บุคคลทั่วไปกู้เพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว ธนาคารยังช่วยเหลือทางการเงินแก่โครงการของการเคหะแห่งชาติ และเอกชน ผู้กู้ยืมเงินเพื่อการประกอบกิจการด้านเคหะ รวมทั้งการให้บริการในด้านการค้าประกัน และการซื้อลดเครดิตที่เกี่ยวข้องกับกิจการเคหะอีกด้วย

4.บริษัทเงินทุน (Finance Company) และเงินทุนหลักทรัพย์ (Finance and Securities Company) ในประเทศไทยเริ่มกิจการในปี 2512 โดยการกำกับควบคุมโดยกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมีกิจการหลายประเภท เช่น กิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ เงินทุนเพื่อเคหะ และอื่นๆ ส่วนด้านหลักทรัพย์ก็มีกิจการค้าหลักทรัพย์ กิจการที่ปรึกษาการลงทุน เป็นต้น

บริษัทเงินทุนส่วนใหญ่เป็นเครือของธนาคารพาณิชย์ แหล่งเงินของบริษัทเงินทุนระดมจากเงินออมของประชาชน รองลงมาคือ เงินกู้ยืมระหว่างสถาบัน บริษัทเหล่านี้ให้บริการด้านการเงินหลายด้าน แต่ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเภทนี้มีไม่มากนัก โดยดำเนินการให้กู้แก่ประชาชน และปล่อยกู้แก่ผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ และบางครั้งอาจดำเนินการบทบาทเป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เองอีกด้วย

5.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นบริษัทอยู่ภายใต้ พ.ร.บ.การประกอบธุรกิจเงินทุน หลักทรัพย์ และธุรกิจฟองซิเอร์ อยู่ภายใต้การควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยรับนโยบายจากกระทรวงการคลัง เป็นสถาบันการเงินเฉพาะที่ให้บริการสินเชื่อเคหะรายย่อยและขนาดกลางในรูปของการให้กู้จำนอง หรือการรับซื้อฝาก โดยมีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกันในสัดส่วน 70-80% และมีการให้สินเชื่อด้านธุรกิจอื่นๆ อีกเล็กน้อย แหล่งที่มาของเงินทุนมาจาก การ

กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างๆ เช่น ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน จากการจำหน่ายตั๋วสัญญาใช้เงินที่บริษัทออกให้กับประชาชนทั่วไป และเงินกู้อื่นๆ

6.บริษัทประกันชีวิต เป็นสถาบันเน้นการดำเนินการด้านการประกันชีวิต เป็นแหล่งระดมเงินออมของประชาชนในรูปของเบี้ยประกันชีวิต การออมที่ได้รับความนิยมที่สุดคือ การออมแบบสะสมทรัพย์ คือ มีทั้งการคุ้มครองและลงทุนไปพร้อมๆ กัน โดยบริษัทจะนำเงินที่เหลือจากการสำรองกรมธรรม์ประกันชีวิตไปลงทุนต่อในด้านอื่นๆ เช่น การซื้อพันธบัตรรัฐบาล การซื้อหุ้นของบริษัทอื่นๆ และให้กู้ยืมแก่ธุรกิจและกิจการอื่นๆ แหล่งที่มาของเงินทุนมาจากเบี้ยประกันกับดอกเบี้ยจากการซื้อพันธบัตรรัฐบาล

เนื่องจากการประกันชีวิตเป็นการออมในระยะยาว จึงสามารถปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินอื่นๆ เข้ามาดำเนินงานโดยเป็นเพียงผู้สนับสนุนด้านการเงินได้

7.สหกรณ์ เป็นรูปแบบการรวมตัวเพื่อการแก้ปัญหาด้านใดด้านหนึ่งของกลุ่มคน ที่มีความต้องการคล้ายๆ กัน ในรูปแบบของการเข้าร่วมเป็นสมาชิกมีการถือหุ้นในกิจการของสหกรณ์ร่วมกันทำกิจการ และได้รับผลตอบแทนตามส่วนร่วมของตนเอง

สหกรณ์เคหสถานเป็นรูปแบบของสหกรณ์บริการ โดยมีการระดมเงินออมจากสมาชิกผู้มีอาชีพเป็นหลักแหล่ง มีรายได้แน่นอนและมีฐานะพอสมควร ดำเนินการรับฝากเงินประเภทออมทรัพย์ เงินฝากประจำ เงินฝากสะสม และเงินจากการถือหุ้นของสหกรณ์ ด้วยการจัดหาหรือจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกแต่ละคนได้ผ่อนระยะยาวในหลายๆ เดือน

8.การเคหะแห่งชาติ จัดตั้งขึ้นเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2516 มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยก่อตั้งขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้ปานกลาง-น้อย เป็นจำนวนมากที่ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย ทำให้เกิดนโยบายที่จะช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเป้าที่ตั้งไว้

นโยบายด้านการเงินของการเคหะฯ นั้น เป็นไปเพื่อการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพประหยัด เพื่อให้เช่า หรือเช่าซื้อ ซึ่งแตกต่างจากการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินประเภทอื่น ผ่อนชำระโดยตรงกับการเคหะฯ ถือเป็นการจัดให้เช่าหรือเช่าซื้อสำหรับที่อยู่อาศัยในโครงการของการเคหะฯ เท่านั้น ไม่ได้ปล่อยสินเชื่อแก่ที่อยู่อาศัยอื่น (พัลลภ กฤตยานวัช, 2545: 10-12)

2.4 รูปแบบระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้บริโภครายย่อย

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ที่ปล่อยกู้แก่ประชาชนทั่วไป เรียกว่า Post-financing ในประเทศต่างๆ ทั่วโลก สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ระบบ คือ

2.1 ระบบการเงินทางตรง (Direct System) คือ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยการใช้เงินออมของตนเอง หรือกู้ยืมเงินออมจากบุคคลใกล้ชิด เช่น บุพการี ญาติ พี่น้อง หรือผ่อนชำระกับผู้จัดสรรโดยตรง

2.2 ระบบธนาคารรับฝากเงิน (Deposit Taking System) คือ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยกู้ยืมผ่านสถาบันการเงินที่เป็นธนาคารพาณิชย์ และสถาบันเฉพาะกิจเพื่อที่อยู่อาศัยที่รับฝากเงินจากประชาชน ถือเป็นระบบที่แพร่หลายและนำไปใช้เกือบทุกประเทศในโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย

2.3 ระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Securitization System) คือ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านสถาบันรับจำนอง และสถาบันการเงินที่รับซื้อสินเชื่อที่เป็นสถาบันกึ่งรัฐบาล เช่น Fannie Mae ซึ่งทำหน้าที่นำกองสินเชื่อที่รับซื้อมาออกตราสารที่เรียกว่า Security และค้ำประกันตราสารหนี้ที่มีความเสี่ยงต่ำมาก เพราะได้รับการประกันการชำระเงิน โดยสถาบันกึ่งรัฐ มีการโอนสิทธิจำนองมาให้ผู้ลงทุน จึงมีการเรียกตราสารประเภทนี้ว่า MBS และในการรวมกองสินเชื่อแต่ละกองจะนำไปออก Security ประมาณ 80% ของกองสินเชื่อเท่านั้น เรียกว่า Senior class ขายให้นักลงทุน ส่วนที่เหลืออีก 20% เรียกว่า Subordinated ผู้ออกตราสารจะถือไว้ การจัดสรร Cash flow จากเงินชำระหนี้จะต้องจัดให้กับ Senior class ก่อน เมื่อเหลือจึงค่อยตัดให้ Subordinated จึงถือเป็นการประกันการด้อยค่าของสังหาริมทรัพย์และรองรับ Non-Performing loan ได้ถึง 20%

2.4 ระบบ Mortgage Bond คือ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ใช้แหล่งเงินทุนจากตลาดทุน โดยสถาบันการเงินให้กู้ยืมเงินแก่ผู้ที่ต้องการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ พอดำเนินการจำนองหลักประกันแล้วจึงออกบอนด์ไปขายให้ผู้ลงทุนในตลาดทุน ระบบนี้ดำเนินการในแถบสแกนดิเนเวีย เป็นระบบที่มีประสิทธิภาพสูงและไม่ซับซ้อนยุ่งยากเหมือนระบบ Securitization

2.5 ระบบสัญญาออมก่อนกู้ (Contractual System) คือ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องทำสัญญาออมก่อนกู้กับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ และต้องฝากเงินในจำนวนที่ตกลงกันไว้ทุกเดือนเป็นระยะเวลา 7 ปี และจะสามารถกู้ได้ในวงเงิน 3 เท่าของยอดเงินออมทั้งสิ้นเมื่อครบกำหนด 7 ปี ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราตลาดเงินกู้ทั่วไป ระบบนี้เริ่มมาจากประเทศเยอรมัน ต่อมาจึงมีการนำไปใช้แพร่หลายในออสเตรเลีย อิตาลี รวมทั้งหลายประเทศในทวีปแอฟริกา

จากระบบทั้ง 5 แบบ จะเห็นว่าระบบ Deposit Taking System ได้รับความนิยมมากที่สุดเกือบทุกประเทศ แต่ระบบนี้มีจุดอ่อนสำคัญอยู่ 4 ประการ คือ

1. Credit Risk หมายถึง การให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการให้กู้ในระยะยาวถึง 30 ปี (บางประเทศ เช่น ญี่ปุ่น ให้กู้ยาวนานถึง 50 ปี) โดยอาศัยเงินออมในอนาคตของผู้กู้มาผ่อนชำระ ดังนั้นสถานะทางเศรษฐกิจมีทั้งช่วงขาขึ้น-ขาลงหลายช่วงตามวงจรธุรกิจ ย่อมส่งผลกระทบต่อความสามารถในการนำเงินมาชำระหนี้คืนสถาบันการเงินในบางช่วง ทำให้สถาบันการเงินเกิดความเสี่ยงยิ่งนานยิ่งมากขึ้น

2. ความไม่พอเพียงของเงินทุน คือ สถาบันการเงินถูกบังคับให้ต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (เงินให้กู้) 8.5% ตามมาตรฐาน B.I.S โดยสถาบันการเงินไม่สามารถปล่อยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เกิน 24 เท่าของเงินกองทุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะว่าการปล่อยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อย 1 รายในปริมาณเงินที่มาก แต่กลับต้องใช้เวลารอเงินคืนจากผู้กู้ยาวนานถึง 30 ปีกว่าจะได้ครบทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย จึงทำให้สถาบันการเงินหากปล่อยจนครบ 24 เท่าแล้ว ก็จะไม่สามารถปล่อยกู้รายใหม่ได้ จึงต้องมีการเพิ่มทุนอยู่เสมอ

3. Liquidity Risk ระบบธนาคารรับฝากเงินในระยะสั้น เมื่อนำมาปล่อยกู้ที่อยู่อาศัยในระยะยาว ทำให้เกิดความไม่สอดคล้องของแหล่งเงินทุน (Funding Mismatching) จึงเกิดความเสี่ยงในด้านสภาพคล่อง

4. Interest Rate Risk เงินกู้ที่อยู่อาศัยเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ขณะที่ต้นทุนของเงินที่ปล่อยกู้มาจากอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว จึงทำให้สถาบันการเงินมีความเสี่ยงในเรื่องการบริหารส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่ไม่แน่นอน หากดอกเบี้ยทุนเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ดอกเบี้ยชำระคงที่ก็ทำให้เกิดปัญหาขึ้นได้

ดังนั้นประเทศต่างๆ จึงนำระบบเงินกู้แบบ Deposit Taking System มาปรับปรุงด้วยการนำไปผูกพันกับการระดมทุนในตลาดทุนที่มีระยะยาว และอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นระบบ Securitization, Mortgage Bond และ Contractual มาใช้ร่วมกับวงเงินกู้บางส่วนจากธนาคารพาณิชย์

ส่วนระบบเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ใช้แบบ Deposit Taking System โดยให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยผ่านระบบธนาคารพาณิชย์ โดยเป็นธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ 2 แห่ง คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน นอกนั้นเป็นบริษัทเงินทุนและบริษัทประกันชีวิต จึงเห็นได้ว่าระบบเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทยมีความเสี่ยงทั้งด้านเครดิต ความไม่พอเพียงของเงินกองทุนและความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย โดยเฉพาะปัญหาการ Funding Mismatching

2.5 ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ

ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูลย์, 2548: 6)

อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา ถือเป็นอุตสาหกรรม ที่มีบทบาทต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ในปี 2000 อุตสาหกรรมประเภทนี้ได้สร้างมูลค่าคิดเป็น 12.1 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP)

นอกจากนี้ ยังก่อให้เกิดการจ้างงานและการขยายตัวของอุตสาหกรรมต่อเนื่องอีกมากมาย สหรัฐอเมริกาได้ถือว่า สถิติการเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัย (housing start) เป็นดัชนีชี้วัดการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่สำคัญดัชนีหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากการผลิตที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์กับภาวะความเฟื่องฟู หรือตกต่ำของเศรษฐกิจของประเทศ วัฏจักรธุรกิจด้านที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกามีความผันผวนค่อนข้างมากเนื่องจากภาครัฐได้ปล่อยให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นไปตามกลไกของตลาด มีการเข้าแทรกแซงน้อยมาก สถิติเริ่มก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่สูงสุด อยู่ในปี 1972 ซึ่งมีมากถึง 2.4 ล้านหน่วย ในอีก 3 ปีถัดมา คือปี 1975 ลดเหลือเพียง 1.2 ล้านหน่วย (ลดลงครึ่งหนึ่ง) ต่อมาในปี 1986 เพิ่มขึ้นเป็น 1.8 ล้านหน่วย หลังจากนั้นการก่อสร้างเริ่มชะลอตัวลง ในปี 1991 มีการก่อสร้างเพียง 1.0 ล้าน หน่วย แต่ในช่วงปี 1992 - 1999 การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในแต่ละปีมีจำนวนมากขึ้น เฉลี่ย 1.3 ล้านหน่วยต่อปี โดยเริ่มจาก 1.1 ล้านหน่วยในปี 1992 เป็น 1.6 ล้านหน่วย ในปี 1999 สำหรับราคาที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 1990 - 1999 มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี ซึ่งเป็นผลมาจาก อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ในช่วงปี 1990 - 1993 ราคาบ้านอยู่ที่ประมาณ 140,000 ดอลลาร์สหรัฐ และเพิ่มเป็นประมาณ 150,000 ดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงปี 1995 - 1996 ในปี 1999 ราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นเป็น 190,000 ดอลลาร์สหรัฐ เมื่อเทียบราคาบ้านในช่วง 10 ปี (ปี 1990 - 1999) ราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 35

อย่างไรก็ตาม ความสามารถในการจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัยของคนอเมริกัน ยังสามารถจ่ายได้ถึงแม้ว่าราคาที่อยู่อาศัยจะแพงขึ้น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นด้วย ทั้งนี้ เนื่องจากระดับรายได้ที่เพิ่มตามการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ รวมถึงการมีระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ช่วยส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของคนอเมริกันถือเป็นความใฝ่ฝันของทุกคน (American Dream) ดังนั้น รัฐบาลจึงถือเป็นนโยบายสำคัญในกาในการที่จะส่งเสริมให้คนในชาติได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย

แต่การผลิตที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในประเทศเป็นของภาคเอกชน ส่วนภาครัฐมีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับคนยากจนประเภทสวัสดิการสงเคราะห์ อย่างไรก็ตาม ภาครัฐมีบทบาทในการสนับสนุนการดำเนินงานของภาคเอกชนในทางอ้อม เช่น การให้สิทธิพิเศษทางภาษี การค้า

ประกันเงินกู้ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง การส่งเสริมให้เกิดระบบตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้มีปริมาณเงินเพื่อใช้ในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมาก

ภาพรวมของระบบการเงินที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ

สหรัฐอเมริกาเป็นประเทศที่มีสภาพภูมิศาสตร์ การปกครอง และตลาดทุนตลาดเงินต่างจากอังกฤษและยุโรป ประเทศมีขนาดใหญ่โตมาก จึงมีการแบ่งอำนาจการปกครองให้มลรัฐ แต่ศูนย์การเงินยังกระจุกตัวอยู่ที่นครนิวยอร์ก ทำให้สถาบันการเงินที่อยู่อาศัยที่กระจายอยู่ทั่วประเทศไม่สามารถระดมเงินจากศูนย์การเงินได้อย่างสะดวก ประชาชนในประเทศเคยชินกับการได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยรัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนและควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่และอยู่ในระดับต่ำมาเป็นเวลานาน แต่ในที่สุด รัฐบาลต้องพบกับปัญหามากมายจนต้องยกเลิกการควบคุมอัตราดอกเบี้ยยาว ค.ศ 1970's

ลักษณะเด่นของระบบการเงินที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ มีหลายประการ ดังนี้

1. สหรัฐอเมริกามีระบบเศรษฐกิจขนาดใหญ่ และมีอิทธิพลมากที่สุดในโลก ดังนั้น การดำเนินงานด้านการเงินของสหรัฐฯจึงมีผลกระทบต่อตลาดการเงินของประเทศต่างๆ ด้วยเช่นกัน
2. เดิมสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยถูกจำกัดการทำธุรกิจเฉพาะในมลรัฐ แต่การเปิดระบบสาขาข้ามรัฐ เพิ่งจะเริ่มมีการดำเนินการ
3. ลักษณะการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ผู้กู้นิยมกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ สำหรับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เกิดขึ้นในภายหลัง
4. ความนิยมสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้มีการพัฒนาวิธีระดมเงินจากตลาดทุนและตลาดตราสารนี้ เพื่อสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่
5. มีระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยใช้ระบบตลาดรอง(secondary Market) โดยใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (securitization) เป็นหลัก

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

การดำเนินงานในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market) และส่วนที่เป็นตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (secondary Mortgage Market) ดังนี้

ตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market)

ตลาดแรกเป็นตลาดที่สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ประชาชนโดยตรง ซึ่งมีสถาบันการเงินที่มีบทบาท ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีบทบาทในสหรัฐฯ มีประมาณ 9,000 สถาบัน โดยแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ดังนี้

1) savings and Loan Association (S&L)

การดำเนินงานของสถาบัน S&L มีลักษณะคล้ายสหกรณ์ออมทรัพย์ Building Society ของประเทศอังกฤษ ในปัจจุบันมีสถาบัน S&L กระจายอยู่ตามรัฐต่างๆ ทั่วประเทศ ประมาณ 3,000 แห่ง โดยแต่ละแห่งมีหน้าที่ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในท้องถิ่นของตนเท่านั้น แต่ไม่มีระบบเครือข่ายสาขาทั่วไปเหมือน Building Society ของประเทศอังกฤษ เดิมในแต่ละรัฐจะทางการควบคุมเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และปล่อยกู้ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดระยะเวลาสัญญาเงินกู้ ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยของตลาด จึงเป็นปัญหาสำคัญของ S&L ความเป็นมาของ S&L ที่สำคัญ คือ ในปี 1831 มีการจัดตั้งสหกรณ์ Oxford Provident Building Association ที่เมืองฟิลาเดเฟีย รัฐเพนซิลวาเนีย เป็นแห่งแรก จากนั้นภายหลังจากการเกิดวิกฤติเศรษฐกิจครั้งใหญ่ในปี 1932 มีการออกกฎหมาย Federal Home Loan Bank Act และมีการจัดตั้งสถาบัน Federal Home Loan Bank Board (FHLBB) เพื่อทำหน้าที่เสริมสภาพคล่องและควบคุมการดำเนินงานของ S&L 2 ปี ต่อมา คือปี 1934 ได้มีการออกกฎหมาย National Housing Act และกำหนดให้มีการจัดตั้งสถาบันค้ำประกันเงินฝาก S&L เรียกว่า Federal Savings and Loan Insurance Corporation (FSLIC)

นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมาย National Housing Act รัฐบาลยังได้จัดตั้ง Federal Housing Administration (FHA) เพื่อทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้สามารถซื้อหาที่อยู่อาศัย โดยการค้ำประกันสินเชื่อจำนองของภาคเอกชนที่มีเงินดาวน์ และอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาด ทำให้ภาคเอกชนปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ในอดีต S&L มีบทบาทสำคัญในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ปัจจุบันมีบทบาทลดลง เนื่องจาก ในช่วงปี ค.ศ 1970's-1980's เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันที่รุนแรงและอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นใน ปี 1980 ทำให้ S&L ต้องปรับอัตราดอกเบี้ยจ่ายสูงขึ้นตามตลาดในการระดมเงินฝาก

ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ปล่อยไปแล้วไม่สามารถปรับขึ้นได้ ทำให้ S&L หลายแห่งขาดทุนและต้องปิดกิจการไปเป็นจำนวนมาก ส่งผลกระทบต่อระบบการเงินที่อยู่อาศัยของประเทศอย่างกว้างขวาง หลังจากที่ S&L ประสบปัญหาเรื่องสภาพคล่องและเรื่องอัตราดอกเบี้ย รัฐบาลได้มีมาตรการต่างๆออกมาเช่น

1. ในปี 1981 มีการอนุญาตให้ S&L ปล่อยกู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

2. ในปี 1982 มีการอนุญาตให้ S&L ดำเนินปล่อยสินเชื่อบุคคล และปล่อยสินเชื่อเพื่อการพาณิชย์ได้ไม่เกินร้อยละ 5 ของสินทรัพย์ อย่างไรก็ตาม จะต้องมียอดสินทรัพย์ประเภทเงินกู้ที่อยู่อาศัยอย่างน้อยร้อยละ 70 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

3. ในปี 1989 หลังจากวิกฤตการณ์ต้องปิดสถาบัน FSLIC ซึ่งเป็นสถาบันประกันเงินฝากของ S&L และได้จัดตั้ง Saving Association Insurance Fund (SAIF) ซึ่งเป็นกองทุนที่ทำหน้าที่ค้ำประกันเงินฝากของ S&L แทน กองทุน SAIFบริหารงานโดย Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC) ซึ่งเป็นสถาบันที่ค้ำประกันเงินฝากของธนาคารและ mutual savings banks

4. มีการจัดตั้ง Resolution Funding Corporation (Refcorp) เพื่อระดมทุนโดยการออก zero coupon securities ระยะเวลา 30 ปี มูลค่า 30,000 ล้านดอลลาร์ เพื่อใช้ในการแก้ปัญหาหนี้เสียและการขาดสภาพคล่องของ S&L

2) Saving Banks

เป็นสถาบันการเงินที่ดำเนินการในรูปแบบธนาคาร ไม่ใช่รูปแบบสหกรณ์เหมือน S&L และให้กู้ยืมแก่ประชาชนในท้องถิ่นเท่านั้น

3) Commercial Banks

ธนาคารพาณิชย์มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนน้อยกว่า Savings and Loan Association หรือ Mortgage companies ส่วนใหญ่ให้สินเชื่อเพื่อการค้ามากกว่า

4) Mortgage companies Mortgage Brokers

เป็นบริษัทธุรกิจหรือกิจการที่ได้ทำหน้าที่รับฝากเงิน แต่ทำหน้าที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยอาศัยเงินทุนตนเองหรือเงินจากการขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้กับสถาบันตลาดรอง

ตารางที่ 2.1 รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่นิยมในสหรัฐอเมริกา (มันส์วี วันทยะกุล, 2549)

| รูปแบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดแรก | ลักษณะของสินเชื่อ |
|-------------------------------------|--|
| Level-Payment Fixed-Rate Mortgage | เป็นพื้นฐานของรูปแบบการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยผู้กู้จะต้องชำระเงินงวดแต่ละงวดเป็นจำนวนเท่าๆ กันทุกงวด จนครบระยะเวลาการผ่อนชำระที่ตกลงไว้ |

| | |
|--------------------------------------|---|
| <p>Adjustable-Rate Mortgage(ARM)</p> | <p>เป็นรูปแบบการให้กู้เพื่อที่อาศัยที่สามารถปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย และเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะๆ เช่น ทุก 1 ปี, 2 ปี, 3 ปี และ 5 ปี เป็นต้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะผูกกับดัชนี (Index) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (Reference Rates) ซึ่งสะท้อนถึงต้นทุนในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้กู้ (The lender's cost of funds) อัตราดอกเบี้ยที่ใช้อ้างอิง มีอยู่ 2 ประเภท</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราดอกเบี้ยตลาด (Market-determined Rates) ที่ถูกจำกัด โดยอัตราผลตอบแทนตัวเงินคงคลังอายุ 1 ปี (Treasury-based Rate) 2. อัตราดอกเบี้ยที่คำนวณขึ้นจากต้นทุนในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้กู้ (Calculate Rates) ผูกกับดัชนี (Index) ที่เป็นที่ยอมรับที่สุด 2 ชนิด ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - The Eleventh Federal Home Loan Bank Board District Cost of Funds Index (COFI) - The National Cost of Funds Index <p>เพื่อสนับสนุนให้ผู้กู้ยอมรับ ARMs มากขึ้น ผู้ให้กู้มักจะเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในเดือนแรกๆ ให้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยตลาด แต่จะต่ำแค่ไหนขึ้นอยู่กับภาวะการแข่งขันด้านราคาของผู้ให้กู้ในตลาด ณ ขณะนั้น โดยทั่วไปจะเรียกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงแรกนี้ว่า Teaser Rate หลังจากนั้น จึงตกลงทำสัญญาใหม่ (Reset) โดยใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงบวกต้นทุนในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้กู้ ใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สัญญาใหม่</p> |
|--------------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|--|
| Balloon Mortgages | <p>สถาบันที่ให้ผู้ ให้ระยะเวลาการกู้เป็นแบบ Long-term แบบมีการตกลงทำสัญญา (Reset) ใหม่ 5 ปี ครั้ง หรือ 7 ปี ครั้ง เรียกว่า 30-due-in-5 และ 30-due-in-7 ดังนั้นจำนวนงวดการผ่อนชำระหนี้จึงจั้งสั้น แต่จะสั้นมากหรือน้อยนั้นก็ขึ้นอยู่กับความบ่อยครั้งของการตกลงทำสัญญากัน (Reset)</p> |
| Two-Step Mortgage | <p>สัญญาเงินกู้ลักษณะนี้มีลักษณะคล้ายกับ Balloon Mortgage ตรงที่มีการตกลงทำสัญญากันใหม่ (Reset) แต่แตกต่างตรงที่มีการตกลงทำสัญญากันใหม่เพียงครั้งเดียวในช่วงเวลาหนึ่งของระยะเวลาการกู้ และการตกลงทำสัญญากันใหม่นั้น สัญญาเงินกู้จะเปลี่ยนเป็นแบบ Adjustable-rate mortgage ทั้งนี้ สถาบันที่ผู้ จะกำหนดการให้ผู้เป็นแบบ Fixed-rate mortgage ให้กับผู้ แต่การยื่นกู้สินเชื่อรูปแบบนี้ จะใช้สำหรับสินเชื่อที่มีการยื่นกู้ไปแล้ว และกำลังรอการตกลงทำสัญญากันใหม่เท่านั้น ดังนั้นรูปแบบนี้จึงมีระยะเวลาการผ่อนชำระที่ยาวกว่า Balloon Mortgage</p> |
| Grow Equity Mortgage | <p>มีรูปแบบเป็น Fixed-rate Mortgage ในเดือนแรกจะมีจำนวนเงินงวดลักษณะเดียวกันกับแบบ Level-payment mortgage แต่ในช่วงเดือนหลัง จำนวนเงินงวดที่ผ่อนชำระถูกนำไปหักในส่วนของเงินต้นเป็นส่วนใหญ่ ส่งผลให้จำนวนเงินต้นของสัญญาเงินกู้แบบ GEM นี้ ถูกชำระลงอย่างรวดเร็ว สัญญาเงินกู้จึงมีระยะเวลาผ่อนชำระเต็มทีเพียง 15 ปี</p> |
| Tiered Payment Mortgage | <p>เป็นสัญญาเงินกู้ แบบ Fixed-rate Mortgage ช่วงแรกจำนวนเงินงวดของการผ่อนชำระต่อเดือนจะต่ำ แต่จำนวนเงินงวดนั้นจะเพิ่มขึ้นตลอดอายุของสัญญาเงินกู้</p> |

| | |
|--|---|
| Fixed/Adjustable-Rate Mortgage Hybrids | เป็นสินเชื่อที่มีลักษณะเป็นแบบ Fixed-rate Mortgage ในระยะ 5 ปี, 7 ปี, 10 ปีแรก หลังจากนั้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะมีโครงการสร้างเปลี่ยนเป็นแบบ Adjustable-rate Mortgage ที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่ตกลงกันใหม่ในสัญญา |
|--|---|

ที่มา : Frank J. Fabozzi, Bond Markets, Analysis and Strategies, printed in the United States of America: 2000

ตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) (อิสริยา ประพันธ์วงศ์, 2544: 5)

ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกาได้เกิดขึ้น และพัฒนามาเป็นเวลายาวนานมาก ตั้งแต่ทศวรรษที่ 1930 จนถึงปัจจุบันนับได้ว่าเป็นตลาดที่มีขนาดใหญ่มากที่สุดในโลก และมีบทบาทอย่างมากในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ โดยได้มีส่วนช่วยสนับสนุนสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อในตลาดแรกให้มีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อในตลาดแรก เช่น Saving and Loan Associations, Commercial Banks, Mortgage Banks, Investment Companies เมื่อได้อนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนแล้ว อาจนำสัญญาสินเชื่อ นั้นเป็นสินทรัพย์ของตนเอง หรืออาจขายต่อให้กับสถาบันการเงินอื่นที่ดำเนินงานในตลาดรอง ทั้งที่เป็นสถาบันภาครัฐ หรือกึ่งรัฐ ได้แก่ Fannie Mae, Ginnie Mae Freddie Mac หรืออาจขายให้กับสถาบันภาคเอกชนที่สำคัญ ได้แก่ General Electric Credit Corporation, Residential Funding Corporation และ Sears Mortgage Securities Corporation เป็นต้น หากขายไปก็จะได้ รับเงินทุนเพิ่มเติม ซึ่งทำให้สามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนเพิ่มมากขึ้น (คณะทำงานศึกษาเรื่องการเงินเพื่อการเคหะ, 2535:17-18)

ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอังกฤษ

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในอังกฤษ (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 2548: 1)

ผู้ที่มีบทบาทในตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ภาครัฐ และภาคเอกชน ในส่วนของภาครัฐ จะมีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่เรียกว่า "Social Housing" ซึ่งจัดสร้างโดยหน่วยงานท้องถิ่นของรัฐ (Local Authority) โดยจัดให้เฉพาะผู้ที่มีความจำเป็นในเรื่องที่อยู่อาศัย สำหรับภาคเอกชน ผู้ประกอบการมีการสร้างบ้านให้เสร็จล่วงหน้า จึงจำทำการขาย ทำให้เกิด

ความเสี่ยงกับผู้ประกอบการที่อาจจะขายบ้านไม่ได้ ถ้าตลาดอยู่ในสภาวะซบเซา ดังนั้นอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยในอังกฤษจึงมีลักษณะอ่อนไหวและมีความผันผวนอยู่เสมอ สำหรับสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างส่วนใหญ่ จะได้รับจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีการบริหารสินเชื่อประเภทนี้เช่นเดียวกับสินเชื่อธุรกิจการค้ากิจการค้าอื่นๆ

ประชาชนส่วนใหญ่ในประเทศอังกฤษมักมีความต้องการเป็นเจ้าของบ้าน ไม่นิยมการเช่าบ้าน การซื้อบ้านนิยมเริ่มซื้อตั้งแต่ตนเองมีอายุน้อย ทำให้ไม่มีเงินออมเพียงพอในการจ่ายเงินค่างวดเพื่อซื้อบ้านของตนเอง ทำให้มีการซื้อบ้านของหน่วยงานรัฐแทน โดยบ้านหลังแรกจะอาศัยอยู่เพียง 2-3 ปี หลังจากนั้นจึงย้ายไปหาที่อยู่ใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น เมื่อย่างเข้าสู่วัยชราอาจจะมีการย้ายไปอยู่บ้านที่มีขนาดเล็กลง เพื่อนำเงินส่วนที่เหลือไปใช้ในกิจกรรมอื่น หรือไม่ต้องการมีภาระในการดูแลบ้านหลังใหญ่

จากการที่ชาวอังกฤษมีการเปลี่ยนบ้านหลายครั้งในช่วงชีวิตหนึ่ง ทำให้เกิด “ตลาดบ้านมือสอง” จำนวนมาก คิดเป็นร้อยละ 90 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของระบบ การซื้อบ้านมักจะนิยมซื้อผ่าน “ตัวแทนหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์” (Real Estate Agent) ซึ่งทำหน้าที่แทนผู้ขาย และไม่มีการคิดค่าบริการกับผู้ซื้อ

ระบบการเงินที่อยู่อาศัยในอังกฤษ

ประเทศอังกฤษเป็นประเทศที่มีการพัฒนาระบบการเงินการธนาคารมานาน เป็นต้นแบบของระบบทุนนิยมแบบอิสระเต็มที่ (Laissez-Faire) ประชาชนต้องพร้อมที่จะเผชิญความผันผวนด้วยตัวเอง ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมาจากเดิมประชาชนร่วมกันจัดตั้งสหกรณ์ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและปล่อยกู้กันเอง เรียกว่า สหกรณ์ที่อยู่อาศัย (Building Societies) ทั้งนี้เนื่องจากในอดีตธนาคารพาณิชย์ไม่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์เข้ามามีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยภายหลัง ในปี ค.ศ.1996 Building Societies มีสัดส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยถึงประมาณ 55% ของตลาด ในปี ค.ศ.2001 สัดส่วนลดลงเหลือไม่ถึง 20% เนื่องจาก Building Societies ขนาดใหญ่หลายแห่งได้จดทะเบียนแปรสภาพไปเป็นธนาคาร สัดส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์จึงเพิ่มขึ้นเป็น 70% ที่เหลือส่วนใหญ่เป็นสถาบันที่ระดมเงินจากตลาดทุน เรียกว่า Specialist lenders

รูปแบบการให้กู้ในอังกฤษก็กำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเป็นส่วนใหญ่ ผู้กู้ต้องรับปัญหาอัตราดอกเบี้ยผันผวนเอาเอง เพราะทั้ง Building Societies และธนาคารพาณิชย์รับฝากเงินระยะสั้นเหมือนกับธนาคารแห่งประเทศไทย

การลดปัญหาอัตราดอกเบี้ยผันผวนต่อการผ่อนชำระหนี้สำหรับผู้กู้ในอังกฤษ คือต้องมีการปรับตัวเอง โดยการที่ผู้กู้จะต้องสะสมเงินออมเพื่อจะกู้ให้น้อยลงและระมัดระวังสัดส่วนเงินงวดต่อรายได้ไม่ให้สูงเกินไป เมื่อดอกเบี้ยขึ้นจะได้สามารถชำระเงินงวดเพิ่มสูงขึ้นจากรายได้ปกติโดยไม่มีปัญหา รัฐเคยมีมาตรการเข้ามาช่วยเหลือบ้าง โดยการลดภาษีเงินได้และภาษีเงินฝากของ Building Societies เพื่อลดต้นทุนให้การคิดดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่ำกว่าเงินกู้ประเภทอื่น แต่ไม่ได้บังคับให้สถาบันการเงินที่อยู่อาศัยให้กู้อัตราดอกเบี้ยคงที่

การที่สถาบันการเงินสามารถผ่านความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยผันผวนให้ผู้รับไปทั้งหมดนั้น ทำให้ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจการเงินโลก เช่น ช่วงวิกฤติการณ์น้ำมันโลก ค.ศ.1970's-1980's สถาบันการเงินสามารถยืนอยู่ได้มั่นคงกว่าสถาบันการเงินในสหรัฐฯ แต่ผู้กู้ก็ต้องรับผลกระทบโดยตรงทั้งผู้กู้รายเก่าและรายใหม่เมื่ออัตราดอกเบี้ยในตลาดสูงขึ้น

ในระยะหลังรัฐบาลออกกฎหมายให้ธนาคารกลางอังกฤษแยกและส่งมอบหน้าที่ตรวจสอบกำกับดูแลและรักษาเสถียรภาพสถาบันการเงินไปอีกหน่วยงาน เรียกว่าองค์การสถาบันการเงิน Financial Service Authority ให้ธนาคารกลางของอังกฤษ ยุติหน้าที่กำกับตรวจสอบตัวสถาบันการเงิน มุ่งดูแลเฉพาะนโยบายการเงินในเรื่องอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยให้มีเสถียรภาพ ให้มีความผันผวนน้อยที่สุดจะส่งผลกระทบต่อผู้กู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยลอยตัวน้อยด้วย การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางจะทำไปล่วงหน้า เพื่อชะลอเศรษฐกิจไม่ให้ผันผวนมากจนต้องมีการปรับปรุงอย่างรุนแรงภายหลัง

มีการนำระบบซีเคียวริไทเซชันระดมเงินจากตลาดทุน เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ตามรูปแบบของสหรัฐฯ เข้ามาใช้ ซึ่งทำได้ง่ายเนื่องจากอังกฤษมีตลาดรองหุ้นกู้และตราสารหนี้ใหญ่มากในระดับโลก และระบบกฎหมายเป็นระบบประเพณีนิยม ที่สามารถปรับเปลี่ยนได้จากประเพณีปฏิบัติ ไม่ต้องรอการออกกฎหมายทุกครั้ง การออกตราสารหนี้เพื่อระดมเงินดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวก็แข่งขันได้ เมื่อภาวะอัตราดอกเบี้ยตราสารหนี้ระยะยาวอยู่ในระดับต่ำ อย่างไรก็ตามปัจจุบันประชาชนชาวอังกฤษยังนิยมกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมากกว่า ทั้งนี้เนื่องจากต้องการประโยชน์จากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยคงที่ การออกตราสารหนี้ดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยจึงยังมีน้อยกว่า

ในปัจจุบันนอกจากเงินกู้ดอกเบี้ยคงที่อังกฤษยังมีการพัฒนาเครื่องมือลดปัญหาความผันผวนอัตราดอกเบี้ยอีกคือ Interest Rate Cap ผู้กู้เงินดอกเบี้ยลอยตัวสามารถซื้อประกันที่กรณีดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ตกลงกันผู้รับประกันจะจ่ายดอกเบี้ยส่วนเกินแทน ผู้กู้เงินจึงได้

ประโยชน์เมื่ออัตราดอกเบี้ยลดต่ำและไม่ต้องจ่ายเพิ่มเมื่อดอกเบี้ยสูงเกินกำหนด แต่ก็มีค่าเบี้ยประกันเพิ่มมา

สหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย Building Society

Building Societies เป็นสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ดำเนินงานในรูปแบบ “สหกรณ์” มีประวัติเริ่มก่อตั้งในปี 1775 ที่เมืองเบอร์มิงแฮม โดยกลุ่มผู้ใช้แรงงานซึ่งเผชิญปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัย ได้รวมตัวกันเพื่อช่วยกันสร้างบ้านให้สมาชิก ในแถบตอนกลางและตอนเหนือของอังกฤษ (The Midlands and the North of England) จนกระทั่งในปี 1812 มีการระดมเงินโดยจ่ายชำระเงินที่ยังคงค้างของสหกรณ์กรีนนิช ซึ่งถือเป็นจุดกำเนิดของการดำเนินงาน ภายใต้พระราชบัญญัติ Friendly Society Act of 1793 และถือเป็นการดำเนินงานของ Building Societies อย่างเป็นทางการ

