หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

บทบาทและปัญหาการดำเนินงานของเอกชนในการให้การสนับสนุนทางด้านที่อยู่อาศัย

บทบาทของสถาบันการเงินต่อการสนับสนุนทางด้านที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินเป็นสถาบันที่มีบทบาทอย่างมาก ในการให้การสนับสนุนทางด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากภาวะของเศรษฐกิจที่ขยายตัวในอัตราที่สูงจึงส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงขึ้น ตามราคาของที่ดินและต้นทุนของวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้น ฉนั้นผู้ที่มีรายได้ประจำโดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อย จึงไม่สามารถเก็บรวบรวมเงินออมของตนเอง เพื่อไว้สำหรับจัดซื้อที่อยู่อาศัยมาเป็นของตนเองได้

ดังนั้นสถาบันการเงินจึงเข้ามามีบทบาทในการให้การสนับสนุน และแก้ไขปัญหาดังกล่าว โดยการให้ประชาชนกู้ยืมเงินเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัย และให้ผ่อนชำระคืนเงินกู้ในระยะยาว

เมื่อพิจารณาถึงปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา พอสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

ตารางที่ 6 ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

(: หน่วย)

ปี	ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในแต่ละปี	เพิ่มขึ้นร้อยละ
2528	30,482	-
2529	30,094	(1.3)
2530	53,353	77.3
2531	67,451	26.4
2532	80,031	18.6

ที่มา : ศูนย์วิชาการเพื่อที่อยู่อาศัยและฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด การเคหะแห่งชาติ

จะเห็นว่าการขยายตัวของที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นในแต่ละปี มีปริมาณเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด หากเปรียบเทียบกับเป้าหมายของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 6 (ปี พ.ศ. 2530-2534) ซึ่งกำหนดให้การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยเพียงปีละประมาณ 50,000 หน่วยเท่านั้น แต่จากสถิติดังกล่าวจะเห็นว่าการเพิ่มขึ้นสูงกว่าเป้าหมายมาก

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา ส่วนใหญ่จะเป็นการก่อสร้างโดยภาคเอกชน ทั้งในรูปแบบของบ้านจัดสรรพร้อมที่ดิน หรือเจ้าของที่ดินก่อสร้างบ้านอยู่อาศัยเอง การขยายตัวของปริมาณที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น จึงทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ เข้ามามีบทบาทต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามลำดับ

ธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งระดมเงินทุนที่มีบทบาทมากในปัจจุบันกล่าวคือ เป็นผู้รวบรวมเงินทุนจากประชาชนที่ต้องการเก็บออมเข้ามาในรูปของเงินฝาก และจัดสรรเงินทุนที่ได้มานี้ให้แก่ผู้ที่ต้องการนำไปใช้หาประโยชน์ด้านต่าง ๆ ในรูปของเงินให้กู้ยืม จะเห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย ตั้งขึ้นมาเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านธุรกิจการเงิน ทั้งการรับฝากเงิน และให้กู้ยืมเงินแก่ลูกค้าของธนาคาร ดังนั้น การบริหารเงินทุนของธนาคารพาณิชย์จะต้องมีการจัดการอย่างมีประสิทธิภาพ การอำนวยสินเชื่อเป็นธุรกิจที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารจึงพยายามขยายบริการทางด้านสินเชื่อตลอดจนปรับปรุงและออกบริการใหม่ เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าตลอดจนเป็นการแข่งขันกันในระหว่างธนาคารด้วย

แหล่งที่มาและแหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนของธนาคารพาณิชย์

แหล่งที่มาของเงินทุน (Source of Fund) ของธนาคารพาณิชย์มาจากแหล่งเงินทุนประเภทต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. มาจากเงินฝากของประชาชน โดยการระดมเงินฝากจากประชาชน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคาร เงินทุนที่มาจากการระดมเงินฝากของประชาชนนับว่ามีสัดส่วนสูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับแหล่งที่มาของเงินทุนจากแหล่งอื่น ๆ ทั้งนี้ธนาคารจะให้ผลตอบแทนแก่ผู้ฝากเงินในรูปของดอกเบี้ย

2. จากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนของธนาคาร ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ยืมในระยะสั้น ๆ

3. จากส่วนของเจ้าของ ซึ่งประกอบด้วย

3.1 ส่วนที่เป็นหุ้นทุน (Common stock)
- ทุนที่จดทะเบียน
- ทุนที่ชำระแล้ว
- ส่วนเกินทุน

3.2 ส่วนที่เป็นสำรองต่าง ๆ ของธนาคาร (Reserve)
- สำรองเผื่อหนี้สิน กันไว้เพื่อชำระหนี้สินค้างชำระต่าง ๆ
- เงินกำไรที่กันไว้เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ ตามที่กฎหมายบังคับไว้

3.3 ส่วนที่เป็นกำไรสุทธิคงเหลือหลังจากจัดสรรแล้ว

4. จากการให้สินเชื่อของธนาคาร แหล่งนี้มีเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เช่น เงินมัดจำ เงินประกันต่างๆ (Margin and Safety fund) ฯลฯ

<u>แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน</u> (USED OF FUND)

เมื่อธนาคารพาณิชย์ระดมเงินทุนจากแหล่งต่าง ๆ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ก็จะต้องนำเงินทุนเหล่านั้นไปใช้เพื่อเกิดประโยชน์ โดยมีแหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนดังนี้

1. เงินสดคงเหลือ
2. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ต่าง ๆ
3. เงินให้กู้ยืมและซื้อลด
4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประจำ
5. เงินลงทุนในสินทรัพย์อื่น ๆ

บทบาทของธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากตัวเลขการอำนวยสินเชื่อตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย ทราบว่าในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ธนาคารพาณิชย์ได้อำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามลำดับพอสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

ตารางที่ 7 แสดงยอดการให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

(หน่วย : ล้านบาท)

ปี	จำนวนเงินของสินเชื่อที่อยู่อาศัย	คิดเป็น % ของทั้งระบบ
2528	16,977	52.70
2529	20,497	53.80
2530	31,658	62.50
2531	48,921	67.50
2532	69,304	68.70

ที่มา : ฝ่ายกำกับและตรวจสอบธนาคารพาณิชย์ ธนาคารแห่งประเทศไทย

จะเห็นว่า ปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ได้เพิ่มสูงขึ้นกว่า 3 เท่าตัวในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ตลอดจนสัดส่วนในการให้สินเชื่อก็เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 52.70 มาเป็นร้อยละ 68.70 ซึ่งถือว่ามีส่วนครองตลาดมากที่สุด และมีบทบาทสำคัญมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั้งระบบ โดยมีปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. ธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งระดมทุน ที่มีเงินกองทุนที่ได้มาจากเงินออมของประชาชนคิดเป็นสัดส่วนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ฉนั้นการที่มีเงินกองทุนอยู่ในปริมาณที่สูง จึงเอื้ออำนวยให้ธนาคารพาณิชย์สามารถอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ

2. จากปริมาณและสัดส่วนของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นทุกปีในช่วงที่ผ่านมา จะเห็นว่าสาเหตุหนึ่งเนื่องมาจากระบบการเงินภายในประเทศมีสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์ที่สูง ตลอดจนภาวะการก่อสร้างได้ขยายตัวอย่างรวดเร็วประชาชนจึงหัน

มาลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กันมาก แต่ในปัจจุบันสภาพคล่องทางการเงินเริ่มที่จะลดน้อยลง ตลอดจนธนาคารพาณิชย์ได้หันมาปล่อยกู้ระยะสั้นมากกว่าระยะยาว เนื่องจากได้ผลตอบแทนที่เร็วกว่า ฉนั้นหากภาวะการณ์ยังคงเป็นเช่นนี้ต่อไป อาจส่งผลให้การอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะชลอตัวลง

3. ปัจจุบันธนาคารพาณิชย์มีจำนวนสาขาหลายแห่งกระจายกันอยู่ครบทุกจังหวัดทั่วประเทศ จึงทำให้ประชาชนได้รับความสดวกในการติดต่อเพื่อขอกู้ ตลอดจนเกิดความสดวกในการผ่อนชำระคืนเงินกู้ เนื่องจากในปัจจุบันลูกค้าของธนาคารสามารถชำระหนี้เงินกู้ต่างสาขาได้ ในขณะที่สถาบันการเงินอื่น ๆ มีสาขาน้อย และไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ต่างสาขาได้ จึงทำให้ประชาชนไม่ได้รับความสดวกในการติดต่อเหมือนกับธนาคารพาณิชย์

4. การที่ธนาคารพาณิชย์ให้การสนับสนุนแก่ผู้ประกอบการ ด้านการจัดสรรที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายที่ขอกู้เงินเป็นจำนวนสูง ส่วนใหญ่จะติดต่อขอกู้จากธนาคารพาณิชย์ เนื่องจากสามารถปล่อยกู้ในจำนวนที่สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ ฉนั้นเมื่อโครงการดังกล่าวก่อสร้างเสร็จแล้ว ธนาคารพาณิชย์ก็จะให้สินเชื่อ Post Finance แก่ผู้ซื้อบ้านในโครงการดังกล่าว เพื่อนำเงินไปชำระคืนเจ้าของโครงการอีกต่อหนึ่ง ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงลูกหนี้จากเจ้าของโครงการมาเป็นผู้ซื้อบ้าน ฉนั้นจึงทำให้ปริมาณการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ผูกพันต่อไปในระยะยาวด้วย

5. ธนาคารพาณิชย์มีบริการหลายประเภทให้เลือกมากกว่า เช่น วงเงินเบิกเกินบัญชีและวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ ซึ่งสถาบันการเงินอื่น ๆ ไม่มี จึงทำให้ผู้ประกอบการหรือผู้ซื้อบ้าน ซึ่งเคยเป็นลูกค้าของธนาคารพาณิชย์อยู่แล้ว สนใจที่จะใช้บริการของธนาคารพาณิชย์มากกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ

<u>ปัญหาในการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์</u>

ปัญหาใหญ่ของธนาคารพาณิชย์ในการให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยก็คือ สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อระยะยาว ดังนั้นธนาคารจำเป็นต้องมีเงินทุนระยะยาวเพื่อให้เกิดความสมดุลกันระหว่างแหล่งที่มาและใช้ไป แต่เมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่มาของเงินทุน (Source of Fund) ของธนาคารพาณิชย์ จะเห็นว่ามาจากเงินทุนระยะสั้น และระยะปานกลางเป็นส่วนใหญ่ ฉนั้นธนาคารจึงมีนโยบาย หรือให้ความสำคัญในการนำเงินทุนเหล่านั้นมาใช้ประโยชน์เพื่อให้ได้ผลตอบแทนกลับคืนมาโดยเร็วที่สุด จึงได้ให้ความสนใจในการให้กู้ในรูปของเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น

มากกว่าการให้กู้ในระยะยาว เช่น ให้กู้ในรูปของวงเงินโอดี วงเงินขายลดเช็ค และวงเงินแฟ็คกิ้งเครดิต ฯลฯ ซึ่งวงเงินที่ให้กู้ดังกล่าวส่วนใหญ่จะให้การสนับสนุนแก่นักธุรกิจ เพื่อนำไปใช้ในการทำธุรกิจในเชิงพาณิชย์มากกกว่าในธุรกิจแขนงอื่น ๆ

สำหรับการให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยนั้นเป็นการให้สินเชื่อในระยะยาว บางรายขอกู้นานถึง 20 ปี ทำให้ธนาคารอาจประสบปัญหาในเรื่องสภาพคล่องในการดำเนินงาน เพราะนำเงินทุนที่ได้จากการฝากระยะสั้น แล้วนำไปให้กู้ในระยะยาว ฉนั้นหากผู้ฝากเงินต้องการถอนเงินของตนเองออกไป ธนาคารจะต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่เข้ามาทดแทน เช่น การกู้เงินจากสถาบันการเงินในต่างประเทศ จากปัญหาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จึงต้องการให้สินเชื่อในระยะสั้นมากกว่าระยะยาว ยกเว้นในกรณีที่เกิดสภาพคล่องทางการเงินมาก ๆ เช่น ในช่วงปี 2530 ถึงกลางปี 2533 ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มุ่งเน้นนโยบายในการให้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกันมาก ต่อมาภาวะเศรษฐกิจเริ่มชลอตัวลง และเกิดภาวะเงินตึงตัว ธนาคารพาณิชย์จึงเปลี่ยนนโยบายโดยการให้ความสำคัญแก่ โครงการประเภทจัดสรรเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยให้น้อยลง

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ที่คิดแก่ลูกค้าที่มาใช้บริการสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในอัตราที่สูงกว่าสถาบันการเงินของรัฐก็ตาม ประชาชนก็ยังนิยมกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์เพราะมีเงื่อนไขไม่มากนัก ทำให้เกิดความคล่องตัว และสามารถให้บริการได้รวดเร็วตลอดจนมีสาขาหลายแห่ง ทำให้ลูกค้าได้รับความสะดวกในการติดต่อขอกู้ และการผ่อนชำระ จึงทำให้ธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนในการให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยมากกว่าสถาบันการเงินประเภทอื่น

<u>บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์</u>

บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์เริ่มตั้งขึ้นในประเทศไทยในปี 2512 เป็นต้นมา โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของกระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์สามารถแบ่งประเภทของการประกอบธุรกิจได้เป็น 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. บริษัทเงินทุน (Finance Companies) หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเงินทุนอย่างเดียว

2. บริษัทหลักทรัพย์ (Securities Companies) หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์อย่างเดียว

3. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ (Finance and Securities Companies) หมายถึง บริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบทั้งธุรกิจเงินทุนและหลักทรัพย์ควบคู่กันไป

ในการดำเนินงานของบริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์ นับว่ามีบทบาทมากในการประกอบธุรกิจของเอกชน เพราะเป็นการดำเนินงานที่เกี่ยวกับทางด้านการเงิน ดังนั้นผู้ประกอบกิจการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายเป็นพิเศษเสียก่อน ซึ่งปัจจุบันมีกฎหมายควบคุมบริษัทดังกล่าวนี้โดยเฉพาะ คือ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522

<u>บริษัทเงินทุน</u> (Finance Companies)

บริษัทเงินทุนเป็นสถาบันการเงินที่สำคัญรองลงมาจากธนาคารพาณิชย์ทั้ง ๆ ที่มีระยะเวลาดำเนินงานจริง ๆ เพียงประมาณ 10 ปีเศษเท่านั้น ตัวบทกฎหมายการควบคุมของรัฐบาลในระยะแรกต้องยืมจากประมวลกฎหมายต่าง ๆ รัฐบาลเริ่มให้ความสนใจอย่างจริงจังเมื่อมีการจัดตั้งบริษัทเงินทุนกันหลายแห่งในปี 2512 หลังจากนั้นบริษัทเงินทุนดังกล่าวก็มีการขยายกิจการเพิ่มขึ้นตามลำดับ

สาเหตุที่มีการจัดตั้งบริษัทเงินทุนขึ้น เพราะนับแต่พระราชบัญญัติธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 มีผลบังคับใช้ห้ามไม่ให้ธนาคารพาณิชย์ต่างชาติมีสาขาในประเทศไทยเกินกว่าหนึ่งสาขา จึงทำให้ธนาคารต่างชาติเหล่านี้หันมาเปิดบริษัทเงินทุนแทน ประกอบกับมีเหตุสนับสนุนอื่น ๆ เช่น การขยายตัวของระบบเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วย เหตุที่ประเทศไทยกำลังพัฒนาประเทศทำให้ต้องการเงินทุนอย่างมาก และสถาบันที่สนองความต้องการด้านเงินทุนในขณะนั้น คือ ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งถูกควบคุมให้จ่ายดอกเบี้ยเงินฝากให้ประชาชนได้ไม่เกินร้อยละ 7 ทำให้เสียเปรียบบริษัทเงินทุนในด้านการระดมเงินฝาก ทำให้ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งจัดตั้งบริษัทเงินทุนของตนขึ้นมา ทั้งยังช่วยในการระบายเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ในการให้สินเชื่อเพิ่มเติมแก่ลูกค้าของตนอีกด้วย

แหล่งเงินทุนและการใช้ไปของเงินทุน

บริษัทเงินทุนเป็นสถาบันการเงินที่มีแนวทางในการดำเนินงานคล้ายกับธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว กล่าวคือ เป็นสถาบันที่ระดมเงินทุนจากประชาชนทั่วไป แต่ไม่สามารถรับฝากเงินได้เหมือนกับธนาคารพาณิชย์ การระดมเงินทุนของบริษัทเงินทุนจะระดมเงินทุนจากประชาชนแต่ละครั้งต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาท และการให้กู้ยืมเป็นทั้งระยะสั้น ระยะปานกลาง และระยะยาว ด้วยวัตถุประสงค์ต่าง ๆ กัน เช่น เพื่อการพาณิชย์ ฯลฯ โดยที่บริษัทเงินทุนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจดังกล่าว จึงมีลักษณะเป็นสถาบันที่คล้ายกับธนาคารเพื่อการพัฒนา (Development Bank) ซึ่งให้กู้ยืมในระยะยาวและธนาคารพาณิชย์ (Commercial Bank) ซึ่งให้กู้ยืมในระยะสั้น แต่ในการประกอบธุรกิจอื่น ๆ ที่เป็นหน้าที่ของธนาคารพาณิชย์ เช่น การให้บริการพิเศษอื่น ๆ การค้ำประกัน การปริวรรตเงินตราเป็นสิ่งที่ต้องห้ามของบริษัทเงินทุน แต่บริษัทเงินทุนก็สามารถที่จะให้บริการบางอย่างได้ เช่น การขายผ่อนส่ง ฯลฯ

โครงสร้างของแหล่งที่มาของเงินทุน สามารถแบ่งได้ดังนี้ คือ

1. เงินกองทุน สามารถแบ่งได้ 4 ประเภท คือ
   1.1 ทุนชำระแล้วซึ่งรวมทั้งส่วนล้ำของมูลค่าหุ้นที่บริษัทได้รับ
   1.2 ทุนสำรอง
   1.3 เงินสำรองที่ได้จัดสรรจากกำไรสุทธิเมื่อสิ้นงวดบัญชี ตามมติที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น หรือตามข้อบังคับของบริษัท แต่ไม่รวมถึงเงินสำรอง สำหรับการลดค่าของสินทรัพย์ และเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้
   1.4 กำไรสุทธิคงเหลือจากการจัดสรรแล้ว ทั้งนี้เมื่อหักผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในทุกงวดการบัญชีออกแล้ว

2. เงินกู้ยืม เป็นแหล่งที่มาของเงินทุนที่สำคัญและคิดเป็นจำนวนมากที่สุด เงินกู้ยืมนี้มาจากแหล่งทางการเงินที่สำคัญ 2 แห่ง ดังนี้

   2.1 แหล่งเงินทุนกู้ยืมภายในประเทศ เป็นแหล่งเงินที่มีความสำคัญมากในจำนวนเงินกู้ยืมทั้งสิ้นของบริษัทเงินทุน มาจากเงินฝากของบุคคลธรรมดามีปริมาณมากที่สุด

2.2 แหล่งเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ เป็นแหล่งเงินที่มีความสำคัญรองลงมาเมื่อเปรียบเทียบกับเงินกู้จากภายในประเทศ เพราะการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศยังมีความเสี่ยง

การกู้ยืมเงินของบริษัทเงินทุนส่วนใหญ่จะเป็นเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี ลักษณะของเงินกู้ยืมจะอยู่ในรูปของตั๋วเงินจ่ายมากที่สุด หรือคิดเป็น 80% ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น