ในปี 1825 หลังจากระบบนี้ได้ดำเนินงานมาครบ 50 ปี มีสถาบัน 250 แห่งทั่วประเทศ ในช่วงปี 1840 สถาบันได้มีการรับฝากเงินจากผู้ที่ไม่มีความจำเป็นในการกู้เงินซื้อที่อยู่อาศัยด้วย จนกระทั่งในปี 1860 มีจำนวนสถาบันทั่วประเทศประมาณ 2,750 แห่ง โดยในลอนดอนมีถึง 750 แห่ง ปี 1874 ได้มีการออกกฎหมาย Building Societies Act เพื่อควบคุมการดำเนินงานของสถาบัน จำนวนสถาบันในปี 1910 จึงเหลือเพียงแค่ 1,723 แห่ง และในปี 1986 ได้มีการปรับปรุงกฎหมายเป็น New Building Societies Act เพื่อให้อำนาจสถาบันในการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมด้านสินเชื่อส่วนบุคคลและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้กว้างขวางขึ้น และอยู่ภายใต้การทำงานของ Building Societies Commission

ตั้งแต่ช่วงปี 1986 เป็นต้นมา Building Societies หลายแห่งได้เปลี่ยนสถานะเป็นธนาคารพาณิชย์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการแข่งขัน เช่น Abbey National, Cheltenham & Gloucester หรือ Halifax (ซึ่งเป็น Building Societies ที่ใหญ่ที่สุด) ได้ปรับเปลี่ยนเป็นธนาคารในปี 1997 ส่วนในปี 2001 ได้มีกฎหมาย Financial Services and Markets Act 2000 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับเรื่องการให้บริการทางการเงินทั้งหมดของอังกฤษ เริ่มมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 ธันวาคม 2001 โดยมี Financial Authority เป็นองค์กรที่ทำหน้าที่กำกับดูแลการให้บริการทางการเงินและสถาบันการเงิน ดังนั้น Building Societies จึงอยู่ภายใต้การกำกับดูแลขององค์กรดังกล่าว

โครงสร้างองค์กรของ Building Societies

Building Societies ก่อตั้งมาประมาณ 200 ปี เป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทสำคัญในเรื่องที่อยู่อาศัย ในปัจจุบัน (2002) มี Building Societies ที่ยังดำเนินงานอยู่ 65 แห่ง มีสินทรัพย์

รวม 170 ล้านปอนด์ มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ ร้อยละ 20 โดยมี Nationwide Building Society เป็นสถาบันที่ใหญ่ที่สุด นอกจากนี้จะดำเนินธุรกิจด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้ว สถาบันหลายแห่งยังได้ให้บริการในเรื่องอื่น เช่น การเป็นตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ การประกันภัย การเป็นธนาคารย่อยที่ให้บริการสินเชื่อส่วนบุคคล เป็นต้น

บุคคลในหน่วยงานของ Building Societies มีประมาณ 34,000 คน ในจำนวนนี้ประมาณ 12,000 คน ทำงานในสำนักงานใหญ่ ส่วนที่เหลือทำงานในสาขาทั่วประเทศ โดยสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในลอนดอน 2-3 แห่ง นอกจากนี้ยังมีอยู่ทางตอนเหนือและตอนกลางของประเทศ อย่างไรก็ตาม ในส่วนต่างๆ ของประเทศจะมี Local Society อย่างน้อย 1 แห่ง

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ Building Societies

1. การระดมเงินของ Building Societies เป็นการระดมเงินฝากจากผู้ฝากเงินรายย่อยในระยะสั้น และดำเนินการปล่อยกู้โดยคิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การระดมเงินฝากจะมีการแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นๆ ในเรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ โดยมีส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยเงินกู้กับดอกเบี้ยเงินฝาก เพียงร้อยละ 1.5 เท่านั้น

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ Building Societies ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่นในตลาด ทั้งนี้เนื่องจากการกำหนดอัตราดอกเบี้ยโดยใช้นโยบายอัตราดอกเบี้ยระยะสั้น ซึ่งปกติจะต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยระยะยาว อย่างไรก็ตามนับตั้งแต่ปลายทศวรรษที่ 1980 เป็นต้นมา อัตราดอกเบี้ยมีความผันผวน บางครั้งอัตราดอกเบี้ยระยะยาวมีอัตราที่ต่ำกว่าดอกเบี้ยระยะสั้น ดังนั้น Building Societies จึงได้ปรับตัวโดยการระดมทุนบางส่วนจากตลาดทุนในอัตราดอกเบี้ยคงที่ เช่น อัตราคงที่ 3 ปี และนำไปปล่อยกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีเช่นกัน หลังจากที่ถูกกำหนดจึงเปิดโอกาสให้ผู้กู้เลือกใช้อัตราคงที่หรืออัตราลอยตัว

การที่อัตราดอกเบี้ยมีความผันผวน Building Societies จึงจำเป็นต้องมีการปรับดอกเบี้ยและแจ้งให้ผู้กู้ทราบล่วงหน้า แต่กฎหมายกำหนดให้ยังไม่สามารถจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มได้จนกว่าจะพ้น 3 เดือนไปแล้ว ดังนั้นจึงมีการกำหนดการแจ้งล่วงหน้าใหม่เป็น 1 เดือน และต่อมาได้กำหนดให้สามารถแจ้งผู้กู้ให้ทราบได้ทันที ปัจจุบันสถาบันได้ทำสัญญากับผู้ให้อำนาจผู้ให้กู้ในการแจ้งเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย โดยการประกาศทางหนังสือพิมพ์เท่านั้น ตามกฎหมายที่ออกใหม่ในปี 2000 กำหนดให้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 2 ของอัตราดอกเบี้ยฐานของ Bank of England

3.ระยะเวลาการให้กู้ โดยปกติ Building Societies จะให้กู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่นานไม่เกิน 5 ปี ผู้กู้สามารถไถ่ถอนเงินกู้ได้โดยไม่ต้องแจ้งล่วงหน้า และไม่มีค่าธรรมเนียม (Prepayment Penalty)

การบริหารเงินกู้ที่อยู่อาศัย

Building Societies มีการบริหารการติดตามสถานการณ์ชำระหนี้อย่างใกล้ชิด หากไม่มีการชำระหนี้เพียงหนึ่งถึงสองงวดจะมีการส่งหนังสือทวงถามทันที นอกจากนี้ยังมีการให้คำปรึกษาแนะนำกรณีที่มีปัญหาในการชำระหนี้ เช่น การขยายระยะเวลาการให้กู้ เพื่อให้เงินงวดลดลง ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเรื่องการไม่ชำระหนี้อย่างต่อเนื่องในอนาคต แต่หากทางสถาบันพบว่า ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้อย่างแน่นอน ทางสถาบันจะดำเนินการฟ้องร้องคดีทางศาลเพื่อบังคับจำนวนต่อไป

ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในมาเลเซีย

ภาพรวมโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 2548: 1)

การจัดการที่อยู่อาศัยให้พอเพียงเป็นนโยบายหลักของมาเลเซียเช่นเดียวกับไทย นโยบาย ระบบ และวิธีการจะแตกต่างกันไปจากประเทศไทย เอกชนมีบทบาทในการพัฒนาและก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมาเลเซียสามารถผลิตน้ำมันเองจึงทำให้ราคาน้ำมันค่อนข้างถูก จึงทำให้มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกเมืองอย่างกว้างขวาง โครงการอสังหาริมทรัพย์ส่วนมากมักเป็นโครงการใหญ่ๆ ระบบการก่อสร้างที่ทันสมัย บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างโดยวิธี Prefabricated จำนวนมาก โดยใช้เทคโนโลยีจากหลายๆ ประเทศ เนื่องจากมาเลเซียมีแรงงานน้อย สำหรับการจัดหาที่ดินโครงการแปลงใหญ่ๆ มาพัฒนาไม่ค่อยมีปัญหาเพราะมีที่ดินจำนวนมากจากการที่มีการทำเกษตรโครงการใหญ่ๆ เป็นอุตสาหกรรม เช่น สวนยางพาราตั้งแต่สมัยเป็นอาณานิคมและโครงการปาล์มน้ำมัน ที่ดินเหล่านี้อยู่ในเส้นทางคมนาคมถูกเปลี่ยนการใช้สอยไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์

นโยบายที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยของมาเลเซีย (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 2548: 2)

มาตรฐานที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยมาเลเซียต่างจากไทย ผู้มีรายได้น้อยทั่วไปจะซื้อที่อยู่อาศัยในราคาถูกตามนโยบายจะต้องสมรสแล้วและมีบุตร ปัจจุบันการกำหนดที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยให้มีเนื้อที่ใช้สอยขั้นต่ำ 60 ตารางเมตร ไม่ว่าจะเป็นห้องชุดหรือบ้านและที่ดิน ทางกรกำหนดอีกด้วยให้มีสามห้องนอน 1 ห้องสำหรับพ่อ-แม่ 1 ห้องสำหรับบุตรชาย และ 1 ห้องสำหรับบุตรสาว จะต้องมีการจัดสรรตามสมควร ทางกรจะกำหนดราคาขายต้องไม่เกิน 42,000 ริงกิต หรือประมาณ

420,000 บาท ไม่รวมรัฐชบา และชาราวัด และผู้มีรายได้น้อยจะต้องมีรายได้ไม่เกินเดือนละ 1,500 ริงกิต

ระบบการเงินที่อยู่อาศัยในมาเลเซีย (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, 2548: 5)

มาเลเซียไม่มีสถาบันการเงินหรือธนาคารของรัฐเพื่อที่อยู่อาศัย การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้โดยสถาบันการเงินเอกชน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อหลักของธนาคารพาณิชย์ การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นส่วนสำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาเลเซีย ราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เฉลี่ยไม่เกิน 300,000 ริงกิต การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันสูงมาก ธนาคารพาณิชย์ในมาเลเซียจะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่กำลังก่อสร้าง โดยจ่ายเป็นงวดให้ผู้ซื้อจ่ายต่อให้เจ้าของโครงการ การแข่งขันระหว่างธนาคารรุนแรง เช่น ใน 1-2 ปีแรกจะลดดอกเบี้ยต่ำมากเพื่อจูงใจลูกค้ายกเว้นค่าประเมินราคา ค่าอากรแสตมป์สัญญา หรือให้ค่าย้ายบ้าน ที่วี ไฮไฟ และอื่นๆ หลังจากนั้นจะผูกดอกเบี้ยสำหรับระยะเวลาเงินกู้ที่เหลือกับอัตรา Base Lending Rate BLR-0.50 แต่หากผู้กู้จะไถ่ถอนก่อนกำหนดหรือ Refinance จะต้องเสียค่าปรับ 2-4% วงเงินให้กู้ยืมระหว่าง 85-95% ของราคาบ้าน

สำหรับผู้มีรายได้น้อยที่ซื้อบ้านจากโครงการเอกชนหรือการเคหะฯ มาเลเซียก็ตาม RHB Bank ก็ถูกกำหนดวงเงินให้ปล่อยกู้ระยะยาวในเงินบาทและอัตราดอกเบี้ยเดียวกันโดย Bank Negara Malaysia หรือธนาคารชาติมาเลเซีย สามารถทำได้ตามที่ถูกกำหนดทุกปี

การแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงมากระหว่างธนาคาร เนื่องจากระบบการเงินแข็งแกร่งและธนาคารกลางสามารถกำกับและตรวจสอบระบบธนาคารพาณิชย์ได้ดี ระหว่างวิกฤตการณ์ปี 2540 ไม่มีสถาบันการเงินล้มลง แต่ก็มีจุดอ่อนสถาบันการเงินอยู่บ้าง คือ ธนาคารพาณิชย์มาเลเซียมีการให้กู้และเบิกเงินกู้บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ทำให้เกิดปัญหากับผู้กู้และธนาคารเมื่อโครงการล้มระหว่างวิกฤตการณ์ น่าจะเป็นสาเหตุที่กระทรวงการคลังตั้งการเคหะฯ มาสานต่อโครงการที่ล้มไปเมื่อปี 2540

2.6 แนวคิดทางทฤษฎีเกี่ยวกับตลาดผู้ขายน้อยราย (ภราดร ปริดาศักดิ์, 2547)

เนื่องจากตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post-finance) ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยเป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่มีอัตรากระจุกตัวของหน่วยธุรกิจใหญ่ๆ เพียงไม่กี่รายหน่วยธุรกิจแต่ละรายขายสินค้าที่มีลักษณะแตกต่างกัน แต่สามารถที่จะใช้แทนกันได้ อีกทั้งในการเข้ามาในธุรกิจของ

หน่วยธุรกิจรายใหม่เพื่อการแข่งขันนั้นเป็นไปได้ยาก จากลักษณะตลาดซึ่งส่วนแบ่งการตลาดในปริมาณสินค้าที่อยู่อาศัยกระจุกตัวอยู่ในหน่วยธุรกิจใหญ่ๆ จึงมีการแข่งขันกันโดยใช้ราคา (Price competition) และการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา (Non-price competition) ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ส่วนใหญ่ได้นำแนวคิดทฤษฎี เกี่ยวกับตลาดผู้ขายน้อยราย (Oligopoly) การแข่งขันทางด้านราคาในตลาดผู้ขายน้อยราย และการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคาในตลาดผู้ขายน้อยราย มาใช้ในการวางแผนเพื่อการแข่งขันในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้ารายย่อยของธนาคารพาณิชย์

ตลาดผู้ขายน้อยราย (Oligopoly) เป็นตลาดซึ่งประกอบไปด้วยผู้ขายจำนวนน้อยราย สินค้าที่ทำการค้าขายกันนั้นอาจเป็นสินค้าที่คล้ายคลึงกันมาก (Identical product) ในกรณีที่ตลาดผู้ขายน้อยรายมีผู้ขายเพียง 2 ราย เรียกตลาดประเภทนี้ว่า Duopoly ในกรณีที่สินค้าในตลาดผู้ขายน้อยรายเป็นสินค้าที่มีความคล้ายคลึงกันอย่างมาก เรียกตลาดประเภทนี้ว่า Pure oligopoly สินค้าที่แตกต่างกันแต่สามารถใช้แทนกันได้เรียกว่า “differentiation product”

ตลาดผู้ขายน้อยราย (Oligopoly) เป็นตลาดที่มีลักษณะ หรือคุณสมบัติอยู่ระหว่างตลาดแข่งขันสมบูรณ์ กับตลาดผูกขาด มากกว่า เนื่องจากมีจำนวนผู้ผลิต หรือผู้ขายเพียงไม่กี่ราย และเป็นตลาดที่ผู้ผลิตรายใหม่จะเข้ามาแข่งขันได้ยาก รายละเอียดเกี่ยวกับคุณสมบัติที่สำคัญแต่ละประการของตลาดประเภทนี้ มีดังนี้

คุณสมบัติข้อที่ 1 เป็นตลาดที่มีผู้ผลิต หรือผู้ขาย ตั้งแต่สองรายขึ้นไป สินค้าของผู้ผลิต หรือผู้ขายแต่ละรายจะมีสัดส่วนค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับสินค้าทั้งหมดในตลาด กล่าวอีกนัยหนึ่ง ส่วนแบ่งตลาดของสินค้าชนิดนั้นกระจุกตัวอยู่ในกลุ่มผู้ผลิตรายใหญ่ๆ เพียงไม่กี่ราย ดังนั้นเมื่อผู้ผลิตรายใดเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม เช่น เปลี่ยนแปลงปริมาณการผลิต ราคา หรือพฤติกรรมอื่นๆ ย่อมส่งผลกระทบต่อตลาดหรือผู้ผลิตรายอื่นอย่างเห็นได้ชัด ทำให้ผู้ผลิตรายอื่นต้องปรับเปลี่ยนพฤติกรรมไปด้วย และจะส่งผลย้อนกลับมายังผู้ผลิตรายนั้น

คุณสมบัติข้อที่ 2 ลักษณะของสินค้าของผู้ผลิตแต่ละรายในตลาดประเภทนี้อาจเหมือนหรือแตกต่างกันก็ได้ ถ้ามีลักษณะเหมือนกันก็เรียกว่า ตลาดผู้ขายน้อยรายที่แท้จริง (Pure oligopoly) ถ้าสินค้ามีลักษณะที่แตกต่างกันก็เรียกว่า ตลาดผู้ขายน้อยรายที่สินค้าต่างกัน (Differentiated oligopoly)

คุณสมบัติข้อที่ 3 ผู้ผลิต หรือผู้ขายรายใหม่จะเข้ามาผลิตแข่งขันในตลาดได้ยาก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมีอุปสรรคต่อการเข้าสู่ตลาด (Barrier to entry) หรือถูกกีดกันจากผู้ผลิตรายเดิมไม่ว่าจะด้วยลักษณะของต้นทุนของผู้ผลิตรายเดิมที่ต่ำกว่า ด้วยสินค้าของรายเดิมที่สร้างชื่อเสียง และได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมานาน หรือด้วยข้อจำกัดทางกฎหมาย และอุปสรรคอื่นๆ

2.7 แนวความคิดในการอุดหนุนที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย (สมาคมสินเชื่ที่อยู่อาศัย, 2548)

การอุดหนุนที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโดยรัฐมีอยู่ทุกประเทศด้วยเหตุผลและวิธีการต่างๆ กัน ซึ่งจะประมวลได้ดังต่อไปนี้

เหตุผลความจำเป็นในการอุดหนุน

1. สุขอนามัยหรือสาธารณสุข

แหล่งเสื่อมโทรมหรือท้องถิ่นที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยไม่ดีต่ำกว่ามาตรฐาน ขาดน้ำสะอาด ขาดระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลมักคู่กันกับปัญหาสุขภาพไม่ค่อยดีหรือปัญหาโรคระบาด รัฐจึงเห็นสมควรอุดหนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยดีขึ้น การใช้จ่ายเงินอุดหนุนที่อยู่อาศัยจะทำให้สุขอนามัยประชาชนดีขึ้นและงบประมาณค่าใช้จ่ายด้านสาธารณสุขลดลง

2. ความมั่นคงปลอดภัยของสังคม

แหล่งเสื่อมโทรมหรือท้องถิ่นที่ประชาชนมีที่อยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานมักจะเป็นที่มาของ ยาเสพติด อาชญากรรม การก่อการร้าย และปัญหาเสถียรภาพของสังคม การอุดหนุนที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นเป็นส่วนหนึ่งในลดปัญหาเหล่านี้ และลดงบประมาณการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของสังคม

3. ความเป็นธรรมในสังคม

ในประเทศที่การกระจายรายได้ประชากรยังไม่ดี ความแตกต่างระหว่างคนรวยคนจนมีมาก การอุดหนุนที่อยู่อาศัยจะถูกใช้เป็นการชดเชยปัญหาความไม่เท่าเทียมในสังคม ภาครัฐการที่ข้าราชการระดับเงินเดือนต่ำก็มีการอุดหนุนที่อยู่อาศัย แต่ควรจะต้องแก้ไขความไม่เท่าเทียมโดยตรงด้วย

4. ใช้การอุดหนุนที่อยู่อาศัยกระตุ้นเศรษฐกิจ

ในกรณีที่มีเศรษฐกิจตกต่ำหรือวิกฤตการณ์ รัฐบาลในบางประเทศจะใช้ที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือในการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเหตุผลที่ว่าเงินอุดหนุนที่อยู่อาศัยมีตัวคูณ (Multiplier Effect) การจ้างงาน ในสหรัฐสถาบันสนับสนุนที่อยู่อาศัยส่วนมากก็ตั้งขึ้นในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ แต่ในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำรัฐบาลจะมีงบประมาณจำกัด และในประเทศกำลังพัฒนา ภาค

อสังหาริมทรัพย์มักไม่ค่อยมีประสิทธิภาพหรือมีความไม่เป็นธรรม การปรับปรุงกลไกระบบที่อยู่อาศัยให้เพิ่มประสิทธิภาพ และขจัดความไม่เป็นธรรมจะได้ผลดีกว่าใช้เงินอุดหนุนกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างเดียว

5. ระบบตลาดไม่ทำงานหรือไม่พัฒนาทำให้มีปัญหาที่อยู่อาศัย

การแก้ไขระบบตลาดให้ทำงานดีขึ้นจะลดงบประมาณอุดหนุนที่อยู่อาศัย ทำให้ระบบตลาดไม่สามารถทำให้ทุกคนจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ราคาที่อยู่อาศัยสูงเกินไปเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ อาจเป็นเพราะ

5.1 ระบบเศรษฐกิจยังมีการผูกขาด จำกัดจำนวนและอยู่ในมือของนายทุนรายใหญ่ กวาระเบียบและอิทธิพลทำให้นายทุนรายใหญ่ได้เปรียบ ประชากรส่วนใหญ่ไม่สามารถทำธุรกิจทำงานแข่งขันหารายได้ได้เต็มที่อย่างในประเทศที่พัฒนาแล้ว

5.2 ที่ดินมีราคาไม่แพงมีมากแต่การก่อสร้างถนนและสาธารณูปโภคมีน้อย ทำให้ที่ดินที่จะสร้างที่อยู่อาศัยได้ (Serviced Land) มีน้อย จึงทำให้ที่ดินมีราคาสูง

5.3 ภาษีที่ดินและทรัพย์สินต่ำจนถือที่ดินได้เฉยๆเป็นเวลานาน หรือที่ดินในชุมชนเมืองมีต้นทุนต่ำในการถือครอง ผู้มีที่ดินได้ราคาสูงจากการถือที่ดินไว้เฉยๆเป็นเวลานาน กีดกันให้อุปทานในตลาดลดลง

5.4 ในบางประเทศการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การแบ่งแยก จัดสรร ไม่ชัดเจน ยุ่งยาก ค่าธรรมเนียม ภาษี ค่าใช้จ่ายสูง ในการสร้างที่อยู่อาศัยใหม่หรือการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง

5.5 ค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงเนื่องจากกฎระเบียบการก่อสร้างอาคาร ข้ำซ้อนไม่มีมาตรฐานแน่นอน กำหนดเวลาพิจารณาอนุญาตไม่แน่นอน ค่าใช้จ่ายสูง ในบางประเทศอุตสาหกรรมการก่อสร้างมีปัญหาไม่พัฒนาหรือมีประสิทธิภาพต่ำ

5.6 รัฐผลักดันให้โครงการที่อยู่อาศัยลงทุนในสาธารณูปโภคแทนรัฐทำให้การสร้างที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้นกว่าที่ควร

5.7 การวางผังเมืองไม่คำนึงถึงอุปสงค์และราคาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างๆของชุมชน

5.8 ขนาดมาตรฐานที่อยู่อาศัยมักจะกำหนดสูงกว่าหรือใหญ่เกินระดับรายได้ประชาชนที่มีรายได้น้อยจะซื้อหาได้

การอุดหนุนที่อยู่อาศัยโดยระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

เหตุผลเพิ่มเติมที่มีการอุดหนุนที่อยู่อาศัยผ่านระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

1. ระบบเศรษฐกิจโดยทั่วไปล้มเหลวหรือได้รับผลกระทบรุนแรงจากภายนอก เช่น เกิดเงินเฟ้อสูง อัตราดอกเบี้ยตลาดสูง รายได้จริงประชาชนตก ตัวอย่างเช่น ในลาตินอเมริกาที่รัฐ

ใช้จ่ายเงินงบประมาณขาดดุลงบสูงในช่วงวิกฤตการณ์น้ำมัน 1970's รัฐต้องขาดดุลงบสูงทั้งดุลงบประมาณและดุลชำระเงินตราต่างประเทศ จนระบบตลาดการเงินเคหะการล้มเหลว

2. การผูกขาดในระบบเศรษฐกิจ เช่น สถาบันหรือธุรกิจผูกขาดขนาดใหญ่ดึงเงินออมไปหมด ทำให้รายย่อยสภาพคล่องขาดแคลน

3. ตลาดเงินตลาดทุนไม่พัฒนา เช่น สถาบันการเงินมีการผูกขาดหรือถูกจำกัดจำนวน ในขณะที่สถาบันการเงินของรัฐไม่มีประสิทธิภาพ

4. ระบบสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อไม่มีการพัฒนาเพียงพอ เช่น ไม่มีกฎหมายและสถาบันเกี่ยวกับการประเมินราคามาตรฐาน ไม่มีระบบข้อมูลเครดิตที่มีประสิทธิภาพ การจำนองและการบังคับจำนองยุ่งยากและต้นทุนสูง

5. ระบบการเงินไม่มีเสถียรภาพ เกิดความผันผวนในตลาดการเงินสูง เช่น อัตราดอกเบี้ยขึ้นลงสูง ทำให้สถาบันการเงินไม่ยอมปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

6. ประเพณีและกฎหมายทำให้ความเสี่ยงทางเครดิตสูง เช่น สิทธิในทรัพย์สินและที่ดินไม่แน่นอน การจดจำนองและการบังคับจำนองไม่แน่นอนหรือมีค่าใช้จ่ายสูง มีกฎหมายกำหนดเพดานดอกเบี้ย ทำให้ธุรกิจการให้สินเชื่อมีความเสี่ยงสูง ผลตอบแทนไม่คุ้มความเสี่ยง

7. ความเสี่ยงทรัพย์สินในท้องที่ผู้มีรายได้น้อย (Neighborhood Risk) คือ ในพื้นที่ที่ผู้มีรายได้น้อยอยู่อาศัยหรือบริเวณชุมชนแออัดหรือเสื่อมโทรมไม่มีการดูแลอย่างดี ราคาหลักทรัพย์ค้าประกันถดถอยลง ทำให้สถาบันการเงินไม่ยอมปล่อยสินเชื่อ

ตัวอย่างการอุดหนุนที่อยู่อาศัยผ่านระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

1. จัดตั้งธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐหรือกึ่งรัฐ

หลายๆ ประเทศที่เป็นประเทศกำลังพัฒนาเห็นว่าเป็นวิธีที่สามารถจัดการกับปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยหรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็ว และเป็นเครื่องมือที่จะปฏิบัติตามนโยบายอุดหนุนที่อยู่อาศัยหรือเป็นทางผ่านเงินทุนอุดหนุนของรัฐ เป็นที่นิยมเพราะค่าใช้จ่ายต่ำ เพราะรัฐใช้เงินลงทุนในการจัดตั้งไม่มาก แต่ส่วนใหญ่สถาบันการเงินหรือธนาคารที่อยู่อาศัยของรัฐจะล้มเหลว ประสิทธิภาพต่ำ เนื่องจากเป็นรัฐวิสาหกิจติดขัดระเบียบมากมายและถูกแทรกแซงไม่คล่องตัวในการบริหารตามภาวะตลาด ระดมเงินได้จำกัด หากมีหนี้สูญสูงและรัฐต้องเข้ามารับผิดชอบต่อใช้หรือเพิ่มทุนให้ค่าใช้จ่ายทำให้ต้นทุนจะสูงเมื่อเปรียบเทียบกับผลที่ได้

2. จัดตั้งสถาบันของรัฐหรือกึ่งรัฐเพื่อประกันสินเชื่อ (Mortgage Insurance) หรือค้าประกันสินเชื่อ (Mortgage Guarantee) แก่ผู้ให้กู้ (Primary Market)

การประกันมักจะประกันเฉพาะผู้กู้ที่เงินดาวน์ต่ำกว่ามาตรฐานหรือมีปัญหา อาจประกัน บางส่วนของเงินกู้ หรือทั้งจำนวน หรือผู้กู้บางกลุ่ม ประสิทธิภาพขึ้นอยู่กับ การดำเนินงานและการ คิดค่าประกัน ควรเป็นไปตามจริง (Actuarially Sound) หากมีการอุดหนุน มากเกินไปมักมีปัญหา เช่น Federal Housing Administration ของสหรัฐฯ เดิมมีการขาดทุนมากจนต้องเพิ่มทุนหลายหน

3. จัดตั้งสถาบันของรัฐหรือกึ่งรัฐ เพื่อประกันตราสารหนี้ที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนการทำ securitization

การรับประกันอาจจะเป็นแบบไม่มีเงื่อนไข (Blanket Guarantee) หรือแยกเป็นประกัน เฉพาะการชำระเงินต้นและดอกเบี้ยตามกำหนด (Cash Flow Insurance) หรือประกันความเสียหายในที่สุดที่เกิดหลังจากลูกหนี้ผิดชำระหนี้ (Default Insurance) ด้วย การรับประกันเพื่อ ประโยชน์ของผู้ลงทุน หรือผู้ซื้อตราสารหนี้ ในตลาดทุน เช่น Ginnie Mae, Fannie Mae, Freddie Mac เพื่อให้ขายตราสารหนี้ได้ในตลาดทุน

4. สนับสนุนเงินให้สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย แต่ให้สถาบันการเงินรับผิดชอบ ความเสี่ยงเครดิต

สถาบันของรัฐ Federal Home Loan Bank ของสหรัฐฯ รับซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบัน การเงินเอกชนเช่น Savings and Loan แต่ให้ผู้ขายต้องรับประกันความเสี่ยงทางเครดิต แต่ Federal Home Loan Bank คิดดอกเบี้ยต่ำเพราะไม่ต้องรับความเสี่ยงทางเครดิต ในเม็กซิโก สถาบันรัฐ Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ออกตราสารหนี้ระดมเงินไปปล่อยสินเชื่อที่อยู่ อาศัยผ่าน Mortgage Banks เอกชนเรียกว่า Sofoles ซึ่งจะต้องเป็นผู้รับความเสี่ยงเครดิต แต่เพื่อ จำกัดภาระของรัฐ จึงมี Sunset Clause ว่า SHF จะต้องเลิกกิจการใน 7 ปีหรือเปลี่ยนไปเป็น Mortgage Insurer ก็ได้ ในประเทศกำลังพัฒนาการขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยและออกตราสารหนี้โดย ผู้ขายยังรับผิดชอบความเสี่ยงทางเครดิตมักเข้าใจว่าเป็น Securitization แต่จะเป็นรูปแบบซื้อขาย สภาพคล่องแบบนี้มากกว่า เช่นการออกตราสารหนี้เงินกู้ NPL ของ Columbia ที่รัฐบาลต้องค้ำ ประกัน หรือการดำเนินงานของ Cagamas ใน Malaysia ที่ผู้ขายสินเชื่อต้องซื้อคืน

5. การให้เงินอุดหนุนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยบางกลุ่ม

ในเยอรมันให้เงินอุดหนุนช่วยสำหรับผู้กู้เงินซื้อบ้านครั้งแรกทั่วไป ในชิลี เอกวาดอร์ คอสตาริกา ให้เงินอุดหนุนช่วยในการกู้เงินซื้อบ้านให้ผู้มีรายได้น้อย เงินอุดหนุนผู้ซื้อเป็นการ อุดหนุนอุปสงค์มีประสิทธิภาพไม่เป็นภาระระยะยาว แต่อาจจะยุ่งยากในการบริหารหากมีเงื่อนไข มาก

6. การให้เงินอุดหนุนผู้ออมเงินสำหรับที่อยู่อาศัย

ในเยอรมันและฝรั่งเศสรัฐให้เงินอุดหนุนสำหรับผู้ออมเงินเป็นระยะเวลาหนึ่งเพื่อสมทบเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในเยอรมันรัฐให้เงินอุดหนุนผ่าน Bausparkassen ในฝรั่งเศสรัฐให้เงินอุดหนุนผ่านธนาคารพาณิชย์

7. อุดหนุนดอกเบี้ยเงินกู้โดยใช้เงินกองทุนดอกเบี้ยต่ำมาให้ผู้ที่มีรายได้น้อย

เงินกองทุนนี้อาจจะมาจากแหล่งต่างๆเช่น งบประมาณ การออกพันธบัตร เงินกู้ต่างประเทศ เงินกองทุนบำเหน็จบำนาญ(สิงคโปร์) หรือมาจาก เงินประกันสังคม เงินนี้จะนำมาให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราต่ำกว่าอัตราตลาด การบริหารอาจจะดำเนินการผ่านธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐหรือกึ่งรัฐ หรือหน่วยงานบริหารกองทุนโดยเฉพาะ หากเงินทุนนี้มีน้อยหรือไม่เพียงพอจะเกิดปัญหามากมาย ผู้มีรายได้น้อยต้องควเป็นเวลานาน ผู้ได้เงินกู้ไม่ตรงตามเป้าหมาย

2.8 การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

การพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินนั้น ผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

หลักการวิเคราะห์ 5C's Credit (ชนินทร์ พิทยาวิวิธ,2547)

วัตถุประสงค์ของการวิเคราะห์สินเชื่อ เพื่อกำหนดความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to pay) และความเต็มใจจะจ่าย (Willing to pay) ดังนั้นผู้วิเคราะห์สินเชื่อจะต้องมีการสืบหาข้อมูลเกี่ยวกับตัวลูกค้าให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ แล้วจึงนำมาวิเคราะห์ โดยใช้ขบวนการ และวิธีการต่างๆ เพื่อให้รู้ถึงฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า เพื่อใช้ในการตัดสินใจของสถาบันการเงินว่าจะอนุมัติวงเงินสินเชื่อได้ตามที่ลูกค้าขอหรือไม่ โดยคำนึงถึงค่าความเสี่ยงที่ให้สินเชื่อในแต่ละรายว่ามีมากน้อยเพียงใด และอยู่ในข่ายที่ยอมรับความเสี่ยงได้หรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นความเสี่ยง(Risk) ในเรื่อง วัตถุประสงค์ของการใช้สินเชื่อ วงเงินสินเชื่อที่ลูกค้าต้องการ ระยะเวลาในการให้สินเชื่อ ที่จะเกิดขึ้นนับตั้งแต่ธนาคารเริ่มให้สินเชื่อแก่ลูกค้าจนกว่าลูกค้าจะชำระหนี้หมด โดยหลักการวิเคราะห์ 5C's Credit ได้แก่

1. Character หมายถึง การดูลักษณะของผู้ขอกู้ เป็นการพิจารณาทางด้านคุณภาพจิตใจ และพฤติกรรมของผู้ขอสินเชื่อ เช่น ความซื่อสัตย์ ความมั่นคง อุปนิสัย ซึ่งแสดงออกถึงความตั้งใจที่จะชำระหนี้ (Willing to pay) และจะมีผลต่อการชำระหนี้คืนสถาบันการเงิน

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Character ของบุคคล ได้แก่ ประวัติการชำระหนี้ ประวัติการถูกฟ้องร้อง การล้มละลาย ความมั่นคงของที่อยู่อาศัย ลักษณะของงานที่ทำ สถานภาพสมรส ฐานะทางสังคม เป็นต้น

2. Capacity หมายถึง ความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to Pay or Capacity to Pay) เมื่อถึงกำหนดเวลา เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านความสามารถในการหารายได้ให้เพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ได้โดยถูกต้องตามที่ได้สัญญาไว้กับสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินทุกแห่งถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด สถาบันการเงินไม่หวังที่จะให้ลูกหนี้ต้องขายหลักทรัพย์ที่ได้จำนองไว้กับสถาบันการเงินนำมาชำระหนี้ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านรายจ่ายก็มีความสัมพันธ์กับรายได้ด้วย ดังนั้น จึงจะต้องดูว่าผู้ขอสินเชื่อมีภาระต้องใช้จ่ายมากน้อยเพียงใด ถ้ามีรายได้มาก และรายจ่ายมาก ก็อาจจะมี capacity เพียงแค่ชำระหนี้ที่มีอยู่ได้เท่านั้น ถ้าในอนาคตเกิดมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น ก็อาจจะมีปัญหาในการชำระหนี้ ในทางตรงกันข้ามถ้าผู้ขอสินเชื่อมีรายได้สูงแต่มีรายจ่ายพอประมาณ capacity ก็จะได้ดีกว่า

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Capacity ของบุคคล ได้แก่ เงินเดือนและรายได้อื่นๆ ลักษณะของงานที่ทำ พื้นฐานความรู้และความสามารถในการทำงาน สุขภาพ ความมั่นคงของสถานที่ทำงาน หนี้สินที่มีอยู่ สถานภาพสมรส ขนาดของครอบครัว ระดับการครองชีพ เป็นต้น

3. Capital หมายถึง ทรัพยากรทางการเงินของลูกค้ำ กล่าวคือ เป็นทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอสินเชื่อ (เงินลงทุน หรือเงินดาวน์) หรือฐานะความมั่นคงทางการเงินของบุคคล ซึ่งอาจประเมินขีดเขยความเสี่ยงในกรณีที่ Character และ Capacity ไม่ค่อยดีนัก

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Capital ของบุคคล ได้แก่ ทรัพย์สินทั้งที่มีตัวตน และไม่มีตัวตน ภาระจำนอง จำนำ เป็นต้น

4. Collateral หมายถึง ทรัพย์สินที่ผู้ขอสินเชื่อนำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ในอนาคต และป้องกันความเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นได้ โดยหลักทรัพย์ประกันดังกล่าวจะช่วยให้สถาบันการเงินมีความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อ ทั้งนี้ บทบาทของ Collateral จะเด่นชัดเมื่อสินเชื่อที่สถาบันการเงินให้แก่ลูกค้ำมีปัญหาเรื่องการชำระหนี้ ที่จะทำให้สถาบันการเงินมีทางออกที่สอง (Second Way Out) เพื่อลดความเสี่ยงของสถาบันการเงินเช่นกัน

ข้อมูลที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณา Collateral ได้แก่ สภาพคล่องของหลักประกัน มูลค่าของหลักประกัน แนวโน้มในอนาคตของหลักประกัน ทางเข้า – ออกของหลักประกัน เป็นต้น

5. Conditions หมายถึง เงื่อนไขต่างๆ ที่จะมีผลทำให้ฐานะของผู้ขอสินเชื่อเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้นหรือเลวลง โดยมีปัจจัยที่พิจารณา ดังนี้

- สภาพทางเศรษฐกิจ (Economic Condition) เช่น ภาวะเงินเฟ้อ เงินฝืด เงินตึง ระดับราคาสูงขึ้นหรือลดลง ตลาดเงินเปลี่ยนแปลงทำให้แหล่งเงินทุนในตลาดเงินมีมากขึ้นหรือน้อยลง การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย การปรับนโยบายการเงินและการคลังของรัฐบาล เป็นต้น

- สถานการณ์ด้านการเมืองและนโยบายของรัฐบาล (Political Condition) เช่น การปฏิวัติ รัฐประหาร การจลาจล สถานการณ์ในประเทศเพื่อนบ้านและชายแดน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรัฐบาลขาดเสถียรภาพ กฎระเบียบและนโยบายบางอย่างของรัฐบาลที่อาจจำกัดหรือส่งเสริมให้การลงทุน การตั้งกำแพงภาษี นโยบายช่วยเหลือเกษตรกร เป็นต้น

เงื่อนไขต่างๆ ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อ Character Capacity และ Capital ของผู้ขอสินเชื่อ ทำให้เปลี่ยนแปลงไปในทางดีขึ้นหรือเลวลงได้ และเงื่อนไขเหล่านี้ส่วนใหญ่เกิดขึ้นโดยที่ไม่อาจควบคุมได้ ดังนั้น ในการพิจารณาสินเชื่อจำเป็นต้องคำนึงถึงให้มาก โดยเฉพาะการให้สินเชื่อระยะยาว

การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (วิสุทธิดา นครชัย, 2550)

1. การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

(www.ghbhomecenter.com)

เมื่อไปขอกู้เงิน ผู้กู้มักจะสงสัยใคร่รู้ว่าที่ตนขอกู้ในวงเงินเท่านั้นเท่านี้ จะได้รับอนุมัติเต็มจำนวนที่ขอไปหรือไม่ ธนาคารใช้หลักเกณฑ์ในการอนุมัติกู้ยืมอย่างไร โดยทั่วไป สถาบันการเงินต่างๆ จะอาศัยหลักการพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่คล้ายกัน คือพิจารณาว่าผู้กู้มีจำนวน "เงินรายได้" ที่จะชำระหนี้ได้โดยสม่ำเสมอ ตลอดระยะเวลากู้หรือไม่ และธนาคารจะต้องมีทรัพย์สินที่มีมูลค่าคุ้มหนี้ยืมอยู่เสมอ จำนวนเป็น "หลักประกัน" เพื่อว่าในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ก็สามารถบังคับเอาจากหลักประกันได้ จากหลักดังกล่าว ธนาคารจึงมักจะกำหนดเกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อ ดังนี้

1) หลักความสามารถในการชำระหนี้ ธนาคารจะวิเคราะห์ผู้กู้ว่าจะสามารถชำระหนี้ได้หรือไม่ โดยจะพิจารณา จากรายได้ของผู้กู้ (และผู้กู้ร่วม) เป็นหลัก ทั้งนี้จะพิจารณาให้กู้ประมาณ 20 - 30 เท่า ของรายได้ เช่น มีเงินเดือนเดือนละ 20,000 บาท จะกู้ได้ในวงเงินสูงประมาณ 300,000 - 600,000 บาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับลักษณะอาชีพ และความมั่นคงของรายได้ ตัวอย่างเช่น หากเป็นข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือลูกจ้างบริษัทเอกชนที่มีกิจการมั่นคง (ดำเนินงานมาแล้วไม่ต่ำกว่า 2 ปี และมีพนักงานไม่ต่ำกว่า 10 คน) ก็อาจได้รับการอนุมัติเงินกู้สูงถึง 30 เท่า

ของเงินเดือน หรือค่าจ้าง ตัวอย่าง เช่น มีเงินเดือนเดือนละ 20,000 บาท จะกู้ได้ในวงเงินสูงถึง 600,000 บาท นอกจากนี้ยังอาจเพิ่มวงเงิน ได้อีกไม่เกิน 15 เท่าของโบนัส และค่าคอมมิชชั่นเฉลี่ย ต่อเดือน หากเป็นผู้ประกอบการอิสระที่ประกอบกิจการตรงตามวิชาชีพ หรือคุณวุฒิการศึกษา มีการดำเนินงานมั่นคงเชื่อถือได้ ก็อาจได้รับการอนุมัติเงินกู้สูงถึง 20 เท่าของรายได้เฉลี่ยรายเดือน หักค่าใช้จ่ายแล้ว แต่หากเป็นผู้ประกอบการรายย่อยที่กิจการไม่มีความมั่นคง และไม่มีภาระ เบี้ยธนาคารค้ำหรือประกอบอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่แน่นอน อาจได้รับอนุมัติเงินกู้เพียง ประมาณ 15 เท่า ของรายได้หักค่าใช้จ่ายแล้วเท่านั้น ในกรณีการขอกู้เพิ่ม หรือกู้เพื่อการไถ่ถอน หนี้ (Refinance) ผู้กู้ต้องเป็นลูกหนี้ที่มีประวัติการชำระหนี้ดีเท่านั้น และต้องนำหลักฐาน มาแสดง ด้วย หนึ่ง สถาบันการเงินบางแห่ง อาจกำหนดว่า "เงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระรายเดือน" นั้นจะต้อง ไม่เกินร้อยละ 25 - 40 ของรายได้รวมของครอบครัว ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆของผู้กู้ โดยทั่วไป ผู้กู้ที่มีรายได้น้อยจะสามารถกู้ได้ใน สัดส่วนของเงินงวดต่อรายได้รวมที่ต่ำประมาณ ร้อยละ 25 - 30 เช่นถ้าผู้กู้มีมีรายได้เดือนละ 10,000 บาท จะผ่อนได้เดือนละประมาณ 2,500 - 3,000 บาท แต่ผู้กู้ที่มีรายได้สูงสามารถกู้ได้ในสัดส่วนของเงินงวดต่อรายได้รวมที่ค่อนข้าง สูงประมาณร้อยละ 30 - 40 เช่น หากมีรายได้เดือนละ 50,000 บาท จะผ่อนได้เดือนละประมาณ 15,000 - 20,000 บาท เป็นต้น แต่ทั้งนี้ ขึ้นกับนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน

2) หลักประกันเงินกู้ นอกจากวิเคราะห์ในเรื่องความสามารถในการจ่ายแล้วธนาคารจะ วิเคราะห์ทรัพย์สินที่นำมาจำนอง เป็นหลักประกันด้วย โดยจะมีการพิจารณา 2 ประเด็นหลักคือ

ก. ความเหมาะสมของหลักประกัน ได้แก่

- บ้านหรือที่ดินจะต้องโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ร่วมทุกคน (เว้นผู้กู้ที่เป็นคู่สมรส บิดา มารดา บุตร พี่น้อง)
- หากเป็นอาคารต้องสร้างเสร็จแล้วอย่างน้อย 90 %
- กรณีขอกู้ซื้อที่ดินหรืออาคารจัดสรร ต้องมีสภาพคล่องในตลาดสูง นั่นคือสามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือกันได้ง่ายในตลาด โดยสภาพหลักประกันต้องมีถนนคอนกรีต ลาดยางหรือถนน ที่มีลักษณะถาวรใช้ได้ทุกฤดูกาล และมีระบบสาธารณูปโภคตามสมควร มีการปักเสา ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้า ผ่านที่ดินหลักประกัน และมีน้ำใช้ตามสภาพท้องถิ่น มีการคมนาคมที่สะดวก รถยนต์สามารถเข้าออกได้
- กรณีขอกู้ซื้อที่ดินเปล่า เกินกว่า 2 ไร่ ต้องมีการนำเสนอรูปถ่ายที่ดินให้สามารถเห็นสภาพ ที่ดินและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งแสดงแผนผังที่ตั้งว่าอยู่ใกล้ไกลจากแหล่งชุมชนเพียงใด

ข. มูลค่าตลาดของหลักประกัน

มูลค่าตลาดของหลักประกัน จะต้องสูงกว่าวงเงินกู้มากพอสมควร ทั้งในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคตอีกนัยหนึ่ง วงเงินกู้ที่อนุมัติ จะต้องต่ำกว่ามูลค่าประเมินของหลักประกันเสมอไป โดยจะมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 60 - 80 ของมูลค่าหลักประกัน ทั้งนี้ เพื่อว่าหากผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารอาจจำเป็นต้องบังคับจำนองเพื่อขายทอดตลาดทรัพย์สิน และเงินที่ได้มาจากการขายทอดตลาดมีมากพอที่จะค้ำหนี้ที่มีอยู่กับธนาคาร ดังนั้น จึงเห็นได้ว่ายี่สิบสัดส่วนมูลค่าเงินกู้ต่อหลักประกัน (Loan-to-value ratio) น้อยลงมากเพียงใด ธนาคารจะมีความเสี่ยงน้อยลงเพียงนั้น และผู้กู้ก็มีโอกาสกู้ได้มากขึ้นมากเพียงนั้น

- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมิน แต่ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขาย
- กรณีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า อาคารพาณิชย์ ห้างชุด ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาประเมิน แต่ไม่เกินร้อยละ 70 ของราคาซื้อขาย
- กรณีรถยนต์เข้าไม่ถึงหลักประกัน หรือหลักประกันอยู่ในแนวเวนคืน หรือสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ห่างจากหลักประกันเกิน 100 เมตร ให้กู้ได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมิน

3) คุณสมบัติอื่นของผู้กู้ นอกจากการวิเคราะห์ในเรื่องรายได้ และหลักประกันแล้ว ธนาคารอาจพิจารณาคุณสมบัติอื่นของผู้กู้ด้วย เช่น กำหนดว่าอายุของผู้กู้ เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้แล้ว จะต้องไม่เกิน 70 ปี เช่น ผู้กู้อายุ 45 ปี จะกู้ได้สูงสุดไม่เกิน 25 ปี ถ้าอายุ 50 ปี จะกู้ได้ไม่เกิน 20 ปี เป็นต้น

- ผู้กู้ร่วมนอกจากผู้ที่เป็นคู่สมรส บิดามารดา พี่น้อง หรือบุตรแล้ว จะมีผู้กู้ร่วมคนอื่นได้อีกไม่เกิน 1 คน
- ผู้กู้ร่วมที่มีใช้คู่สมรสและบุตร จะต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่จำนองด้วย
- ในกรณีที่ผู้กู้ขอกู้เพื่อซ่อมแซมต่อเติม หรือกู้เพื่อไถ่ถอนจากสถาบันการเงินอื่น ผู้กู้ต้องมีประวัติการชำระหนี้ดีมาก่อน

4) เงื่อนไขอื่นของธนาคาร นอกจากปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวแล้ว การพิจารณาให้กู้ สถาบันการเงินบางแห่งอาจกำหนดเงื่อนไขอื่นเพิ่มเติมอีก เช่น

- การกำหนดวงเงินกู้ขั้นต่ำ หรือขั้นสูงสุดที่จะให้กู้ได้
- การงดการปล่อยกู้เพื่อซื้อที่ดินว่างเปล่า

- ระยะเวลากู้ต้องไม่เกิน 20 ปี บางแห่งให้กู้สูงสุดถึง 30 ปี
- บางสถาบันจะกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับวงเงินต่างกัน อัตราดอกเบี้ยต่างกัน
- บางสถาบันจะเคร่งครัดในการพิจารณาวัตถุประสงค์แท้จริงของการกู้ เช่น การกู้ซื้อที่ดินหรือบ้าน หากเห็นว่าเป็นการกู้เพื่อมุ่งเก็งกำไร โดยซื้อไว้หลายหลัง และไม่คิดอยู่อาศัยเอง ก็อาจไม่ให้กู้หรือให้กู้ในวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่ต่ำลง เป็นต้น
- บางสถาบันอาจมีนโยบายพิเศษในบางสถานการณ์ เช่น ในภาวะเงินตึงตัว ไม่ปล่อยกู้เพื่อซื้อห้องชุดราคาถูก หรือไม่ปล่อยกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า เป็นต้น

2. การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (ชาติชาย พยุหนาวีชัย, 2549)

1) การพิจารณาค่าขอกู้เงิน

ในคำขอกู้เงินที่ผู้กู้กรอกเพื่อยื่นขอสินเชื่อจากธนาคารนั้น จะระบุประวัติส่วนบุคคลของผู้กู้ ได้แก่ ชื่อ-นามสกุล อายุ การศึกษา สถานที่ทำงาน เพศ สถานภาพสมรส และหมายเลขโทรศัพท์พื้นฐานที่สามารถติดต่อได้ เป็นต้น ซึ่งข้อมูลเหล่านี้คือปัจจัยต่างๆ ที่ธนาคารพาณิชย์ใช้เป็นเงื่อนไขในการพิจารณาสินเชื่อด้วยระบบ Credit Scoring หากผู้กู้ไม่กรอกข้อมูลบางอย่าง เช่น หมายเลขโทรศัพท์พื้นฐานที่สามารถติดต่อได้ ซึ่งธนาคารใช้สำหรับติดตามทวงถาม เมื่อลูกค้าค้างชำระหนี้ คะแนนจากระบบ Credit Scoring ก็จะลดลง เนื่องจากระบบจะแปลความว่าลูกค้ามีเจตนาไม่ต้องการให้ธนาคารติดตามตัวได้

2) การพิจารณาเอกสารส่วนตัว

เอกสารส่วนตัว ได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ใบสมรส ใบหย่า ใบเปลี่ยนชื่อ - นามสกุล เป็นเอกสารที่ระบุตัวตนของผู้กู้ ซึ่งธนาคารต้องการเอกสารที่รายละเอียดครบถ้วนและชัดเจน นอกจากนี้ ธนาคารยังมีการตรวจสอบด้วยว่าเอกสารส่วนตัวดังกล่าวมีการปลอมแปลงหรือไม่ หากพบว่าการปลอมแปลงเอกสาร ธนาคารก็จะปฏิเสธการขอสินเชื่อดังกล่าวทันที

3) การพิจารณาเอกสารทางการเงิน

เอกสารทางการเงิน ได้แก่ หนังสือรับรองเงินเดือน และ Statement ย้อนหลังของบัญชีที่มีเงินเดือนเข้าทุกเดือน ซึ่งเป็นเอกสารที่สำคัญที่สุดที่ธนาคารใช้ในการวิเคราะห์ว่าผู้กู้มีความสามารถในการชำระหนี้หรือไม่ ผู้กู้ต้องแสดงให้เห็นว่ามีรายได้เพียงพอ และมีรายได้จริงตามที่ได้กรอกไว้ในคำขอกู้เงิน ซึ่งธนาคารจะตรวจสอบว่าเอกสารทางการเงินดังกล่าวมีการปลอมแปลงหรือไม่ โดยปัจจุบันธนาคารได้มีการตรวจสอบถึงผลประกอบการของบริษัทที่ผู้กู้แจ้ง

ว่าเป็นแหล่งที่มาของรายได้จากฐานข้อมูลของบริษัท บิซิเนส ออนไลน์ จำกัด (BOL) ด้วย หากพบว่าการปลอมแปลงเอกสารทางการเงิน ธนาคารก็จะปฏิเสธการขอสินเชื่อดังกล่าวทันที และนำรายชื่อของผู้กู้ดังกล่าวเข้าฐานข้อมูล Blacklist ของธนาคาร ซึ่งผู้กู้รายนี้จะไม่สามารถขอสินเชื่อจากธนาคารดังกล่าวได้อีก

ผู้กู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว ธนาคารจะตรวจสอบรายได้ที่แท้จริงได้ยาก หากผู้กู้ไม่แสดงเอกสารทางการเงินที่ตรวจสอบได้ชัดเจน ดังนั้น ผู้กู้ควรเดินบัญชีทุกเดือนเพื่อให้ธนาคารเห็นการเข้า – ออกของเงินในแต่ละเดือน และสามารถวิเคราะห์รายได้ที่แท้จริงของผู้กู้ได้ถูกต้องมากขึ้น

4) การพิจารณาภาระหนี้ของลูกค้ำ

ธนาคารจะพิจารณาภาระหนี้ของผู้กู้จากรายงานข้อมูลเครดิตที่ได้รับจากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (NCB) ว่าปัจจุบันผู้กู้มีภาระหนี้จำนวนเท่าใด และประวัติการชำระแต่ละบัญชีเป็นอย่างไร เพื่อนำมาคำนวณว่าธนาคารควรปล่อยกู้ตามคำขอกู้เงินของผู้กู้หรือไม่ และปล่อยกู้ในวงเงินกู้เท่าใด ซึ่งปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ใช้หลักเกณฑ์ว่าภาระการผ่อนชำระของผู้กู้ไม่ควรเกิน 40% ของรายได้รวม และสำหรับผู้กู้ที่เคยมีประวัติการชำระสินเชื่อไม่ดีในรายงานข้อมูลเครดิต แต่ชำระดีติดต่อกันมาเกินกว่า 1 ปี หรือลูกค้ำที่เคยถูกฟ้องร้องบังคับคดี แต่ชำระดีติดต่อกันเกินกว่า 3 ปี ทางธนาคารก็จะรับพิจารณาคำขอกู้เงิน

5) การพิจารณาเอกสารหลักประกัน

ธนาคารจะพิจารณาหลักประกันในการขอสินเชื่อว่าตรงตามวัตถุประสงค์ การกู้หรือไม่ และปัจจุบันธนาคารจะไม่อนุมัติสินเชื่อให้กับผู้กู้ที่ใช้ที่ดินเปล่าเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ หรืออนุมัติโดยให้สัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value) ที่ต่ำ เนื่องจากมีบทเรียนจากวิกฤตเศรษฐกิจที่ผ่านมา

ในการพิจารณาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันสถาบันการเงินหลายแห่ง ได้มีแนวทางการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยได้ใช้ประโยชน์จากข้อมูลทางด้านเครดิต ของผู้บริโภค รายย่อย (ผู้ขอสินเชื่อ) จากบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (National Credit Bureau: NCB) เพื่อใช้เป็น การตรวจสอบประวัติการติดต่อกับสถาบันการเงินที่ผ่านมา (Character) และภาระหนี้ต่อเดือนที่ผู้ขอสินเชื่อ ได้รับอนุมัติสินเชื่อต่างๆจากสถาบันการเงินอื่นๆ เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) ว่าผู้ขอสินเชื่อจะมีรายได้หลังหักค่าใช้จ่าย และภาระหนี้ต่างๆ สามารถที่จะผ่อนชำระค่างวดเพื่อที่อยู่อาศัยที่มาขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆได้หรือไม่ จนทำให้มีการกำหนดแนวทางการพิจารณาสินเชื่อ โดยผ่านการใช้ Credit Scoring และแนวทางในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ ได้มีลักษณะการ

พิจารณาในเรื่องรายได้ หลังหักภาระหนี้ผ่อนชำระต่อเดือนใน NCB (ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดภาระขั้นต่ำของแต่ละสถาบันการเงิน) และภาระหนี้อื่นๆ ที่ไม่สามารถตรวจพบในฐานข้อมูล NCB สามารถตรวจสอบได้จากการสอบถาม หรือบัญชีเงินฝาก นำมารวมกับภาระหนี้ที่ขอสินเชื่อในปัจจุบัน (เงินงวด) มารวมกัน เพื่อเปรียบเทียบสัดส่วนให้เป็นไปตามนโยบายของแต่ละสถาบันการเงิน กำหนด หรือที่เรียกว่า สัดส่วนภาระหนี้รวมต่อรายได้ (Total Debt Service Ratio: TDSR)

$$\text{TDSR} = \frac{\text{ภาระผ่อนต่อเดือนใน NCB} + \text{ภาระหนี้อื่นๆ} + \text{ภาระผ่อนในครั้งนี้อยู่อาศัย}}{\text{รายได้}}$$

ตัวอย่าง กรณีธนาคารธนชาติ ได้มีการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยผ่าน Credit Scoring ซึ่งจะมีส่วนที่พิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ โดยธนาคารได้กำหนดสัดส่วนภาระหนี้รวมต่อรายได้ หรือ TDSR ไว้ที่ร้อยละ 50 ของรายได้ โดยหมายถึง กรณีที่ลูกค้าที่มาขอสินเชื่อมีรายได้ต่อเดือน 10,000 บาท ลูกค้าจะต้องมีภาระหนี้ที่จะต้องผ่อนชำระ ไม่เกิน 5,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งภาระหนี้ดังกล่าวเป็นภาระหนี้ต่อเดือน ที่ธนาคารธนชาติตรวจสอบได้จาก NCB รวมกับภาระผ่อนค่างวดต่อเดือนที่ลูกค้าจะมาผ่อนชำระกับทางธนาคาร หากลูกค้าไม่มีภาระหนี้ใดๆในฐานข้อมูล NCB ผู้ขอสินเชื่อก็สามารถผ่อนชำระเงินงวดกับธนาคารธนชาติ ได้ไม่เกิน 5,000 บาทต่อเดือน ในทางกลับกัน หากลูกค้ามีภาระหนี้ใน NCB เกินกว่าร้อยละ 50 ของรายได้ ธนาคารอาจจะเห็นได้ว่ามีความเสี่ยงในเรื่องของความสามารถในการชำระหนี้ และธนาคารอาจจะปฏิเสธการให้วงเงินสินเชื่อกับผู้ขอสินเชื่อรายดังกล่าวได้

ในการกำหนดสัดส่วนของ TDSR โดยส่วนใหญ่สถาบันการเงินจะกำหนดอยู่ในระดับ ร้อยละ 40-50 ของรายได้ ขึ้นอยู่กับนโยบายของแต่ละสถาบันการเงิน ในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน หรือขึ้นอยู่กับสภาวะทางเศรษฐกิจ ตลอดจนระดับความเสี่ยงของอาชีพของผู้บริโภค เช่น ธนาคารภาครัฐบางแห่งกำหนด TDSR คิดเป็นประมาณร้อยละ 42 ของรายได้ ขณะที่ธนาคารเอกชนส่วนใหญ่จะกำหนด TDSR คิดเป็นประมาณร้อยละ 40 ของรายได้ ขณะที่ธนาคารเอกชนบางแห่งที่เน้นการทำสินเชื่อให้กับกลุ่มผู้บริโภคที่มีระดับรายได้สูง จะให้ TDSR สูงถึงร้อยละ 56 ของรายได้

2.9 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร

ความเป็นมาโครงการบ้านเอื้ออาทร

ในสมัยรัฐบาลที่เข้ามาบริหารบ้านเมือง โดย ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี พันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร ได้มอบหมายนโยบายเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาความไม่มั่นคงในการอยู่อาศัย และยกระดับคุณภาพชีวิตให้แก่ผู้ด้อยโอกาส กลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งมอบหมายให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ และกระทรวงการคลัง ร่วมดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว และได้มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เป็นผู้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการชั้นผู้น้อย และพนักงานหน่วยงานของรัฐ ผู้ใช้แรงงาน และผู้ประกอบการอาชีพอิสระ เพื่อให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่สามารถรับภาระได้จำนวนทั้งสิ้น 601,727 หน่วย ภายในระยะเวลา 5 ปี (2546 – 2550) โดยให้ใช้หลักวิชาการพัฒนาเมือง (Urban Development) รวมทั้งดำเนินการสำรวจกลุ่มเป้าหมาย (Focus Group) ก่อนการจัดทำโครงการเพื่อคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย และให้พิจารณาแนวทางความร่วมมือกับภาคเอกชนในการผลิตที่อยู่อาศัยในระบบอุตสาหกรรม (Mass Production) รวมทั้งการแสวงหาพันธมิตรทางธุรกิจ (Alliance) ร่วมดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมอุปกรณ์ตกแต่งที่จำเป็นในราคาถูกลง รวมทั้งเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้ กคช. ใช้ในการซื้ออาคารคืน และนำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาดการชำระติดต่อกันเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับภาระดอกเบี้ย

การกำหนดกลุ่มผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร (วิสุทธิดา นครชัย, 2550: 30)

การเคหะแห่งชาติได้กำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยกำหนดคุณสมบัติขั้นต้นสำหรับใช้ในการคัดเลือกผู้จูงสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่

1. มีสัญชาติไทย บรรลุนิติภาวะ และไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
2. มีรายได้ครอบครัวไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (รายได้ ณ ปี 2546)
3. ไม่มีบ้านพร้อมที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง
4. ไม่เป็นคู่สัญญาเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ และหากเป็นคู่สัญญาเช่า จะต้องคืนอาคารเช่าเมื่อได้สิทธิเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทร

5. ผู้ที่เคยได้สิทธิเช่าซื้ออาคารของการเคหะแห่งชาติ และโอนสิทธินั้นให้ผู้อื่นไปแล้ว ไม่สามารถจองสิทธิได้

6. ต้องมีภูมิลำเนาอยู่ในจังหวัดที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน หากมีภูมิลำเนาอยู่ต่างถิ่น ต้องมีหลักฐานแสดงว่าประกอบอาชีพอยู่ในจังหวัดหรือพื้นที่ที่ตั้งโครงการอย่างน้อย 6 เดือน

7. ผู้ที่ประสบปัญหาเดือดร้อนจากกรณีถูกไฟไหม้ หรือถูกไล่ที่ภายในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี จะพิจารณาให้สิทธิไม่เกินร้อยละ 20 ของแต่ละโครงการ

8. ให้สิทธิจองอาคารได้ครบครวละ 1 หน่วยและ 1 โครงการเท่านั้น หากจองเกินจะถูกตัดสิทธิทุกโครงการ

9. สามารถรับภาระและเงื่อนไขการเช่าซื้อได้โดยผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากการเคหะฯ

นอกจากนี้ การเคหะฯ ยังได้กำหนดเงื่อนไขการเช่าซื้อบ้านโครงการเคื้ออาหาร เพื่อคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิที่มีความต้องการอยู่อาศัยจริง และป้องกันปัญหาการจองสิทธิเพื่อเก็งกำไรในอนาคต ดังนี้

1. ห้ามการโอนสิทธิเช่าซื้อภายในระยะเวลา 5 ปี

2. ห้ามนำอาคารไปให้บุคคลอื่นอยู่อาศัยหรือเช่าช่วง หรือหากตรวจสอบพบภายหลังมีการแจ้งคุณสมบัติที่เป็นเท็จ จะถูกบอกเลิกสัญญา และริบเงินที่ชำระไว้แล้วทั้งหมด

3. กรณีชำระเป็นเงินสดทั้งหมด สามารถระทำได้ แต่จะได้รับการโอนสิทธิหลังจากครบกำหนดการเช่าซื้อ ไม่น้อยกว่า 5 ปี

4. เมื่อได้สิทธิเช่าซื้อแล้ว จะต้องผ่อนชำระเงินดาวน์ในระหว่างการก่อสร้างอาคารในอัตราเดือนละ 300 บาทเพื่อแสดงว่าเป็นผู้มีความประสงค์จะซื้ออาคาร และมีความสามารถในการผ่อนชำระ

จากการพัฒนาโครงการบ้านเคื้ออาหารที่ผ่านมา ทางการเคหะแห่งชาติ ได้มีการปรับเปลี่ยนแผนงานการบริหารงานให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ และได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีในแต่ละช่วง จึงได้มีการปรับเงื่อนไขในการคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิจองโครงการบ้านเคื้ออาหาร ตัวอย่างเช่น การกำหนดกลุ่มประชากร จากที่เคยมีระดับรายได้ต่อครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2546 ไม่เกิน 15,000 บาท/เดือน ได้มีการปรับเพิ่มเป็น ระดับรายได้ต่อครัวเรือน ไม่เกิน 17,500 บาท/เดือน ในปี พ.ศ.2548 ครั้งที่ 3 ในปี พ.ศ.2549 ระดับรายได้ต่อครัวเรือนไม่เกิน 22,000 บาท/เดือน และครั้งที่ 4 ในปี พ.ศ.2551 ระดับรายได้ต่อครัวเรือน ไม่เกิน 30,000 บาท/เดือน และครั้งล่าสุด เมื่อเดือน พ.ย.2552 ที่ผ่านมา ได้มีการปรับระดับรายได้ต่อครัวเรือน ไม่เกิน 40,000 บาท/เดือน

นอกจากนี้ ยังมีการปรับปรุงมาตรฐานการต่างๆ ในโครงการบ้านเอื้ออาทร อาทิเช่น

มาตรการด้านการตลาด คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เสนอขายโครงการในลักษณะยกอาคาร หรือขายทั้งโครงการให้แก่หน่วยงานภาครัฐ รวมถึงองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ โดยมีเงื่อนไขให้หน่วยงานภาครัฐนั้นๆ ต้องดูแลจัดสรรให้แก่ข้าราชการ หรือพนักงานในสังกัดที่มีรายได้น้อย และเห็นชอบให้ กคช.ขายโครงการในลักษณะยกอาคาร หรือขายทั้งโครงการให้แก่ภาคเอกชน โดยให้ กคช.จ้างบริษัทประเมินราคาตลาดอย่างน้อย 2 บริษัท เพื่อกำหนดราคาขาย ทั้งนี้ราคาขายต้องไม่ต่ำกว่าที่ขายให้แก่ประชาชนทั่วไป

มาตรการด้านราคา คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ กคช.สามารถปรับราคาขายโครงการบ้านเอื้ออาทรตามทำเล และศักยภาพของโครงการ รวมถึงการปรับราคาขายที่มีความแตกต่างกันภายในโครงการเดียวกันให้เหมาะสมกับโอกาสทางการตลาด ทั้งนี้ ในการกำหนดนโยบายราคาดังกล่าว กคช.ควรคำนึงถึงปัจจัยเงินอุดหนุนของรัฐบาล โอกาสการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ต้นทุนการดูแลรักษาระหว่างรอการขาย และฐานะทางการเงินสุทธิของโครงการ และเห็นชอบให้ กคช.พิจารณาผ่อนผัน/ผ่อนปรน ในกรณีผู้มีรายได้น้อยมีปัญหาในการผ่อนชำระ หรือค้างชำระโดยอาจปรับเปลี่ยนรูปแบบจากการซื้อเป็นการเช่า หรือจัดทำสัญญาในรูปแบบอื่น เพื่อช่วยเหลือผู้ซื้อบ้านในกรณีที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากสถาบันการเงิน เพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามวัตถุประสงค์หลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร

มาตรการผ่อนปรนเงื่อนไขด้านกฎระเบียบ คณะรัฐมนตรีเห็นชอบให้ กคช.ขายโครงการบ้านเอื้ออาทรได้โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยของผู้ซื้อแต่ละราย โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐ จำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย เฉพาะ 2 หน่วยแรกเท่านั้น และเห็นชอบให้ยกเลิกข้อจำกัดการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทร ซึ่งจากเดิมผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรจะโอนสิทธิ์ได้เมื่อครบ 5 ปีแล้วเท่านั้น

การชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้า

กระบวนการชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าในโครงการบ้านเอื้ออาทร เริ่มต้นตั้งแต่ก่อนการก่อสร้างโครงการเสร็จสิ้น โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าที่สนใจ และมีคุณสมบัติตามเงื่อนไข มาทำการเลือกอาคาร และทำสัญญาจะซื้อจะขาย โดยให้ลูกค้าผ่อนชำระเงินมัดจำ เดือนละ 300 บาท เป็นเวลา 12 งวด รวมเป็นเงิน 3,600 บาท หรือ เดือนละ 500 บาท จำนวน 18 งวด เป็นเงิน 9,000 บาท ทั้งนี้แล้วแต่โครงการที่ได้สิทธิ เพื่อแสดงว่าเป็นผู้มีความประสงค์จะซื้ออาคาร และมีความสามารถในการผ่อนชำระ โดยให้ชำระเงินมัดจำล่วงหน้า 2 งวด ในวันที่ทำสัญญาส่วนที่เหลือสามารถชำระได้โดยการหักบัญชีเงินฝากธนาคาร หรือชำระทั้งหมดในวันทำสัญญาก็ได้

การเคหะแห่งชาติ (กคช.) กำหนดเงื่อนไขยกเลิกสัญญา และจะให้สิทธิกับผู้ได้สิทธิสำรอง ในลำดับถัดไปแทนในกรณีที่ลูกค้าค้างชำระเงินมัดจำ 2 งวด ติดต่อกัน

อย่างไรก็ตาม ในกรณีโครงการที่ได้สิทธิเป็นโครงการที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว หรือโครงการที่ ก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ และยังมีอาคารว่างเหลืออยู่ ลูกค้าต้องชำระเงินมัดจำทั้งหมดในวันที่ทำ สัญญาจำนวนเงิน 6,000 บาท และให้ลูกค้าจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขอสินเชื่อรายย่อยกับ ธนาคารต่อไป โดยกระบวนการในการชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยของลูกค้าในโครงการบ้านเอื้ออาทร ส่วนใหญ่ เป็นระบบการให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรกับการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ซึ่งปัจจุบันมีเพียง 3 แห่ง คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสหกรณ์เครดิตยูเนียน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ถือเป็นสถาบันการเงินที่เป็นพันธมิตรหลักในโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยธนาคารได้จัดตั้ง ฝ่ายกิจการนโยบายภาครัฐ และสังคมขึ้นในปี 2549 และในปี 2550 ได้รับมอบงานจากฝ่าย วิเคราะห์การตลาดมาดำเนินงาน เพื่อดูแลโครงการตามนโยบายรัฐบาล เป็นการเฉพาะ รับผิดชอบ ดูแลโครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน โดย ณ สิ้นปี 2551 ธนาคาร อาคารสงเคราะห์ให้สินเชื่อกับโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมทั้งสิ้นประมาณ 17,000 ล้านบาท

ธนาคารออมสิน

ไม่ได้ตั้งหน่วยงานขึ้นมาดูแลโครงการเอื้ออาทร เป็นการเฉพาะ การดำเนินการอยู่ภายใต้ ฝ่ายสินเชื่อเคหะ และบุคคล โดยใช้ธนาคารออมสิน สาขาคลองจั่นเป็นศูนย์กลางในการอำนวย สินเชื่อ และจะมีการออกให้บริการ ณ ที่ทำการของ กคช. ด้วย ณ สิ้นปี 2551 ธนาคารออมสิน มี การให้สินเชื่อกับโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมทั้งสิ้นประมาณ 7,800 ล้านบาท

สหกรณ์เครดิตยูเนียน

นอกจากธนาคารทั้ง 2 แห่ง ข้างต้นแล้ว การเคหะแห่งชาติยังมีความร่วมมือในด้านสินเชื่อ กับสหกรณ์เครดิตยูเนียน ซึ่งถือเป็นสัดส่วนที่น้อยมากเมื่อเทียบกับสินเชื่อทั้งหมด โดยเมื่อรวมกับ ลูกค้าที่ชำระเงินสด และการเช่าซื้อโดยตรงกับ กคช.แล้ว มีสัดส่วนประมาณร้อยละ 4 เท่านั้น

การเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ

นอกจากนี้สำหรับสำหรับลูกค้าที่ไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การเคหะ แห่งชาติได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาในเบื้องต้นด้วยการพิจารณาอนุมัติให้ลูกค้าสามารถทำเช่าซื้อ โดยตรงกับการเคหะแห่งชาติได้ในช่วง 5 ปีแรก ตามความเหมาะสมของแต่ละกรณี โดยมี เป้าหมายที่จะโอนที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าไปผ่อนชำระกับสถาบันการเงินต่อไปภายหลังจากระยะเวลา 5 ปี

กรณีลูกค้าไม่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อ

ในกรณีที่สถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้กับลูกค้า การเคหะแห่งชาติมีการดำเนินการในหลายลักษณะ ดังนี้

- ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย และคืนเงินมัดจำให้ลูกค้า ในกรณีที่ลูกค้าถูกปฏิเสธ เนื่องจากไม่ผ่านเกณฑ์ของ เครดิตบูโร
- แนะนำให้ลูกค้าหาผู้กู้ร่วม หรือ โอนสัญญาให้ทายาทเป็นผู้ซื้อแทน ได้โดยไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ในกรณีที่ลูกค้าถูกปฏิเสธ เนื่องจากรายได้ไม่เพียงพอ
- เรียกรายชื่อสำรองของลูกค้าที่ได้มีการจองสิทธิไว้
- เปิดโอกาสให้เข้าซื้อโดยตรงกับการเคหะแห่งชาติตามความเหมาะสมของลูกค้า แต่จะราย ทั้งนี้ เฉพาะในโครงการที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าการฯ

กรณีลูกค้าได้รับการอนุมัติสินเชื่อ

หลังจากที่ธนาคารอนุมัติสินเชื่อให้ลูกค้า การเคหะแห่งชาติจะต้องลงนามค้ำประกันสัญญาเงินกู้ และจะได้รับเงินโอนจากธนาคาร เมื่อการเคหะแห่งชาติส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้า เรียบร้อยแล้ว

สำหรับสหกรณ์เครดิตยูเนียนจะโอนเงินให้กับการเคหะแห่งชาติ เมื่อมีการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้กับลูกค้าเรียบร้อยแล้วเช่นเดียวกัน ยกเว้นสหกรณ์เครดิตยูเนียนไม่มีเงื่อนไขให้การเคหะแห่งชาติต้องลงนามค้ำประกันในสัญญาเงินกู้

การค้ำประกันลูกหนี้

การลงนามข้อตกลงการให้สินเชื่อกับ 2 ธนาคารข้างต้น ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับประกันการซื้อคืนลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้เกินกว่า 3 งวด ในช่วงระยะ 5 ปีแรก ของสัญญาเงินกู้ และส่งผลให้ การเคหะแห่งชาติ มีภาระหน้าที่ในด้านการเงิน และการจัดการโครงการบ้านเอื้ออาทรเพิ่มมากขึ้น โดยภาระหลักที่สำคัญๆ ได้แก่

- การดูแลเพื่อให้เกิดการชำระหนี้ตรงตามกำหนด
- การกระตุ้น และติดตามให้ชำระหนี้ค้างชำระในกรณีที่หนี้ค้างไม่เกิน 3 งวด
- การซื้อคืนลูกหนี้ในกรณีที่หนี้ค้างชำระเกิน 3 งวด ซึ่งต้องชำระเงินคืนทั้งเงินต้นคงเหลือ และดอกเบี้ยค้าง

การผ่อนชำระ และวิธีการคำนวณดอกเบี้ย

สหกรณ์เครดิตยูเนียน คิดอัตราดอกเบี้ยคงที่ 7.5% ใน 3 ปีแรก จากนั้นเพิ่มขึ้นเป็น 8.0% โดยมีระบบการผ่อนชำระที่มีความยืดหยุ่นตามภาวะทางการเงินของลูกค้า โดยสามารถปรับเพิ่มหรือลดค่างวดได้ มีระบบการจ่ายรายวันได้ และสามารถส่งเงินงวดในวันใดก็ได้ระหว่างวันที่ 1-25 แต่หากส่งล่าช้ากว่า ช่วงเวลาที่กำหนดจะถูกคิดค่าปรับครั้งละ 250 บาท โดยไม่มีดอกเบี้ยปรับ

กรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ สหกรณ์เครดิตยูเนียน จะส่งบุคลากรไปเจรจาเพื่อให้ความรู้และทบทวนหลักการออมใหม่ หากลูกหนี้ไม่มีเจตนาผิดนัด แต่ประสบปัญหาทางเศรษฐกิจ ก็จะสามารถขอความช่วยเหลือระยะสั้น เช่น ลดยอดเงินงวด หรือให้นำเงินเข้าฝากเป็นรายวัน เพื่อให้ทุกเดือน มีเงินออมครบตามที่ตกลงกันจนกว่าสถานการณ์ทางการเงินจะคลี่คลาย แต่หากลูกค้าผิดนัดชำระหนี้ 3 งวด ก็จะถูกยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และเปลี่ยนสถานะเป็นการเช่าแทน โดยลูกค้าสามารถ ขอทำสัญญาเช่าซื้อใหม่ได้อีกครั้งเมื่อมีความพร้อม

สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินมีเงื่อนไขที่คล้ายคลึงกัน คือกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วง 3-5 ปีแรก และปีต่อไปคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR-0.5% หรือ MRR-0.5% โดยธนาคารทั้ง 2 แห่งจะจัดทำรายงานหนี้ค้างชำระทุกสิ้นเดือน เพื่อส่งให้ กคช.ภายในวันที่ 10 ของเดือนถัดไป ซึ่งรายงานดังกล่าว จะถูกส่งให้กับสหกรณ์บริหารชุมชน หรือบริษัทที่ทำหน้าที่บริหารชุมชนเพื่อทำหน้าที่ใน การติดตามให้ลูกค้าไปชำระหนี้คงค้าง เพื่อป้องกัน และจัดการกับปัญหาการผิดนัดชำระเกิน 3 งวด ซึ่งจะนำไปสู่การบังคับสัญญาค้ำประกัน และการซื้อคืนลูกหนี้ของการเคหะแห่งชาติต่อไป