<u>โครงสร้างของแหล่งที่ใช้ไปของบริษัทเงินทุน</u> มาจากแหล่งทางการเงินต่าง ๆ ดังนี้

1. การให้กู้โดยมีตั๋วเงิน คือ ตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน และตราสารพาณิชย์อื่น ๆ ซึ่งเรียกว่าซื้อลด

2. การให้กู้โดยมีสัญญากู้เงินเป็นหลักฐานเรียกว่าลูกหนี้เงินกู้ หรือลูกหนี้ตามสัญญาเงินกู้

3. การให้กู้โดยการที่บริษัทเข้าชำระเงินแทนลูกหนี้ในการซื้อทรัพย์สิน โดยมีสัญญากำหนดให้ลูกหนี้ผ่อนชำระคืนเป็นงวดๆ เรียกว่า ลูกหนี้ตามสัญญาผ่อนชำระ

<u>บริษัทหลักทรัพย์</u> (Securities Companies)

หมายถึง บริษัทจำกัดที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้ประกอบธุรกิจทางด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. กิจการนายหน้า ซื้อขายหลักทรัพย์ (Securities-Broker Business)
2. กิจการค้าหลักทรัพย์ (Securities-Dealer Business)
3. กิจการที่ปรึกษาการลงทุน (Investment-Advisor Business)
4. กิจการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Securities-Underwriter Business)
5. กิจการจัดการลงทุน (Investment Manager Business)
6. กิจการอื่นที่เกี่ยวกับหลักทรัพย์ตามที่กำหนดไว้

<u>บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์</u> (Finance and Securities Companies)

หมายถึงบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจทางด้านเงินทุน และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ควบคู่กัน

<u>บทบาทในการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์</u>

บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นับได้ว่า เป็นสถาบันการเงินที่เข้ามามีบทบาทในการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ จากตัวเลขตามยอดสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยจะเห็นว่าบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่าง ๆ ได้เข้ามามีส่วนในการสนับสนุนทางด้านเงินกู้ ดังนี้

ตารางที่ 8 แสดงยอดการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์

(หน่วย:ล้านบาท)

ปี	ยอดสินเชื่อ	อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)	คิดเป็นร้อยละของทั้งระบบ
2528	2,762	-	8.5
2529	3,501	26.7	9.2
2530	4,838	38.1	9.5
2531	5,816	20.2	8.0
2532	8,542	46.9	8.5

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จะเห็นว่า จำนวนเงินที่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ได้อำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี แต่สัดส่วนดังกล่าวเมื่อเปรียบเทียบกับทั้งระบบแล้ว จะเห็นว่าอยู่ในระดับคงเดิมคือประมาณ 8-9% ของทั้งระบบ

การดำเนินงานของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ต่าง ๆ ส่วนใหญ่จะเน้นการให้กู้ในระยะสั้น ๆ เช่น การรับซื้อลดเช็ค การให้กู้ในรูปของตั๋วเงิน เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ นอกจากนี้ ยังให้กู้ในลักษณะของการเช่าซื้อรถยนต์โดยส่วนใหญ่ให้ผ่อนชำระในเวลาไม่เกิน 4 ปี

ปัจจัยต่าง ๆ ที่ทำให้บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เข้ามามีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นตามลำดับ มีปัจจัยที่สำคัญดังนี้

1. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นสถาบันการเงินที่มีองค์กรขนาดไม่ใหญ่นัก การบริหารงาน และการตัดสินใจค่อนข้างรวดเร็ว และเกิดความคล่องตัวในการดำเนินงานมากกว่าธนาคารพาณิชย์หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉะนั้นลูกค้าบางส่วนจึงนิยมใช้บริการเงินกู้กับบริษัทเงินทุนเพราะสามารถให้บริการได้รวดเร็ว และเกิดความคล่องตัวมากกว่าสถาบันการเงินอื่น

2. ในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา ระบบเศรษฐกิจมีสภาพคล่องอยู่ในเกณฑ์สูง จึงทำให้บริษัทเงินทุนหลายแห่งให้กู้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับธนาคารพาณิชย์ จึงมีส่วนทำให้ลูกค้าส่วนหนึ่งหันมาใช้บริการทางด้านสินเชื่อกับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เนื่องจากเกิดความคล่องตัวมากกว่า

<u>อุปสรรคและปัญหาในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา</u>

สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ทั่วไปนั้น นับว่ายังมีน้อยมากเพราะไม่ใช่ธุรกิจหลักของกิจการ ด้วยเหตุนี้การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่านมามักจะนิยมให้กู้ผ่านเจ้าของโครงการหรือภายใต้โครงการที่ตนสนับสนุนอยู่ เพราะไม่ต้องหาลูกค้าโดยตรง และอาจให้เจ้าของโครงการร่วมค้ำประกัน เพื่อเป็นการลดภาระในการวิเคราะห์ลูกค้าตลอดจนเป็นการลดความเสี่ยงอีกวิธีหนึ่งด้วย สาเหตุที่ทำให้บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยค่อนข้างน้อย อาจเนื่องมาจากสาเหตุดังต่อไปนี้

1. การขาดแหล่งเงินทุนระยะยาว เนื่องจากการระดมเงินทุนจากประชาชนด้วยการออกตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนระยะสั้น ดังนั้นบริษัทเงินทุนจึงให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยค่อนข้างน้อยเพราะเป็นการผูกพันระยะยาว ซึ่งถ้าให้กู้ระยะยาวจะทำให้บริษัทเงินทุนขาดสภาพคล่อง การแก้ปัญหาอาจทำได้โดยการให้กู้แบบปรับอัตราดอกเบี้ยได้ตามภาวะตลาด แต่ก็เป็นการแก้ปัญหาบางส่วนเท่านั้น แต่ที่ผ่านมาบริษัทเงินทุนยังสนับสนุนสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยค่อนข้างน้อย แต่จะสนับสนุนการให้สินเชื่อในเชิงพาณิชย์มากกว่า รองลงมาเป็นการให้สินเชื่อในรูปของการเช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์ เพราะถือว่าเป็นการให้สินเชื่อในระยะสั้น และระยะปานกลาง (ส่วนใหญ่ไม่เกิน 4 ปี)

2. การให้สินเชื่อประเภทอื่นสามารถทำกำไรได้ดีกว่า เนื่องจากการให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยเป็นการให้สินเชื่อระยะยาว ผู้ให้กู้จึงมีความผูกพันในระยะยาวด้วย โดยไม่อาจจะมั่นใจได้ว่าลูกหนี้จะมีความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ในอนาคตได้หรือไม่ แต่ถ้านำเงินกู้จำนวนดังกล่าวมาให้กู้ระยะสั้น ๆ โดยได้ผลตอบแทนเท่ากัน แต่ได้รับเงินกู้กลับคืนในระยะเวลาที่รวดเร็วกว่า ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงได้วิธีหนึ่ง จึงทำให้บริษัทเงินทุนไม่เน้นความสำคัญในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่าที่ควร

<u>บริษัทเครดิตฟองซิเอร์</u>

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่ระดมเงินฝากจากประชาชน แล้วนำมาปล่อยกู้ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป การดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อยู่ภายใต้การควบคุมของฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

ปัจจุบันบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีจำนวนทั้งสิ้น 18 บริษัท จากรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย ทราบว่า ณ สิ้นปี 2532 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มียอดสินทรัพย์รวมกันทั้งสิ้น 4,103 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 185 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.72

สำหรับยอดเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้คงค้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทั้งหมด 18 แห่ง ทราบว่ามีจำนวน 2,852 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 240 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.19 จำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นเงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนอง 227 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.72 รองลงมาคือ เงินให้กู้ยืมแก่สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.85 ซึ่งเป็นอัตราเพิ่มที่ค่อนข้างสูง

เมื่อพิจารณาถึงประเภทธุรกิจ ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีบทบาทในการให้กู้ยืมมากที่สุดในปี 2532 คือ ธุรกิจด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งถือว่าเป็นธุรกิจหลักโดยตรงมียอดคงค้าง ณ สิ้นปี จำนวน 1,918 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.25 ของเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น และมีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2531 ร้อยละ 18.18 ส่วนเงินที่ให้กู้ยืมเพื่อการบริโภคส่วนบุคคลมียอดคงค้างเพียง 54 ล้านบาท แต่มีอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 32.75 และสำหรับเงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจการรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยนั้น มียอดลดลงจากปี 2531 ร้อยละ 21.6

เงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ณ สิ้นปี 2532 มีจำนวน 2,868 ล้านบาท ลดลงจากปี 2531 จำนวน 44 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.5 ปัจจัยที่ทำให้เงินกู้ยืมลดลงนั้น ส่วนหนึ่งเป็นผลกระทบจากการที่ธนาคารพาณิชย์ปรับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่มีระยะเวลาเกิน 1 ปีให้สูงขึ้น ทำให้เงินกู้ยืมและตั๋วเงินจ่ายในประเทศของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลดลง จำนวน 104 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.8 ซึ่งมีผลทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องแก้ไขปัญหาด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินภายในประเทศเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 7.58[1]

เมื่อพิจารณาถึงเงินกองทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทั้งหมด 18 แห่ง ประกอบด้วยทุนเรือนหุ้น 858 ล้านบาท ทุนสำรอง 27 ล้านบาท ทุนสำรองอื่น ๆ 79 ล้านบาท และขาดทุนสะสม 91 ล้านบาท รวมเป็นเงินกองทุนทั้งสิ้น 873 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 245 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.01 ทั้งนี้เนื่องจาก มีการเพิ่มทุนจำนวน 250 ล้านบาท และยอดขาดทุนสะสมลดลงประมาณ 41 ล้านบาท จึงเป็นเหตุให้เงินกองทุนเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก

จากการขยายตัวของเศรษฐกิจในอัตราสูง เอื้ออำนวยให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถทำกำไรสุทธิได้จำนวน 47 ล้านบาท ในรอบปี 2532 เพิ่มขึ้นจากปี 2531 จำนวน 40 ล้านบาท (ในปี 2531 บริษัททั้งหมด 18 แห่งมีกำไรสุทธิรวมกันเพียง 7 ล้านบาทเท่านั้น)

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

---

[1]ธนาคารแห่งประเทศไทย ฝ่ายกำกับและตรวจสถาบันการเงิน .2533
ข้อมูลโครงสร้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ระบบ. กรุงเทพมหานคร :

การอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ผ่านมาสรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 9 แสดงยอดการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

(หน่วย:ล้านบาท)

ปี	ยอดสินเชื่อ	อัตราการเปลี่ยนแปลง(%)	คิดเป็น % ของทั้งหมด
2528	249	-	0.7
2529	271	8.8	0.7
2530	999	268.6	1.9
2531	1,322	32.3	1.8
2532	1,478	11.8	1.4

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จะเห็นว่ายอดตัวเลขการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนสูงขึ้นทุกปี ซึ่งเป็นไปตามภาวะการขยายตัวของเศรษฐกิจ แต่เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนของยอดสินเชื่อที่ให้กู้เมื่อเปรียบเทียบกับทั้งระบบแล้วจะเห็นว่ายังมีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ ทั้ง ๆ ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินที่ทำธุรกิจด้านนี้โดยตรง ซึ่งมีสาเหตุดังนี้

1. ปัญหาเรื่องแหล่งเงินทุน เนื่องจากการระดมเงินออมจากประชาชนเป็นไปในลักษณะที่ไม่คล่องตัว สาเหตุเนื่องมาจากประชาชนยังไม่นิยมฝากเงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพราะยังไม่เป็นที่รู้จักแพร่หลาย จึงทำให้ประชาชนทั่วไปไม่เกิดความเชื่อถือพอที่จะออมเงินด้วย

2. การฝากเงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะต้องฝากในรูปของตั๋วเงินระยะยาวตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไป และไม่สามารถถอนคืนก่อนกำหนดได้ แต่โดยทั่วไปแล้วประชาชนยังไม่นิยมฝากประเภทระยะยาว เนื่องจากไม่คล่องตัวหากมีความจำเป็นต้องใช้เงิน ฉะนั้นจึงมีส่วนทำให้เป็นอุปสรรคในเรื่องของแหล่งที่มาของเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในการให้สินเชื่อดังกล่าว

3. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สำหรับที่อยู่อาศัยในอัตราที่สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ทั่วไป เนื่องจากต้นทุนเงินฝากของกิจการอยู่ในระดับที่สูง จึงทำให้มีปัญหาในเรื่องของการแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งคิดดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่า

เมื่อพิจารณาถึงบทบาทในการอำนวยสินเชื่อ ทางด้านที่อยู่อาศัยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ผ่านมา จะเห็นว่ามีบทบาทค่อนข้างน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจหลักของกิจการกล่าวคือ พิจารณาจากโครงสร้างของสินเชื่อ จะเห็นว่าส่วนใหญ่เป็นการให้กู้ระยะสั้นถึงร้อยละ 62.5 สำหรับสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อระยะยาวยังอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำ นอกจากนี้การคิดดอกเบี้ยเงินกู้ทางด้านที่อยู่อาศัยก็คิดในอัตราที่สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั่วไป ดังนั้นบทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจุบันจึงไม่เอื้ออำนวยต่อการสนับสนุนทางด้านที่อยู่อาศัยแก่กลุ่มผู้มีรายได้น้อยเท่าที่ควร

<u>บริษัทประกันชีวิต</u>

บริษัทประกันชีวิตเป็นสถาบันการเงินที่สำคัญสถาบันหนึ่ง ที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ เนื่องจากธุรกิจประกันชีวิตเป็นแหล่งระดมเงินออมระยะยาวจากประชาชนในรูปของเบี้ยประกันชีวิต เพื่อนำเงินมาลงทุนในอุตสาหกรรมและธุรกิจสาขาอื่น ๆ

ธุรกิจประกันชีวิตมีการประกันในหลายรูปแบบ แต่ที่ได้รับความนิยมสูง คือ การประกันแบบสะสมทรัพย์ ซึ่งเป็นการประกันซึ่งรวมการคุ้มครองและการลงทุนเข้าด้วยกัน ช่วงระยะเวลาการสะสมโดยทั่ว ๆ ไป ประมาณ 10-20 ปี (มีการประกันแบบสะสมทรัพย์ ประมาณ 80% ของการประกันทั้งหมด) การประกันชีวิตในประเทศไทยอาจแบ่งได้เป็น 3 ประเภทด้วยกัน คือ ประกันทั่วไป ประกันอุตสาหกรรม และประกันเป็นกลุ่ม

การดำเนินธุรกิจประกันชีวิตในประเทศไทย อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของสำนักงานประกันชีวิตสังกัดกระทรวงพาณิชย์ โดยอาศัยพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2510 เป็นเครื่องมือและให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ ในการออกกฎกระทรวงเพื่อควบคุมดูแลการประกอบกิจการ

แหล่งที่มาของเงินทุน

ลักษณะของธุรกิจประกันชีวิต มีการระดมเงินออมด้วยระบบตัวแทน โดยเงินที่ได้รับจากลูกค้าในรูปของเบี้ยประกัน และดอกเบี้ย จะนำไปลงทุนในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การซื้อพันธบัตรรัฐบาล และตั๋วเงิน ฯลฯ

แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุน

แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนของบริษัทประกันชีวิตจะอยู่ในรูปของการลงทุน รัฐกำหนดให้บริษัทลงทุนในกิจการที่จะเสริมสร้างฐานะทางเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศตามนโยบายของรัฐ เพราะฉะนั้นบริษัทประกันชีวิตจะดำเนินกิจการได้ก็ในเฉพาะประเภทธุรกิจ ซึ่งกฎหมายกำหนด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 6 แก้ไขโดยฉบับที่ 7 ซึ่งกำหนดประเภทธุรกิจต่าง ๆ ให้บริษัทประกันชีวิตเข้าไปแสวงหาดอกเบี้ยได้ ดังนี้

1. ซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย เป็นพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกันทั้งเงินต้นและดอกเบี้ย หรือพันธบัตรธนาคารระหว่างประเทศที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนา ทั้งนี้ต้องปราศจากภาระติดพัน

2. ซื้อหรือซื้อลดหลักทรัพย์ของกระทรวงการคลัง หรือองค์การหรือรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล ซึ่งมีพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งขึ้น

3. ซื้อหุ้นหรือหุ้นกู้ของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งปราศจากภาระติดพัน

4. ซื้อหุ้นหรือหุ้นกู้ของบริษัทจำกัดที่จดทะเบียนในประเทศไทย ซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจประกันวินาศภัย เว้นแต่บริษัทจำกัดที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเฉพาะการประกันต่อ

5. ซื้อหุ้นของนิติบุคคลที่ประกอบธุรกิจประกันชีวิตในต่างประเทศ ฯลฯ

จากรายการประเภทธุรกิจที่กล่าวมานี้ ในทางปฏิบัติธุรกิจหลายประเภทที่กฎกระทรวงกำหนดให้ทำได้นั้นกำหนดไว้เพื่อสนองนโยบายของรัฐเท่านั้น ไม่อยู่ในฐานะที่บริษัทประกันชีวิตจะเข้าไปดำเนินการเช่น การให้เกษตรกรกู้ ไม่สามารถทำได้เพราะการให้กู้ประเภทดังกล่าวจำเป็นต้องใช้ระบบงาน และบุคลากรที่มีขีดความสามารถระดับธนาคารเท่านั้นที่จะเข้าไปดำเนินการได้ ฯลฯ

นอกจากนั้นกฎกระทรวงยังกำหนดข้อปลีกย่อยต่าง ๆ ในแต่ละประเภทของธุรกิจเพื่อให้บริษัทประกันชีวิตปฏิบัติ เช่น จำนวนเงินลงทุนสูงสุดของการลงทุนบางประเภท กำหนดระยะเวลาหรืออัตราดอกเบี้ยต่ำสุด เป็นต้น ซึ่งข้อกำหนดต่าง ๆ นี้มีเป็นจำนวนมากที่สร้าง-อุปสรรคต่อการลงทุน

ในปี 2527 จึงได้มีการแก้กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับธุรกิจประกันชีวิตขึ้น โดยได้เปิดช่องว่างให้บริษัทประกันชีวิตสามารถซื้อพันธบัตรรัฐวิสาหกิจที่กระทรวงการคลังไม่ได้ค้ำประกันได้ เช่น พันธบัตรของการเคหะแห่งชาติ องค์การโทรศัพท์ การไฟฟ้าฝ่ายผลิต ฯลฯ ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทประกันเข้าไปมีบทบาทในการพัฒนาประเทศด้วยการลงทุนดังกล่าวมากขึ้น

<u>การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย</u>

เนื่องจากแหล่งเงินทุนของธุรกิจประกันชีวิต ได้มาจากเงินของประชาชนในรูปของเบี้ยประกันชีวิต ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาว ดังนั้น ธุรกิจประกันชีวิตจึงเหมาะที่จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการให้สินเชื่อระยะยาว