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 3

วิธิดำเนินการวิจัย

การศึกษาความต้องการสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นการศึกษาเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey Research) ด้วยการสัมภาษณ์ จากแบบสอบถาม เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการศึกษา ซึ่งจะแสดงถึงความต้องการสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัย โดยการศึกษาสถานภาพทางเศรษฐกิจ และสังคม ความต้องการลักษณะของสินเชื่อ ของผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยมีรายละเอียดของการศึกษาดังต่อไปนี้

3.1 ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

การกำหนดประชากรเป้าหมาย

ประชากรเป้าหมายที่อยู่ในขอบข่ายการสำรวจครั้งนี้ คือ ผู้ที่ได้รับสิทธิซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่อยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ จากสถาบันการเงิน โดยทำการสำรวจข้อมูลจาก กลุ่มประชากรที่ได้รับความอนุเคราะห์จากการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นข้อมูลผู้ที่ได้รับสิทธิ ณ สิ้นเดือน ธันวาคม พ.ศ. 2552 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1.โครงการบางใหญ่ (วัดพระเงิน), 2.โครงการพหลโยธิน (กม.44), 3.โครงการบางเขน (คลองถนน), 4.โครงการบางบัวทอง 1, 5.โครงการสมุทรปราการ และ6.โครงการร่มเกล้า 2 รวมทั้งสิ้นจำนวน 333 ตัวอย่าง ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เพื่อให้ได้รับข้อมูลที่มีลักษณะอาชีพ และรายละเอียดที่ไม่กระจุกตัวในแต่ละพื้นที่

การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

จากจำนวนประชากรที่ได้รับสิทธิจองซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน มีประชากรที่อยู่ในกลุ่มที่จะคัดเลือกทั้งหมด 4,977 ตัวอย่าง จาก 70 โครงการ ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในการศึกษาครั้งนี้ ได้กำหนดลักษณะกลุ่มตัวอย่างจาก จำนวนประชากรที่อยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อ ของโครงการที่สร้างแล้วเสร็จ ที่มีจำนวนประชากรในแต่ละโครงการมากกว่า 100 ราย และได้โครงการที่มีจำนวนประชากรสูงสุด 6 ลำดับแรก (ตารางที่ 3.1) รวมทั้งหมด 1,859 ราย มาพิจารณา และได้กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างที่จะทำการวิจัย โดยอ้างอิงตามหลักเกณฑ์ การกำหนดขนาดตัวอย่าง ของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 มีความผิดพลาดของความแม่นยำ $\pm .05$ (ตารางที่ 3.2) ที่จะต้องได้กลุ่มประชากรเป้าหมายขั้นต่ำ 333 ตัวอย่าง

และกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างแบบไม่อิงทฤษฎีความน่าจะเป็น (Non-Probability Sampling) เท่าที่ทางการเคหะแห่งได้เคื้อเพื่อข้อมูลมาให้ผู้วิจัยในแต่ละช่วง ผู้วิจัยจึงไม่สามารถกำหนดขนาดกลุ่มของแต่ละโครงการได้ในสัดส่วนที่เท่าๆ กัน โดยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างแบบเจาะจง (Purposive Sampling) เนื่องจากการสัมภาษณ์จากแบบสอบถามที่มีโครงสร้าง

ตารางที่ 3.1 แสดงจำนวนประชากรที่ได้รับสิทธิของซื้อ และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ในแต่ละโครงการบ้านเอื้ออาทรที่สร้างแล้วเสร็จ ณ สิ้นเดือน ธันวาคม 2552

| ลำดับ | โครงการ | จำนวนประชากร |
|-------|-----------------------------|--------------|
| 1 | โครงการบางใหญ่ (วัดพระเงิน) | 580 |
| 2 | โครงการพหลโยธิน (กม.44) | 396 |
| 3 | โครงการบางเขน (คลองถนน) | 357 |
| 4 | โครงการบางบัวทอง 1 | 245 |
| 5 | โครงการสมุทรปราการ | 149 |
| 6 | โครงการร่วมเกล้า 2 | 132 |
| รวม | | 1,859 |

ตารางที่ 3.2 ตารางกำหนดขนาดตัวอย่างของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95

| ขนาดประชากร | ขนาดตัวอย่างความคลาดเคลื่อน ± 0.05 |
|-------------|--|
| 500 | 222 |
| 1,000 | 286 |
| 1,500 | 316 |
| 2,000 | <u>333</u> |
| 2,500 | 345 |
| 3,000 | 353 |
| 3,500 | 359 |
| 4,000 | 364 |
| 4,500 | 367 |
| 5,000 | 370 |

3.2 การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data)

การศึกษาครั้งนี้จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลทุติยภูมิ เพื่อให้สามารถทราบถึงกลุ่มประชากรเป้าหมาย เนื่องจากเป็นกลุ่มเฉพาะที่ได้รับสิทธิให้เข้าอยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งจะทำให้สามารถเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิต่อไปได้ นอกจากนี้ได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิในส่วนอื่นๆ ด้วย ทั้งจากเอกสาร วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

ในการศึกษาเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ สามารถแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

1. การใช้แบบสอบถาม ควบคู่กับการสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการออกแบบสอบถาม ควบคู่ไปกับการสัมภาษณ์ แบบมีโครงสร้าง กับผู้ได้สิทธิจองซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป ลักษณะทางด้านเศรษฐกิจและสังคม พฤติกรรมการออม ทรัพย์สินส่วนบุคคล ที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิก่อนที่จะได้รับสิทธิจองซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ในเรื่องความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และรูปแบบสินเชื่อที่กลุ่มประชากรยอมรับได้ในระดับหนึ่ง

และเนื่องจากข้อจำกัดในเรื่องของเวลาในการทำงานวิจัย ขณะที่กลุ่มประชากรนั้น เป็นเพียงผู้มีสิทธิจองซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรทั้ง 6 โครงการ ซึ่งยังไม่ได้เข้าอยู่อาศัยในโครงการที่ซื้อ ทำให้ผู้วิจัยได้ใช้วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยการส่งแบบสอบถามไปยังกลุ่มประชากรเป้าหมาย เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลที่ใช้ในการสัมภาษณ์ และทางผู้วิจัยได้สัมภาษณ์กลุ่มประชากรตัวอย่างโดยผ่านทางโทรศัพท์ ควบคู่ไปกับแบบสอบถาม และจากข้อมูลที่ได้รับความสะดวกจากส่วนงานต่างๆ จากการเคหะแห่งชาติ หลายส่วนงาน และมีปริมาณมาก ทำให้ในการทำงานวิจัยจำเป็นต้องส่งแบบสอบถามไปยังรายชื่อกลุ่มประชากรต่างๆ โดยเร็วทำให้ไม่สามารถกระจายกลุ่มประชากรในแต่ละโครงการได้ตามสัดส่วนที่ปริมาณประชากรของแต่ละโครงการ

2. การสัมภาษณ์ โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบไม่มีโครงสร้าง กับผู้บริหารสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในเรื่องเกี่ยวกับหลักการให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่เหมาะสมให้สอดคล้องกับความต้องการสินเชื่อของกลุ่มประชากร และแนวทางการพัฒนาการให้สินเชื่อสำหรับการให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ การสัมภาษณ์จากแบบสอบถามที่มีโครงสร้าง ซึ่งเป็นแบบสัมภาษณ์ที่ได้กำหนดรายการคำถาม และตัวเลือกของคำตอบบางส่วน เพื่อช่วยให้สามารถจับบันทึกผลจากการสัมภาษณ์ได้ง่าย และสะดวก โดยมีขั้นตอนการจัดทำ ดังนี้

1. กำหนดโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ ประกอบด้วยส่วนต่างๆ ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานส่วนบุคคล

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านเศรษฐกิจและสังคม

ส่วนที่ 3 ข้อมูลการขอสินเชื่อ

ส่วนที่ 4 ข้อมูลในเรื่องความต้องการสินเชื่อ

2. กำหนดตัวแปรในแต่ละประเด็น และสร้างคำถาม ตัวแปรที่ศึกษาในการวิจัยครั้งนี้ คือ

2.1 ตัวแปรด้านสังคม ได้แก่ เพศ อายุ สถานภาพ ขนาดของครอบครัว ระดับการศึกษา

2.2 ตัวแปรด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ อาชีพ รายได้ครัวเรือน รายจ่ายครัวเรือน รายละเอียดการใช้จ่าย ภาระหนี้ผ่อนชำระ

2.3 ตัวแปรเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ได้แก่ ลักษณะที่อยู่อาศัยเดิม ภูมิลำเนาที่อยู่อาศัยเดิม จำนวนผู้ร่วมอาศัย และความสัมพันธ์ของผู้ร่วมอาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร

2.4 ตัวแปรเกี่ยวกับพฤติกรรมการออม ได้แก่ จำนวนเงินออมต่อเดือน ตลอดจนการออมในรูปแบบทรัพย์สินประเภทต่างๆ

2.5 ตัวแปรเกี่ยวกับความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ วงเงินสินเชื่อที่ต้องการ ระยะเวลาการกู้ ลักษณะอัตราดอกเบี้ยที่ต้องการ จำนวนเงินงวดการค้ำชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยในรอบปีที่ผ่านมา ที่มีผลต่อการพิจารณาสินเชื่อ และแนวทางการแก้ไขกรณีผิดนัดชำระหนี้

3. ทดสอบและปรับปรุงแบบสัมภาษณ์

ได้ทำการทดสอบแบบสอบถาม 2 ครั้งๆ ละ 8 ชุด โดยทำการทดสอบ ครั้งแรกและนำมาปรับปรุงเพื่อให้ได้ประเด็นคำถามที่มีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ แล้วนำไปทดสอบอีกครั้ง หลังจากที่ได้ปรับแก้ไขแล้วจึงจัดพิมพ์แบบสัมภาษณ์ฉบับจริง โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บข้อมูลจริงในขั้นต่อมา

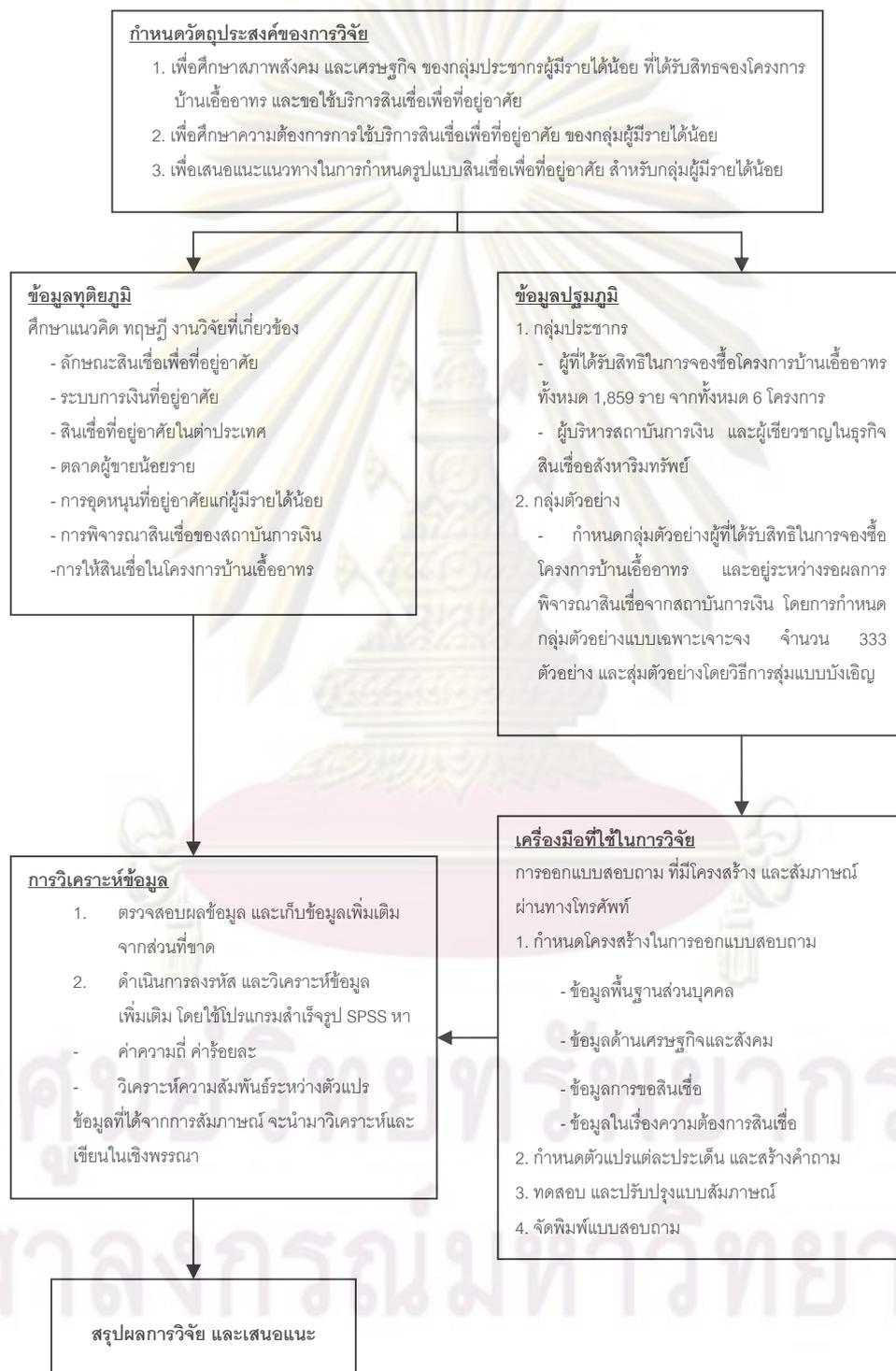
3.4 การวิเคราะห์ข้อมูล

หลังจากที่จัดเก็บข้อมูลเรียบร้อยแล้ว ผู้วิจัยได้ตรวจสอบความสมบูรณ์ของข้อมูลและเก็บข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับส่วนที่ขาด จากนั้นนำแบบสอบถาม มาจัดระบบและดำเนินการลงรหัส และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป SPSS/PC+ เพื่อให้ทราบถึงข้อมูลในด้านเศรษฐกิจและสังคม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการออม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการสินเชื่อ ของกลุ่มประชากร โดยใช้คอมพิวเตอร์มาช่วยในการประมวลผลหา อัตราส่วนร้อยละ (Percentage) ค่าความถี่ (Frequency) และใช้โปรแกรม Microsoft Excel ช่วยในการแสดงค่าข้อมูลให้เป็นกราฟฟิค และนำเสนอข้อมูลในรูปของตารางแจกแจงความถี่ โดยนำข้อมูลจากวิเคราะห์มาเขียนรายงานในรูปแบบเชิงพรรณนาเพื่อสรุปผลการศึกษาคั้งนี้



ศูนย์วิทยพัทยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนภูมิ 3.1 วิธีดำเนินการวิจัย เรื่องความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย: กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์

ผลการศึกษาความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร และอยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เป็นการศึกษากลุ่มตัวอย่างจากการออกแบบสอบถามส่งให้กับผู้ตอบแบบสอบถาม และสัมภาษณ์โดยผ่านทางโทรศัพท์ จำนวน 333 ราย โดยทำการศึกษาวเคราะห์ข้อมูล และแบ่งข้อมูลในการนำเสนอ ดังนี้

4.1 ผลการสำรวจความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

4.1.1 ลักษณะของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับสิทธิซื้อที่พักอาศัย

4.1.2 ข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ และสังคม

4.1.3 การขออนุมัติสินเชื่อในครั้งนี้

4.1.4 ลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยต้องการ แบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ก. ความต้องการลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามความสามารถที่แท้จริงของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

ข. ความต้องการลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามลักษณะเงื่อนไขการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินในปัจจุบัน

ค. ความต้องการลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย หลังจากผู้ขอสินเชื่อได้รับการพิจารณาอนุมัติ

4.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารสถาบันการเงิน และนักวิชาการ

4.1 ผลการสำรวจความต้องการของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

4.1.1 ลักษณะของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับสิทธิซื้อที่พักอาศัย

1. เพศของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามเป็นเพศหญิงมากกว่าเพศชาย คือ เพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 51.05 และเพศชาย คิดเป็นร้อยละ 48.95 (ตารางที่ 4.1)

ตารางที่ 4.1 แสดงจำนวน และร้อยละ ของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามเพศ

| เพศ | จำนวน | ร้อยละ |
|--------|-------|--------|
| ● ชาย | 163 | 48.95 |
| ● หญิง | 170 | 51.05 |
| รวม | 333 | 100.00 |

2. อายุของผู้ซื้อบ้านในโครงการ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 27.93 รองลงมาอยู่ในช่วง 31 - 35 ปี คิดเป็นร้อยละ 25.83 (ตารางที่ 4.2) โดยพบว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่อายุต่ำกว่า 40 ปี มีระดับการศึกษาที่สูงกว่าผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุมากกว่า และผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่อายุมากกว่า 40 ปี ส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาไม่เกินมัธยมศึกษาตอนปลาย

ตารางที่ 4.2 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามอายุ

| อายุ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------|--------|
| ● 20-25 ปี | 18 | 5.40 |
| ● 26-30 ปี | 93 | 27.93 |
| ● 31-35 ปี | 86 | 25.83 |
| ● 36-40 ปี | 60 | 18.02 |
| ● 41-45 ปี | 61 | 18.32 |
| ● 46-50 ปี | 5 | 1.50 |
| ● มากกว่า 50 ปี ขึ้นไป | 10 | 3.00 |
| รวม | 333 | 100.00 |

3. สถานภาพสมรส

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 51.95 รองลงมาเป็นสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 41.44 (ตารางที่ 4.3) โดยพบว่าผู้ตอบ

แบบสอบถามที่มีสถานภาพสมรส จะมีบุตรร่วมพักอาศัย คิดเป็นร้อยละ 75% ของจำนวนผู้มีสถานภาพสมรส

ตารางที่ 4.3 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามสถานภาพ

| สถานภาพ | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------|-------|--------|
| ● โสด | 138 | 41.44 |
| ● สมรส | 173 | 51.95 |
| ● หม้าย | 2 | 0.60 |
| ● หย่า | 12 | 3.60 |
| ● แยกกันอยู่ | 8 | 2.41 |
| รวม | 333 | 100.00 |

4. ระดับการศึกษา

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาสูงสุดไม่เกินมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือปวช. คิดเป็นร้อยละ 54.65 ซึ่งมีอาชีพรับจ้าง ได้แก่ แม่บ้านทำความสะอาด ช่างรถแท็กซี่ ส่วนระดับการศึกษาที่มีผู้ตอบแบบสอบถามมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 26.43 คือ ระดับปริญญาตรี (ตารางที่ 4.4) และพบว่า มากกว่าร้อยละ 85 ของผู้จบการศึกษาระดับปริญญาตรีทำงานในบริษัทเอกชน หรือเป็นข้าราชการ/ข้าราชการวิสาหกิจ ซึ่งมีรายได้ประจำ

ตารางที่ 4.4 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามระดับการศึกษา

| ระดับการศึกษา | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-------|--------|
| ● ประถมศึกษา หรือต่ำกว่า | 56 | 16.82 |
| ● มัธยมศึกษาตอนต้น | 61 | 18.31 |
| ● มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. | 65 | 19.52 |
| ● อนุปริญญา / ปวส. / ปวท. | 56 | 16.82 |
| ● ปริญญาตรี | 88 | 26.43 |
| ● สูงกว่าปริญญาตรี | 7 | 2.10 |
| รวม | 333 | 100.00 |

5. อาชีพของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน คิดเป็นร้อยละ 41.44 รองลงมา คือ อาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 25.83 (ตารางที่ 5.5) โดยเมื่อพิจารณาตามลักษณะรายได้ประจำ ที่น่าจะมีรายได้ที่แน่นอน จะเห็นได้ว่า มีพนักงานบริษัทเอกชน และข้าราชการ/รัฐวิสาหกิจ รวมกันสูงถึงร้อยละ 52.25

ตารางที่ 4.5 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามอาชีพ

| อาชีพ | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-------|--------|
| ● ค้าขาย | 45 | 13.52 |
| ● รับจ้าง | 86 | 25.83 |
| ● ธุรกิจ (จดทะเบียนการค้า) | 12 | 3.60 |
| ● ลูกจ้างชั่วคราว | 6 | 1.80 |
| ● ลูกจ้างประจำ | 10 | 3.00 |
| ● พนักงานบริษัทเอกชน | 138 | 41.44 |
| ● ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ | 36 | 10.81 |
| รวม | 333 | 100.00 |

4.1.2 ข้อมูลสภาพเศรษฐกิจ และสังคม

1. ภูมิลำเนาของผู้ได้รับสิทธิ

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นคนกรุงเทพฯ และปริมณฑล คิดเป็นร้อยละ 29.43 รองลงมาเป็น ภาคตะวันออก ร้อยละ 20.72 (ตารางที่ 4.6) ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับกรุงเทพฯ และเมื่อรวมภาคกลาง จะพบว่าผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 71.77 น่าจะเป็นผู้ที่ซื้อในโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง

ตารางที่ 4.6 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามภูมิลำเนา

| ภูมิลำเนา | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------|-------|--------|
| ● ภาคตะวันออก | 69 | 20.72 |
| ● ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ | 43 | 12.92 |
| ● ภาคเหนือ | 39 | 11.71 |
| ● ภาคใต้ | 12 | 3.60 |
| ● ภาคกลาง | 72 | 21.62 |
| ● กรุงเทพฯ และปริมณฑล | 98 | 29.43 |
| รวม | 333 | 100.00 |

2. ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ปัจจุบันผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีลักษณะที่พักอาศัยเป็นบ้านเช่า คิดเป็นร้อยละ 52.15 รองลงมาเป็น ห้องเช่า ร้อยละ 36.34 (ตารางที่ 4.7) โดยมีราคาเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักต่อคน เท่ากับ 2,789 บาทต่อเดือน ขณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จำนวน 298 ราย (ร้อยละ 89.49 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด) ที่มีที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เป็นบ้านเช่า และห้องเช่า แบ่งออกเป็น กลุ่มผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,000-20,000 บาท เมื่อเทียบสัดส่วนภาระค่าเช่า ต่อรายได้ จะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างที่สัมภาษณ์มี ค่าใช้จ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย คิดเป็นร้อยละ 14-19 ของรายได้ต่อเดือน และกลุ่มผู้ที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 20,001-25,000 บาท มีสัดส่วนภาระค่าเช่าต่อรายได้ คิดเป็นร้อยละ 11-14 ของรายได้ต่อเดือน

ตารางที่ 4.7 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลักษณะที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

| ที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------|--------|
| ● บ้านเช่า | 177 | 53.15 |
| ● ห้องเช่า | 121 | 36.34 |
| ● บ้านพักสวัสดิการ | 14 | 4.20 |
| ● บ้านบิดา-มารดา/ญาติ | 21 | 6.31 |
| รวม | 333 | 100.00 |

3. จำนวนผู้พักอาศัย

จากการสัมภาษณ์พบว่า ปัจจุบันผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีผู้ร่วมพักอาศัย จำนวน 2-3 คน ต่อห้อง คิดเป็นร้อยละ 74.47 (ตารางที่ 4.8) โดยส่วนใหญ่เป็นลักษณะอยู่ร่วมกับคู่สมรส หรือไม่ก็ในลักษณะที่ผู้ตอบแบบสอบถามอยู่ร่วมกับพี่น้อง หรือญาติ และกรณีที่อยู่ร่วมกับคู่สมรส ประมาณร้อยละ 73.98 มีบุตรพักอาศัยร่วมด้วย โดยแบ่งเป็นมีบุตร 1 คน จำนวน 79 ตัวอย่าง (ร้อยละ 45.66 ของผู้มีสถานภาพสมรส) และมีบุตรมากกว่า 1 คน จำนวน 49 ตัวอย่าง (ร้อยละ 28.32 ของผู้มีสถานภาพสมรส)

ตารางที่ 4.8 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนผู้พักอาศัย

| จำนวนผู้พักอาศัยรวม | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------|-------|--------|
| • คนเดียว | 13 | 3.91 |
| • 2-3 คน | 248 | 74.47 |
| • 4-5 คน | 70 | 21.02 |
| • ตั้งแต่ 6 คนขึ้นไป | 2 | 0.60 |
| รวม | 333 | 100.00 |

4. จำนวนญาติ / บุคคลใกล้ชิดที่อยู่ในโครงการเดียวกัน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ปัจจุบันผู้ตอบแบบสอบถามที่มีญาติอยู่ในโครงการเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 38.74 ซึ่งส่วนใหญ่มีจำนวนครอบครัวที่อยู่ในโครงการ เพียง 1 ครอบครัว คิดเป็นร้อยละ 96.90 (ตารางที่ 4.9) และมีจำนวนตัวอย่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 79 (102 ตัวอย่าง) จากจำนวนผู้ที่มีบุคคลใกล้ชิดอยู่ในโครงการเดียวกันทั้งหมด ที่เห็นด้วยกับการหาบุคคลใกล้ชิดที่อาศัยอยู่ในโครงการเดียวกันมาร่วม/ค้าประกันสินเชื่อ หรืออาจเป็นการค้าประกันไขว้ ให้กับสถาบันการเงินได้

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนญาติ/บุคคลใกล้ชิด

| ญาติ / บุคคลใกล้ชิด ในโครงการเดียวกัน | จำนวน | ร้อยละ |
|---|-------|--------|
| • ไม่มี | 204 | 61.26 |
| • มี | 129 | 38.74 |
| รวม | 333 | 100.00 |
| กรณีมี ญาติ / บุคคลใกล้ชิด แบ่งตามจำนวน | | |
| • มี 1 ครอบครัว | 125 | 96.90 |
| • มี 2-3 ครอบครัว | 2 | 1.55 |
| • มี มากกว่า 3 ครอบครัว | 2 | 1.55 |
| รวม | 129 | 100.00 |

5. รายได้ต่อครัวเรือน

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ต่อครัวเรือน ในช่วง 20,001-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.73 รองลงมา ผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ต่อครัวเรือน ในช่วง 15,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.63 (ตารางที่ 4.10) และกลุ่มรายได้ทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนใหญ่มีอาชีพ เป็นพนักงานบริษัทเอกชน และข้าราชการ/ข้าราชการวิสาหกิจ จำนวน 108 ตัวอย่าง จากผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด

ตารางที่ 4.10 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนรายได้ต่อครัวเรือน

| จำนวนรายได้ต่อครัวเรือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------------|-------|--------|
| • น้อยกว่า / เท่ากับ 10,000 บาท | 17 | 5.11 |
| • 10,001 – 15,000 บาท | 32 | 9.61 |
| • 15,001 – 20,000 บาท | 92 | 27.63 |
| • 20,001 – 25,000 บาท | 119 | 35.73 |
| • 25,001 – 30,000 บาท | 33 | 9.91 |
| • มากกว่า 30,000 บาท | 40 | 12.01 |
| รวม | 333 | 100.00 |

6. รายจ่ายต่อครัวเรือน

จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายจ่ายต่อครัวเรือน ในช่วง 5,001-10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 42.86 รองลงมา ผู้ตอบแบบสอบถามมีรายจ่ายต่อครัวเรือน ในช่วง 10,001-15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.08 (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามจำนวนรายจ่ายต่อครัวเรือน

| จำนวนรายจ่ายต่อครัวเรือน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-------|--------|
| • น้อยกว่า / เท่ากับ 5,000 บาท | 52 | 15.62 |
| • 5,001 - 10,000 บาท | 147 | 44.14 |
| • 10,001 – 15,000 บาท | 100 | 30.03 |
| • 15,001 – 20,000 บาท | 19 | 5.71 |
| • 20,001 – 25,000 บาท | 10 | 3.00 |
| • มากกว่า 25,000 บาท | 5 | 1.50 |
| รวม | 333 | 100.00 |

7. รายละเอียดภาระค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนที่เกี่ยวข้อง

จากการสัมภาษณ์พบว่า นอกจากค่าเช่าบ้าน ค่าอาหาร และเครื่องนุ่งห่ม ซึ่งเป็นปัจจัยค่าใช้จ่ายขั้นพื้นฐานแล้ว ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง คิดเป็นร้อยละ 76.53 รองลงมา คือ ค่าใช้จ่ายในการศึกษา คิดเป็นร้อยละ 31.21 (ตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

| ภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------------------|-------|--------|
| • ค่าเช่าบ้าน | 298 | 89.49 |
| • ค่าน้ำไฟ | 311 | 93.39 |
| • ผ่อนชำระบุคคลภายนอก (ที่ไม่ใช่ญาติ) | 30 | 9.01 |
| • ผ่อนรถยนต์ / รถจักรยานยนต์ | 52 | 15.62 |
| • ผ่อนบัตรเครดิต / สินเชื่อบุคคล | 21 | 6.31 |
| • ค่าใช้จ่ายในเดินทาง | 251 | 75.38 |
| • ค่าอาหาร เครื่องนุ่งห่ม | 333 | 100.0 |
| • ผ่อนแชร์ | 29 | 8.71 |
| • ค่าใช้จ่ายการศึกษา | 100 | 30.03 |

โดยมีรายละเอียดการใช้จ่ายแต่ละประเภท ดังนี้

ค่าเช่าบ้าน มีผู้ตอบแบบสอบถาม คิดเป็นร้อยละ 89.49 ที่มีภาระค่าใช้จ่ายค่าเช่าบ้าน ส่วนที่เหลือที่ไม่มีภาระค่าเช่า จะเป็นการพักกับบ้านพักสวัสดิการ และบ้านพ่อแม่พี่น้อง หรือบ้านญาติ คิดเป็นร้อยละ 10.51 และผู้ที่มีภาระค่าเช่าบ้าน ส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายสำหรับค่าเช่าบ้าน ตั้งแต่ หรือมากกว่า 2,400 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 72.07 ที่สามารถสะท้อนให้เห็นถึงจำนวนผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีความสามารถในการชำระหนี้ที่จะรองรับภาระเงินงวด ได้ และในทางกลับกันมีผู้ที่มีภาระค่าเช่าต่ำกว่า 2,400 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 17.42 ที่เป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงในเรื่องการชำระคืนเงินงวด กับสถาบันการเงินโดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2,789 บาท ต่อเดือน (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกจำนวนค่าเช่าที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

| จำนวนค่าเช่า | จำนวน | ร้อยละ |
|---|-------|--------|
| • ต่ำกว่า 2,400 บาท ต่อเดือน | 58 | 17.42 |
| • มากกว่า หรือเท่ากับ 2,400 บาทต่อเดือน | 240 | 72.07 |
| • ไม่มีค่าใช้จ่าย | 35 | 10.51 |
| รวม | 333 | 100.00 |

ค่าน้ำ ค่าไฟ มีผู้ตอบแบบสอบถาม คิดเป็นร้อยละ 93.39 โดยส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายสำหรับค่าน้ำ ค่าไฟ จำนวน 1,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 48.23 และมีจำนวนค่าใช้จ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ ต่ำกว่า 1,000 บาท ต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 44.37 โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายค่าน้ำ ค่าไฟเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 858 บาท ต่อเดือน

ค่าใช้จ่ายสำหรับการผ่อนชำระหนี้บุคคลภายนอก (เงินกู้ยืมในระบบ) พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่ให้ข้อมูลมีเพียง ร้อยละ 9.01 เท่านั้น ที่มีการกู้ยืมเงินในระบบมาใช้ โดยมีค่าใช้จ่ายผ่อนชำระหนี้บุคคลภายนอก เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3,000 บาทต่อเดือน ซึ่งผู้ที่ใช้เงินกู้ยืมในระบบส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 65 เป็นผู้มีอาชีพพนักงานในบริษัทเอกชน และเป็นผู้มีอาชีพค้าขาย หรือรับจ้าง รวมกัน คิดเป็นร้อยละ 30

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีค่าใช้จ่ายในการผ่อนรถยนต์ หรือรถจักรยานยนต์ มีจำนวน 15.62% ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด โดยส่วนใหญ่ผู้ที่มีภาระค่าใช้จ่ายผ่อนรถ ร้อยละ 90% เป็นการผ่อนชำระค่าวงรถจักรยานยนต์ จากการสอบถามพบว่า เพื่อเป็นการใช้ในการประกอบอาชีพ เช่น อาชีพรับจ้างขับรถแท็กซี่ และซื้อรถกระบะเพื่อนำไปบรรทุกสินค้าขาย ขณะที่คนส่วนใหญ่ที่ไม่มีภาระค่าใช้จ่าย ให้ความเห็นว่า เนื่องจากค่าน้ำมันแพง และเพื่อความปลอดภัย จึงไม่คิดที่จะซื้อแม้แต่รถจักรยานยนต์ สะดวกที่จะใช้รถโดยสารประจำทาง

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระค่างานกู้ยืมจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 6.31 โดยมีค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระค่างานกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3,904 บาทต่อเดือน ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถามที่ได้รับการอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งหมดเป็นผู้มีรายได้ประจำที่สามารถตรวจสอบแหล่งที่มาของรายได้ชัดเจน โดยแบ่งเป็นผู้มีอาชีพพนักงานเอกชน คิดเป็นร้อยละ 80.95 ส่วนที่เหลือเป็นผู้มีอาชีพข้าราชการ/ข้าราชการรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 19.05 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการอุปโภคบริโภค

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง พบว่าผู้ตอบแบบสอบถามคิดเป็นร้อยละ 75.38 และมีผู้ที่มีภาระผ่อนรถยนต์ จะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง (ค่าน้ำมันรถ) มากกว่าผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ที่ไม่มีรถยนต์ ขณะที่ผู้ตอบแบบสัมภาษณ์ มีภาระผ่อนรถจักรยานยนต์ จะมีภาระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง เท่ากับผู้ตอบสัมภาษณ์ส่วนใหญ่ ที่ไม่มีภาระรถยนต์ หรือรถจักรยานยนต์ เป็นจำนวน 2,000 บาทต่อเดือน โดยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2,071 บาท ต่อเดือน

ค่าอาหาร และเครื่องนุ่งห่ม มีผู้ตอบแบบสอบถามครบร้อยละ 100.0 โดยส่วนใหญ่มีค่าใช้จ่ายสำหรับค่าอาหาร เครื่องนุ่งห่ม จำนวน 1,001-2,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 58.26 และ 2,001-3,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 37.24 โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายค่าอาหาร และเครื่องนุ่งห่ม ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 2,112 บาท ต่อเดือน

ผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีค่าใช้จ่ายในการผ่อนชำระ คิดเป็นร้อยละ 8.71 โดยมีค่าใช้จ่ายผ่อนชำระค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3,637 บาทต่อเดือน ซึ่งผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 41.38 เป็นผู้ที่มีอาชีพพนักงานในบริษัทเอกชน และเป็นผู้ที่มีอาชีพค้าขาย หรือรับจ้างรวมกัน คิดเป็นร้อยละ 34.48 เท่ากัน โดยส่วนใหญ่ให้ความเห็นในการผ่อนชำระ ว่าเป็นเงินที่ใช้หมุนเวียนในการอุปโภคบริโภค และใช้หมุนเวียนในธุรกิจ ไม่ได้มองว่าเป็นวัตถุประสงค์เพื่อการเก็บออมเงิน

ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา โดยมีค่าใช้จ่ายต่ำกว่า 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 67.0 ส่วนที่เหลือเป็น ผู้ตอบแบบสอบถามที่ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา ตั้งแต่ 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.0 ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับบุตร มากกว่าร้อยละ 90 โดยมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการศึกษาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3,620 บาทต่อเดือน

8. รายละเอียดทรัพย์สิน

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีทรัพย์สิน คิดเป็นร้อยละ 37.24 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด โดยส่วนใหญ่มีการเก็บทรัพย์สินอยู่ในรูปทองคำ คิดเป็นร้อยละ 19.22 รองลงมาเป็นผู้ที่มีทรัพย์สินประเภทที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 6.31 (ตารางที่ 4.14)

และผู้ตอบแบบสอบถามที่มีทรัพย์สินในรูปทองคำ ส่วนใหญ่มีทองคำรูปพรรณ ที่มีน้ำหนัก 2 บาททองคำ (ประมาณ 34,000 บาท) คิดเป็นร้อยละ 43.75 รองลงมาเป็นผู้ที่มีทองคำรูปพรรณที่มีน้ำหนัก 1 บาททองคำ (ประมาณ 17,000 บาท) คิดเป็นร้อยละ 31.25 และผู้ที่มีทองคำรูปพรรณที่มีน้ำหนักตั้งแต่ 3 บาททองคำ ขึ้นไป (ประมาณ 51,000 บาท) คิดเป็นร้อยละ 25.0

จากการสัมภาษณ์ผู้ที่มีทรัพย์สินทุกประเภท ไม่ว่าจะเป็นที่ดิน ทองคำ รถยนต์ และรถจักรยานยนต์ เห็นด้วยกับการที่จะนำทรัพย์สินมาค้ำประกัน การกู้ยืมเงิน กับสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 92.74 หากสถาบันการเงินต้องการ

ตารางที่ 4.14 แสดงจำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามประเภททรัพย์สิน

| ประเภททรัพย์สิน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------|-------|--------|
| ● โฉนดที่ดิน | 21 | 6.31 |
| ● รถยนต์ (ไม่มีภาระผ่อน) | 12 | 3.60 |
| ● รถจักรยานยนต์ | 16 | 4.80 |
| ● ทองคำ | 64 | 19.22 |

9. เงินออมของครัวเรือนต่อเดือน

จากการสัมภาษณ์ พบว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม ที่มีการออมเงิน คิดเป็นร้อยละ 51.35 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด โดยทั้งหมดเป็นเงินออมที่ได้มาจากการเก็บสะสมรายเดือน จากรายได้ โดยส่วนใหญ่มีจำนวนเงินออมในช่วง 10,000-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35.09 รองลงมาเป็นจำนวน 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 29.82 (ตารางที่ 4.15) และมีระยะเวลาการออมส่วนใหญ่ในช่วง 1-2 ปี ที่ผ่านมา จากการสัมภาษณ์ พบว่า ส่วนใหญ่ลักษณะการออมไม่ได้เป็นการออมที่มีแผนการออม แต่เป็นการออมหลังจากเหลือจากการหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ทำให้จำนวนเงินออมไม่สอดคล้องกับจำนวนเงินออมต่อเดือน และระยะเวลาที่ออมไว้ โดยมีเงินออมต่อเดือน เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 1,697 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4.15 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนเงินออม

| เงินออม | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------------------------|-------|--------|
| ● ไม่มี | 162 | 48.65 |
| ● มี | 171 | 51.35 |
| รวม | 333 | 100.00 |
| จำนวนเงินออมสะสม | | |
| ● น้อยกว่า หรือ เท่ากับ 5,000 บาท | 51 | 29.82 |
| ● 5,001 – 10,000 บาท | 39 | 22.81 |
| ● 10,001 – 20,000 บาท | 60 | 35.09 |
| ● มากกว่า 20,000 บาท | 21 | 12.28 |
| รวม | 171 | 100.00 |

และจากการสัมภาษณ์พบว่า แม้ว่ากลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม 171 รายที่มีการออมสะสม แต่ผู้ที่มีเงินออมทั้งหมดร้อยละ 100 ของเงินสินเชื่อ มากกว่า 380,000 บาท เนื่องจากไม่ต้องการนำเงินออมดังกล่าวมาเป็นเงินดาวน์ในการซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทร

4.1.3 การขออนุมัติสินเชื่อในครั้งนี้

1. จำนวนเงินที่ขอกู้

จากการสัมภาษณ์พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ร้อยละ 97.30 มีผู้ขอกู้เงินมากกว่า 380,000 บาท โดยแบ่งเป็น จำนวน 324 ตัวอย่าง ขอกู้เงินจำนวน 384,000 บาท (Financing Percentage ร้อยละ 98.46) และ จำนวน 7 ตัวอย่าง ขอกู้เงินเป็นจำนวน 380,000 บาท (Financing Percentage ร้อยละ 97.44) และมีจำนวน 2 ตัวอย่างที่ขอกู้เงินเพียง 350,000 บาท (Financing Percentage ร้อยละ 89.74) (ตารางที่ 4.16)

จากการสัมภาษณ์ ผู้ตอบแบบสอบถาม พบว่า ส่วนใหญ่ที่มีเงินออม ไม่ได้มีความคิดที่จะนำเงินออมมาเป็นเงินดาวน์ โดยมีเหตุผลว่า เงินออมที่ยังน้อยอยู่ หรือต้องการเก็บเงินออมไว้ใช้ในยามฉุกเฉินมากกว่า

ตารางที่ 4.16 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนเงินขอกู้

| จำนวนเงินขอกู้ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------------|-------|--------|
| ● มากกว่า 380,000 บาท | 324 | 97.30 |
| ● น้อยกว่า หรือเท่ากับ 380,000 บาท | 9 | 2.70 |
| รวม | 333 | 100.00 |

2. ระยะเวลาที่ขอกู้

จากการสัมภาษณ์ ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่ทราบเรื่องระยะเวลาขอกู้จากการบอกกล่าวของเจ้าหน้าที่ธนาคาร โดยส่วนใหญ่ที่ได้รับ เป็นระยะเวลาขอกู้ที่ 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 68.37 รองลงมาเป็นระยะเวลาขอกู้ในช่วง 21-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 19.9 (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามระยะเวลากู้

| ระยะเวลาที่ขอกู้ | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------|-------|--------|
| ● 26-30 ปี | 228 | 68.47 |
| ● 21-25 ปี | 66 | 19.82 |
| ● ต่ำกว่า 21 ปี | 39 | 11.71 |
| รวม | 333 | 100.00 |

3. บุคคลกู้ร่วม

จากการสัมภาษณ์ ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่เป็นการกู้คนเดียว คิดเป็นร้อยละ 80.78 ส่วนที่เหลือเป็นการกู้ร่วม คิดเป็นร้อยละ 19.22 ซึ่งจะมีผู้กู้ร่วมเพียง 1 คน (ตารางที่ 4.18) และจากการดูร่วมกับลักษณะอาชีพ พบว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่น่าจะใช้เกณฑ์อาชีพ เป็นหลักในการขอผู้กู้ร่วม โดยจะพิจารณาจากรายได้ และค่าใช้จ่ายในครัวเรือน เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ที่ต้องมีบุคคลมากู้ร่วม ส่วนใหญ่มีภาระค่าใช้จ่ายประมาณร้อยละ 65-70 ของรายได้ครัวเรือน

ตารางที่ 4.18 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนบุคคลกู้รวม

| บุคคลกู้ร่วม | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------|-------|--------|
| ● กู้คนเดียว ไม่มีกู้ร่วม | 269 | 80.78 |
| ● มีคนกู้ร่วม | 64 | 19.22 |
| รวม | 333 | 100.00 |

4.1.4 ลักษณะความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย

ก. ความต้องการลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามความสามารถที่แท้จริงของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

1. ความต้องการของแหล่งที่มาของเงินกู้

จากข้อมูลในการเรียงลำดับ ความต้องการแหล่งที่มาของเงินกู้เพื่อชำระค่าที่อยู่อาศัย ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะใช้บริการจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นหลัก คิดเป็นร้อยละ 91.59 รองลงมาเป็นธนาคารออมสิน คิดเป็นร้อยละ 27.63 และธนาคาร

พาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 27.04 ส่วนการกู้ยืมจากญาติ พี่น้อง หรือบุคคลใกล้ชิด มีเพียง ร้อยละ 4.51 เท่านั้น (ตารางที่ 4.19)

เหตุผลจากการเลือกธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะเป็นแห่งเดียวที่จะสามารถให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่พวกตน และเข้าใจว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าที่อื่นๆ แม้แต่ในโครงการที่ทางการเคหะแห่งชาติให้ยืม กู้กับธนาคารออมสิน ก็ยากที่จะสู้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์มากกว่า รองลงมาเป็นธนาคารออมสิน ส่วนใหญ่ที่เลือกให้เหตุผลจากการที่เคยมีการติดต่อ หรือใช้บริการอยู่เป็นประจำ

ตารางที่ 4.19 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลำดับแหล่งเงินกู้ที่กลุ่มตัวอย่างสนใจเลือก

| แหล่งเงินกู้ ที่ต้องการกู้เงิน | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-------|--------|
| ● ธนาคารอาคารสงเคราะห์ | 305 | 91.59 |
| ● ธนาคารออมสิน | 92 | 27.63 |
| ● ธนาคารพาณิชย์ | 93 | 27.04 |
| ● ญาติพี่น้อง บุคคลใกล้ชิด | 15 | 4.51 |
| ● สหกรณ์ออมทรัพย์ | 3 | 0.90 |

2. ความต้องการของแหล่งที่มาของเงินกู้ ที่เป็นธนาคารพาณิชย์

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ รู้จักธนาคารที่เป็นหลักของประเทศไทย 5 ธนาคาร ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย และธนาคารกรุงศรีอยุธยา โดยเฉพาะธนาคารไทยพาณิชย์ เป็นที่สนใจที่จะขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.95 จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม รองลงมาเป็นธนาคารกรุงไทย คิดเป็นร้อยละ 52.25 (ตารางที่ 4.20) โดยเหตุผลในการเลือกธนาคารพาณิชย์ต่างๆ มาจากการที่ผู้ตอบแบบสอบถามเคยมีการใช้บริการ กับธนาคารพาณิชย์ คิดเป็นร้อยละ 42.94 และเคยที่ยื่นชื่อธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 34.53 และอยู่ใกล้ที่อยู่อาศัย ที่ทำงาน คิดเป็นร้อยละ 17.72

ตารางที่ 4.20 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามความสนใจขอสินเชื่อจาก ธนาคารพาณิชย์

| ธนาคารพาณิชย์ที่รู้จัก | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------|-------|--------|
| ● ธนาคารกรุงเทพ | 132 | 39.64 |
| ● ธนาคารกสิกรไทย | 166 | 49.85 |
| ● ธนาคารไทยพาณิชย์ | 183 | 54.95 |
| ● ธนาคารกรุงไทย | 174 | 52.25 |
| ● ธนาคารกรุงศรีอยุธยา | 65 | 19.52 |
| ● ธนาคารทหารไทย | 56 | 16.82 |
| ● ธนาคารธนาชาติ | 38 | 11.41 |
| ● ธนาคารนครหลวงไทย | 40 | 12.01 |

3. ลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยต้องการ

จากข้อมูล พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการลักษณะของสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ความสำคัญกับ ดอกเบี้ยเป็นลำดับแรก คิดเป็นร้อยละ 97.90 รองลงมาเป็นจำนวนเงินกู้ คิดเป็นร้อยละ 84.69 และการอนุมัติสินเชื่อได้ง่าย เป็นลำดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 64.29 (ตารางที่ 4.21) โดยมีรายละเอียดลักษณะสินเชื่อในแต่ละประเภท ดังนี้

ตารางที่ 4.21 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามลำดับความสำคัญของลักษณะสินเชื่อที่ต้องการ

| ลำดับความสำคัญ ในเรื่องลักษณะสินเชื่อ ตามความต้องการ | จำนวน | ร้อยละ |
|--|-------|--------|
| ● อัตราดอกเบี้ย | 325 | 97.60 |
| ● จำนวนเงินกู้ | 280 | 84.08 |
| ● กู้เงินได้ง่าย | 214 | 64.26 |
| ● เงินงวดต่อเดือน | 37 | 11.11 |
| ● ระยะเวลากู้ | 31 | 9.31 |

อัตราดอกเบี้ย ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการในเรื่องของอัตราดอกเบี้ยต่ำ ในลักษณะที่เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ตลอดสัญญา คิดเป็นร้อยละ 46.84 รองลงมาเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบผสม คิดเป็นร้อยละ 44.75 ซึ่งผู้ที่เลือกลักษณะอัตราดอกเบี้ยแบบผสม ส่วนใหญ่เข้าใจว่าธนาคารจะเป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสภาวะเศรษฐกิจ ส่วนอัตราดอกเบี้ยลอยตัว คิดเป็นร้อยละ 8.41 และอัตราดอกเบี้ย ที่ผู้ตอบแบบสอบถามต้องการส่วนใหญ่ ต้องการอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ที่ต่ำกว่าร้อยละ 4 ต่อปี คิดเป็นร้อยละ 34.83 รองลงมาเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารจะคิด ร้อยละ 4 ต่อปี คิดเป็นร้อยละ 27.03 และอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารจะคิด ร้อยละ 5 ต่อปี คิดเป็นร้อยละ 23.42 (ตารางที่ 4.22) ซึ่งเมื่อมองภาพรวม จะเห็นได้ว่า มากกว่าร้อยละ 99.7 กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามยอมรับภาระดอกเบี้ยได้ไม่เกิน ร้อยละ 6 ต่อปี และจากการสัมภาษณ์ ผู้ตอบแบบสอบถาม ให้ความเห็นในลักษณะที่ว่า โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการที่จัดให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น ควรจะเป็นโครงการที่คิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้ซื้อบ้าน ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าในท้องตลาดทั่วไป เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับชื่อโครงการที่ว่า เอื้ออาทร

ตารางที่ 4.22 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามความต้องการอัตราดอกเบี้ย

| ลักษณะอัตราดอกเบี้ยที่ต้องการ | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------------|-------|--------|
| ● อัตราดอกเบี้ยคงที่ | 156 | 46.84 |
| ● อัตราดอกเบี้ยลอยตัว | 149 | 44.75 |
| ● อัตราดอกเบี้ยแบบผสม | 28 | 8.41 |
| รวม | 333 | 100.00 |
| อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่ต้องการ | | |
| ● ต่ำกว่า 4% ต่อปี | 116 | 34.83 |
| ● 4% ต่อปี | 90 | 27.03 |
| ● 5% ต่อปี | 78 | 23.42 |
| ● 6% ต่อปี | 48 | 14.42 |
| ● มากกว่า 6% ต่อปี | 1 | 0.30 |
| รวม | 333 | 100.00 |

จำนวนเงินกู้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการวงเงินกู้มากกว่า 380,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 96.7 โดยจำนวนเงินที่ต้องการคือ 384,000 บาท แม้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ที่มีเงินออม ก็มีความต้องการวงเงินกู้ที่สูงที่สุด ด้วยเหตุผลเงินออมที่มีอยู่มีอยู่จำนวนน้อย และใช้ในยามจำเป็น

การอนุมัติสินเชื่อได้ง่าย ผู้ตอบแบบสอบถามที่เลือกตอบการขออนุมัติเงินกู้ได้ง่าย คิดเป็นร้อยละ 64.26 แม้ว่าการอนุมัติสินเชื่อได้ง่ายไม่ใช่ ลักษณะพิเศษของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือเงื่อนไขในการให้สินเชื่อ หรืออาจจะไม่พบในระดับรายได้ที่สูงขึ้นไป และจากการสัมภาษณ์พบว่า สาเหตุที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อย มีความต้องการที่จะกู้ได้ง่าย เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามมีความเข้าใจว่า การขอเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นเรื่องที่ยากสำหรับตนเอง และบางส่วนมีความกังวลเนื่องจากไม่มีเอกสารอาชีพ และรายได้ที่จะให้สถาบันการเงินตรวจสอบได้อย่างชัดเจน

เงินงวดต่อเดือน (หรือ ค่างวดต่อเดือน) ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการที่จะชำระคืนเงินกู้ ต่ำกว่า 2,400 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 66.97 โดยมีความต้องการที่จะจ่ายเงินงวดจำนวน 2,101-2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.64 และจ่ายเงินงวดจำนวน 1,801-2,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 21.02 (ตารางที่ 4.23) โดยผู้ตอบแบบสอบถามบางส่วนได้ให้เหตุผลว่า ต้องการให้เงินงวดที่ผ่อนชำระใกล้เคียงให้ต่ำกว่า ค่าเช่าเพราะที่ผ่านมา หลังจากจ่ายค่าเช่า มีเงินเหลือเก็บออมเพียงเล็กน้อยเท่านั้น และให้ความเห็นว่า ในการพักอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในเดินทางเพิ่มมากขึ้นมากกว่าเดิม

ตารางที่ 4.23 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามจำนวนเงินงวดต่อเดือน ที่สามารถชำระได้

| เงินงวดต่อเดือน | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------|-------|--------|
| • มากกว่า 2,700 บาท | 10 | 3.00 |
| • 2,401-2700 บาท | 100 | 30.03 |
| • 2,101-2,400 บาท | 122 | 36.64 |
| • 1,801-2,100 บาท | 70 | 21.02 |
| • ต่ำกว่า 1,800 บาท | 31 | 9.31 |
| รวม | 333 | 100.00 |

ระยะเวลาที่ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความต้องการระยะเวลาที่ในช่วง 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 70.27 รองลงมามีความต้องการระยะเวลาที่ 21-25 ปี คิดเป็นร้อยละ 14.41 (ตารางที่ 4.24) จากการสัมภาษณ์ พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ขาดความเข้าใจในเรื่องระยะเวลาที่สัมพันธ์กับอายุของผู้กู้ แต่มีความเข้าใจว่าระยะเวลาที่สูงสุด 30 ปี เนื่องจากทุกช่วงอายุ แม้กระทั่งช่วงอายุที่มากกว่า 50 ปี ส่วนใหญ่มีต้องการที่จะเลือกระยะเวลาที่นานที่สุด

ตารางที่ 4.24 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามระยะเวลาที่ต้องการ

| ระยะเวลาที่ขอ | จำนวน | ร้อยละ |
|-----------------|-------|--------|
| • มากกว่า 30 ปี | 11 | 3.30 |
| • 26-30 ปี | 232 | 69.67 |
| • 21-25 ปี | 49 | 14.72 |
| • ต่ำกว่า 21 ปี | 41 | 12.31 |
| รวม | 333 | 100.00 |

ค่าธรรมเนียมเงินกู้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่มีความเข้าใจในเรื่องค่าธรรมเนียมเงินกู้ที่สถาบันการเงินจะเรียกเก็บ โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ แต่โดยส่วนใหญ่ได้ให้ความต้องการถ้าหากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมดังกล่าว ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกที่จะจ่ายค่าธรรมเนียม ต่ำกว่าร้อยละ 1 คิดเป็นร้อยละ 99.10

4. คุณสมบัติของผู้ขอวงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีทัศนคติในเรื่องของคุณสมบัติของผู้ที่จะสามารถขออนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้ โดยคิดว่าคุณสมบัติลำดับแรก คือจะต้องมีความสามารถในการชำระเงินกู้ได้สม่ำเสมอ คิดเป็นร้อยละ 99.10 รองลงมาเป็นการมีบุคคลผู้ร่วมหรือค้ำประกัน คิดเป็นร้อยละ 51.05 และกรณีที่มีทรัพย์สินอื่นๆ มาค้ำประกัน เป็นลำดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 41.44 (ตารางที่ 4.25) โดยมีรายละเอียดลักษณะสินเชื่อในแต่ละประเภท ดังนี้

ตารางที่ 4.25 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามคุณสมบัติของผู้ขอเงินกู้

| คุณสมบัติผู้ขอเงินกู้ | จำนวน | ร้อยละ |
|--------------------------------|-------|--------|
| • มีเงินออม | 2 | 0.60 |
| • มีอาชีพ เป็นพนักงานประจำ | 56 | 16.82 |
| • มีรายได้สม่ำเสมอ | 51 | 15.32 |
| • สามารถชำระเงินกู้ได้สม่ำเสมอ | 330 | 99.10 |
| • ไม่เคยค้างชำระเงินกู้ต่างๆ | 6 | 1.80 |
| • มีบุคคลกู้ร่วม /ค้ำประกัน | 170 | 51.05 |
| • มีทรัพย์สินอื่นๆ มาค้ำประกัน | 138 | 41.44 |

5. การออมก่อนกู้

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ไม่เห็นด้วยกับการออมเงินก่อนล่วงหน้า คิดเป็นร้อยละ 86.79 จากการสัมภาษณ์พบว่า ส่วนใหญ่เงินออมที่มีออมในปัจจุบันเป็นลักษณะใช้หมุนเวียน ส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วยกับการออมก่อนกู้ คิดเป็นร้อยละ 13.21 (ตารางที่ 4.26) โดยผู้ที่ไม่เห็นด้วยส่วนใหญ่ เลือกว่าจะออมก่อนกู้ เป็นจำนวนไม่เกิน 5,000 บาทต่อเดือน

ตารางที่ 4.26 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามความเห็นในการออมก่อนกู้

| ความเห็นในเรื่องการออมก่อนกู้ | จำนวน | ร้อยละ |
|-------------------------------|-------|--------|
| • ไม่เห็นด้วย | 289 | 86.79 |
| • เห็นด้วย | 44 | 13.21 |
| รวม | 333 | 100.00 |

ข. ความต้องการลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามลักษณะเงื่อนไขการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินในปัจจุบัน

1. ลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยต้องการ

เมื่อได้ให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้ตัดสินใจในการขอสินเชื่อในเงื่อนไขในปัจจุบัน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ให้ความสำคัญกับจำนวนเงินกู้ เป็นลำดับแรก จากการที่ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เลือกที่จะกู้เงิน เป็นจำนวน 384,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.4 รองลงมาเป็นเรื่องจำนวนเงินงวด ที่มีจำนวนเงินงวดสูงกว่า 2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.4 ในเรื่องระยะเวลากู้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ต้องการระยะเวลากู้ 26-30 ปี คิดเป็นร้อยละ 77.48 และมีผู้ที่เลือกที่จะใช้อัตราดอกเบี้ย ตั้งแต่ร้อยละ 6 ต่อปี คิดเป็นร้อยละ 92.79 (ตารางที่ 4.27)

ตารางที่ 4.27 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย

| ลักษณะสินเชื่อที่อาศัย | จำนวน | ร้อยละ |
|------------------------------------|-------|--------|
| จำนวนเงินที่ต้องการขอกู้ | | |
| • 384,000 บาท | 331 | 99.40 |
| • 350,000 – 383,999 บาท | 2 | 0.60 |
| รวม | 333 | 100.00 |
| เงินงวดต่อเดือน | | |
| • มากกว่า 2,700 บาท | 73 | 21.92 |
| • 2,401-2700 บาท | 258 | 77.48 |
| • ต่ำกว่า 2,400 บาท | 2 | 0.60 |
| รวม | 333 | 100.00 |
| ระยะเวลากู้ | | |
| • 26-30 ปี | 258 | 77.48 |
| • 20-25 ปี | 53 | 15.91 |
| • น้อยกว่า 20 ปี | 22 | 6.61 |
| รวม | 333 | 100.00 |
| อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่เลือก | | |
| • 5% ต่อปี | 24 | 7.21 |
| • 6% ต่อปี | 51 | 15.31 |
| • มากกว่า 6% ต่อปี | 258 | 77.48 |
| รวม | 333 | 100.00 |

2. ปัญหาในการขอสินเชื่อ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ เคยพบปัญหาจากการขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่ผ่านมา ในเรื่องการที่ผู้ตอบแบบสอบถามไม่มีเอกสารอาชีพ และรายได้ คิดเป็นร้อยละ 51.65 รองลงมาเป็น ปัญหาในการหาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน คิดเป็นร้อยละ 50.54 (ตารางที่ 4.28)

ตารางที่ 4.28 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามปัญหาการขอสินเชื่อ

| ปัญหาในการขอสินเชื่อ | จำนวน | ร้อยละ |
|---------------------------------|-------|--------|
| ● ไม่มีเอกสารอาชีพ และรายได้ | 172 | 51.65 |
| ● ต้องการเงินดาวน์เพิ่ม | 129 | 38.74 |
| ● หาผู้กู้ร่วม หรือผู้ค้ำประกัน | 168 | 50.54 |
| ● รณผลการอนุมัตินาน | 61 | 18.32 |

3. เงื่อนไขการให้สินเชื่อเพิ่มเติม

ในกรณีที่ผู้ขอสินเชื่อมีคุณสมบัติไม่เป็นตามเกณฑ์การพิจารณาของสถาบันการเงิน ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการที่จะนำทรัพย์สินอื่นๆ มาค้ำประกัน คิดเป็นร้อยละ 90.09 รองลงมาเป็น เป็นการเลือกที่จะหาบุคคลมากู้ร่วม หรือค้ำประกัน คิดเป็นร้อยละ 81.08 (ตารางที่ 4.29) จากการสัมภาษณ์ พบว่า ไม่ค่อยมีใครเห็นด้วยว่า หากต้องการให้สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อ โดยจะต้องยอมรับในอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าปกติ ซึ่งมองว่าเป็นภาระที่สูงเกินไป อีกทั้งหากต้องการให้ผู้ตอบแบบสอบถามนำทรัพย์สิน หรือบุคคลมาค้ำประกัน อาจจะทำให้ยาก เนื่องจากผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ไม่ได้มีทรัพย์สินใดๆ ที่จะนำมาค้ำประกันเพิ่มได้ และในการที่จะหาบุคคลมากู้ร่วม หรือค้ำประกัน อาจจะทำให้ค่อนข้างยาก เช่นกัน

ตารางที่ 4.29 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามเงื่อนไขสินเชื่อเพิ่มเติม

| เงื่อนไขสินเชื่อเพิ่มเติม กรณีที่ผู้กู้มีคุณสมบัติไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณา | จำนวน | ร้อยละ |
|--|-------|--------|
| ● ให้ทำเช่าซื้อกับสถาบันการเงินโดยตรง | 138 | 41.44 |
| ● หาบุคคลกู้ร่วม / ผู้ค้ำประกัน | 270 | 81.08 |
| ● หาทรัพย์สินอื่นๆ ค้ำประกัน | 300 | 90.09 |
| ● จ่ายค่างวดสูงในปีแรก | 4 | 1.20 |
| ● คิดดอกเบี้ยสูงกว่าปกติ | 3 | 0.90 |

ค. ความต้องการลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัย หลังจากที่ผู้ขอสินเชื่อได้รับการพิจารณาอนุมัติ

1. ช่องทางการชำระเงินงวด

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการ และสะดวกที่จะชำระเงินที่ร้านสะดวกซื้อ คิดเป็นร้อยละ 90.39 รองลงมาเป็น สาขาของธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 80.78 (ตารางที่ 4.30)

ตารางที่ 4.30 แสดงจำนวน และร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามช่องทางการชำระเงินที่สะดวกในการชำระค่างวด

| ช่องทางการชำระเงินงวด | จำนวน | ร้อยละ |
|----------------------------|-------|--------|
| ● สาขาธนาคาร | 269 | 80.78 |
| ● ร้านสะดวกซื้อ 7-11 | 301 | 90.39 |
| ● เทสโก้โลตัส หรือคาร์ฟูร์ | 45 | 13.51 |
| ● คาร์ฟูร์ | 9 | 2.70 |

2. การผ่อนผันการชำระคืนเงินกู้

ในกรณีหลังจากที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อแล้ว หากผู้ขอสินเชื่อมีปัญหาการชำระคืนเงินกู้ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีความต้องการที่จะขอผ่อนผันกับสถาบันการเงิน ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยต้องการให้สถาบันการเงินลดภาระค่างวดลดลง คิดเป็นร้อยละ 95.41 รองลงมาเป็น ความต้องการให้ภาครัฐเป็นผู้ค้ำประกัน คิดเป็นร้อยละ 36.48 และความต้องการที่จะจ่ายชำระค่างวดเป็นรายวัน หรือหาบุคคลมากู้ร่วมเพิ่ม เป็นลำดับที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 28.57 (ตารางที่ 4.31)

ตารางที่ 4.31 แสดงร้อยละของกลุ่มตัวอย่างผู้ขอสินเชื่อ จำแนกตามวิธีการผ่อนผันการชำระคืนเงินกู้

| วิธีการผ่อนผัน กรณีมีปัญหาการชำระคืนเงินกู้ | จำนวน | ร้อยละ |
|---|-------|--------|
| ● ให้ทำเช่าซื้อกับสถาบันการเงินโดยตรง | 25 | 7.51 |
| ● ขยายระยะเวลากู้ | 49 | 14.71 |
| ● จ่ายค่างวดลดลง | 318 | 95.50 |
| ● จ่ายค่างวดเป็นรายวัน | 95 | 28.53 |
| ● หาทรัพย์สินอื่นๆ ค้ำประกัน | 17 | 5.11 |
| ● หาบุคคลกู้ร่วม / ผู้ค้ำประกัน | 98 | 28.83 |
| ● ให้การเคหะค้ำประกัน | 16 | 4.80 |
| ● ให้ภาครัฐค้ำประกัน | 121 | 36.33 |

4.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารสถาบันการเงิน และนักวิชาการ

4.2.1 คุณจามรี เสวตจินดา: รองกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้ให้ความเห็นว่า ที่ผ่านมาสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร ทาง ธอส. ได้ลดหย่อนเงื่อนไขในการพิจารณาสินเชื่อแล้ว แต่อย่างไรก็ตามการให้สินเชื่อ ยังคงต้องคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ เป็นหลัก

ตารางที่ 4.32: แสดงความคิดเห็นของ คุณจามรี เสวตจินดา

| ประเด็นคำถามหลัก | ความคิดเห็น |
|--|--|
| การพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้น้อย | <ul style="list-style-type: none"> ● ปกติ ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย เมื่อมีความพร้อมในระดับหนึ่ง จะเข้ามาติดต่อสถาบันการเงิน ทำให้ที่ผ่านมามาตราสารไม่ได้เข้าไปศึกษา หรือหาวิธีการขยายตลาด กับกลุ่มผู้ที่ไม่มียอดเงินดาวน์ ● และในการพิจารณาสินเชื่อ ต้องให้ความสำคัญในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ ซึ่งที่ผ่านมา ธอส. สนับสนุนให้มีการออมก่อนกู้ เพื่อที่จะได้พิสูจน์ในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ ● กรณีบ้านเอื้ออาทร ธอส.ค่อนข้างให้หลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อที่อ่อนลง เพราะมีการเคหะแห่งชาติ(กคช.) เป็นผู้ค้ำประกัน แต่ก็ดูเรื่องรายได้ และค่าใช้จ่าย หากมีค่าใช้จ่ายมาก ก็ต้องปฏิเสธการให้สินเชื่อ ● การนำทรัพย์สินอื่นมาเป็นหลักประกันเพิ่ม ไม่สามารถทำได้ เพราะบ้านเอื้ออาทร เป็นลักษณะสัญญาเช่าซื้อ ที่ ธอส.ตกลงกับทาง กคช. |
| แนวทางการให้สินเชื่อ และการพัฒนา | <ul style="list-style-type: none"> ● หากผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย ยังไม่มีศักยภาพเพียงพอที่จะผ่อนชำระ ก็ควรที่จะเช่าอยู่ก่อน หรือก็ต้องทำเช่าซื้อ กับทาง กคช. |

4.2.2 คุณกรพล ชินพัฒน์: ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายธุรกิจสินเชื่อรายย่อย ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย และอาจารย์พิเศษ สาขารัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ ได้แสดงความเห็นว่า การที่จะให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย องค์การภาครัฐยังคงต้องเข้ามามีส่วนร่วมรับผิดชอบ ในลักษณะการค้ำประกัน เพราะเป็น วัตถุประสงค์ในเชิงสังคม

ตารางที่ 4.33: แสดงความคิดเห็นของคุณกรพล ชินพัฒน์

| ประเด็นคำถามหลัก | ความคิดเห็น |
|--|---|
| การพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้น้อย | <ul style="list-style-type: none"> ● นโยบายธนาคารที่ผ่านมา ให้กู้ขั้นต่ำ 0.7 ล้านบาท และหลักประกันต้องมีราคาประเมิน 1.0 ล้านบาท ● โอกาสที่ธนาคารพาณิชย์ จะให้สินเชื่อกับกลุ่มบ้านเอื้ออาทร เป็นไปได้ยาก แม้ว่าจะมีมูลค่าโครงการสูงก็ตาม เนื่องจากธนาคารต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้ฝากเงิน และการที่จะให้สินเชื่อจะต้องคำนึงถึง ต้นทุนต่างๆ เช่น ต้นทุนดอกเบี้ย ต้นทุนการวิเคราะห์ ต้นทุนค่าความเสี่ยงที่จะเกิด NPL ต้นทุนค่าดำเนินงาน และต้นทุนการถือครองทรัพย์สินที่ยึดมาขายทอดตลาด ซึ่งจะให้อัตราดอกเบี้ยที่คิดกับผู้ขอสินเชื่อ (ผู้ซื้อ) สูงเกินกว่า MLR ทั่วไป ● หากจะให้ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น บ้านเอื้ออาทร ต้องเริ่มจากการแก้กฎหมายเข้าชื่อให้กับ ธนาคารพาณิชย์ และยังคงต้องมีการให้ กคช.เข้ามามีส่วนร่วมค้ำประกัน หรือทำสัญญาซื้อคืน เช่นเดียวกันกับที่ กคช.ทำกับ ธอส. และออมสิน ซึ่งอาจมีระยะเวลาในสัญญา 3 ปี และอาจต่อสัญญาเข้าชื่อทุก 3 ปี สำหรับลูกค้าที่ไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการชำระหนี้ได้ชัดเจน แต่อาจจะมีข้อดีในเรื่องอัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อเป็นการช่วยเหลือสังคม ในช่วงที่ กคช. ค้ำประกันเงินกู้ และหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อ จะเป็นไปในลักษณะอนุมัติก่อน ค่อยพิจารณาความสามารถภายหลัง ● การมีหลักทรัพย์ค้ำประกันเพิ่มไม่ใช่ประเด็นหากต้องเน้นให้องค์กรรัฐร่วมรับผิดชอบมากกว่า |

| ประเด็นคำถามหลัก | ความคิดเห็น |
|----------------------------------|--|
| แนวทางการให้สินเชื่อ และการพัฒนา | <ul style="list-style-type: none"> ● กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเหมาะกับการทำเช่าซื้อมากที่สุด หรืออาจให้รัฐจัดตั้ง Mortgage Company เพื่อรองรับการให้สินเชื่อกลุ่มนี้ โดยเฉพาะ หรืออาจผ่าน บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ให้เป็นผู้ให้สินเชื่อกลุ่มนี้โดยตรง |



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

4.2.3 ดร.ชาติชาย พาราสุข: กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนชาติประกันชีวิต จำกัด และอดีตกรรมการบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แสดงความเห็นว่า ถ้าจะสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับนโยบายของภาครัฐโดยตรง และธนาคารของภาครัฐมีความเหมาะสมมากกว่าในเรื่องการดำเนินงาน

ตารางที่ 4.34: แสดงความคิดเห็นของ ดร.ชาติชาย พาราสุข

| ประเด็นคำถามหลัก | ความคิดเห็น |
|--|---|
| การพิจารณาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มผู้มีรายได้น้อย | <ul style="list-style-type: none"> ● การให้สินเชื่อกับผู้มีรายได้น้อย จะต้องคำนึงถึงระยะเวลาให้ผู้สินเชื่อที่นานกว่าปกติ เพื่อที่จะทำให้ภาระค่างวดต่อเดือนลดลง และการพิจารณาจะต้องมีความยืดหยุ่นเป็นพิเศษ ส่วนอัตราดอกเบี้ย ไม่สามารถต่อรองได้เลย ● โอกาสที่จะให้ ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อ โดยตรง ตั้งแต่แรก ไม่น่าจะเป็นไปได้ เนื่องจากต้องดูแลเรื่อง Maximize Profit ให้กับ ผู้ถือหุ้น และต้องคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้เป็นหลัก ที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ จะมีการรับ Re-finance กับ ลูกค้านักธนาคารของภาครัฐ เนื่องจากผ่านเกณฑ์การพิจารณา ● หากภาครัฐสามารถกำกับ โอกาสที่ให้ ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อมีความเป็นไปได้ แต่ในทางปฏิบัติ เชื่อว่ารัฐก็จะส่งไปให้กับธนาคารของภาครัฐ เป็นผู้ดำเนินการแทน เพราะเครือข่ายของ ธนาคารภาครัฐ ทั่วประเทศ ทำได้ดีกว่า ธนาคารพาณิชย์ ทำให้มีความเหมาะสมมากกว่า |
| แนวทางการให้สินเชื่อ และการพัฒนา | <ul style="list-style-type: none"> ● ขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐที่จะทำ Public Service Obligation ที่จะส่งต่อให้กับธนาคารของภาครัฐให้ดำเนินการต่อ โดยรัฐเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด |

สรุปความคิดเห็นรวมจากผู้เชี่ยวชาญทั้ง 3 ท่าน

ตารางที่ 4.35: แสดงความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญ

| สรุปประเด็น | สถาบันการเงิน ภาครัฐ | สถาบันการเงิน ภาคเอกชน | นักวิชาการ |
|---|-------------------------|----------------------------|-------------------|
| | คุณจามรี | คุณกรพล | ดร.ชาติชัย |
| <p><u>ความเป็นไปได้ในการให้สินเชื่อ</u></p> <p>1. ไม่เคยศึกษาลักษณะความต้องการ สินเชื่อของผู้บริโภค</p> <p>2. สถาบันการเงินเน้นในเรื่อง ความสามารถในการชำระหนี้</p> <p>3. โอกาสน้อยมากที่ ธนาคารพาณิชย์ จะให้สินเชื่อ</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> |
| <p><u>แนวทางพัฒนา ข้อเสนอแนะ</u></p> <p>1. การทำเช่าซื้อระยะยาวโดยภาครัฐ</p> <p>2. การให้หน่วยงานภาครัฐค้ำประกัน</p> <p>3. จัดตั้ง Mortgage Company เพื่อรองรับโดยเฉพาะ</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> | <p>✓</p> <p>✓</p> |

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่องความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อจำนองในโครงการบ้านเอื้ออาทร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยความต้องการสินเชื่อที่ผู้บริโภคต้องการในการที่จะขอยืมเงินสินเชื่อ ในชำระค่าที่พักอาศัย เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค และเพื่อเป็นข้อเสนอแนะแก่สถาบันการเงินที่สนใจที่จะให้สินเชื่อกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ตลอดจนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานทางด้านขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Financing) สำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการบ้านเอื้ออาทรที่เหลืออยู่อีกมาก และโครงการอื่นๆ ในอนาคต

การศึกษานี้เป็นการศึกษาเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และการศึกษาเชิงสำรวจ (Survey Research) ด้วยการใช้แบบสอบถาม ควบคู่ไปกับการสัมภาษณ์ โดยประชากรเป้าหมายที่อยู่ในขอบข่ายการสำรวจครั้งนี้ คือ ผู้ได้รับสิทธิในการซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่อยู่ระหว่างรอผลการพิจารณาจากสถาบันการเงิน ในช่วงเดือนธันวาคม 2552 จำนวน 333 ตัวอย่าง จากจำนวนทั้งหมด 1,859 ราย เป็นการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างตามหลักเกณฑ์การกำหนดขนาดตัวอย่าง ของ Taro Yamane ที่ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95 มีนัยสำคัญ .05 ตามทฤษฎี

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถามที่มีโครงสร้าง เพื่อศึกษาความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของผู้ได้รับสิทธิให้เช่าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ และสังคม ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ข้อมูลเกี่ยวกับพฤติกรรมกรรมการออม และข้อมูลเกี่ยวกับความต้องการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้อ นอกจากผู้วิจัยยังมีการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารของการเคหะแห่งชาติ และจากเอกสาร วารสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จึงสามารถประมวลผล และสรุปผลการวิจัยออกมาได้ โดยสรุปประเด็นให้ตรงกับวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่ตั้งไว้ ซึ่งวัตถุประสงค์นั้นประกอบไปด้วย

1. เพื่อศึกษาสภาพสังคม และเศรษฐกิจ ของกลุ่มประชากรผู้มีรายได้น้อย ที่ได้รับสิทธิของโครงการบ้านเอื้ออาทร และขอใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาความต้องการการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการกำหนดรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

และสามารถประมวลผลการวิจัยออกมาเป็นบทสรุป และข้อเสนอแนะ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 สรุปผล และอภิปรายผลการวิจัย

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.1 สรุปผล และอภิปรายผลการวิจัย

จากการคัดเลือกกลุ่มประชากรที่ทางผู้เขียนได้ใช้หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกเบื้องต้น โดยต้องการผู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ที่เป็นบ้านหลังแรก ใช้สำหรับอยู่อาศัยจริง ไม่ได้เป็นการซื้อในลักษณะเพื่อการพาณิชย์ หรือหาผลตอบแทน เพื่อที่จะให้ได้ข้อมูลในเรื่องของความต้องการสินเชื่อที่แท้จริง และทำให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ มีรายละเอียดของกลุ่มประชากร

จากการศึกษาพฤติกรรม และความต้องการทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของผู้ได้สิทธิจองซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า

5.1.1 ลักษณะสภาพสังคม และเศรษฐกิจของกลุ่มประชากรตัวอย่าง

จากการศึกษาพฤติกรรม สามารถแยกกลุ่มตัวอย่างออกเป็น 3 กลุ่ม ตามสถานภาพสมรส ได้แก่ โสด สมรส และอื่นๆ มีรายละเอียด ดังนี้

5.1.1.1 กลุ่มที่มีสถานภาพโสด จากข้อมูลในแบบสอบถาม กลุ่มประชากรที่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 41.44 และโดยส่วนใหญ่ประชากรที่มีสถานภาพโสดจะมีช่วงอายุระหว่าง 26-35 ปี คิดเป็นร้อยละ 69 และมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นกลุ่มที่ทำงานเป็นพนักงานประจำในบริษัทเอกชน จากการสัมภาษณ์ พบว่า ในช่วงอายุ 26-30 ปี เริ่มทำงานมาประมาณ 2-3 ปี และอยากที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในช่วงอายุ 31-35 จะมีเหตุผลที่ไม่อยากจ่ายค่าเช่า แล้วนำเงินที่ได้มาผ่อนชำระกับธนาคารแทน เพราะเชื่อว่ามีอาชีพการงานที่มั่นคงเพียงพอแล้ว จากเดิมกลุ่มที่มีช่วงอายุ 26-35 ปี มีลักษณะการอยู่อาศัยในปัจจุบัน เป็นการเช่า มากกว่าร้อยละ 92 ส่วนที่เหลือเป็นการอยู่กับบิดามารดา หรือญาติ เพียง ร้อยละ 6 เท่านั้น ที่ต้องการแยกตัวออกจากครอบครัวเดิม

และวัตถุประสงค์ในการจองซื้อบ้านเอื้ออาทรในครั้งนี้ กลุ่มผู้ที่มีสถานภาพโสด ส่วนใหญ่ ร้อยละ 80 จะมีผู้พักอาศัยร่วมกันอยู่ 2 คนต่อ 1 หน่วย ซึ่งเป็นการพักอาศัยร่วมกับพี่น้อง หรือญาติ