การให้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทประกันชีวิตจะให้กู้ยืมได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของสินทรัพย์ของบริษัทตามบัญชีงบดุลที่มีอยู่ในวันสิ้นปี และการให้กู้ยืมดังกล่าวต้องมีกำหนดเวลาชำระคืนเงินกู้ไม่เกิน 15 ปี วงเงินกู้ไม่เกิน 400,000 บาท และกำหนดการชำระดอกเบี้ยเป็นรายครั้ง ครั้งหนึ่งมีระยะเวลาไม่เกินหนึ่งปี และจะต้องคิดดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าอัตราสูงสุดของเงินฝากธนาคาร ตามกำหนดของธนาคารแห่งประเทศไทย แต่ในปี 2527 จะมีการแก้กฎกระทรวงเพื่อให้บริษัทประกันชีวิตมีความคล่องตัวในการลงทุน โดยแก้ไขวงเงินที่เคยให้กู้ได้จาก 400,000 เป็น 1,000,000 บาท

ในปัจจุบัน การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธุรกิจประกันชีวิตสามารถแบ่งลักษณะของการดำเนินธุรกิจได้ดังนี้

1. การให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านรายย่อย
2. การให้สินเชื่อแก่เจ้าของโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย

นอกจากนี้บริษัทประกันชีวิตยังสามารถทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินกู้ให้กับการเคหะแห่งชาติ โดยกฎกระทรวงได้เปิดโอกาสให้บริษัทประกันชีวิตสามารถให้การเคหะแห่งชาติกู้เงินได้โดยตรงโดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. จำนวนเงินต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของทรัพย์สินของบริษัทประกันชีวิต
2. กำหนดคืนเงินกู้ไม่เกิน 15 ปี
3. กำหนดการชำระดอกเบี้ยเป็นรายครั้ง ครั้งหนึ่งไม่เกินหนึ่งปี
4. กำหนดอัตราดอกเบี้ยต้องไม่ต่ำกว่าอัตราสูงสุด ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดให้ธนาคารในประเทศต้องจ่ายแก่ผู้ฝากเมื่อสิ้นระยะเวลาในขณะที่ให้กู้ยืม

<u>อุปสรรคและปัญหาในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทประกันชีวิต</u>

เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างแหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทประกันชีวิต จะเห็นว่ามาจากเงินทุนระยะยาว ฉะนั้นเงินทุนระยะยาวดังกล่าวจึงเอื้ออำนวยที่จะนำมาใช้ในการลงทุนระยะยาว เช่น การให้สินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเจริญเติบโตของธุรกิจประกันชีวิตที่ผ่านมา จะเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่น่าพอใจ กล่าวคือ ในปีพ.ศ. 2531 บริษัทประกันชีวิต 12 แห่งได้รับเบี้ยประกันสุทธิ 10,987.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2530 ในอัตรา 27.5% และมียอดคงค้างของสินทรัพย์รวม 30,109.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในอัตรา 20.7% จากปีก่อน แต่ที่ผ่านมา บริษัทประกันชีวิตเกือบทุกแห่งนำเงินทุนที่มีอยู่มาให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในสัดส่วนที่ต่ำมาก ส่วนใหญ่จะนำมาใช้ในการลงทุนระยะสั้น ๆ ที่ได้ผลตอบแทนในเวลาอันรวดเร็ว เช่น การลงทุนซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ การลงทุนดังกล่าวแม้ว่าจะได้รับผลตอบแทนที่สูงในระยะเวลาที่รวดเร็วก็ตามแต่ก็มีความเสี่ยงสูงเช่นกัน และอาจทำให้ประสบผลขาดทุนได้ หากราคาของหุ้นที่ลงทุนไปนั้นมีราคาลดต่ำลง

บริษัทประกันภัย

บริษัทประกันภัยเป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่มีอัตราการเจริญเติบโตอยู่ในเกณฑ์ที่สูงทั้งนี้นับได้ว่าบริษัทประกันภัยเป็นสถาบันเงินออมระยะยาว เนื่องจากได้รับเบี้ยประกันจากลูกค้าทันทีเมื่อลูกค้าตกลงทำประกัน โดยได้รับเป็นเงินก้อนสำหรับเงินค่าเบี้ยประกันที่บริษัทประกันภัยได้รับจะนำไปลงทุนในธุรกิจต่าง ๆ หลายประเภท ทั้งนี้ส่วนหนึ่งได้นำมาให้ประชาชนกู้สำหรับที่อยู่อาศัย จากตัวเลขยอดสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทยทราบว่า บริษัทประกันภัยมีบทบาทในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้

ตารางที่ 10 แสดงยอดการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทประกันภัย

(หน่วย : ล้านบาท)

ปี	ยอดสินเชื่อ	อัตราการเปลี่ยนแปลง(%)	คิดเป็น % ของทั้งหมด
2528	1,235	-	3.8
2529	1,544	25.0	4.1
2530	954	(38.2)	1.8
2531	1,085	13.7	1.5
2532	1,433	32.1	1.4

ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาถึงวงเงินสินเชื่อที่บริษัทประกันภัยปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา จะเห็นว่าสัดส่วนของจำนวนเงินดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับทั้งระบบมีแนวโน้มลดลงทุกปีกล่าวคือ ในปี 2528 ปล่อยกู้ทางด้านที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 3.8 ของทั้งระบบ แต่ในปี 2532 ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 1.4 เท่านั้น

ฉนั้นบทบาทของบริษัทประกันภัยที่มีต่อการสนับสนุนทางด้านที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา จะเห็นว่ามีบทบาทค่อนข้างน้อย ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่มาของเงินออมของกิจการประเภทนี้ถือว่าเป็นแหล่งเงินออมระยะยาว ซึ่งเอื้ออำนวยให้สามารถปล่อยกู้ระยะยาวได้ แต่ที่ผ่านมากิจการประเภทนี้มักจะนิยมนำเงินทุนที่มีอยู่ไปลงทุนระยะสั้นมากกว่า เช่น การปล่อยกู้ระยะสั้น หรือนำเงินไปซื้อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ฯลฯ นับได้ว่าธุรกิจประกันภัยยังมีบทบาทในการสนับสนุนทางด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ

สหกรณ์เคหการ

สหกรณ์เคหการ (Cooperative Housing) คือ การรวมกลุ่มของประชาชนที่มีความต้องการที่อยู่อาศัย โดยมีการจัดตั้งและจดทะเบียนตามกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อให้สมาชิกได้รวมตัวกันอย่างจริงจัง เพื่อแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยของสมาชิกโดยส่วนรวม และการดำเนินงานของสหกรณ์เคหการนั้นมิได้มีจุดประสงค์ในการค้ากำไร เพราะเหตุว่าเป็นการดำเนินการโดยสมาชิก และเพื่อสมาชิกเท่านั้น

สหกรณ์เคหการในประเทศไทยเกิดขึ้นครั้งแรกเมื่อปี 2500 มีชื่อว่า "สหกรณ์บางกะปิไม่จำกัดสินใช้" ขนาดของสหกรณ์มีขนาดเล็ก ซึ่งถูกจัดไว้ในสหกรณ์ประเภทเช่าซื้อที่ดิน สังกัดกองสหกรณ์นิคม กรมสหกรณ์ที่ดิน กระทรวงสหกรณ์ สหกรณ์บางกะปิไม่จำกัดสินใช้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ข้าราชการในกรมสหกรณ์ได้มีที่ดินและมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในอนาคต

วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งสหกรณ์เคหการ

วัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของสหกรณ์เคหการโดยทั่วไปจะกำหนดขึ้นโดยความต้องการของสมาชิกเป็นส่วนใหญ่ และแต่ละสหกรณ์จะกำหนดวัตถุประสงค์แตกต่างกันไปตามความเหมาะสมของแต่ละสหกรณ์ สำหรับขอบข่ายโดยทั่วไปของวัตถุประสงค์ของสหกรณ์เคหการมีลักษณะดังต่อไปนี้คือ

1. เพื่อจัดที่ดินและจัดสร้างบ้านให้กับสมาชิกเช่าซื้อ หรือเช่า ในราคาประหยัดและเป็นธรรม ซึ่งกำหนดไว้ว่าผู้ที่จะมาซื้อหรือเช่าซื้อที่ดินหรือบ้านของสหกรณ์นั้นจะต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์ โดยสหกรณ์จะหารูปแบบการดำเนินงานที่ประหยัด และจัดหาสมาชิกอย่างเป็นธรรม โดยเป็นตัวแทนของสมาชิกและรักษาผลประโยชน์ของสมาชิกโดยส่วนรวม

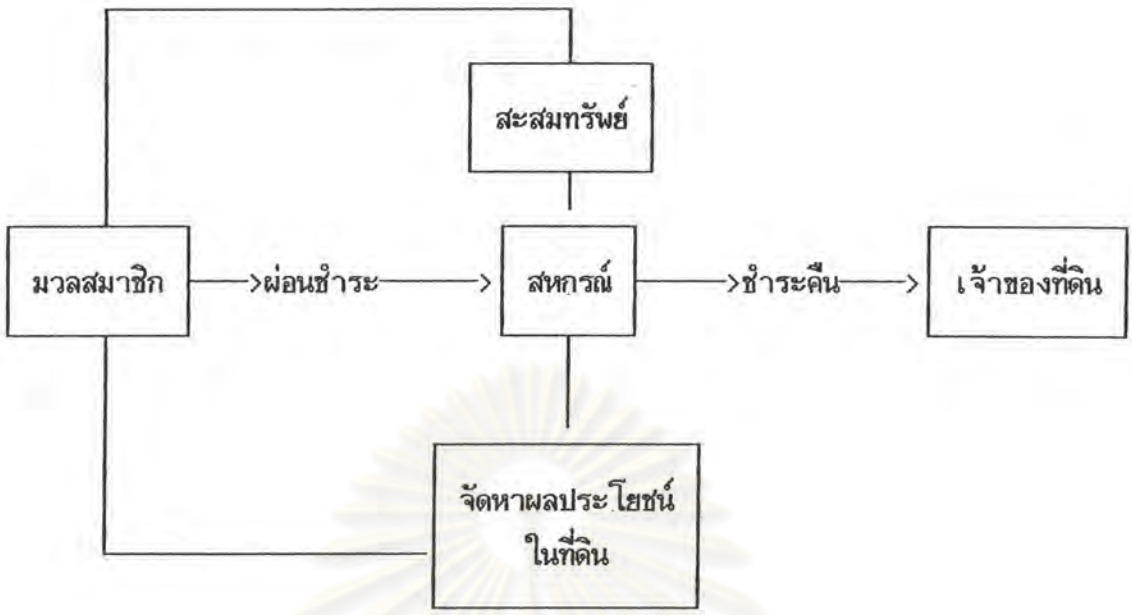
2. เพื่อจัดให้มีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยในรูปแบบการจัดสร้างที่อยู่อาศัยหลาย ๆ หลังรวมกันให้ชุมชนนั้นโดยจะพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกและความจำเป็นต่าง ๆ พร้อมกันไปด้วย เช่น การก่อสร้างถนน การระบายน้ำ ระบบน้ำประปา ไฟฟ้า ที่ว่างและสวนสาธารณะ ตลอดจนสถานศึกษา เป็นต้น

3. เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกมีการออมทรัพย์อย่างมีเป้าหมาย เนื่องจากการจัดหาที่ดิน และที่อยู่อาศัยนั้นต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการส่งเสริมให้สมาชิกมีการออมทรัพย์จึงเป็นการสร้างนิสัยการเก็บออมที่ดีแก่สมาชิกอย่างมีเป้าหมาย

4. เพื่อจัดให้มีการดูแลรักษาและพัฒนาชุมชน หลังจากที่สหกรณ์ได้ดำเนินการจัดหาที่ดินก่อสร้างที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคครบถ้วนแล้ว การอยู่อาศัยรวมกันในชุมชนต่อไปจะต้องมีการดูแลรักษาสิ่งที่เป็นสาธารณะประโยชน์ร่วมกัน เช่น ถนน สวนสาธารณะ การกำจัดขยะ การป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น

<u>วิธีการดำเนินงานสหกรณ์เคหการในรูปแบบต่าง ๆ ในประเทศไทย</u>

1. การจัดหาที่ดินและสาธารณูปโภค ในกรณีสหกรณ์ที่จัดตั้งขึ้นยังไม่มีที่ดิน และทรัพย์สินใด ๆ สหกรณ์ก็อาจจะเริ่มโครงการหาที่ดินก่อนเพื่อจัดสรรให้กับสมาชิก ตลอดจนเพื่อพัฒนาที่ดินส่วนที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจไว้ให้แก่สหกรณ์ในอนาคตด้วย แต่เนื่องจากในปัจจุบันที่ดินมีราคาแพงมาก เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ของสมาชิกสหกรณ์แล้ว ดังนั้นการรวมตัวกันเพื่อจัดซื้อที่ดินมาเป็นกรรมสิทธิ์โดยทันทีนั้นเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก สหกรณ์จะต้องเป็นตัวแทนในการติดต่อกับเจ้าของที่ดินที่สามารถขายที่ดินให้กับสหกรณ์ โดยการผ่อนส่งได้ในระยะเวลาปานกลางประมาณ 5-7 ปี ซึ่งในกรณีนี้สมาชิกของสหกรณ์จะต้องรวบรวมเงินชำระล่วงหน้าประมาณอย่างน้อย 25% ของราคาที่ดินที่สหกรณ์ได้จัดสรรแล้ว หลังจากนั้นก็ต้องผ่อนชำระให้สหกรณ์เป็นรายเดือน ไปจนครบตามราคาที่กำหนดไว้ สำหรับสหกรณ์ต้องเป็นผู้รวบรวมเงินเป็นรายเดือนคืนให้เจ้าของที่ดิน โดยสหกรณ์จะต้องกันเงินผ่อนชำระไว้ประมาณ 1 เดือน เพื่อใช้ทดแทนในกรณีที่สมาชิกบางรายขาดส่ง ในกรณีที่โครงการนี้ต้องระดมเงินทุนมาปรับปรุงทางด้านสาธารณูปโภค สมาชิกอาจจะต้องจ่ายค่าที่ดินเพิ่มขึ้น เพื่อให้สหกรณ์สะสมไว้ในการก่อสร้างสาธารณูปโภคภายหลัง อย่างไรก็ตามค่าสาธารณูปโภคก็เป็นการลงทุนที่สูงของสหกรณ์ จึงจำเป็นต้องหารายได้โดยกันที่ดินบางส่วนที่มีคุณค่าทางเศรษฐกิจในโครงการมาเพื่อจัดหาผลประโยชน์ให้กับสหกรณ์ในเวลาและโอกาสที่เหมาะสมต่อไป ซึ่งจะทำให้สมาชิกสามารถลดค่าใช้จ่ายในเรื่องสาธารณูปโภคลงได้ หรือจะทำให้สหกรณ์มีทุนทรัพย์หมุนเวียนมากขึ้นต่อไป



ในบางลักษณะทางสหกรณ์อาจจะเป็นผู้ทำความตกลงกับผู้จัดสรรที่ดินโดยตรง เพื่อให้เจ้าของที่ดินกำหนดราคาที่เหมาะสม และยุติธรรมแก่สหกรณ์ ทั้งนี้ เนื่องจากสหกรณ์จัดซื้อเป็นจำนวนมาก ในลักษณะนี้ผู้ที่เป็นสมาชิกของสหกรณ์จะได้รับประโยชน์จากซื้อที่ดินในราคาที่ต่ำกว่าการจัดซื้อด้วยตนเอง

2. การจัดหาที่ดินและบ้าน มีวิธีการดำเนินงาน 2 ลักษณะคือ

ลักษณะที่ 1 เป็นการดำเนินการของสหกรณ์ด้วยตนเอง โดยที่สหกรณ์จะต้องจัดหาเงินทุนมาเพื่อจัดซื้อที่ดินเป็นของสหกรณ์ หลังจากนั้นสหกรณ์ต้องติดต่อสถาบันการเงิน เพื่อให้สนับสนุนการเงินระยะสั้นและระยะยาวต่อไป วิธีการนี้จะต้องเป็นสหกรณ์ที่มีทุนทรัพย์สูง โดยสมาชิกในขั้นแรกจะต้องจ่ายเงินค่าหุ้นให้เพียงพอแก่การดำเนินการจัดหาที่ดิน หรือโดยการที่เจ้าของที่ดินให้เครดิตในการซื้อที่ดินระยะยาวให้เพียงพอแก่สหกรณ์ที่จะจัดหาเงินทุนมาจ่ายจนครบ ทั้งนี้เนื่องจาก พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน (ปว.286) กำหนดไว้ว่าที่ดินที่จะทำการแบ่งแยกโฉนดได้นั้นจะต้องปลอดภาระการจำนอง ดังนั้นสหกรณ์จึงจำเป็นต้องจัดหาเงินทุนมาจ่ายเป็นค่าที่ดินให้ครบก่อนจึงสามารถจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อยได้ เมื่อได้ที่ดินมาแล้วสหกรณ์จะต้องทำการออกแบบสาธารณูปโภค - สาธารณูปการ และตัวอาคารตามความสามารถในการจ่ายของผู้อยู่อาศัย โดยกำหนดราคาค่าก่อสร้างทั้งหมด รวมทั้งค่าดำเนินการเป็นราคาที่สมาชิกทั้งหลายจะต้องจ่ายเป็นค่าซื้อบ้าน หลังจากนั้นทางสหกรณ์จะเรียกเก็บเงินค่าหุ้น (ประมาณ 25%) ในสัดส่วนที่

ธนาคารจะรับจำนองลูกหนี้รายย่อย (ประมาณ 75% ของราคาที่กำหนด) เงินค่าหุ้นที่เก็บได้นี้จะนำไปลงทุนในการก่อสร้างและกู้ในส่วนที่ยังขาดอยู่ เพื่อสร้างให้โครงการสำเร็จ หลังจากนั้นสหกรณ์จะดำเนินการให้สมาชิกแต่ละรายนำที่ดินและอาคารไปจำนองกับธนาคารในลักษณะรายย่อย โดยที่รายรับที่ได้จะต้องคืนธนาคารในส่วนเงินกู้ระยะสั้น และเงินที่เหลือจะต้องนำมาเป็นค่าบริหารงาน ค่าดูแลชุมชน และหากมีเหลืออีกก็สามารถแบ่งเป็นเงินปันผลคืนสมาชิกต่อไป ซึ่งในลักษณะนี้จะต้องใช้เวลานานอย่างน้อย 4 ปีขึ้นไป ขึ้นอยู่กับฐานะของสมาชิก เพราะเป็นการดำเนินงานในลักษณะ 2 ขั้นตอน คือ การจัดหาที่ดิน และการพัฒนาที่ดินก่อสร้างอาคาร

ลักษณะที่ 2 เป็นการจัดหาที่ดินและตัวบ้านในขณะเดียวกัน ในลักษณะนี้ต้องใช้เงินทุนสูงมาก ดังนั้นการที่จะอาศัยกำลังของสมาชิกแต่เพียงอย่างเดียว และในระยะเวลาสั้นเป็นไปได้ยาก ในลักษณะนี้จึงคล้ายกับการรวมตัวกันเพื่อจัดซื้อของรวมกัน โดยเน้นเรื่องการซื้อจำนวนมากในราคาที่เป็นธรรม การดำเนินงานในลักษณะนี้สหกรณ์จะชี้แจงวัตถุประสงค์และเงื่อนไขให้สมาชิกทราบ และเมื่อได้สมาชิกพอสมควรแล้ว สหกรณ์จะทำการเจรจาติดต่อผู้ลงทุนเพื่อให้ลงทุนจัดหาที่ดินในบริเวณที่เหมาะสม และก่อสร้างสาธารณูปโภคพร้อมตัวอาคารในราคายุติธรรม รวมถึงการจัดหาสถาบันการเงินเพื่อให้เงินกู้ระยะยาวแก่สมาชิกสหกรณ์ด้วย หลังจากนั้นสหกรณ์จะกำหนดราคาพร้อมแจ้งให้สมาชิกทำการจอง เมื่อสมาชิกสนใจ และมีการจองประมาณ 70-80% หรือจนสหกรณ์มั่นใจว่าโครงการนี้สามารถขายได้หมดแล้ว สหกรณ์จะแจ้งให้ผู้ลงทุนลงมือก่อสร้าง เมื่อก่อสร้างเรียบร้อยสมาชิกของสหกรณ์จะต้องจ่ายค่าหุ้นให้ครบและทำการกู้รายย่อยจากธนาคารที่สนับสนุนโครงการต่อไป