ที่สนิทกัน ประมาณร้อยละ 75 และอีกส่วนหนึ่งพักร่วมกับบิดาหรือมารดา ประมาณร้อยละ 38 ของจำนวนผู้มีสถานภาพโสด จากการสอบถาม พบว่า ผู้ที่มีสถานภาพโสด มีญาติที่สนิทกันของชื่อในโครงการเดียว ประมาณร้อยละ 36 โดยส่วนใหญ่มีจำนวน 1 ครัวเรือน

ทางด้านอาชีพ กลุ่มผู้มีสถานภาพโสด ร้อยละ 65 เป็นกลุ่มอาชีพพนักงานในบริษัทเอกชน กับที่รับราชการ ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีรายได้ประจำ และน่าจะสามารถตรวจสอบแหล่งที่มาของรายได้ได้อย่างชัดเจน รองลงมาเป็น อาชีพรับจ้าง ร้อยละ 26 เช่น อาชีพแม่บ้านรับจ้าง ขับรถรับจ้าง ในส่วนของรายได้ พบว่า ผู้มีสถานภาพโสด ประมาณร้อยละ 62 มีรายได้ในช่วง 15,000-25,000 บาท โดยแบ่งเป็น 2 ช่วง ช่วงแรก คือ ช่วงระดับรายได้ 15,000-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27 และระดับรายได้ในช่วง 20,000-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 35 ขณะที่ค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือนส่วนใหญ่ร้อยละ 60 ของทั้ง 2 ระดับรายได้ มีค่าใช้จ่ายเพียง 5,000-10,000 บาทต่อเดือน เมื่อเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้แล้ว คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 35-67 ของรายได้ แสดงให้เห็นว่าผู้มีรายได้ในกลุ่มนี้ มีรายได้เหลือที่จะชำระค่างวดสำหรับที่อยู่อาศัย ไม่เกิน ร้อยละ 33

ภาระหนี้ กลุ่มผู้มีสถานภาพโสด มีภาระหนี้กับสถาบันการเงิน (สินเชื่อบุคคล) ผ่อนรถยนต์/จักรยานยนต์ หรือ มีภาระผ่อนหนี้นอกระบบ หรือ ผ่อนแชร์ คิดเป็นร้อยละ 20 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพโสด โดยอยู่ในกลุ่มผู้มีระดับรายได้ 15,000-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนผู้มีสถานภาพโสดในระดับรายได้ 15,000-25,000 บาท ซึ่งจะทำให้กลุ่มระดับรายได้ดังกล่าว มีผู้ที่ไม่มีภาระหนี้ใดๆ และมีโอกาสที่จะสามารถชำระค่าที่อยู่อาศัยได้อย่างแน่นอน ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 70 ส่วนที่เหลือต้องพิจารณาตามจำนวนภาระหนี้ของแต่ละราย

5.1.1.2 กลุ่มที่มีสถานภาพสมรส จากข้อมูลในแบบสอบถาม กลุ่มประชากรที่มีสถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 51.59 และโดยส่วนใหญ่กลุ่มประชากรที่มีสถานภาพสมรสจะมีช่วงอายุระหว่าง 26-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 92 ซึ่งจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ในส่วนแรก ช่วงอายุ 26-35 ประมาณร้อยละ 50 เป็นการสร้างครอบครัวใหม่ ที่มีผู้ร่วมพักอาศัยเป็นคู่สมรส และไม่มีบุตร กับ ผู้ที่สมรส และมีบุตรอาศัยร่วมกัน ในสัดส่วนที่เท่าๆกัน ส่วนที่ 2 ช่วงอายุ 36-45 ประมาณร้อยละ 90 เป็นการพักอาศัยของครอบครัวที่มีบุตรร่วมพักอาศัย ในการจองซื้อที่พักอาศัยในครั้งนี้ และครอบครัวที่สมรส ส่วนใหญ่มีบุตรเพียงคนเดียว

ลักษณะอาชีพกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรส เป็นกลุ่มที่ทำงานเป็นพนักงานประจำในบริษัทเอกชน หรือรับราชการ คิดเป็นร้อยละ 45 รองลงมาเป็นอาชีพรับจ้างร้อยละ 30 และมีอาชีพ

ค้าขายร้อยละ 22 และจากผู้ที่มีสถานภาพสมรสประมาณร้อยละ 90 มีที่อยู่เดิมเป็นลักษณะการเช่าอาศัยอยู่ จากการสัมภาษณ์ พบว่า อยากรู้จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และต้องการหนีออกจากเช่า เพื่อหาที่พักอาศัยที่มั่นคงระยะยาว และเห็นว่าที่พักอาศัยมีราคาไม่แพง ค่างวดผ่อนอยู่ในอัตราเดียวกันกับ ค่าเช่า

ในส่วนของรายได้ พบว่า ผู้มีสถานภาพสมรส ส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 63 มีรายได้ในช่วง 15,000-25,000 บาท เช่นกัน โดยแบ่งกลุ่มแรก มีช่วงระดับรายได้ 15,000-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 18 และกลุ่มสอง มีระดับรายได้ในช่วง 20,000-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 45 ขณะที่ค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือน ของกลุ่มแรกร้อยละ 97 มีค่าใช้จ่ายต่อครัวเรือน 5,000-10,000 บาท ต่อเดือน เมื่อเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้แล้ว คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 25-67 ของรายได้ ขณะที่กลุ่มสอง ร้อยละ 86 มีค่าใช้จ่ายเพียง 10,000-15,000 บาทต่อเดือน เมื่อเทียบสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้แล้ว คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 20-75 ของรายได้ แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่มีสถานภาพสมรส ที่มีรายได้ในกลุ่มนี้ จะมีรายได้เหลือที่จะชำระค่างวดสำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน ร้อยละ 25-33

ภาระหนี้ กลุ่มผู้มีสถานภาพสมรส มีภาระหนี้กับสถาบันการเงิน (สินเชื่อบุคคล) ผ่อนรถยนต์/จักรยานยนต์ หรือ มีภาระผ่อนหนี้นอกระบบ หรือ ผ่อนแชร์ คิดเป็นร้อยละ 20 ของกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพสมรส โดยอยู่ในกลุ่มผู้มีระดับรายได้ 15,000-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33 ของจำนวนผู้มีสถานภาพสมรส ที่มีระดับรายได้ 15,000-25,000 บาท ซึ่งจะทำให้กลุ่มระดับรายได้ดังกล่าวมีผู้ที่ไม่มีภาระหนี้ และมีโอกาสที่จะสามารถชำระค่าที่อยู่อาศัยได้อย่างแน่นอนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 67 ส่วนที่เหลือต้องพิจารณาตามจำนวนภาระหนี้ของแต่ละราย

5.1.1.3 กลุ่มที่มีสถานภาพอื่นๆ ได้แก่ หย่า หม้าย และแยกกันอยู่ จากข้อมูลในแบบสอบถาม กลุ่มประชากรที่มีสถานภาพอื่นๆ คิดเป็นร้อยละ 6.61 และโดยส่วนใหญ่กลุ่มประชากรที่มีสถานภาพอื่นๆ จะมีช่วงอายุระหว่าง 41-45 ปี คิดเป็นร้อยละ 55 และการพักอาศัยของประชากรกลุ่มนี้ ร้อยละ 80 เป็นการพักอาศัยร่วมกับบุตร ซึ่งก็มีจำนวนบุตร เพียงคนเดียวเช่นกัน

ลักษณะกลุ่มตัวอย่างที่มีสถานภาพอื่นๆ ทั้งหมด มีการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ทำให้อาชีพส่วนใหญ่ของกลุ่มนี้ เป็นลักษณะอาชีพรับจ้าง ประมาณร้อยละ 46 และมีอาชีพค้าขาย ร้อยละ 27 เท่ากันกับอาชีพพนักงานบริษัทเอกชน ซึ่งลักษณะอาชีพเป็นแม่บ้านในบริษัท และเป็นเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย กับบริษัทเอกชน ที่อยากจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

ในส่วนจขงรายไء้ พบว่า ผู้มีสถานภาพอื่น ๆ ประมาณร้อยละ 80 ที่มีรายไء้ในช่วง 15,000-25,000 บาท เช่นกัน ขณะทีจ้ค่าใช้จ้จ่ายต่อครัวเรือนส่วนใหญ่อ้อยละ 72 ของทั้ง 2 ระดับรายไء้ มีค่าใช้จ้จ่ายเพียง 5,000-10,000 บาทต่อเดือน เมื่อเทียบสัดส่วนค่าใช้จ้จ่ายต่อรายไء้แล้ว คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 35-67 ของรายไء้ แสดงให้เห็นว่า ผู้ที่มีสถานภาพอื่น ๆ ทีมีรายไء้ในกลุ่มนี้ จะมียรายไء้เหลือทีจ้ชำระค่างวดสำหรับทีอยู่อาศัยได้ไม่เกิน ร้อยละ 33 เช่นเดียวกัน กับกลุ่มทีมีสถานภาพโสด

ภาระหนี้ กลุ่มผู้มีสถานภาพอื่น ๆ ไม่มีภาระหนี้นอกระบบ และไม่มีภาระหนี้กับสถาบันการเงิน (สินเชื่อบุคคล) ไء้ๆ หรือผ่อนแชร์ มีแต่ภาระผ่อนรถยนต์ เพียง 2 ราย คิดเป็นร้อยละ 9 ของกลุ่มตัวอย่างทีมีสถานภาพอื่น ๆ และเป็นกลุ่มผู้มีระดับรายไء้ 15,000-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11 ของจำนวนผู้มีสถานภาพอื่น ๆ ทีจ้จะทำให้กลุ่มระดับรายไء้ดังกล่าวมีผู้ทีไม่มีภาระหนี้ และมีโอกาสทีจ้สามารถชำระค่าทีอยู่อาศัยได้อย่างแน่นอนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 89 ส่วนทีเหลือต้องพิจารณาตามรายไء้ หาก ทั้ง 2 รายดังกล่าว มีรายไء้ทีแท้จริง เท่ากับ 20,000 ก็น่าจะรองรับภาระค่างวดได้ทั้งหมด

สรุปผลจากภาพรวม จะเห็นได้ว่า จากการสำรวจกลุ่มประชากรส่วนใหญ่อ้อยละ 90 มีอายุระหว่าง 26-45 ปี และมีระดับการศึกษาสูงกว่ามัธยมต้นร้อยละ 65 ในเรื่องอาชีพการงาน เกือบร้อยละ 41.44 มีอาชีพเป็นพนักงานประจำในบริษัทเอกชน และเมื่อรวมกับอาชีพข้าราชการหรือข้าราชการรัฐวิสาหกิจ จะมีจำนวน ร้อยละ 52.25 ทีจ้จะเป็นกลุ่มประชากรทีน่าจะสามารถตรวจสอบอาชีพ และรายไء้ประจำได้อย่างชัดเจน ทีจ้ช่วยให้การพิจารณาสินเชื่สามารถทำไء้ได้ง่ายมากขึ้น นอกจากนี้ระดับรายไء้ส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างต่างๆ ทุกสถานภาพ จะมีรายไء้ในช่วง 15,000-25,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 63 ของกลุ่มประชากร ขณะที่กลุ่มตัวอย่างทีมีรายไء้มากกว่า 30,000 บาท มีเพียงร้อยละ 12 จะเห็นได้ว่า การทีการเคหะแห่งชาติมีการปรับรายไء้สูงสุดต่อครัวเรือน เป็นจำนวน 40,000 บาท เมื่อปลายปี 2552 อาจจ้ส่งผลกระทบต่อความต้องการทีอยู่อาศัยของกลุ่มประชากรผู้มีรายไء้ไม่น้อยส่วนใหญ่ได้ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ทีจ้ทำให้ผู้ทีจ้เข้ามาซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อแสวงหาผลตอบแทน ทำให้เกิดปัญหาการขาดแคลนทีอยู่อาศัยได้อีก

และหากจะพิจารณาจากพฤติกรรมการอยู่อาศัยในปัจจุบันของกลุ่มประชากรตัวอย่าง จะพบว่า มีผู้ตอบแบบสอบถามทีมีการอยู่อาศัยในลักษณะการเช่าอยู่ ร้อยละ 72 เป็นกลุ่มประชากรทีเสียค่าเช่าในปัจจุบัน มากกว่าหรือเท่ากับ 2,400 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราทีเทียบเท่ากับค่าผ่อน

ชำระบ้าน ที่ผู้บริโภครจะสามารถเปลี่ยนพฤติกรรมจากการเข้ามาเป็นการชำระค่างวดได้ทันที ขณะที่ร้อยละ 17 เป็นกลุ่มประชากรที่มีภาระค่าเช่าต่ำกว่า 2,400 บาทต่อเดือน ที่จะทำให้เกิดความเสี่ยงในเรื่องการชำระคืนเงินกู้ ซึ่งทางการเคหะแห่งชาติอาจจะต้องหาแนวทางการแก้ไขให้กับกลุ่มนี้โดยเฉพาะได้

กลุ่มประชากรตัวอย่างที่สำรวจมีความตั้งใจที่จะซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยที่ชัดเจน ซึ่งตรงกับทฤษฎีในเรื่องความจำเป็นพื้นฐานของ Maslow's และเป็นพื้นฐานในหลักการวิเคราะห์สินเชื่อ 5C's Credit ในเรื่อง Character ว่ามีกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีความตั้งใจจะจ่าย (Willing to pay) ประกอบกับการที่ผู้บริโภครมีการศึกษาที่สูงขึ้น และมีอาชีพการงานเป็นไปในลักษณะงานประจำ ที่จะสามารถตรวจสอบรายได้ที่ชัดเจนมากขึ้น จะทำให้การพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to pay) เป็นไปได้สะดวกมากขึ้น และมีแนวโน้มว่าจะสามารถเป็นลูกหนี้ที่ดีของสถาบันการเงินต่อไปได้

5.1.2 ความต้องการลักษณะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

จากการศึกษาความต้องการทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของผู้ได้สิทธิจองซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า

5.1.2.1 สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น ในรูปแบบการใช้จ่ายเงินออมของตนเองทั้งหมดเพื่อใช้ในการซื้อที่อยู่อาศัย เป็นไปไม่ได้เลย หรือแม้แต่การที่จะกู้ยืมเงินออมจากบุคคลใกล้ชิด เช่น บุพการี ญาติ พี่น้อง (ตามทฤษฎีในเรื่องระบบการเงินทางตรง Direct System ซึ่งเป็นระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยการใช้เงินออมของตนเอง หรือ กู้ยืมเงินออมจากบุคคล) ผลที่ได้จากการสอบถามพบว่า กลุ่มประชากรตัวอย่าง ไม่ได้มีความต้องการที่จะหาแหล่งเงินกู้ยืมที่จะมาจาก บุคคลใกล้ชิดเลย มีเพียงร้อยละ 4.51 เท่านั้น ที่จะนึกถึงการกู้ยืมเงินจากบุคคลใกล้ชิด ซึ่งส่วนใหญ่ก็เป็นบุพการี ดังนั้นกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 91 จึงสนใจที่จะใช้บริการสินเชื่อกับสถาบันการเงินเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่กลุ่มตัวอย่างนึกถึง เนื่องจากเป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง

5.1.2.2 จากแนวคิดลักษณะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีลักษณะรูปแบบต่างๆ เมื่อนำมาใช้สอบถามกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ที่มีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ได้สิทธิซื้อที่อยู่อาศัย ในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า มีลักษณะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่กลุ่มตัวอย่าง แสดงความต้องการและเรียงลำดับตามความสำคัญ 1-5 ประเภท ดังนี้ (ตารางที่ 5.1)

ตารางที่ 5.1 ลำดับความสำคัญของความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย

| ลำดับ ความสำคัญ | ลักษณะความต้องการ | รายละเอียดความต้องการ |
|--------------------|-------------------|---|
| 1 | อัตราดอกเบี้ย | <ul style="list-style-type: none"> ● ลักษณะอัตราดอกเบี้ยที่กลุ่มประชากรสนใจเลือกเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตลอดสัญญา ร้อยละ 46.84 รองลงมาเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบผสม (คงที่บวกกับลอยตัว) ร้อยละ 44.75 |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ● โดยมีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ที่ต่ำกว่าร้อยละ 4 ต่อปี ร้อยละ 34.83 ด้วยเหตุผลที่ผู้ตอบแบบสอบถามแจ้งว่า เพื่อให้คล้องกับนโยบายของโครงการว่าเป็นบ้านเอื้ออาทร และต้องการอัตราดอกเบี้ยในลักษณะเอื้ออาทรเช่นกัน ขณะที่ส่วนใหญ่ร้อยละ 64.87 ที่ผู้ตอบแบบสอบถามเลือกตามสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน และยอมรับอัตราดอกเบี้ย ในช่วงระหว่างร้อยละ 4-6 ต่อปี เมื่ออัตราดอกเบี้ยที่จะคิดมากกว่า ร้อยละ 6 ต่อปี ก็จะไม่เป็นไป ความต้องการของผู้ตอบแบบสอบถาม |
| 2 | จำนวนเงินกู้ | <ul style="list-style-type: none"> ● มีความต้องการวงเงินกู้สูงสุด 384,000 บาท Financing Percentage 100% แม้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามเกินกว่าครึ่งหนึ่ง จะมีเงินออม แต่ลักษณะเงินออมที่มีไม่ได้มากพอ ไม่ได้มีการวางแผนทางการเงินสำหรับที่อยู่อาศัย และเป็นเงินสำหรับหมุนเวียน ตามความจำเป็นในการใช้ชีวิตประจำวัน |

| ลำดับ ความสำคัญ | ลักษณะความต้องการ | รายละเอียดความต้องการ |
|--------------------|-----------------------------|--|
| 3 | การขออนุมัติสินเชื่อได้ง่าย | <ul style="list-style-type: none"> แม้ว่าการขออนุมัติสินเชื่อได้ง่าย จะไม่ใช่ลักษณะพิเศษของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือเงื่อนไขในการให้สินเชื่อ และเชื่อว่าอาจจะไม่พบในระดับรายได้ที่สูงขึ้นไป แต่ในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยมีความต้องการที่สามารถกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ง่าย เนื่องจากมีความเข้าใจว่า การขอเงินกู้จากสถาบันการเงิน เป็นเรื่องที่ยากสำหรับตนเอง และบางส่วนมีความกังวล เนื่องจากไม่มีเอกสารอาชีพ และรายได้ |
| 4 | จำนวนเงินงวด | <ul style="list-style-type: none"> ผู้บริโภคกลุ่มนี้ ส่วนใหญ่มีความต้องการที่จะชำระคืนเงินกู้เป็นเงินงวดที่ต่ำกว่า 2,400 บาท ต่อเดือน ประมาณร้อยละ 57 โดยแบ่งเป็น ช่วงเงินงวด จำนวน 2,101-2,400 บาท คิดเป็นร้อยละ 36.73 และช่วงเงินงวดจำนวน 1,801-2,100 บาท คิดเป็นร้อยละ 20.92 เพราะต้องการให้เงินงวดที่ผ่อนชำระต่ำกว่าค่าเช่าปัจจุบัน เพราะที่ผ่านมาจากที่เช่าอยู่ก็มีเงินเหลือเก็บออมเหลือเก็บเพียงเล็กน้อยและในการพักอาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทรอาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในเดินทางเพิ่มมากขึ้นมากกว่าเดิม |
| 5 | ระยะเวลากู้ | <ul style="list-style-type: none"> ในเรื่องระยะเวลากู้ ส่วนใหญ่ต้องการระยะเวลา 26-30 ปี เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่เข้าใจว่าสามารถกู้เงิน ในระยะเวลาที่สูงสุด 30 ปี แต่ขาดความเข้าใจในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลา กู้ กับอายุของผู้กู้ เพราะผู้บริโภคในทุกช่วงอายุ แม้จะมีอายุมากกว่า 41 ปี ยังเลือกระยะเวลาที่นานที่สุด |

แต่จากในสถานการณ์ปัจจุบัน ทำให้การเข้าถึงสินค้าที่เรียกว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ยาก กับสถาบันการเงินทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากสถาบันธนาคารพาณิชย์ ไม่ได้ให้ความสนใจที่จะให้สินเชื่อ และมีการกีดกันการเข้าถึง โดยการกำหนดวงเงินกู้ขั้นต่ำ หรือ การกำหนดราคาประเมินหลักประกัน ที่สูงกว่าราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ทำให้มีแต่ธนาคารภาครัฐที่จะต้องรองรับการให้สินเชื่อให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม ภาครัฐได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินเอง ก็ต้องให้ความสำคัญ ในการให้สินเชื่อ และผลตอบแทนกับผู้ฝากเงินในอัตราที่เหมาะสม และสามารถแข่งขันกับตลาด ได้ตามกลไกของตลาด ทำให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องใช้ลักษณะสินเชื่อตามที่ธนาคาร กำหนด ซึ่งจากการสัมภาษณ์ พบว่าเมื่อต้องเลือกลักษณะสินเชื่อที่อยู่อาศัยในสภาพความเป็นจริง ของผู้บริโภคกลุ่มนี้ ได้ให้ความสำคัญกับลักษณะสินเชื่อ เรียงลำดับดังตารางที่ 5.2 ที่แสดงต่อไปนี้

ตารางที่ 5.2 ลำดับความสำคัญของความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในสถานการณ์ปัจจุบัน

| ลำดับความสำคัญ | ลักษณะความต้องการ | รายละเอียดความต้องการ |
|----------------|-------------------|--|
| 1 | จำนวนเงินกู้ | ● มีความต้องการกู้วงเงินสูงสุด เช่นเดิม |
| 2 | จำนวนเงินงวด | ● ผู้ตอบแบบสอบถาม เลือกที่จะจ่ายเงินงวด ในจำนวนน้อยที่สุด แต่ก็ยังมากกว่าความต้องการ หรือความสามารถผ่อนที่แท้จริงได้ ซึ่งอาจทำให้เกิดปัญหาค้างชำระได้เช่นกัน |
| 3 | ระยะเวลากู้ | ● เลือกที่จะใช้ระยะเวลากู้สูงสุด 30 ปี เนื่องจากไม่สามารถเลือกได้นานกว่านั้น |
| 4 | อัตราดอกเบี้ย | ● ผู้บริโภคต้องเลือกตามที่ธนาคารเป็นผู้กำหนดเท่านั้น |

5.1.2.3 จากแนวคิดในเรื่องการพิจารณาสินเชื่อ ตามหลัก 5'Cs หากนำผลจากแบบสอบถามมาประมาณการตามหลักการพิจารณาสินเชื่อ พบว่า

1. Character

เป็นการพิจารณาถึง ความตั้งใจในการชำระหนี้ (Willing to pay) ความต้องการ หรือ ความจำเป็นของที่อยู่อาศัย ตลอดจนประวัติการผ่อนชำระทางการเงิน จากการที่กลุ่มประชากร

ตัวอย่างทั้งหมดจากแบบสอบถาม เป็นผู้ที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง และการจองซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทรในครั้งนี้ “เป็นบ้านหลังแรก” ของกลุ่มประชากรทั้งสิ้น ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงวัตถุประสงค์ที่ซื้อเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง และครอบครัว เชื่อได้ว่าผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ จะพยายามที่จะรักษาทรัพย์สินที่เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองไว้ เช่นเดียวกับผู้บริโภคระดับรายได้อื่นๆ

และจากการสอบถาม พบว่า หากสถาบันการเงินต่างๆ ทั้งภาครัฐ หรือภาคเอกชน หากให้ความสนใจที่จะให้สินเชื่อให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ซึ่งสถาบันการเงินต่างๆ มองว่ามีความเสี่ยงในการชำระคืนเงินกู้สูง ทางกลุ่มประชากรตัวอย่าง มากกว่าร้อยละ 90 มีความเห็นด้วย กับการที่จะลดความเสี่ยงของสถาบันการเงิน โดยที่จะนำทรัพย์สินที่กลุ่มตัวอย่างเก็บออมในรูปแบบของทรัพย์สิน เช่น ทองคำ ที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รถยนต์ และรถจักรยานยนต์ มาเป็นหลักประกันค้ำประกันวงเงินสินเชื่อเพิ่มเติมได้

2. Capacity

หมายถึง ความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to Pay or Capacity to Pay) เมื่อถึงกำหนดเวลา เป็นคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อทางด้านความสามารถในการหารายได้ให้เพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ได้ ตามสัญญาที่ให้ไว้กับสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินทุกแห่งถือว่าเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด

โดยทั่วไป สถาบันการเงินได้ใช้หลักเกณฑ์การพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ ในลักษณะที่จำนวนเงินงวดจะไม่เกินร้อยละ 30-35 หรือ 1 ใน 3 ของรายได้ เช่น กรณีโครงการบ้านเอื้ออาทร มีเงินงวดประมาณ 2,400 บาท/เดือน ผู้ขอสินเชื่อต้องมี รายได้ขั้นต่ำ 7,000 บาท ซึ่งจะเห็นได้ว่า กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ร้อยละ 94.89 มีรายได้เกินกว่า 10,000 บาท แสดงว่าสามารถกู้ได้ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวเกือบทั้งหมด

ในปัจจุบันสถาบันการเงินได้มีการเปลี่ยนแปลงการพิจารณาสินเชื่อ ในลักษณะที่ได้ใช้การกำหนด ภาระผ่อนเงินงวด รวมกับภาระหนี้ที่สามารถตรวจสอบได้ ทั้งในฐานข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (National Credit Bureau: NCB) และจากการสัมภาษณ์ผู้ขอสินเชื่อ นำมาเปรียบเทียบกับสัดส่วนกับรายได้ของผู้ขอสินเชื่อ ที่เรียกว่า การคำนวณภาระหนี้รวม ต่อ รายได้ขั้นต่ำ (Total Debt Service Ratio: TDSR) ที่ผ่านมา ธนาครจะกำหนดอยู่ประมาณร้อยละ 40-50 ของรายได้ เช่น กรณีที่มีรายได้ 10,000 บาท จะสามารถผ่อนเงินกู้จำนวน 2,400 บาท ได้ ต่อเมื่อ ผู้กู้ต้องมีภาระ

หนี้สินๆ ที่ผ่อนต่อเดือน ไม่เกิน 1,400 บาท ซึ่งจะเท่ากับมีภาระหนี้รวม 4,000 บาท หรือ ร้อยละ 40 ของรายได้

สถาบันการเงินส่วนใหญ่เห็นว่าปัญหาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เป็นเรื่องความสามารถในการชำระหนี้เป็นหลัก ผู้เขียนจึงได้นำเสนอการศึกษาในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ ของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม โดยได้ใช้กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ที่มีระดับรายได้ 15,000-25,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นร้อยละ 63.36 ของกลุ่มประชากรทั้งหมด มาพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่แท้จริง โดยคิดภาระค่างวดตามหลักเกณฑ์การผ่อนชำระ หรือค่างวด ตามหลักเกณฑ์ในปัจจุบันที่ผู้บริโภคได้รับ จำนวน 2,400 บาทต่อเดือน ดังตารางที่ 5.3



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 5.3 แสดงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ ที่มีระดับรายได้ ระหว่าง 15,000-20,000 บาทต่อเดือน (กลุ่ม 1) และ 20,000-25,000 บาทต่อเดือน (กลุ่ม 2)

| | กลุ่ม 1 | | | | | | กลุ่ม 2 | | | | | |
|--|---------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------|-----------------|-----------------|
| ระดับรายได้ | 15,000-20,000 | | | | | | 20,001-25,000 | | | | | |
| จำนวนประชากร (ตัวอย่าง) | 92 | | | | | | 119 | | | | | |
| รายได้ (หน่วย : บาท) | (ก) 15,000 | (ข) 20,000 | | | | | (ค) 21,000 | (ง) 25,000 | | | | |
| หัก คชจ.ส่วนตัว ครอบครัว (โดยเฉลี่ย) • ค่าอาหาร และเครื่องนุ่งห่ม • ค่าเดินทาง • ค่าน้ำ-ไฟ • การศึกษา / บุตร | (7,416) | (7,416) | | | | | (8,986) | (8,986) | | | | |
| รายได้ก่อนหักภาระหนี้ และค่างวด | 7,584 | 12,584 | | | | | 12,014 | 16,014 | | | | |
| ค่างวดผ่อนบ้านเคืออาหาร | 2,400 | | | | | | 2,400 | | | | | |
| ภาระหนี้ ต่อคน * คำนวณ จาก TDSR = 40% | ไม่มีหนี้ | หนี้ ≤ 3,600 | หนี้ > 3,600 | ไม่มีหนี้ | หนี้ ≤ 5,600 | หนี้ < 5,600 | ไม่มีหนี้ | หนี้ ≤ 6,000 | หนี้ < 6,000 | ไม่มีหนี้ | หนี้ ≤ 7,600 | หนี้ < 7,600 |
| ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีภาระหนี้ (หน่วย : จำนวนประชากร) | 75 | 10 | 7 | 75 | 12 | 5 | 70 | 25 | 24 | 70 | 25 | 24 |
| • เงินกู้สถาบันการเงิน • เงินกู้ยืมระบบ • ผ่อนรถยนต์ • ผ่อนแชร์ | | | | | | | | | | | | |

จากตารางที่ 5.3 กลุ่มประชากรส่วนใหญ่ที่มีระดับรายได้ระหว่าง 15,000-25,000 บาทต่อเดือนได้แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม

- ประชากรกลุ่มที่ 1 เป็นประชากรที่มีระดับรายได้ 15,000-20,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 92 ตัวอย่าง เป็นกลุ่มรายได้ (ก) มีรายได้ 15,000 บาท นั้น จะมีค่าใช้จ่ายส่วนตัวเฉลี่ย 7,416 บาท ทำให้มีรายได้คงเหลือหลังหักค่าใช้จ่าย 7,584 บาท ซึ่งเพียงพอที่จะจ่ายชำระเงินงวด จำนวน 2,400 บาทได้ ในกรณีที่ไม่มีภาระหนี้ใดๆ ทั้งในระบบการเงิน หรือนอกระบบการเงิน แต่หากผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ (ก) มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระคืนในแต่ละเดือน ในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน จะคำนวณ TDSR ร้อยละ 40 ผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ จะมีภาระหนี้ต่างๆ ได้ไม่เกิน 3,600 บาทต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมารวมกับ ค่างวดที่ต้องผ่อนชำระ 2,400 บาท จะเท่ากับ 6,000 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้

ส่วนกลุ่มรายได้ (ข) มีรายได้ 20,000 บาท นั้น มีค่าใช้จ่ายส่วนตัวเฉลี่ย 7,416 บาท เช่นกัน แต่จะมีรายได้คงเหลือหลังหักค่าใช้จ่าย 12,584 บาท ซึ่งสามารถรองรับจำนวนเงินงวดจำนวน 2,400 บาทได้แน่นอน ในกรณีที่ไม่มีภาระหนี้ใดๆ ทั้งในระบบการเงิน หรือนอกระบบการเงิน แต่หากผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ (ก) มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระคืนในแต่ละเดือน ในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน จะคำนวณ TDSR ร้อยละ 40 ผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ จะมีภาระหนี้ต่างๆ ได้ไม่เกิน 5,600 บาทต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมารวมกับ ค่างวดที่ต้องผ่อนชำระ 2,400 บาท จะเท่ากับ 8,000 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้

- ประชากรกลุ่มที่ 2 เป็นประชากรที่มีระดับรายได้ 20,001-25,000 บาทต่อเดือน มีจำนวน 119 ตัวอย่าง เป็นกลุ่มรายได้ (ค) มีรายได้ 21,000 บาท ขึ้นไป จะมีค่าใช้จ่ายส่วนตัวเฉลี่ย 8,986 บาท ทำให้มีรายได้คงเหลือหลังหักค่าใช้จ่าย 12,014 บาท ซึ่งเพียงพอที่จะจ่ายชำระเงินงวดจำนวน 2,400 บาทได้แน่นอน ในกรณีที่ไม่มีภาระหนี้ใดๆ ทั้งในระบบการเงิน หรือนอกระบบการเงิน แต่หากผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ (ค) มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระคืนในแต่ละเดือน ในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน จะคำนวณ TDSR ร้อยละ 40 ผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ จะมีภาระหนี้ต่างๆ ได้ไม่เกิน 6,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมารวมกับ ค่างวดที่ต้องผ่อนชำระ 2,400 บาท จะเท่ากับ 8,400 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้

ส่วนกลุ่มรายได้ (ง) มีรายได้ 25,000 บาท นั้น มีค่าใช้จ่ายส่วนตัวเฉลี่ย 8,986 บาท เช่นกัน แต่จะมีรายได้คงเหลือหลังหักค่าใช้จ่าย 16,014 บาท ซึ่งสามารถรองรับจำนวนเงินงวดจำนวน 2,400 บาทได้แน่นอนเช่นกัน ในกรณีที่ไม่มีภาระหนี้ใดๆ ทั้งในระบบการเงิน หรือนอก

ระบบการเงิน แต่หากผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ (ง) มีภาระหนี้ที่จะต้องชำระคืนในแต่ละเดือน ในการพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน จะคำนวณ TDSR ร้อยละ 40 ผู้ขอสินเชื่อในกลุ่มนี้ จะมีภาระหนี้ต่างๆ ได้ไม่เกิน 7,600 บาทต่อเดือน ซึ่งเมื่อนำมารวมกับ ค่างวดที่จะต้องผ่อนชำระ 2,400 บาท จะเท่ากับ 10,000 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้

และหากนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์ร่วมกัน เพื่อพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ของกลุ่มประชากรส่วนใหญ่ ระหว่างรายได้ในกลุ่ม 1 และกลุ่ม 2 จะพบว่า

○ กรณีการนำรายได้ในกลุ่ม 1(ก) + กลุ่ม 2(ค) หรือรายได้ในกลุ่ม 1(ก) + กลุ่ม 2(ง) คือ กลุ่มประชากรที่ไม่มีภาระหนี้สิน และมีหนี้สินไม่เกิน ร้อยละ 40 ($TDSR \leq 40$) ในแต่ละระดับรายได้ มีจำนวนประชากรที่มีความสามารถในการชำระหนี้ได้ จำนวน 180 ตัวอย่าง จาก 211 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 85 ที่มีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ความสามารถในการชำระหนี้ สามารถผ่อนชำระค่างวด 2,400 บาทต่อเดือนได้

○ กรณีรายได้ในกลุ่ม 1(ข) + กลุ่ม 2(ค) หรือ รายได้ในกลุ่ม 1(ข) + กลุ่ม 2(ง) คือ กลุ่มประชากรที่ไม่มีภาระหนี้สิน และมีหนี้สินไม่เกิน ร้อยละ 40 ($TDSR \leq 40$) ในแต่ละระดับรายได้ มีจำนวนประชากรที่มีความสามารถในการชำระหนี้ได้ จำนวน 182 ตัวอย่าง จาก 211 ตัวอย่าง คิดเป็นร้อยละ 86 ที่มีคุณสมบัติผ่านเกณฑ์ความสามารถในการชำระหนี้ สามารถผ่อนชำระค่างวด 2,400 บาทต่อเดือนได้

สรุปตารางที่ 5.3 จะเห็นได้ว่า หากพิจารณาในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ กลุ่มผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้อยู่ระหว่าง 15,000-25,000 บาท มากกว่าร้อยละ 85 ที่ไม่มีภาระหนี้หรือมีภาระหนี้ไม่เกิน 3,600-7,600 บาท จะมีความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินได้ สะท้อนให้เห็นถึง ในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ไม่ใช่เรื่องที่เป็นปัญหาหลักในการพิจารณาสินเชื่อให้กับกลุ่มผู้บริโภคกลุ่มนี้

3. Capital

เนื่องจากกลุ่มประชากรส่วนใหญ่เลือกที่จะขวงเงินกู้สูงสุด โดยมีสัดส่วนวงเงินกู้ต่อราคาซื้อขาย (Financing Percentage) ประมาณร้อยละ 99 ทำให้กลุ่มประชากรมีส่วนลงทุนในหลักประกันน้อยมาก ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงฐานะทางการเงินที่ยังไม่มั่นคง อย่างไรก็ตามจากแบบสอบถาม แม้ว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นด้วยในการที่จะนำหลักทรัพย์อื่นๆ มาค้ำประกันเพิ่มเพื่อชดเชยในกรณีที่ Character และ Capacity ไม่ค่อยดี แทนที่จะนำเงินออมมาลงทุนในการซื้อที่อยู่อาศัย แม้ว่ากลุ่มประชากรประมาณร้อยละ 51 เป็นกลุ่มที่มีเงินออมสะสม โดยมีเงินออม

เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเพียง 1,697 บาทต่อเดือนต่อราย หรือประมาณ 20,000 บาทต่อปีต่อราย แต่จากลักษณะเงินออมสะสมดังกล่าว ไม่ได้มีการวางแผนทางการเงินที่ดี และเป็นในรูปแบบหมุนเวียนมาใช้เมื่อขาดสภาพคล่องทางการเงิน และเมื่อมีเหลือจากค่าใช้จ่าย ก็จะเข้าเก็บออมใหม่ ทำให้จำนวนเงินคงเหลือจากการออมไม่ได้สูงขึ้นในลักษณะการสะสมที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

และหากจะให้กลุ่มตัวอย่างที่มีที่อยู่อาศัย โดยการออมเงินก่อนกู้ ตามหลักทฤษฎี การทำสัญญาออมก่อนกู้ (Contractual System) นั้น อาจจะเป็นไปได้ยาก เนื่องจากกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ไม่เห็นด้วยกับการออมก่อนกู้ สูงถึงร้อยละ 88 ด้วยเหตุผลเงินออมดังกล่าวต้องการเก็บไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน เพราะไม่สามารถจะหาเงินกู้ยืมได้ทัน หรืออาจจะต้องเสียดอกเบี้ยนอกระบบในอัตราที่สูงมาก และจากข้อมูลพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามที่มีเงินออมทั้งหมด 171 ราย ต้องการวงเงินสินเชื่อ มากกว่า 380,000 บาท เนื่องจากไม่ต้องการนำเงินออมดังกล่าวมาเป็นเงินดาวน์ในการซื้อบ้านในโครงการบ้านเอื้ออาทร

4. Collateral

โครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น ได้รับการอุดหนุนจากภาครัฐ จำนวน 80,000 บาทต่อหน่วย ทำให้ราคาซื้อขายต่ำกว่า ราคาค่าก่อสร้างจริง ดังนั้นหากสถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะเห็นได้ว่า อย่างน้อยมีสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าทรัพย์สิน (Loan to Value ratio: LTV) ประมาณร้อยละ 83 ของมูลค่าก่อสร้าง และอาจจะต่ำกว่านั้น หากโครงการบางแห่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีสภาพคล่องของหลักประกันสูง เช่น โครงการในเขตกรุงเทพ และปริมณฑล ซึ่งจะช่วยป้องกันความเสี่ยงต่อหนี้สูญที่อาจเกิดขึ้นกับสถาบันการเงินได้

5. Conditions

สิ่งที่เป็นเรื่องสำคัญ สำหรับการกำหนดเงื่อนไขให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย คือ ในเรื่องของเงินงวดที่จะต้องชำระในแต่ละเดือน ซึ่งกลุ่มประชากรตัวอย่างมากกว่า ร้อยละ 67 มีความสามารถในการชำระหนี้ได้ไม่เกิน 2,400 บาทต่อเดือน แต่หากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการชำระเงินซึ่งเป็นผลมาจาก สภาพทางเศรษฐกิจ ที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ในแต่ละเดือนได้ และอาจส่งผลทำให้เกิด หนี้ค้างชำระได้

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจากหลักการพิจารณาสินเชื่อ กลุ่มผู้มีรายได้น้อย มีความตั้งใจ และมีความสามารถชำระค่างวดได้ แต่ทางสถาบันการเงินต่างๆ เชื่อว่าเป็นกลุ่มที่มีโอกาสทำให้สถาบัน

การเงินเกิดความเสียหายได้สูง แม้แต่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เอง ซึ่งในพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ มาตราที่ 5 “ให้ธนาคารมีวัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนมีอาคาร และหรือ ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย”

แต่จากที่ผ่านมา สถาบันการเงินต่างๆ ยังไม่เคยได้มีการศึกษาในเรื่องความต้องการของผู้บริโภคเลย ที่จะช่วยให้สถาบันการเงินต่างๆ ได้ศึกษา และหาวิธีการให้สินเชื่อให้สอดคล้อง กับความต้องการของผู้บริโภค โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เพื่อที่จะได้เป็นการช่วยแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของประชากร

จากการที่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงในเรื่องอาชีพ และรายได้ที่ส่วนใหญ่ไม่แน่นอน และไม่สามารถตรวจสอบได้ชัดเจน ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์เองนั้น มีความจำเป็นที่จะต้องป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับธนาคาร และความรับผิดชอบต่อผู้ฝากเงิน ทำให้ธนาคารภาครัฐเองต้องกำหนดเป้าหมายในการให้สินเชื่อให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้

และแม้ว่า ภาครัฐจะสามารถให้สถาบันการเงินภาคเอกชน เข้ามามีส่วนร่วมในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้นั้น จากการศึกษาพบว่า หากธนาคารพาณิชย์ต่างๆ จะให้สินเชื่อให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยใน ยังคงต้องการในเงื่อนไขเดียวกันกับที่ทาง สถาบันการเงินของภาครัฐได้รับ คือ ต้องมีองค์กรภาครัฐเป็นผู้ค้ำประกันสินเชื่อ ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง จึงจะมีความเป็นไปได้

จากการศึกษาพบว่า รูปแบบการให้สินเชื่อให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยนั้น มีความจำเป็นที่จะต้องให้สินเชื่อในวงเงินที่เท่ากับราคาซื้อขาย คิดเป็น Financing Percentage 100% เนื่องจากผู้บริโภคกลุ่มนี้ มีเงินออมอยู่เพียงเล็กน้อย ที่จะต้องใช้ในยามฉุกเฉินสำหรับการดำรงชีวิตในปัจจุบันเท่านั้น ซึ่งหากเมื่อนำมาเป็นเงินส่วนต่าง หรือเงินลงทุนในการซื้อทรัพย์สิน (เงินดาวน์) ก็ไม่ได้มีส่วนในการช่วยลดความเสี่ยงของสัดส่วนเงินลงทุนต่อวงเงินกู้ได้มากนัก ขณะเดียวกันไม่ว่าจะเป็นสถาบันการเงินของภาครัฐ หรือว่าเอกชน ในการให้สินเชื่อมีการค้ำประกันการซื้อค้ำประกันอยู่แล้ว ในระยะเวลาที่กำหนดสูงถึง 5 ปี หากลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้เกินกว่า 3 งวด นั้นหมายถึงไม่ได้มีความเสี่ยงใดๆที่จะเกิดขึ้นกับสถาบันการเงินเลย

ในส่วนอัตราดอกเบี้ย ผู้บริโภคสามารถรองรับอัตราดอกเบี้ยได้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 6 ต่อปี ซึ่งก็เป็นอัตราดอกเบี้ยที่เป็นปกติในสภาพตลาดสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแต่อย่างไรก็ตาม หากมีการให้สถาบันการเงินภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมในการให้สินเชื่อ โดยต้องมีการค้ำประกันจากภาครัฐเช่นกันนั้น อาจส่งผลดีในเรื่องการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ที่อาจเสนออัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปี ในช่วงระยะเวลาที่ภาครัฐค้ำประกัน ก็เป็นไปได้เนื่องจากธนาคาร

พาณิชย์อาจเห็นว่าไม่ได้มีความเสี่ยงใดๆ จากการให้สินเชื่อสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง จะส่งผลต่อเงินงวดที่ผู้บริโภครู้สึกว่ารับภาระที่ลดลงได้เช่นกัน ซึ่งเป็นไปตามความต้องการของผู้บริโภคกลุ่มนี้ เนื่องจากระยะเวลาที่ส่วนใหญ่จะไม่สามารถขยายได้เกินกว่า 30 ปี เพราะถือเป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลาที่นานที่สุดแล้ว และหากขยายระยะเวลามากเกินไป อาจส่งผลกระทบต่อทางจิตใจ ในเรื่องความเป็นเจ้าของหลักประกัน เพราะในการผ่อนชำระที่มีเงินงวดต่ำ เงินงวดดังกล่าวจะไปตัดภาระดอกเบี้ยในแต่ละเดือนก่อนที่จะตัดชำระเงินต้น จะทำให้ผู้บริโภคมีความรู้สึกที่ว่าที่ผ่อนชำระทุกเดือน เป็นการตัดชำระเงินต้นน้อยมาก และอาจทำให้ตัดสินใจที่จะเลือกไม่ผ่อนชำระ หรือไม่รักษาที่อยู่อาศัยได้ง่าย จนส่งผลกระทบต่อเป็นหนี้ค้างชำระในที่สุด

5.2 ข้อเสนอแนะ

5.2.1 แนวทางการกำหนดลักษณะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย

จากการศึกษาความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของผู้ได้สิทธิของซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทร พบว่า ผู้บริโภคให้เห็นถึงความสำคัญของดอกเบี้ยจ่าย และคิดว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรนั้น เกิด และพัฒนาขึ้น ตามวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ในทางปฏิบัติผู้บริโภคนั้นกลับต้องรับภาระดอกเบี้ยในอัตราที่สูงกว่า กลุ่มผู้มีรายได้น้อย เนื่องจากสถาบันการเงินมี ความเสี่ยงในเรื่องความมั่นคงในอาชีพ และรายได้ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ทำให้สถาบันการเงินต้องการพิสูจน์ ความรับผิดชอบจากประวัติการผ่อนชำระ หรือวินัยทางการเงิน อย่างไรก็ตามสถาบันการเงินทั้งหลาย ยังคงให้ความเชื่อถือองค์กรของภาครัฐมากกว่าตัวผู้บริโภค ดังนั้นในการแก้ไขปัญหา และพัฒนาที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ภาครัฐต้องมีส่วนสำคัญในการผลักดันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ หากภาครัฐต้องการให้ประชากรมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะในลักษณะเชิงนโยบาย ดังนี้

5.2.1.1 แนวทางการกำหนดลักษณะสินเชื่อในระยะสั้น

- ภาครัฐควรมีการกำหนดเงื่อนไข การให้สิทธิของซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรใหม่ เนื่องจาก การกำหนดรายได้ต่อครัวเรือนขั้นสูงไม่เกิน 40,000 บาท ไม่ได้ตรงกับกลุ่มประชากรที่ต้องการที่อยู่อาศัย หากแต่ควรกำหนดรายได้ขั้นต่ำ เพื่อที่จะสะท้อนถึงความแตกต่างของตัวผู้บริโภค เพื่อที่จะได้กำหนดกลุ่มผู้บริโภคให้สอดคล้องความต้องการ และความสามารถ

ที่แท้จริง ว่าผู้บริโภคระดับใดเหมาะสมกับรูปแบบการผ่อนชำระกับธนาคาร และผู้บริโภค ระดับใดเหมาะสมกับการมีที่อยู่อาศัยในลักษณะสัญญาเช่าระยะยาว โดยมีค่าเช่าใน แนวทางที่ผู้บริโภคสามารถจ่ายได้ และเพียงพอกับ ค่าใช้จ่ายของ การเคหะแห่งชาติ

- จากกลุ่มประชากรตัวอย่าง ให้ความสำคัญในเรื่องดอกเบี้ย และดอกเบี้ยจ่ายเป็นภาระที่สูง มากสำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัย ทำให้บางรายผ่อนได้ระยะหนึ่งก็ทิ้งบ้าน เพราะเงินที่ผ่อนไป ตัดเงินต้นเพียงเล็กน้อย ไม่ได้รู้สึกมีส่วนร่วมกับการผ่อนบ้าน ดังนั้นภาครัฐอาจจะต้อง ช่วยเหลือในลักษณะให้เงินอุดหนุนดอกเบี้ยจ่าย เช่นเดียวกับในประเทศสวีเดน อังกฤษ และอีกหลายประเทศในแถบยุโรป ซึ่งอาจจะทำการอุดหนุนเพียงบางส่วน ในช่วง ระยะเวลาหนึ่ง เช่น 3-5 ปี เพื่อให้คุ้นเคยกับระบบการผ่อนชำระ กับสถาบันการเงิน และให้ เกิดความผูกพัน หรือความเสียดาย และพยายามที่จะผ่อนชำระให้ครบอายุสัญญาได้

5.2.1.2 แนวทางการกำหนดลักษณะสินเชื่อในระยะยาว

- ภาครัฐอาจจะต้องศึกษา การอุดหนุนภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดในช่วงแรก แทนการอุดหนุน ค่าก่อสร้าง จำนวน 80,000 บาท เพราะเรื่องดอกเบี้ยเป็นเรื่องที่สำคัญที่สุด สำหรับกลุ่มผู้มี รายได้น้อย หากแต่ให้ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยในราคาค่าก่อสร้างของการเคหะแห่งชาติ ตามปกติ โดยภาครัฐนำเงินอุดหนุนดังกล่าวมาชำระเป็นดอกเบี้ย ให้กับผู้บริโภคโดยตรง ซึ่ง จะสามารถชำระดอกเบี้ยแทนได้ประมาณ 45 งวด(เดือน) หรือ เกือบ 4 ปี ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มผู้ มีรายได้น้อยรู้สึกเสียดาย เพราะเงินที่ส่งค่างวดเป็นการตัดเงินต้นเพียงอย่างเดียว ซึ่งจะช่วย สร้างความภาคภูมิใจ จากการมีส่วนร่วมในที่อยู่อาศัย จนทำให้เสียดายเงินส่วนที่ได้ลงทุน มาแล้ว และพยายามที่จะรักษาที่อยู่อาศัยไว้เป็นของตนเองต่อไป ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการ ของสถาบันการเงินที่ต้องการดูวินัยการชำระเงินที่ผ่านมา ซึ่ง 3-4 ปี น่าจะเพียงพอต่อการ แสดงประวัติการผ่อน และวินัยทางการเงิน ทำให้สถาบันการเงินของภาครัฐ และธนาคาร พาณิชยสนใจในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยได้ ตลอดจนในอนาคต ภาครัฐอาจจะใช้เงินอุดหนุนดอกเบี้ยให้กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ซื้อที่อยู่อาศัย กับโครงการที่ เป็นของเอกชนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ได้เช่นกัน แต่ว่าการให้เงินอุดหนุน ผู้บริโภคอาจจะต้องได้รับผลกระทบในเรื่องภาระดอกเบี้ยจ่ายที่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 20,000 บาทต่อหน่วย และมีระยะเวลาการผ่อนชำระที่นานกว่าประมาณ 8 งวด(เดือน) (ตามตาราง การผ่อนชำระในภาคผนวก ข) จากการคำนวณในอัตราดอกเบี้ย และจำนวนเงินงวดในแต่ละ เดือน ในลักษณะเดียวกัน

อย่างไรก็ตามในลักษณะแนวทางการแก้ไขปัญหาค่าที่อยู่อาศัย จำเป็นต้องมีแหล่งที่มาของเงินลงทุนระยะยาวต่างๆ ที่ภาครัฐจะต้องนำมาอุดหนุน เนื่องจากในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีระยะเวลาที่ยาวนานที่สุด ซึ่งทางผู้เขียนได้รวบรวมข้อมูลจาก แหล่งเงินลงทุนระยะยาวที่ภาครัฐสามารถที่จะระดมทุน เพียงบางส่วนจากแหล่งเงินดังต่อไปนี้ได้

- เงินสำรองกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) ซึ่ง ณ เดือนมีนาคม พ.ศ.2553 มีประมาณ 98,000 ล้านบาท และเงินลงทุนในตราสารหนี้ และตราสารทุนในต่างประเทศ อีกประมาณ 47,000 ล้านบาท มาลงทุนในที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้น้อยแทน ซึ่งจะรวมถึงกลุ่มข้าราชการเองที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย
- เงินกองทุนสะสมในประกันสังคม ณ สิ้นปี พ.ศ.2551 จำนวน 224,000 ล้านบาท และเงินกองทุนทดแทน จำนวน 22,000 ล้านบาท
- เงินสำรองประกันภัยจากธุรกิจประกันชีวิต ประมาณจำนวน 811,800 ล้านบาท และเงินกองทุน 130,300 ล้านบาท (จากการประมาณการของของสมาคมประกันชีวิตไทย เมื่อปี พ.ศ.2550)

5.2.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

5.2.2.1 เนื่องจากการศึกษานี้เลือกศึกษาเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย หากมีการขยายการศึกษาไปยังกลุ่มระดับรายได้ตั้งแต่ระดับปานกลาง และระดับรายได้สูง จะทำให้ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนมากขึ้น เพื่อเป็นการพัฒนาต่อระบบการเงินเคหะการในประเทศได้สมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

5.2.2.2 การศึกษาเพื่อหาแนวทางการอุดหนุนด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ในกรณีที่อาจจะซื้อที่อยู่อาศัยกับผู้พัฒนาโครงการภาคเอกชนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน BOI หรือภาคเอกชนทั่วไปได้

5.2.2.3 การศึกษาถึงสาเหตุของการรับซื้อคืนของ การเคหะแห่งชาติ จากการที่ลูกค้าที่ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร และได้รับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินแล้ว แต่ต่อมาได้มีการผิดนัดชำระหนี้ โดยมียอดค้างชำระเงินงวดมากกว่า 3 งวด ในช่วงระยะเวลา 5 ปีแรก ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขบันทึกข้อตกลง การการรับประกันการซื้อคืนลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางการป้องกันไม่ให้เกิดหนี้ค้างชำระเกิดขึ้น

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

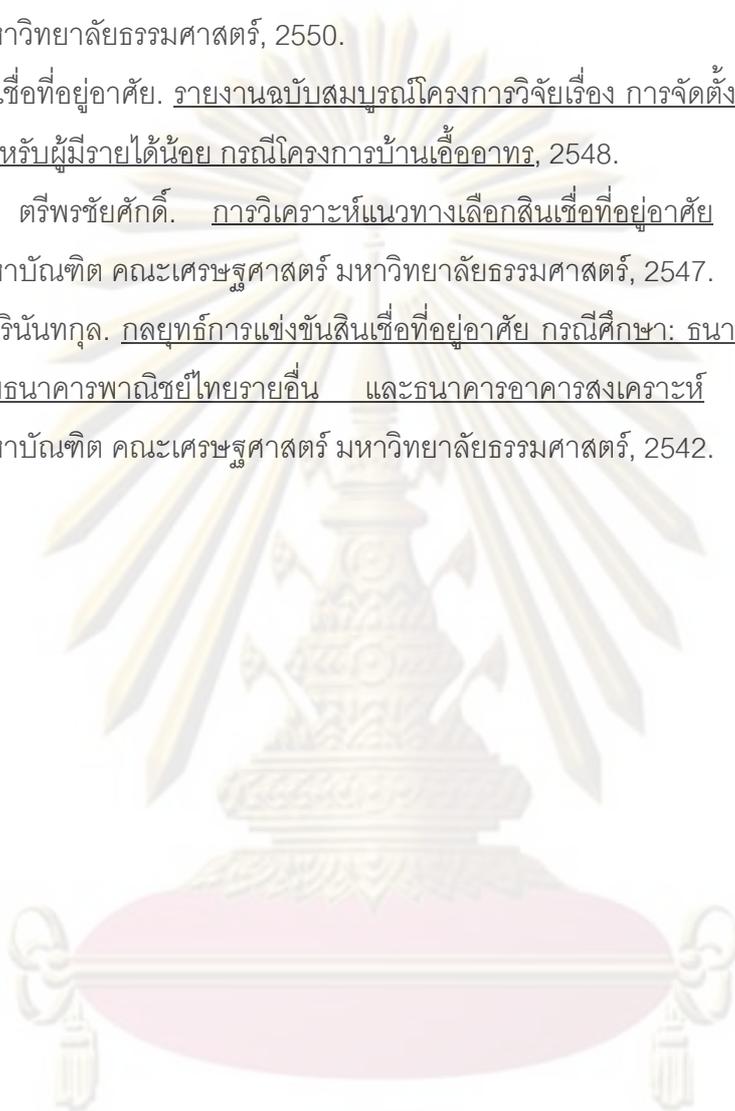
- กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ. การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- การเคหะแห่งชาติ. คู่มือการเป็นเจ้าของบ้านเอื้ออาทร, 2549.
- การเคหะแห่งชาติ. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 – 3 (ปี 2546 – 2547), ม.ป.ป.
- กิตติคุณ นิตชัยวรกุล. แนวทางการพัฒนาบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- จารณี บุญยะพงศ์ไชย. พฤติกรรมการออมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง: กรณีศึกษาบริษัท วังทองกรุ๊ป จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- ชนินทร์ พิทยาวิวิธ. การบริหารสินเชื่อสถาบันการเงินครบวงจร. พิมพ์ครั้งที่ 4, 2547.
- ธัญญพงศ์ พลธานี. การเปรียบเทียบวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติกับโครงการเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.
- มนัสวี วันทยะกุล. ความเป็นไปได้ในการจัดตั้ง และดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2549.
- วิสุทธิดา นครชัย. เกณฑ์การคัดเลือกผู้ได้รับสิทธิโครงการบ้านเอื้ออาทร กับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ เพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาจาก ลูกค้าโครงการบ้านเอื้ออาทร บางโฉบ 1 จังหวัดสมุทรปราการ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.
- วุฒิพงศ์ พรพรมประทาน. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

ศิริรัตน์ เย็นสุข. การแข่งขันในการให้สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์: กรณีศึกษาจาก บมจ.ธนาคารกรุงไทย วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550.

สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. รายงานฉบับสมบูรณ์โครงการวิจัยเรื่อง การจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย กรณีโครงการบ้านเคื้ออาทร, 2548.

สิริลักษณ์ ตริพรชัยศักดิ์. การวิเคราะห์แนวทางเลือกสินเชื่อที่อยู่อาศัย วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547.

สุวรรณา ศิรินนทกุล. กลยุทธ์การแข่งขันสินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา: ธนาคารไทยธนาคารเทียบกับธนาคารพาณิชย์ไทยรายอื่น และธนาคารอาคารสงเคราะห์ วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2542.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



แบบสอบถามนี้ เป็นส่วนหนึ่งของการทำวิทยานิพนธ์
เรื่อง "ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย : กรณีศึกษากลุ่มผู้บริโภคสินเชื่อ
จำนองในโครงการบ้านเอื้ออาทร" โดยนาย สัจจพงษ์ เมฆวรรุฒิ นิสิตปริญญาโท ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย คำตอบของท่านผู้วิจัยขอสัญญาว่าจะไม่มี
การเปิดเผยโดยเด็ดขาด เพียงใช้ในรูปแบบผลสรุปในการทำวิทยานิพนธ์ เท่านั้น

คำชี้แจง โปรดใส่เครื่องหมาย ✓ ใน () และเติมข้อความลงใน ที่ตรงกับ
ความเป็นจริงของท่านมากที่สุด

โครงการที่ชื่อ

ท่านยื่นกู้เงินกับ () สหกรณ์ เครดิตยูเนียน () ออมสิน () ธอส.
() อื่นๆ (ระบุ)

ส่วนที่ 1 : ข้อมูลพื้นฐานส่วนบุคคล

1. เพศ () ชาย () หญิง
2. อายุ () 20-25 ปี () 26-30 ปี () 31-35 ปี
() 36-40 ปี () 41-45 ปี () 46-50 ปี
() มากกว่า 50 ปี ขึ้นไป
3. สถานภาพสมรส () โสด () สมรส () หย่า
() หย่า () แยกกันอยู่
4. ระดับการศึกษา () ประถมศึกษา หรือต่ำกว่า () มัธยมศึกษาตอนต้น
() มัธยมศึกษาตอนปลาย / ปวช. () อนุปริญญา / ปวส. / ปวท.
()ปริญญาตรี () สูงกว่า ปริญญาตรี

5. อาชีพปัจจุบัน () ค้าขาย () รับจ้าง
 () ธุรกิจ (จดทะเบียนการค้า) () ลูกจ้างชั่วคราว
 () ลูกจ้างประจำ () พนักงานบริษัทเอกชน
 () ข้าราชการ / ข้าราชการวิสาหกิจ
 () อื่นๆ (ระบุ)

ส่วนที่ 2 : ข้อมูลสังคม และเศรษฐกิจ

6. ภูมิลำเนา

- () ภาคตะวันออก () ตะวันออกเฉียงเหนือ
 () ภาคตะวันตก () ภาคเหนือ
 () ภาคใต้ () ภาคกลาง
 () กรุงเทพฯ () ปริมณฑล

7. ปัจจุบัน ท่านอาศัยอยู่ที่ไหน

- () บ้านเช่า มีค่าใช้จ่ายจำนวน..... บาท/เดือน
 () ห้องเช่า มีค่าใช้จ่ายจำนวน..... บาท/เดือน
 () บ้านสวัสดิการ มีค่าใช้จ่ายจำนวน..... บาท/เดือน
 () บ้านบิดา-มารดา /ญาติ มีค่าใช้จ่ายจำนวน..... บาท/เดือน
 () บ้านเพื่อน มีค่าใช้จ่ายจำนวน..... บาท/เดือน
 () บ้านของตนเอง มีค่าใช้จ่ายจำนวน..... บาท/เดือน

8. บ้านที่ท่านซื้อ ในโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นบ้านหลังแรกของตัวเอง

- () ใช่ () ไม่ใช่

9. บ้านเอื้ออาทรที่จองไว้ จะมีผู้พักอาศัย ร่วมกับท่าน ทั้งหมดกี่คน

- () 1 คน () 2-3 คน
 () 4-5 คน () ตั้งแต่ 6 คน ขึ้นไป

10. ผู้ที่พำนักอาศัยร่วมกับท่าน มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องเป็น (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () คู่สมรส () บุตร
 () บิดา-มารดา () เพื่อน
 () ญาติพี่น้อง

11. ท่านมีบุคคลที่เป็นเครือข่าย หรือ บุคคลที่ใกล้ชิด อยู่ในโครงการเดียวกันหรือไม่

- () ไม่มี () มี จำนวน ครอบครัว

12. รายได้รวม ของครอบครัว ของท่าน เฉลี่ยต่อเดือน

- () ต่ำกว่า 10,001 บาท () 10,001-15,000 บาท
 () 15,001 - 20,000 บาท () 20,001 - 25,000 บาท
 () 25,001 - 30,000 บาท () มากกว่า 30,000 บาท

13. รายจ่าย ของครอบครัว ของท่าน เฉลี่ยต่อเดือน

- () 5,000 บาท หรือ น้อยกว่า () 5,001 - 10,000 บาท
 () 10,001 - 15,000 บาท () 15,001 - 20,000 บาท
 () 20,001 - 25,000 บาท () มากกว่า 25,000 บาท

14. รายจ่ายในครอบครัวของท่าน เกี่ยวข้องกับเรื่องใดบ้าง

- () ผ่อนค่าบ้าน / ค่าเช่าบ้าน จำนวน บาท /เดือน
 () ค่าน้ำ ,ค่าไฟฟ้า ,ค่าโทรศัพท์ จำนวน บาท /เดือน
 () ผ่อนชำระคืน เงินกู้ จากญาติ จำนวน บาท /เดือน
 () ผ่อนชำระคืน เงินกู้ (ที่ไม่ใช่ญาติ) จำนวน..... บาท /เดือน
 () ผ่อนเครื่องใช้ไฟฟ้า จำนวน บาท /เดือน
 () ผ่อนรถยนต์ / รถจักรยานยนต์ จำนวน บาท /เดือน
 () ผ่อนชำระคืน บัตรเครดิต สินเชื่อบุคคล จำนวน บาท /เดือน
 () ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่ารถ / ค่าน้ำมัน จำนวน บาท /เดือน
 () ค่าอาหาร เครื่องดื่ม เสื้อผ้า จำนวน บาท /เดือน
 () ผ่อนแชร์ จำนวน บาท /เดือน
 () ค่าใช้จ่ายการศึกษา (ส่วนตัว / บุตร) จำนวน บาท /เดือน

15. ท่าน และครอบครัว มีสินทรัพย์อื่นๆ หรือไม่ (ถ้ามีได้แก่อะไรบ้าง)

() ไม่มี

() มี ได้แก่

() โฉนดที่ดิน จำนวน..... แปลง มูลค่าบาท

() รถยนต์ จำนวน..... คัน มูลค่าบาท

() รถมอเตอร์ไซด์ จำนวน..... คัน มูลค่า บาท

() ทองคำ หนัก..... บาท มูลค่า บาท

() อื่นๆ (ระบุ) มูลค่าบาท

ส่วนที่ 3 : ข้อมูลการขอสินเชื่อในครั้งนี้

16. ปัจจุบันท่านมีเงินออม จำนวน บาท ได้มาจาก

() เก็บสะสมรายเดือน จากรายได้ จำนวน บาท/เดือนมานาน ปี

() พ่อ-แม่ ให้มา () ญาติ ให้มา () จากการขายทรัพย์สิน เช่น ทอง

() อื่นๆ (ระบุ)

17. ท่าน ขอกู้เงินซื้อบ้าน จำนวนเท่าไร

() มากกว่า 350,000 บาท () 300,001-350,000 บาท

() 250,001-300,000 บาท () 200,001-250,000 บาท

() 150,001-200,000 บาท () ต่ำกว่า 150,001 บาท

18. ระยะเวลาผ่อนเงินกู้ ที่ท่านขอเงินกู้ ในครั้งนี้

() ต่ำกว่า 10 ปี () 11-15 ปี () 16-20 ปี

() 21-25 ปี () 26-30 ปี

19. การขอเงินกู้ในครั้งนี้ มีผู้ร่วม หรือไม่

() ไม่มี () มี จำนวน คน

20. การขอเงินกู้ในครั้งนี้ มีผู้ค้ำประกัน หรือไม่

() ไม่มี () มี จำนวน คน

21. ท่านเคยใช้เงินกู้ บุคคล เช่น อีออน เฟรียช้อย อีซีบาย ซิตีโลน หรือไม่

() ไม่เคยใช้ (ข้ามไปทำข้อ 23)

() เคยใช้ (โปรดแจ้งรายละเอียด)

() จำนวนเงินที่กู้ บาท

() เพื่อนำไปใช้

22. ถ้าเคยใช้ ที่ผ่านมาเคยค้างชำระ หรือไม่ ถ้าค้างชำระ ค้างมาแล้วกี่ครั้ง

() ไม่เคยค้างชำระ () ค้างชำระ 1-2 ครั้ง

() ค้างชำระ 3 ครั้ง ขึ้นไป

ส่วนที่ 4 : ข้อมูลในเรื่องความต้องการสินเชื่อ

23. หากท่านต้องการกู้เงินเพื่อซื้อบ้าน ท่านต้องการกู้จากที่ใดบ้าง

(เรียงลำดับความสำคัญ โดยใส่เลข 1, 2, 3...)

() ธนาคารพาณิชย์ทั่วไป เพราะ

() ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพราะ

() ธนาคารออมสิน เพราะ

() เครดิต ยูเนียน เพราะ

() สหกรณ์ออมทรัพย์ เพราะ

() ญาติ พี่น้อง เพราะ

() อื่นๆ (ระบุ)

24. ปัจจุบันท่านเลือกใช้บริการ ธนาคารพาณิชย์ที่ใดบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

() ธนาคารธนชาติ () ธนาคารทหารไทย

() ธนาคารกรุงเทพ () ธนาคารยูโอบี

() ธนาคารนครหลวงไทย () ธนาคารกสิกรไทย

() ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย () ธนาคารกรุงศรีอยุธยา

() ธนาคารไทยพาณิชย์ () ธนาคารเกียรตินาคิน

() ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด () ธนาคารกรุงไทย

() อื่นๆ (ระบุ)

25. ถ้าให้ท่านเลือกใช้บริการเงินกู้ กับธนาคารในข้อ 25 ท่านจะเลือกใช้บริการของธนาคาร..... เพราะ

- () เป็นที่รู้จัก () เคยมีการใช้บริการ
 () ใกล้บ้านที่ทำงาน () สะดวกในการชำระเงิน
 () อื่นๆ (ระบุ)

26. ปัญหาที่ท่านพบ จากการไปกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ คือเรื่องใด (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () ไม่มี เอกสารอาชีพ และรายได้ () เจ้าหน้าที่ธนาคารให้บริการไม่ดี
 () ติดต่อธนาคารได้ยาก () ต้องหาเงินดาวน์เพิ่ม
 () ต้องหาบุคคลค้ำประกันเพิ่ม () รอเรื่องอนุมัติ นาน
 () อื่นๆ (ระบุ)

27. ท่านคิดว่า คนที่จะกู้ซื้อบ้านได้ ต้องมีคุณสมบัติอย่างไรบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () มีเงินเก็บ (เงินออม) () มีอาชีพ เป็นพนักงานประจำ
 () มีรายได้ สม่ำเสมอ () สามารถจ่ายคืนเงินกู้ได้ทุกเดือน
 () เป็นบ้านหลังแรก () กู้ได้ทุกกรณี
 () ไม่เคยค้างชำระเงินกู้ต่างๆ () มีผู้ค้ำประกัน
 () มีทรัพย์สินอื่นๆ ค้ำประกัน
 () อื่นๆ (ระบุ)

28. ท่านเห็นด้วยกับการ ผักเงินกับธนาคารพาณิชย์ ก่อน จะสามารถกู้เงินซื้อบ้าน ได้ง่ายขึ้น

- () ไม่เห็นด้วย
 () เห็นด้วย ท่านสามารถฝากได้ ขั้นต่ำ จำนวน บาท ต่อเดือน

29. ท่านคิดว่า ปัจจัยในการที่ทำให้ท่านตัดสินใจกู้ คือปัจจัยใดบ้าง ให้เรียงลำดับตามความสำคัญมากไปน้อย (เรียงลำดับความสำคัญเริ่มจาก 1, 2, 3...)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> จำนวนเงินกู้ | <input type="checkbox"/> ดอกเบี้ย |
| <input type="checkbox"/> ระยะเวลากู้ | <input type="checkbox"/> เงินที่ผ่อน ในแต่ละเดือน (ค่างวด) |
| <input type="checkbox"/> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ | <input type="checkbox"/> ชำระเงินได้ง่าย |
| <input type="checkbox"/> กู้ง่าย (อนุมัติง่าย) | <input type="checkbox"/> ชื่อเสียงของธนาคาร |
| <input type="checkbox"/> บริการรวดเร็ว | <input type="checkbox"/> จ่ายเฉพาะดอกเบี้ย ในปีแรก |
| <input type="checkbox"/> อื่นๆ (ระบุ) | |

30. ท่านต้องการเงินกู้ และอัตราดอกเบี้ย รวมถึงเงื่อนไขอื่นๆ เป็นจำนวนเท่าใด

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| จำนวนเงินกู้ที่ต้องการ | บาท |
| ดอกเบี้ย เท่ากันทุกปี | % ต่อปี |
| ดอกเบี้ย ขึ้น-ลง ตามเศรษฐกิจ | % ต่อปี |
| ค่าธรรมเนียมเงินกู้ | % ต่อปี |
| ระยะเวลากู้ | ปี |
| ผ่อน ต่อเดือน | บาท/เดือน |
| แจ้งผลอนุมัติ ภายใน | วัน |
| อื่นๆ (ระบุ) | |

31. ท่านคิดว่า เงินกู้ที่เหมาะสมกับท่าน มีลักษณะแบบใด

- | | | |
|---------------|--|--|
| จำนวนเงินกู้ | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 300,000 | <input type="checkbox"/> 300,001-320,000 บาท |
| | <input type="checkbox"/> 320,001-340,000 บาท | <input type="checkbox"/> 340,001-360,000 บาท |
| | <input type="checkbox"/> 360,001-380,000 บาท | <input type="checkbox"/> มากกว่า 380,000 บาท |
| อัตราดอกเบี้ย | <input type="checkbox"/> ต่ำกว่า 4% | <input type="checkbox"/> 4% |
| | <input type="checkbox"/> 5% | <input type="checkbox"/> 6% |
| | <input type="checkbox"/> 7% | <input type="checkbox"/> มากกว่า 7% |
| | | |

- ระยะเวลากู้ () น้อยกว่า 10 ปี () 10-15 ปี
 () 16-20 ปี () 21-25 ปี
 () 26-30 ปี () มากกว่า 30 ปี
- ค่างวด ต่อเดือน () ต่ำกว่า 1,500 บาท () 1,501-1,800 บาท
 () 1,801-2,100 บาท () 2,101-2,400 บาท
 () 2,401-2,700 บาท () มากกว่า 2,700 บาท
- ค่าธรรมเนียมเงินกู้ () ต่ำกว่า 1% () 1%
 () 2% () 3%
 () มากกว่า 3%

32. หากให้ท่านเลือก คิดว่า เงินกู้รูปแบบใดเหมาะสมกับท่าน มากที่สุด

- แบบที่ 1 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 390,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 7% ระยะเวลากู้ 30 ปี
 ผ่อน 2,600 บาท
- แบบที่ 2 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 390,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 6% ระยะเวลากู้ 20 ปี
 ผ่อน 2,800 บาท
- แบบที่ 3 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 390,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 5% ระยะเวลากู้ 15 ปี
 ผ่อน 3,100 บาท
- แบบที่ 4 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 350,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 6% ระยะเวลากู้ 30 ปี
 ผ่อน 2,100 บาท
- แบบที่ 5 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 350,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 5% ระยะเวลากู้ 20 ปี
 ผ่อน 2,300 บาท
- แบบที่ 6 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 300,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 5% ระยะเวลากู้ 30 ปี
 ผ่อน 1,600 บาท
- แบบที่ 7 () จำนวนเงินที่ให้กู้ 270,000 บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 4% ระยะเวลากู้ 20 ปี
 ผ่อน 1,600 บาท
- แบบที่ 8 () จำนวนเงินที่ให้กู้ บาท อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย.....% ระยะเวลากู้.....ปี
 ผ่อน บาท

33. กรณีที่ท่านไม่เข้าเงื่อนไขปกติของทางธนาคาร หากธนาคารมีการเสนอเงื่อนไขเพิ่มเติม รูปแบบเงื่อนไขใดที่ท่านต้องการ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () ทำสัญญาเช่าซื้อ กับธนาคาร () คิดดอกเบี้ย สูงกว่าปกติ
 () คิดค่าธรรมเนียมสูงกว่าปกติ () บุคคล ค้ำประกันเพิ่ม
 () จ่ายค่างวดสูง ในช่วงปีแรก () ระยะเวลาสั้นน้อยกว่าปกติ
 () สินทรัพย์อื่นๆ ค้ำประกันเพิ่ม เช่น ที่ดิน ทองคำ รถยนต์ รถจักรยานยนต์
 () อื่นๆ (โปรดระบุ).....

34. ท่านสะดวกจะไปจ่ายเงินกู้ ที่ใด (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () สาขา ธนาคาร () เทสโก้ โลตัส () ที่ทำการไปรษณีย์
 () ร้าน 7-11 () คาร์ฟูร์ () เจ มาร์ท เพย์ฟอยท์
 () จุดชำระเงินค่าโทรศัพท์ เอไอเอส/ ดีแทค/ ทู
 () อื่นๆ (โปรดระบุ).....

35. ถ้าท่านได้รับเงินกู้ แล้ว มีปัญหาการจ่ายเงินกู้ ท่านเห็นว่าธนาคารพาณิชย์ ควรผ่อนผันให้ท่านในเรื่องใดบ้าง (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- () ให้ทำสัญญาเช่าซื้อ กับธนาคาร () ขยายระยะเวลากู้
 () จ่ายค่างวดต่ำลง () จ่ายเป็นรายวัน
 () หาบุคคลค้ำประกันเพิ่ม () ให้การเคหะค้ำประกัน
 () หาสินทรัพย์ค้ำประกันเพิ่ม () ให้ภาครัฐค้ำประกัน
 () อื่นๆ (โปรดระบุ).....