3. การจัดการเพื่อบริการชุมชน การดำเนินงานของสหกรณ์ประเภทนี้เกิดขึ้นจากการที่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนเดียวกันหรืออยู่ในอาคารเดียวกันได้รับการบริการจากรัฐ หรือผู้ประกอบการจัดสรรที่อยู่อาศัยได้ไม่เพียงพอ ทำให้เกิดการรวมตัวกันขึ้นเพื่อดำเนินการพัฒนาชุมชนด้วยตนเอง การดำเนินงานนั้นผู้อยู่อาศัยจะรวมตัวกันจัดตั้งเป็นสหกรณ์ขึ้น เพื่อเจรจากับหน่วยงานของรัฐหรือผู้ประกอบการเพื่อให้การสนับสนุนทางด้านอื่น ๆ เช่น อุปกรณ์เครื่องใช้สำนักงาน ตลอดจนค่าใช้จ่าย เป็นต้น และอาศัยความร่วมมือของสมาชิก เพื่อพัฒนารูปแบบของชุมชนตามความต้องการของสมาชิกส่วนหนึ่ง โดยสหกรณ์จะเรียกเก็บค่าดำเนินการเป็นรายเดือนหรือรายปีตามแต่สมาชิกจะเห็นสมควร การจัดการในรูปแบบนี้มักจะมีปัญหาในเรื่องของบุคคลากรที่จะต้องเสียสละจากสมาชิกและปัญหาด้านการเงินด้วย ดังนั้นหากสหกรณ์สามารถที่จะทำรายได้จากชุมชนด้วยแล้วจะทำให้สหกรณ์ดำเนินการได้อย่างราบรื่น

อุปสรรคและปัญหาในการดำเนินงานที่ผ่านมา

(1) เนื่องจากเมื่อมีการโอนโฉนดที่ดินให้แก่สมาชิกแล้ว ต่อมาที่ดินมีราคาสูงขึ้นสมาชิกจึงขายทำให้เปลี่ยนมือไป โดยทางสหกรณ์ไม่ทราบและไม่มีอำนาจคุ้มครองการก่อสร้าง แม้จะมีข้อบังคับระบุไว้ว่า "ให้สมาชิกต้องใช้ที่ดินที่เช่าซื้อในทางเหมาะสมหรือไม่ทำความเสื่อมเสียชื่อเสียงของสหกรณ์" ก็ตาม แต่ผู้มีกรรมสิทธิ์รายใหม่อาจนำที่ดินที่ซื้อทำการก่อสร้างโรงงานหรือโกดังเก็บของซึ่งทำให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ไม่ดี ทางสหกรณ์ก็ไม่มีสิทธิ์ทักท้วงหรือควบคุมได้ เพราะผู้สร้างอ้างว่าได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอย่างถูกต้องตามกฎหมาย จึงทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่สมาชิกที่อาศัยอยู่ในบริเวณข้างเคียง

(2) ปัญหาเกี่ยวกับการไม่ได้รับความร่วมมือในการแก้ไขปัญหาของตนเอง ทั้งนี้เนื่องจากลักษณะหรือวิธีการดำเนินงานในรูปของสหกรณ์ยังไม่เป็นที่แพร่หลาย ทำให้ขาดความร่วมมือจากประชาชน และหน่วยงานของราชการ สาเหตุอีกประการหนึ่งก็คือพื้นฐานของประชาชนที่เข้าอยู่ร่วมกันนั้น มักจะมุ่งหวังเพื่อหาผลประโยชน์การค้ากำไร จึงทำให้เป็นอุปสรรคสำคัญในการพัฒนาระบบสหกรณ์เคหการ

(3) ปัญหาการขาดแคลนเงินทุนในการดำเนินงาน ตลอดจนปัญหาการขาดแคลนเจ้าหน้าที่ที่สามารถเข้ามาดำเนินงานจัดการด้านสหกรณ์เคหการ เนื่องจากกิจการของสหกรณ์มิได้ดำเนินการเพื่อหากำไร จึงมีฐานะการเงินไม่พอที่จะดำเนินการจ้างเจ้าหน้าที่ในอัตราเงินเดือนสูง หรือไม่มีเครดิตหรือหลักทรัพย์ที่จะนำไปเพิ่มหลักประกันเพื่อขอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่นๆ ได้

สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน

สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนเป็นสถาบันการเงินในรูปของสหกรณ์ที่ดำเนินการโดยสมาชิก โดยไม่มุ่งหวังผลทางด้านการค้ากำไรเป็นหลัก วัตถุประสงค์ของสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน คือ ส่งเสริมการออมทรัพย์ และใช้เงินทุนที่ได้รับมาเพื่อให้สมาชิกกู้ยืม ตลอดจนเพื่อการบริการทางด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสมาชิกและครอบครัว สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน ถือเป็นส่วนหนึ่งของระบบการเงินสหกรณ์

ระบบเครดิตยูเนี่ยนประสบความสำเร็จมาแล้วในประเทศเยอรมัน ต่อมาแพร่หลายออกไปยังประเทศต่าง ๆ สำหรับประเทศไทยเริ่มนำแนวความคิดนี้มาเผยแพร่ครั้งแรกในปีพ.ศ. 2505

โดยองค์การเพื่อชีวิตสังคมและเศรษฐกิจในเอเชียได้จัดประชุมหัวข้อเรื่อง "งานออมทรัพย์พัฒนา" แต่คนไทยส่วนมากเริ่มรู้จักเครดิตยูเนี่ยนในปี 2506 ต่อมาในปี 2508 จึงมีการก่อตั้งกลุ่มออมทรัพย์พัฒนา หรือ "เครดิตยูเนี่ยน" ขึ้นเป็นกลุ่มแรกที่ศูนย์กลางเขาวง โดยใช้ชื่อว่า "เครดิตยูเนี่ยนแห่งศูนย์กลางเขาวง" มีสมาชิกครั้งแรก 13 คน ทุนดำเนินการครั้งแรกเพียง 360 บาทเท่านั้น เครดิตยูเนี่ยนอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2511 โดยถือว่าเป็นสหกรณ์ออมทรัพย์ และให้เรียกว่า "สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน"

<u>วัตถุประสงค์ของการจัดตั้งสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน</u>

1. ส่งเสริมการพัฒนาบุคคล ครอบครัว และสังคมโดยทั่วไป
2. ส่งเสริมให้สมาชิกออมทรัพย์ โดยช่วยให้ประหยัดรายจ่ายของตนไว้ร่วมกันในทางที่มั่นคง และได้รับประโยชน์ตามสมควร
3. รับเงินฝากจากสมาชิก
4. ให้สมาชิกกู้เงินตามความจำเป็น หรือมีประโยชน์
5. กู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นทุนดำเนินงานของสหกรณ์
6. ให้สหกรณ์อื่นยืม
7. ส่งเสริมให้สมาชิกรู้จักดำเนินงานของสหกรณ์ด้วยตนเองตามหลักประชาธิปไตย หลักการสหกรณ์ และหลักการเครดิตยูเนี่ยนสากล
8. ส่งเสริมการพัฒนาอาชีพของสมาชิก
9. จัดให้มีสวัสดิการ หรือให้การสงเคราะห์แก่สมาชิกและครอบครัว
10. จัดให้มีการคุ้มครองการออมทรัพย์ และคุ้มครองเงินกู้ของสมาชิก
11. ร่วมมือกับทางราชการ สันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทย ชุมนุมสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนฯ สหกรณ์อื่น และเครดิตยูเนี่ยนทั้งในและต่างประเทศ เพื่อส่งเสริมกิจการของสหกรณ์
12. กระทำการต่าง ๆ ตามที่อนุญาตไว้ในกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กล่าวข้างต้น ทั้งหมดนี้รวมทั้งการถือกรรมสิทธิ์ หรือทรัพย์สิน ครอบครอง ก่อสร้าง ซื้อแลกเปลี่ยน โอนหรือรับโอน เช่าหรือให้เช่า จำนองหรือรับจำนอง จำนำหรือรับจำนำ ขายหรือจำหน่ายซึ่งทรัพย์สิน ตลอดจนดำเนินกิจการที่เกี่ยวกับ หรือเนื่องในการจัดให้เสร็จตามวัตถุประสงค์ด้วย

แหล่งที่มาของเงินทุน

แหล่งที่มาของเงินทุนของสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน มาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

1. จากการรับฝากเงิน โดยแบ่งเป็นประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

เงินฝากออมทรัพย์ เป็นการฝากเงินเช่นเดียวกับเงินฝากเผื่อเรียกของธนาคารพาณิชย์ โดยมีเงินฝากขณะใดขณะหนึ่งจะต้องไม่น้อยกว่า 10 บาท การฝากเงินจะฝากมากหรือน้อย และวันละกี่ครั้งก็ได้ แต่การถอนจะทำได้วันละครั้ง

เงินฝากประจำ เป็นบริการรับฝากแต่ละคราว ต้องไม่น้อยกว่า 100 บาท ระยะเวลาฝากต้องไม่น้อยกว่าสามเดือน

บริการเงินฝากทั้งสองประเภทจะให้บริการเฉพาะสมาชิกและบุตรหลานเท่านั้น ไม่เปิดให้บุคคลภายนอก ข้อกำหนดเกี่ยวกับการฝาก ดอกเบี้ย การถอนเงินฝาก และข้อกำหนดอื่น ๆ จะเป็นไปตามข้อกำหนดในระเบียบของสหกรณ์ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนสหกรณ์ก่อน

2. จากเงินค่าหุ้นหรือเงินสะสม นับได้ว่าเป็นแหล่งเงินทุนที่มีบทบาทมากที่สุด โดยสหกรณ์สามารถออกหุ้นได้โดยไม่จำกัดจำนวน มูลค่า หรือราคาค่าหุ้นแล้วแต่กำหนดตามความเหมาะสม เช่น หุ้นละ 10 บาท หรือ 20 บาท หรือ 50 บาท หรือ100 บาท เป็นต้น หุ้นนี้อาจเรียกกันเป็นที่เข้าใจกันในหมู่สมาชิกว่าเงินสะสม ผู้ที่เป็นสมาชิกจะประมาณกำลังความสามารถของตนโดยสัญญาที่จะสะสมเป็นประจำสม่ำเสมอ เช่น 10 บาท/อาทิตย์ หรือ 100 บาท/เดือน เป็นต้น ทุก ๆ ปีสมาชิกจะต้องพยายามปรับการถือหุ้นเพิ่มขึ้น เงินค่าหุ้น หรือเงินสะสมนี้สมาชิกจะถอนออกบางส่วนในขณะใดขณะหนึ่งไม่ได้ จะถอนออกได้ก็ต่อเมื่อลาออกหรือหมดสภาพจากการเป็นสมาชิก ซึ่งทั้งนี้ต้องไม่มีหนี้สินผูกพันกันอยู่

3. จากเงินทุนสำรอง และทุนอื่น ๆ ในรอบปีหนึ่ง ๆ เมื่อสหกรณ์ดำเนินงานมีกำไรจะจัดสรรเป็นเงินทุนสำคัญ ๆ จากกำไรสุทธิก่อน ได้แก่ ทุนสำรอง ทุนการศึกษา และทุนขยายงานทั่วไปถือใช้ 20%, 10% และ10% ของกำไรสุทธิตามลำดับ การใช้เงินทุนจะมีหลักเกณฑ์การใช้แน่นอน

4. เงินอุดหนุนหรือเงินบริจาคหรือทรัพย์สินที่มีผู้ยกให้ เป็นเงินที่ขึ้นอยู่กับบุคคล หน่วยงาน หรือองค์กรอื่นใด ที่เห็นถึงประโยชน์ของสหกรณ์ และมีศรัทธาบริจาคให้

5. เงินกู้ยืม ในกรณีที่สหกรณ์มีเงินทุนไม่เพียงพอแก่การให้บริการกู้ยืมแก่สมาชิกแล้ว อาจจะขอกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนภายนอกได้ ได้แก่ สหกรณ์อื่น ชุมนุม สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน เป็นต้น เป็นทางหนึ่งของการขยายวงเงินทุนดำเนินงาน ทั้งนี้สหกรณ์จะมีการกำหนดวงเงินกู้ยืมจากภายนอกเป็นรายปี โดยขอความเห็นชอบจากสมาชิกในที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี และขอความเห็นชอบจากนายทะเบียนสหกรณ์

6. เงินรายได้จากการดำเนินธุรกิจของสหกรณ์ จะมีรายได้จาก ค่าธรรมเนียมแรกเข้า หรือ ค่าสมัคร ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสมาชิก ดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร ค่าปรับ เป็นต้น เงินที่ได้รับมานี้ ในระหว่างปีก็สามารถนำไปหมุนเวียนในสหกรณ์ได้อีกทางหนึ่ง

<u>แหล่งใช้ไปของเงินทุน</u>

สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนจัดเป็นสหกรณ์ประเภทออมทรัพย์ ดำเนินธุรกิจการเงินโดยมุ่งหวังให้เกิดการรวมตัวเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในหมู่สมาชิกทั้งทางเศรษฐกิจ และสังคม และมุ่งหวังการให้บริการแก่สมาชิกให้ดีที่สุด ดังนั้นเงินทุนในการดำเนินงานจึงใช้ไปในการให้กู้ยืมจากสมาชิกเป็นหลักสำคัญ ดังนี้

1. เงินกู้สามัญเป็นเงินกู้ยืมที่สามารถให้บริการได้ทั้งดับทุกข์ร้อน ส่งเสริมรายได้ และบำรุงความสุข วงเงินกู้ยืมอยู่ที่การกำหนดตามความเหมาะสม และกำลังความสามารถของสหกรณ์ การส่งชำระคืนต้องส่งให้เสร็จสิ้นภายใน 18 เดือน

2. เงินกู้ฉุกเฉินเป็นเงินกู้ยืมที่ให้ในกรณีเกิดความเดือดร้อนที่จำเป็นเฉพาะหน้า หรือเป็นการเร่งด่วน เช่น การประสบอุบัติเหตุ เจ็บป่วยอย่างปัจจุบันทันด่วน วงเงินมีจำนวนพอควรแก่การแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า การส่งชำระคืนต้องส่งให้เสร็จสิ้นภายใน 45 วัน

3. เงินกู้พิเศษ เป็นเงินกู้ยืมที่ให้ได้โดยมีจุดมุ่งหมาย เช่น เงินกู้สามัญ แต่มีวงเงินกู้ยืม หรือระยะเวลาการส่งชำระคืนมากหรือนานกว่า แต่ต้องส่งชำระคืนให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน

เงินกู้ทุกประเภทที่สหกรณ์ได้ให้แก่สมาชิกผู้กู้แต่ละคนในเวลาใดเวลาหนึ่งนั้น จะให้มียอดรวมเงินต้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของเงินค่าหุ้นทั้งหมดของสหกรณ์ในขณะนั้นไม่ได้ ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ สหกรณ์จะเป็นผู้วางระเบียบไว้ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมส่งเสริมสหกรณ์ก่อน

ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมคิดเป็นรายวันตามยอดเงินที่ค้างชำระ ในอัตราที่คณะกรรมการดำเนินการของสหกรณ์เป็นผู้กำหนด แต่ไม่เกินกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์กำหนด

หลักประกันการกู้ยืมสำหรับเงินฉุกเฉิน และเงินกู้ยืมประเภทอื่นที่มีวงเงินกู้ยืมไม่เกินกว่าเงินหุ้นหรือเงินสะสมในขณะนั้นของสมาชิกผู้กู้แล้ว ถือว่าใช้ตนเองเป็นผู้ค้ำประกัน แต่หากเป็นเงินกู้สามัญหรือเงินกู้พิเศษ ที่มียอดเงินกู้ยืมสูงกว่ายอดเงินสะสมของตนแล้ว ต้องหาเพื่อนสมาชิกมาเป็นผู้ค้ำประกันให้ และถ้าเป็นยอดเงินที่สูงมากก็อาจจะต้องหาหลักทรัพย์มาค้ำประกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระเบียบของคณะกรรมการ

<u>อุปสรรคและปัญหาในการดำเนินงานที่ผ่านมา</u>

1. เนื่องจากระเบียบในการรับสมาชิก โดยไม่จำกัดอายุในปีแรกของการดำเนินงาน ทำให้สมาชิกสูงอายุสมัครเข้าเป็นสมาชิกมาก จึงมีสมาชิกเสียชีวิตเกินกว่าที่ได้คาดคะเนไว้ จนทำให้เงินกองทุนของสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนบางแห่งมีไม่เพียงพอกับการจ่ายค่าคุ้มครอง

2. เงื่อนไขในการขอกู้เงินเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัยมีมาก จึงทำให้เกิดความไม่คล่องตัว ตลอดจนวงเงินที่ให้กู้มีค่อนข้างจำกัด กล่าวคือ เงินกู้ที่ให้สมาชิกแต่ละคนในเวลาใดเวลาหนึ่งจะมียอดเงินต้นสูงกว่าร้อยละ 10 ของเงินค่าหุ้นทั้งหมดของสหกรณ์ในขณะนั้นไม่ได้ ฉนั้นสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนแห่งใดที่มีทุนน้อย ก็จะทำให้สมาชิกกู้เงินได้น้อยเช่นเดียวกัน

3. การดำเนินงานที่ผ่านมา สมาชิกส่วนใหญ่จะนิยมกู้เงินเพื่อนำไปใช้เมื่อเกิดความจำเป็นเฉพาะหน้า เช่น ประสบอุบัติเหตุ หรือใช้เพื่อชำระหนี้แก่ผู้อื่นมากกว่าการนำเงินไปซื้อที่อยู่อาศัย จึงทำให้บทบาทในการพัฒนาทางด้านที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เครดิตยูเนี่ยนมีไม่มากนัก

สรุปบทบาทในการอำนวยสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ

เมื่อพิจารณาถึงบทบาทและการดำเนินงานในการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ผ่านมา พอสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ตารางที่ 11 รายละเอียดยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ ณ สิ้นปี 2532

(: ล้านบาท)

สถาบันการเงิน	จำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ร้อยละ
1. ธนาคารพาณิชย์	69,304	68.7
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	17,376	17.2
3. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	8,542	8.5
4. การเคหะแห่งชาติ	2,182	2.1
5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	1,478	1.5
6. บริษัทประกันภัย	1,433	1.4
7. ธนาคารออมสิน	590	0.6
รวม	100,905	100.0

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

เมื่อเปรียบเทียบถึงบทบาทในการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ผ่านมา จะเห็นว่าธนาคารพาณิชย์มีบทบาทในการอำนวยสินเชื่อมากที่สุด กล่าวคือ มีสัดส่วนร้อยละ 68.7 ของทั้งหมด รองลงมาคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ซึ่งมีสัดส่วนในการอำนวยสินเชื่อยู่ในระดับร้อยละ 17.2 และ 8.5 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาถึงบทบาทของธนาคารพาณิชย์ที่