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาใช้เวลาอันมีค่า และให้ความร่วมมือตอบแบบสอบถาม



ภาคผนวก ข

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| กรณี การใช้เงินลงทุนค่าก่อสร้าง โดยมีราคาซื้อขาย 390,000 บาท ดอกเบี้ย ปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ย 5% หลังจากนั้น 6% ค่างวดปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,400 บาท หลังจากนั้น 2,800 บาท | | | | | | | | | | | |
|---|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
| 1 | 390,000 | 2,400 | 1,603 | 797 | 389,203 | 35 | 360,972 | 2,400 | 1,483 | 917 | 360,055 |
| 2 | 389,203 | 2,400 | 1,599 | 801 | 388,402 | 36 | 360,055 | 2,400 | 1,480 | 920 | 359,135 |
| 3 | 388,402 | 2,400 | 1,596 | 804 | 387,598 | 37 | 359,135 | 2,800 | 1,771 | 1,029 | 358,106 |
| 4 | 387,598 | 2,400 | 1,593 | 807 | 386,791 | 38 | 358,106 | 2,800 | 1,766 | 1,034 | 357,072 |
| 5 | 386,791 | 2,400 | 1,590 | 810 | 385,981 | 39 | 357,072 | 2,800 | 1,761 | 1,039 | 356,033 |
| 6 | 385,981 | 2,400 | 1,586 | 814 | 385,167 | 40 | 356,033 | 2,800 | 1,756 | 1,044 | 354,989 |
| 7 | 385,167 | 2,400 | 1,583 | 817 | 384,350 | 41 | 354,989 | 2,800 | 1,751 | 1,049 | 353,939 |
| 8 | 384,350 | 2,400 | 1,580 | 820 | 383,529 | 42 | 353,939 | 2,800 | 1,745 | 1,055 | 352,885 |
| 9 | 383,529 | 2,400 | 1,576 | 824 | 382,706 | 43 | 352,885 | 2,800 | 1,740 | 1,060 | 351,825 |
| 10 | 382,706 | 2,400 | 1,573 | 827 | 381,878 | 44 | 351,825 | 2,800 | 1,735 | 1,065 | 350,760 |
| 11 | 381,878 | 2,400 | 1,569 | 831 | 381,048 | 45 | 350,760 | 2,800 | 1,730 | 1,070 | 349,690 |
| 12 | 381,048 | 2,400 | 1,566 | 834 | 380,214 | 46 | 349,690 | 2,800 | 1,724 | 1,076 | 348,614 |
| 13 | 380,214 | 2,400 | 1,563 | 837 | 379,376 | 47 | 348,614 | 2,800 | 1,719 | 1,081 | 347,534 |
| 14 | 379,376 | 2,400 | 1,559 | 841 | 378,535 | 48 | 347,534 | 2,800 | 1,714 | 1,086 | 346,447 |
| 15 | 378,535 | 2,400 | 1,556 | 844 | 377,691 | 49 | 346,447 | 2,800 | 1,709 | 1,091 | 345,356 |
| 16 | 377,691 | 2,400 | 1,552 | 848 | 376,843 | 50 | 345,356 | 2,800 | 1,703 | 1,097 | 344,259 |
| 17 | 376,843 | 2,400 | 1,549 | 851 | 375,992 | 51 | 344,259 | 2,800 | 1,698 | 1,102 | 343,157 |
| 18 | 375,992 | 2,400 | 1,545 | 855 | 375,137 | 52 | 343,157 | 2,800 | 1,692 | 1,108 | 342,049 |
| 19 | 375,137 | 2,400 | 1,542 | 858 | 374,279 | 53 | 342,049 | 2,800 | 1,687 | 1,113 | 340,936 |
| 20 | 374,279 | 2,400 | 1,538 | 862 | 373,417 | 54 | 340,936 | 2,800 | 1,681 | 1,119 | 339,817 |
| 21 | 373,417 | 2,400 | 1,535 | 865 | 372,551 | 55 | 339,817 | 2,800 | 1,676 | 1,124 | 338,693 |
| 22 | 372,551 | 2,400 | 1,531 | 869 | 371,682 | 56 | 338,693 | 2,800 | 1,670 | 1,130 | 337,563 |
| 23 | 371,682 | 2,400 | 1,527 | 873 | 370,810 | 57 | 337,563 | 2,800 | 1,665 | 1,135 | 336,428 |
| 24 | 370,810 | 2,400 | 1,524 | 876 | 369,934 | 58 | 336,428 | 2,800 | 1,659 | 1,141 | 335,287 |
| 25 | 369,934 | 2,400 | 1,520 | 880 | 369,054 | 59 | 335,287 | 2,800 | 1,653 | 1,147 | 334,141 |
| 26 | 369,054 | 2,400 | 1,517 | 883 | 368,171 | 60 | 334,141 | 2,800 | 1,648 | 1,152 | 332,988 |
| 27 | 368,171 | 2,400 | 1,513 | 887 | 367,284 | 61 | 332,988 | 2,800 | 1,642 | 1,158 | 331,831 |
| 28 | 367,284 | 2,400 | 1,509 | 891 | 366,393 | 62 | 331,831 | 2,800 | 1,636 | 1,164 | 330,667 |
| 29 | 366,393 | 2,400 | 1,506 | 894 | 365,499 | 63 | 330,667 | 2,800 | 1,631 | 1,169 | 329,498 |
| 30 | 365,499 | 2,400 | 1,502 | 898 | 364,601 | 64 | 329,498 | 2,800 | 1,625 | 1,175 | 328,323 |
| 31 | 364,601 | 2,400 | 1,498 | 902 | 363,699 | 65 | 328,323 | 2,800 | 1,619 | 1,181 | 327,142 |
| 32 | 363,699 | 2,400 | 1,495 | 905 | 362,794 | 66 | 327,142 | 2,800 | 1,613 | 1,187 | 325,955 |
| 33 | 362,794 | 2,400 | 1,491 | 909 | 361,885 | 67 | 325,955 | 2,800 | 1,607 | 1,193 | 324,762 |
| 34 | 361,885 | 2,400 | 1,487 | 913 | 360,972 | 68 | 324,762 | 2,800 | 1,602 | 1,198 | 323,564 |

| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| 69 | 323,564 | 2,800 | 1,596 | 1,204 | 322,360 | 103 | 279,102 | 2,800 | 1,376 | 1,424 | 277,679 |
| 70 | 322,360 | 2,800 | 1,590 | 1,210 | 321,149 | 104 | 277,679 | 2,800 | 1,369 | 1,431 | 276,248 |
| 71 | 321,149 | 2,800 | 1,584 | 1,216 | 319,933 | 105 | 276,248 | 2,800 | 1,362 | 1,438 | 274,810 |
| 72 | 319,933 | 2,800 | 1,578 | 1,222 | 318,711 | 106 | 274,810 | 2,800 | 1,355 | 1,445 | 273,366 |
| 73 | 318,711 | 2,800 | 1,572 | 1,228 | 317,483 | 107 | 273,366 | 2,800 | 1,348 | 1,452 | 271,914 |
| 74 | 317,483 | 2,800 | 1,566 | 1,234 | 316,248 | 108 | 271,914 | 2,800 | 1,341 | 1,459 | 270,455 |
| 75 | 316,248 | 2,800 | 1,560 | 1,240 | 315,008 | 109 | 270,455 | 2,800 | 1,334 | 1,466 | 268,988 |
| 76 | 315,008 | 2,800 | 1,553 | 1,247 | 313,761 | 110 | 268,988 | 2,800 | 1,327 | 1,473 | 267,515 |
| 77 | 313,761 | 2,800 | 1,547 | 1,253 | 312,509 | 111 | 267,515 | 2,800 | 1,319 | 1,481 | 266,034 |
| 78 | 312,509 | 2,800 | 1,541 | 1,259 | 311,250 | 112 | 266,034 | 2,800 | 1,312 | 1,488 | 264,546 |
| 79 | 311,250 | 2,800 | 1,535 | 1,265 | 309,985 | 113 | 264,546 | 2,800 | 1,305 | 1,495 | 263,051 |
| 80 | 309,985 | 2,800 | 1,529 | 1,271 | 308,713 | 114 | 263,051 | 2,800 | 1,297 | 1,503 | 261,548 |
| 81 | 308,713 | 2,800 | 1,522 | 1,278 | 307,436 | 115 | 261,548 | 2,800 | 1,290 | 1,510 | 260,038 |
| 82 | 307,436 | 2,800 | 1,516 | 1,284 | 306,152 | 116 | 260,038 | 2,800 | 1,282 | 1,518 | 258,520 |
| 83 | 306,152 | 2,800 | 1,510 | 1,290 | 304,862 | 117 | 258,520 | 2,800 | 1,275 | 1,525 | 256,995 |
| 84 | 304,862 | 2,800 | 1,503 | 1,297 | 303,565 | 118 | 256,995 | 2,800 | 1,267 | 1,533 | 255,462 |
| 85 | 303,565 | 2,800 | 1,497 | 1,303 | 302,262 | 119 | 255,462 | 2,800 | 1,260 | 1,540 | 253,922 |
| 86 | 302,262 | 2,800 | 1,491 | 1,309 | 300,953 | 120 | 253,922 | 2,800 | 1,252 | 1,548 | 252,375 |
| 87 | 300,953 | 2,800 | 1,484 | 1,316 | 299,637 | 121 | 252,375 | 2,800 | 1,245 | 1,555 | 250,819 |
| 88 | 299,637 | 2,800 | 1,478 | 1,322 | 298,315 | 122 | 250,819 | 2,800 | 1,237 | 1,563 | 249,256 |
| 89 | 298,315 | 2,800 | 1,471 | 1,329 | 296,986 | 123 | 249,256 | 2,800 | 1,229 | 1,571 | 247,685 |
| 90 | 296,986 | 2,800 | 1,465 | 1,335 | 295,650 | 124 | 247,685 | 2,800 | 1,221 | 1,579 | 246,107 |
| 91 | 295,650 | 2,800 | 1,458 | 1,342 | 294,308 | 125 | 246,107 | 2,800 | 1,214 | 1,586 | 244,520 |
| 92 | 294,308 | 2,800 | 1,451 | 1,349 | 292,960 | 126 | 244,520 | 2,800 | 1,206 | 1,594 | 242,926 |
| 93 | 292,960 | 2,800 | 1,445 | 1,355 | 291,604 | 127 | 242,926 | 2,800 | 1,198 | 1,602 | 241,324 |
| 94 | 291,604 | 2,800 | 1,438 | 1,362 | 290,243 | 128 | 241,324 | 2,800 | 1,190 | 1,610 | 239,714 |
| 95 | 290,243 | 2,800 | 1,431 | 1,369 | 288,874 | 129 | 239,714 | 2,800 | 1,182 | 1,618 | 238,096 |
| 96 | 288,874 | 2,800 | 1,425 | 1,375 | 287,498 | 130 | 238,096 | 2,800 | 1,174 | 1,626 | 236,471 |
| 97 | 287,498 | 2,800 | 1,418 | 1,382 | 286,116 | 131 | 236,471 | 2,800 | 1,166 | 1,634 | 234,837 |
| 98 | 286,116 | 2,800 | 1,411 | 1,389 | 284,727 | 132 | 234,837 | 2,800 | 1,158 | 1,642 | 233,195 |
| 99 | 284,727 | 2,800 | 1,404 | 1,396 | 283,331 | 133 | 233,195 | 2,800 | 1,150 | 1,650 | 231,545 |
| 100 | 283,331 | 2,800 | 1,397 | 1,403 | 281,929 | 134 | 231,545 | 2,800 | 1,142 | 1,658 | 229,887 |
| 101 | 281,929 | 2,800 | 1,390 | 1,410 | 280,519 | 135 | 229,887 | 2,800 | 1,134 | 1,666 | 228,220 |
| 102 | 280,519 | 2,800 | 1,383 | 1,417 | 279,102 | 136 | 228,220 | 2,800 | 1,125 | 1,675 | 226,546 |

| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| 137 | 226,546 | 2,800 | 1,117 | 1,683 | 224,863 | 171 | 164,421 | 2,800 | 811 | 1,989 | 162,432 |
| 138 | 224,863 | 2,800 | 1,109 | 1,691 | 223,172 | 172 | 162,432 | 2,800 | 801 | 1,999 | 160,433 |
| 139 | 223,172 | 2,800 | 1,101 | 1,699 | 221,473 | 173 | 160,433 | 2,800 | 791 | 2,009 | 158,424 |
| 140 | 221,473 | 2,800 | 1,092 | 1,708 | 219,765 | 174 | 158,424 | 2,800 | 781 | 2,019 | 156,405 |
| 141 | 219,765 | 2,800 | 1,084 | 1,716 | 218,049 | 175 | 156,405 | 2,800 | 771 | 2,029 | 154,377 |
| 142 | 218,049 | 2,800 | 1,075 | 1,725 | 216,324 | 176 | 154,377 | 2,800 | 761 | 2,039 | 152,338 |
| 143 | 216,324 | 2,800 | 1,067 | 1,733 | 214,591 | 177 | 152,338 | 2,800 | 751 | 2,049 | 150,289 |
| 144 | 214,591 | 2,800 | 1,058 | 1,742 | 212,849 | 178 | 150,289 | 2,800 | 741 | 2,059 | 148,230 |
| 145 | 212,849 | 2,800 | 1,050 | 1,750 | 211,099 | 179 | 148,230 | 2,800 | 731 | 2,069 | 146,161 |
| 146 | 211,099 | 2,800 | 1,041 | 1,759 | 209,340 | 180 | 146,161 | 2,800 | 721 | 2,079 | 144,082 |
| 147 | 209,340 | 2,800 | 1,032 | 1,768 | 207,572 | 181 | 144,082 | 2,800 | 711 | 2,089 | 141,993 |
| 148 | 207,572 | 2,800 | 1,024 | 1,776 | 205,796 | 182 | 141,993 | 2,800 | 700 | 2,100 | 139,893 |
| 149 | 205,796 | 2,800 | 1,015 | 1,785 | 204,011 | 183 | 139,893 | 2,800 | 690 | 2,110 | 137,783 |
| 150 | 204,011 | 2,800 | 1,006 | 1,794 | 202,217 | 184 | 137,783 | 2,800 | 679 | 2,121 | 135,662 |
| 151 | 202,217 | 2,800 | 997 | 1,803 | 200,414 | 185 | 135,662 | 2,800 | 669 | 2,131 | 133,531 |
| 152 | 200,414 | 2,800 | 988 | 1,812 | 198,602 | 186 | 133,531 | 2,800 | 659 | 2,141 | 131,390 |
| 153 | 198,602 | 2,800 | 979 | 1,821 | 196,782 | 187 | 131,390 | 2,800 | 648 | 2,152 | 129,238 |
| 154 | 196,782 | 2,800 | 970 | 1,830 | 194,952 | 188 | 129,238 | 2,800 | 637 | 2,163 | 127,075 |
| 155 | 194,952 | 2,800 | 961 | 1,839 | 193,113 | 189 | 127,075 | 2,800 | 627 | 2,173 | 124,902 |
| 156 | 193,113 | 2,800 | 952 | 1,848 | 191,266 | 190 | 124,902 | 2,800 | 616 | 2,184 | 122,718 |
| 157 | 191,266 | 2,800 | 943 | 1,857 | 189,409 | 191 | 122,718 | 2,800 | 605 | 2,195 | 120,523 |
| 158 | 189,409 | 2,800 | 934 | 1,866 | 187,543 | 192 | 120,523 | 2,800 | 594 | 2,206 | 118,317 |
| 159 | 187,543 | 2,800 | 925 | 1,875 | 185,668 | 193 | 118,317 | 2,800 | 583 | 2,217 | 116,101 |
| 160 | 185,668 | 2,800 | 916 | 1,884 | 183,784 | 194 | 116,101 | 2,800 | 573 | 2,227 | 113,873 |
| 161 | 183,784 | 2,800 | 906 | 1,894 | 181,890 | 195 | 113,873 | 2,800 | 562 | 2,238 | 111,635 |
| 162 | 181,890 | 2,800 | 897 | 1,903 | 179,987 | 196 | 111,635 | 2,800 | 551 | 2,249 | 109,385 |
| 163 | 179,987 | 2,800 | 888 | 1,912 | 178,074 | 197 | 109,385 | 2,800 | 539 | 2,261 | 107,125 |
| 164 | 178,074 | 2,800 | 878 | 1,922 | 176,153 | 198 | 107,125 | 2,800 | 528 | 2,272 | 104,853 |
| 165 | 176,153 | 2,800 | 869 | 1,931 | 174,221 | 199 | 104,853 | 2,800 | 517 | 2,283 | 102,570 |
| 166 | 174,221 | 2,800 | 859 | 1,941 | 172,281 | 200 | 102,570 | 2,800 | 506 | 2,294 | 100,276 |
| 167 | 172,281 | 2,800 | 850 | 1,950 | 170,330 | 201 | 100,276 | 2,800 | 495 | 2,305 | 97,971 |
| 168 | 170,330 | 2,800 | 840 | 1,960 | 168,370 | 202 | 97,971 | 2,800 | 483 | 2,317 | 95,654 |
| 169 | 168,370 | 2,800 | 830 | 1,970 | 166,400 | 203 | 95,654 | 2,800 | 472 | 2,328 | 93,325 |
| 170 | 166,400 | 2,800 | 821 | 1,979 | 164,421 | 204 | 93,325 | 2,800 | 460 | 2,340 | 90,986 |

| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| 205 | 90,986 | 2,800 | 449 | 2,351 | 88,634 | 223 | 46,841 | 2,800 | 231 | 2,569 | 44,272 |
| 206 | 88,634 | 2,800 | 437 | 2,363 | 86,271 | 224 | 44,272 | 2,800 | 218 | 2,582 | 41,690 |
| 207 | 86,271 | 2,800 | 425 | 2,375 | 83,897 | 225 | 41,690 | 2,800 | 206 | 2,594 | 39,095 |
| 208 | 83,897 | 2,800 | 414 | 2,386 | 81,511 | 226 | 39,095 | 2,800 | 193 | 2,607 | 36,488 |
| 209 | 81,511 | 2,800 | 402 | 2,398 | 79,113 | 227 | 36,488 | 2,800 | 180 | 2,620 | 33,868 |
| 210 | 79,113 | 2,800 | 390 | 2,410 | 76,703 | 228 | 33,868 | 2,800 | 167 | 2,633 | 31,235 |
| 211 | 76,703 | 2,800 | 378 | 2,422 | 74,281 | 229 | 31,235 | 2,800 | 154 | 2,646 | 28,589 |
| 212 | 74,281 | 2,800 | 366 | 2,434 | 71,847 | 230 | 28,589 | 2,800 | 141 | 2,659 | 25,930 |
| 213 | 71,847 | 2,800 | 354 | 2,446 | 69,402 | 231 | 25,930 | 2,800 | 128 | 2,672 | 23,258 |
| 214 | 69,402 | 2,800 | 342 | 2,458 | 66,944 | 232 | 23,258 | 2,800 | 115 | 2,685 | 20,573 |
| 215 | 66,944 | 2,800 | 330 | 2,470 | 64,474 | 233 | 20,573 | 2,800 | 101 | 2,699 | 17,874 |
| 216 | 64,474 | 2,800 | 318 | 2,482 | 61,992 | 234 | 17,874 | 2,800 | 88 | 2,712 | 15,162 |
| 217 | 61,992 | 2,800 | 306 | 2,494 | 59,498 | 235 | 15,162 | 2,800 | 75 | 2,725 | 12,437 |
| 218 | 59,498 | 2,800 | 293 | 2,507 | 56,991 | 236 | 12,437 | 2,800 | 61 | 2,739 | 9,699 |
| 219 | 56,991 | 2,800 | 281 | 2,519 | 54,472 | 237 | 9,699 | 2,800 | 48 | 2,752 | 6,946 |
| 220 | 54,472 | 2,800 | 269 | 2,531 | 51,941 | 238 | 6,946 | 2,800 | 34 | 2,766 | 4,181 |
| 221 | 51,941 | 2,800 | 256 | 2,544 | 49,397 | 239 | 4,181 | 2,800 | 21 | 2,779 | 1,401 |
| 222 | 49,397 | 2,800 | 244 | 2,556 | 46,841 | 240 | 1,401 | 1,408 | 7 | 1,401 | - |

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

| กรณี การใช้เงินลงทุนยกดอกเบี้ย โดยมีราคาซื้อขาย 470,000 บาท ดอกเบี้ย ปีที่ 1-3 อัตราดอกเบี้ย 5% หลังจากนั้น 6% ค่างวดปีที่ 1-3 เท่ากับ 2,400 บาท หลังจากนั้น 2,800 บาท | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
| 1 | 470,000 | 2,400 | 1,932 | 2,400 | 467,600 | 35 | 388,400 | 2,400 | 1,596 | 2,400 | 386,000 |
| 2 | 467,600 | 2,400 | 1,922 | 2,400 | 465,200 | 36 | 386,000 | 2,400 | 1,586 | 2,400 | 383,600 |
| 3 | 465,200 | 2,400 | 1,912 | 2,400 | 462,800 | 37 | 383,600 | 2,800 | 1,892 | 2,800 | 380,800 |
| 4 | 462,800 | 2,400 | 1,902 | 2,400 | 460,400 | 38 | 380,800 | 2,800 | 1,878 | 2,800 | 378,000 |
| 5 | 460,400 | 2,400 | 1,892 | 2,400 | 458,000 | 39 | 378,000 | 2,800 | 1,864 | 2,800 | 375,200 |
| 6 | 458,000 | 2,400 | 1,882 | 2,400 | 455,600 | 40 | 375,200 | 2,800 | 1,850 | 2,800 | 372,400 |
| 7 | 455,600 | 2,400 | 1,872 | 2,400 | 453,200 | 41 | 372,400 | 2,800 | 1,836 | 2,800 | 369,600 |
| 8 | 453,200 | 2,400 | 1,862 | 2,400 | 450,800 | 42 | 369,600 | 2,800 | 1,823 | 2,800 | 366,800 |
| 9 | 450,800 | 2,400 | 1,853 | 2,400 | 448,400 | 43 | 366,800 | 2,800 | 1,809 | 2,800 | 364,000 |
| 10 | 448,400 | 2,400 | 1,843 | 2,400 | 446,000 | 44 | 364,000 | 2,800 | 1,795 | 2,800 | 361,200 |
| 11 | 446,000 | 2,400 | 1,833 | 2,400 | 443,600 | 45 | 361,200 | 2,800 | 1,781 | 2,800 | 358,400 |
| 12 | 443,600 | 2,400 | 1,823 | 2,400 | 441,200 | 46 | 358,400 | 2,800 | 1,767 | 1,033 | 357,367 |
| 13 | 441,200 | 2,400 | 1,813 | 2,400 | 438,800 | 47 | 357,367 | 2,800 | 1,762 | 1,038 | 356,330 |
| 14 | 438,800 | 2,400 | 1,803 | 2,400 | 436,400 | 48 | 356,330 | 2,800 | 1,757 | 1,043 | 355,287 |
| 15 | 436,400 | 2,400 | 1,793 | 2,400 | 434,000 | 49 | 355,287 | 2,800 | 1,752 | 1,048 | 354,239 |
| 16 | 434,000 | 2,400 | 1,784 | 2,400 | 431,600 | 50 | 354,239 | 2,800 | 1,747 | 1,053 | 353,186 |
| 17 | 431,600 | 2,400 | 1,774 | 2,400 | 429,200 | 51 | 353,186 | 2,800 | 1,742 | 1,058 | 352,128 |
| 18 | 429,200 | 2,400 | 1,764 | 2,400 | 426,800 | 52 | 352,128 | 2,800 | 1,737 | 1,063 | 351,064 |
| 19 | 426,800 | 2,400 | 1,754 | 2,400 | 424,400 | 53 | 351,064 | 2,800 | 1,731 | 1,069 | 349,996 |
| 20 | 424,400 | 2,400 | 1,744 | 2,400 | 422,000 | 54 | 349,996 | 2,800 | 1,726 | 1,074 | 348,922 |
| 21 | 422,000 | 2,400 | 1,734 | 2,400 | 419,600 | 55 | 348,922 | 2,800 | 1,721 | 1,079 | 347,842 |
| 22 | 419,600 | 2,400 | 1,724 | 2,400 | 417,200 | 56 | 347,842 | 2,800 | 1,715 | 1,085 | 346,758 |
| 23 | 417,200 | 2,400 | 1,715 | 2,400 | 414,800 | 57 | 346,758 | 2,800 | 1,710 | 1,090 | 345,668 |
| 24 | 414,800 | 2,400 | 1,705 | 2,400 | 412,400 | 58 | 345,668 | 2,800 | 1,705 | 1,095 | 344,572 |
| 25 | 412,400 | 2,400 | 1,695 | 2,400 | 410,000 | 59 | 344,572 | 2,800 | 1,699 | 1,101 | 343,472 |
| 26 | 410,000 | 2,400 | 1,685 | 2,400 | 407,600 | 60 | 343,472 | 2,800 | 1,694 | 1,106 | 342,366 |
| 27 | 407,600 | 2,400 | 1,675 | 2,400 | 405,200 | 61 | 342,366 | 2,800 | 1,688 | 1,112 | 341,254 |
| 28 | 405,200 | 2,400 | 1,665 | 2,400 | 402,800 | 62 | 341,254 | 2,800 | 1,683 | 1,117 | 340,137 |
| 29 | 402,800 | 2,400 | 1,655 | 2,400 | 400,400 | 63 | 340,137 | 2,800 | 1,677 | 1,123 | 339,014 |
| 30 | 400,400 | 2,400 | 1,645 | 2,400 | 398,000 | 64 | 339,014 | 2,800 | 1,672 | 1,128 | 337,886 |
| 31 | 398,000 | 2,400 | 1,636 | 2,400 | 395,600 | 65 | 337,886 | 2,800 | 1,666 | 1,134 | 336,752 |
| 32 | 395,600 | 2,400 | 1,626 | 2,400 | 393,200 | 66 | 336,752 | 2,800 | 1,661 | 1,139 | 335,613 |
| 33 | 393,200 | 2,400 | 1,616 | 2,400 | 390,800 | 67 | 335,613 | 2,800 | 1,655 | 1,145 | 334,468 |
| 34 | 390,800 | 2,400 | 1,606 | 2,400 | 388,400 | 68 | 334,468 | 2,800 | 1,649 | 1,151 | 333,318 |

| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| 69 | 333,318 | 2,800 | 1,644 | 1,156 | 332,161 | 103 | 290,632 | 2,800 | 1,433 | 1,367 | 289,265 |
| 70 | 332,161 | 2,800 | 1,638 | 1,162 | 330,999 | 104 | 289,265 | 2,800 | 1,427 | 1,373 | 287,891 |
| 71 | 330,999 | 2,800 | 1,632 | 1,168 | 329,832 | 105 | 287,891 | 2,800 | 1,420 | 1,380 | 286,511 |
| 72 | 329,832 | 2,800 | 1,627 | 1,173 | 328,658 | 106 | 286,511 | 2,800 | 1,413 | 1,387 | 285,124 |
| 73 | 328,658 | 2,800 | 1,621 | 1,179 | 327,479 | 107 | 285,124 | 2,800 | 1,406 | 1,394 | 283,730 |
| 74 | 327,479 | 2,800 | 1,615 | 1,185 | 326,294 | 108 | 283,730 | 2,800 | 1,399 | 1,401 | 282,329 |
| 75 | 326,294 | 2,800 | 1,609 | 1,191 | 325,103 | 109 | 282,329 | 2,800 | 1,392 | 1,408 | 280,922 |
| 76 | 325,103 | 2,800 | 1,603 | 1,197 | 323,906 | 110 | 280,922 | 2,800 | 1,385 | 1,415 | 279,507 |
| 77 | 323,906 | 2,800 | 1,597 | 1,203 | 322,704 | 111 | 279,507 | 2,800 | 1,378 | 1,422 | 278,085 |
| 78 | 322,704 | 2,800 | 1,591 | 1,209 | 321,495 | 112 | 278,085 | 2,800 | 1,371 | 1,429 | 276,657 |
| 79 | 321,495 | 2,800 | 1,585 | 1,215 | 320,281 | 113 | 276,657 | 2,800 | 1,364 | 1,436 | 275,221 |
| 80 | 320,281 | 2,800 | 1,579 | 1,221 | 319,060 | 114 | 275,221 | 2,800 | 1,357 | 1,443 | 273,778 |
| 81 | 319,060 | 2,800 | 1,573 | 1,227 | 317,833 | 115 | 273,778 | 2,800 | 1,350 | 1,450 | 272,328 |
| 82 | 317,833 | 2,800 | 1,567 | 1,233 | 316,601 | 116 | 272,328 | 2,800 | 1,343 | 1,457 | 270,871 |
| 83 | 316,601 | 2,800 | 1,561 | 1,239 | 315,362 | 117 | 270,871 | 2,800 | 1,336 | 1,464 | 269,407 |
| 84 | 315,362 | 2,800 | 1,555 | 1,245 | 314,117 | 118 | 269,407 | 2,800 | 1,329 | 1,471 | 267,936 |
| 85 | 314,117 | 2,800 | 1,549 | 1,251 | 312,866 | 119 | 267,936 | 2,800 | 1,321 | 1,479 | 266,457 |
| 86 | 312,866 | 2,800 | 1,543 | 1,257 | 311,609 | 120 | 266,457 | 2,800 | 1,314 | 1,486 | 264,971 |
| 87 | 311,609 | 2,800 | 1,537 | 1,263 | 310,346 | 121 | 264,971 | 2,800 | 1,307 | 1,493 | 263,478 |
| 88 | 310,346 | 2,800 | 1,530 | 1,270 | 309,077 | 122 | 263,478 | 2,800 | 1,299 | 1,501 | 261,977 |
| 89 | 309,077 | 2,800 | 1,524 | 1,276 | 307,801 | 123 | 261,977 | 2,800 | 1,292 | 1,508 | 260,469 |
| 90 | 307,801 | 2,800 | 1,518 | 1,282 | 306,519 | 124 | 260,469 | 2,800 | 1,285 | 1,515 | 258,954 |
| 91 | 306,519 | 2,800 | 1,512 | 1,288 | 305,230 | 125 | 258,954 | 2,800 | 1,277 | 1,523 | 257,431 |
| 92 | 305,230 | 2,800 | 1,505 | 1,295 | 303,936 | 126 | 257,431 | 2,800 | 1,270 | 1,530 | 255,900 |
| 93 | 303,936 | 2,800 | 1,499 | 1,301 | 302,634 | 127 | 255,900 | 2,800 | 1,262 | 1,538 | 254,362 |
| 94 | 302,634 | 2,800 | 1,492 | 1,308 | 301,327 | 128 | 254,362 | 2,800 | 1,254 | 1,546 | 252,817 |
| 95 | 301,327 | 2,800 | 1,486 | 1,314 | 300,013 | 129 | 252,817 | 2,800 | 1,247 | 1,553 | 251,263 |
| 96 | 300,013 | 2,800 | 1,480 | 1,320 | 298,692 | 130 | 251,263 | 2,800 | 1,239 | 1,561 | 249,703 |
| 97 | 298,692 | 2,800 | 1,473 | 1,327 | 297,365 | 131 | 249,703 | 2,800 | 1,231 | 1,569 | 248,134 |
| 98 | 297,365 | 2,800 | 1,466 | 1,334 | 296,032 | 132 | 248,134 | 2,800 | 1,224 | 1,576 | 246,558 |
| 99 | 296,032 | 2,800 | 1,460 | 1,340 | 294,692 | 133 | 246,558 | 2,800 | 1,216 | 1,584 | 244,973 |
| 100 | 294,692 | 2,800 | 1,453 | 1,347 | 293,345 | 134 | 244,973 | 2,800 | 1,208 | 1,592 | 243,382 |
| 101 | 293,345 | 2,800 | 1,447 | 1,353 | 291,992 | 135 | 243,382 | 2,800 | 1,200 | 1,600 | 241,782 |
| 102 | 291,992 | 2,800 | 1,440 | 1,360 | 290,632 | 136 | 241,782 | 2,800 | 1,192 | 1,608 | 240,174 |

| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| 137 | 240,174 | 2,800 | 1,184 | 1,616 | 238,559 | 171 | 180,530 | 2,800 | 890 | 1,910 | 178,621 |
| 138 | 238,559 | 2,800 | 1,176 | 1,624 | 236,935 | 172 | 178,621 | 2,800 | 881 | 1,919 | 176,702 |
| 139 | 236,935 | 2,800 | 1,168 | 1,632 | 235,303 | 173 | 176,702 | 2,800 | 871 | 1,929 | 174,773 |
| 140 | 235,303 | 2,800 | 1,160 | 1,640 | 233,664 | 174 | 174,773 | 2,800 | 862 | 1,938 | 172,835 |
| 141 | 233,664 | 2,800 | 1,152 | 1,648 | 232,016 | 175 | 172,835 | 2,800 | 852 | 1,948 | 170,887 |
| 142 | 232,016 | 2,800 | 1,144 | 1,656 | 230,360 | 176 | 170,887 | 2,800 | 843 | 1,957 | 168,930 |
| 143 | 230,360 | 2,800 | 1,136 | 1,664 | 228,696 | 177 | 168,930 | 2,800 | 833 | 1,967 | 166,963 |
| 144 | 228,696 | 2,800 | 1,128 | 1,672 | 227,024 | 178 | 166,963 | 2,800 | 823 | 1,977 | 164,986 |
| 145 | 227,024 | 2,800 | 1,120 | 1,680 | 225,344 | 179 | 164,986 | 2,800 | 814 | 1,986 | 163,000 |
| 146 | 225,344 | 2,800 | 1,111 | 1,689 | 223,655 | 180 | 163,000 | 2,800 | 804 | 1,996 | 161,004 |
| 147 | 223,655 | 2,800 | 1,103 | 1,697 | 221,958 | 181 | 161,004 | 2,800 | 794 | 2,006 | 158,998 |
| 148 | 221,958 | 2,800 | 1,095 | 1,705 | 220,253 | 182 | 158,998 | 2,800 | 784 | 2,016 | 156,982 |
| 149 | 220,253 | 2,800 | 1,086 | 1,714 | 218,539 | 183 | 156,982 | 2,800 | 774 | 2,026 | 154,956 |
| 150 | 218,539 | 2,800 | 1,078 | 1,722 | 216,817 | 184 | 154,956 | 2,800 | 764 | 2,036 | 152,920 |
| 151 | 216,817 | 2,800 | 1,069 | 1,731 | 215,086 | 185 | 152,920 | 2,800 | 754 | 2,046 | 150,874 |
| 152 | 215,086 | 2,800 | 1,061 | 1,739 | 213,346 | 186 | 150,874 | 2,800 | 744 | 2,056 | 148,819 |
| 153 | 213,346 | 2,800 | 1,052 | 1,748 | 211,599 | 187 | 148,819 | 2,800 | 734 | 2,066 | 146,752 |
| 154 | 211,599 | 2,800 | 1,043 | 1,757 | 209,842 | 188 | 146,752 | 2,800 | 724 | 2,076 | 144,676 |
| 155 | 209,842 | 2,800 | 1,035 | 1,765 | 208,077 | 189 | 144,676 | 2,800 | 713 | 2,087 | 142,590 |
| 156 | 208,077 | 2,800 | 1,026 | 1,774 | 206,303 | 190 | 142,590 | 2,800 | 703 | 2,097 | 140,493 |
| 157 | 206,303 | 2,800 | 1,017 | 1,783 | 204,520 | 191 | 140,493 | 2,800 | 693 | 2,107 | 138,386 |
| 158 | 204,520 | 2,800 | 1,009 | 1,791 | 202,729 | 192 | 138,386 | 2,800 | 682 | 2,118 | 136,268 |
| 159 | 202,729 | 2,800 | 1,000 | 1,800 | 200,929 | 193 | 136,268 | 2,800 | 672 | 2,128 | 134,140 |
| 160 | 200,929 | 2,800 | 991 | 1,809 | 199,120 | 194 | 134,140 | 2,800 | 662 | 2,138 | 132,002 |
| 161 | 199,120 | 2,800 | 982 | 1,818 | 197,302 | 195 | 132,002 | 2,800 | 651 | 2,149 | 129,853 |
| 162 | 197,302 | 2,800 | 973 | 1,827 | 195,475 | 196 | 129,853 | 2,800 | 640 | 2,160 | 127,693 |
| 163 | 195,475 | 2,800 | 964 | 1,836 | 193,639 | 197 | 127,693 | 2,800 | 630 | 2,170 | 125,523 |
| 164 | 193,639 | 2,800 | 955 | 1,845 | 191,794 | 198 | 125,523 | 2,800 | 619 | 2,181 | 123,342 |
| 165 | 191,794 | 2,800 | 946 | 1,854 | 189,939 | 199 | 123,342 | 2,800 | 608 | 2,192 | 121,150 |
| 166 | 189,939 | 2,800 | 937 | 1,863 | 188,076 | 200 | 121,150 | 2,800 | 597 | 2,203 | 118,947 |
| 167 | 188,076 | 2,800 | 927 | 1,873 | 186,204 | 201 | 118,947 | 2,800 | 587 | 2,213 | 116,734 |
| 168 | 186,204 | 2,800 | 918 | 1,882 | 184,322 | 202 | 116,734 | 2,800 | 576 | 2,224 | 114,510 |
| 169 | 184,322 | 2,800 | 909 | 1,891 | 182,431 | 203 | 114,510 | 2,800 | 565 | 2,235 | 112,274 |
| 170 | 182,431 | 2,800 | 900 | 1,900 | 180,530 | 204 | 112,274 | 2,800 | 554 | 2,246 | 110,028 |

| งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ | งวด | เงินต้น | ค่างวด | ดอกเบี้ย | หักเงินต้น | เงินต้นคงเหลือ |
|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|-----|---------|--------|----------|------------|----------------|
| 205 | 110,028 | 2,800 | 543 | 2,257 | 107,771 | 227 | 57,707 | 2,800 | 285 | 2,515 | 55,192 |
| 206 | 107,771 | 2,800 | 531 | 2,269 | 105,502 | 228 | 55,192 | 2,800 | 272 | 2,528 | 52,664 |
| 207 | 105,502 | 2,800 | 520 | 2,280 | 103,222 | 229 | 52,664 | 2,800 | 260 | 2,540 | 50,124 |
| 208 | 103,222 | 2,800 | 509 | 2,291 | 100,931 | 230 | 50,124 | 2,800 | 247 | 2,553 | 47,571 |
| 209 | 100,931 | 2,800 | 498 | 2,302 | 98,629 | 231 | 47,571 | 2,800 | 235 | 2,565 | 45,005 |
| 210 | 98,629 | 2,800 | 486 | 2,314 | 96,316 | 232 | 45,005 | 2,800 | 222 | 2,578 | 42,427 |
| 211 | 96,316 | 2,800 | 475 | 2,325 | 93,991 | 233 | 42,427 | 2,800 | 209 | 2,591 | 39,837 |
| 212 | 93,991 | 2,800 | 464 | 2,336 | 91,654 | 234 | 39,837 | 2,800 | 196 | 2,604 | 37,233 |
| 213 | 91,654 | 2,800 | 452 | 2,348 | 89,306 | 235 | 37,233 | 2,800 | 184 | 2,616 | 34,617 |
| 214 | 89,306 | 2,800 | 440 | 2,360 | 86,946 | 236 | 34,617 | 2,800 | 171 | 2,629 | 31,987 |
| 215 | 86,946 | 2,800 | 429 | 2,371 | 84,575 | 237 | 31,987 | 2,800 | 158 | 2,642 | 29,345 |
| 216 | 84,575 | 2,800 | 417 | 2,383 | 82,192 | 238 | 29,345 | 2,800 | 145 | 2,655 | 26,690 |
| 217 | 82,192 | 2,800 | 405 | 2,395 | 79,798 | 239 | 26,690 | 2,800 | 132 | 2,668 | 24,021 |
| 218 | 79,798 | 2,800 | 394 | 2,406 | 77,391 | 240 | 24,021 | 2,800 | 118 | 2,682 | 21,340 |
| 219 | 77,391 | 2,800 | 382 | 2,418 | 74,973 | 241 | 21,340 | 2,800 | 105 | 2,695 | 18,645 |
| 220 | 74,973 | 2,800 | 370 | 2,430 | 72,543 | 242 | 18,645 | 2,800 | 92 | 2,708 | 15,937 |
| 221 | 72,543 | 2,800 | 358 | 2,442 | 70,100 | 243 | 15,937 | 2,800 | 79 | 2,721 | 13,216 |
| 222 | 70,100 | 2,800 | 346 | 2,454 | 67,646 | 244 | 13,216 | 2,800 | 65 | 2,735 | 10,481 |
| 223 | 67,646 | 2,800 | 334 | 2,466 | 65,180 | 245 | 10,481 | 2,800 | 52 | 2,748 | 7,733 |
| 224 | 65,180 | 2,800 | 321 | 2,479 | 62,701 | 246 | 7,733 | 2,800 | 38 | 2,762 | 4,971 |
| 225 | 62,701 | 2,800 | 309 | 2,491 | 60,210 | 247 | 4,971 | 2,800 | 25 | 2,775 | 2,195 |
| 226 | 60,210 | 2,800 | 297 | 2,503 | 57,707 | 248 | 2,195 | 2,206 | 11 | 2,195 | - |

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ข้าพเจ้า นายสัจจพงษ์ เมฆวรรุฒิ เกิดเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม พ.ศ.2515 เป็นคนกรุงเทพฯ โดยกำเนิด จบการศึกษาระดับบริหารธุรกิจ วิชาหลักการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยกรุงเทพ หลังจากจบการศึกษาเริ่มทำงานในสถาบันการเงินที่ บริษัทเงินทุนกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทางด้านสินเชื่อธุรกิจ และได้เริ่มทำงานที่เกี่ยวกับทางด้านสินเชื่อรายย่อยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นิธิภัทร จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันทำงานที่ บริษัทธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ตำแหน่งผู้จัดการส่วนวิเคราะห์สินเชื่อรายย่อย ฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย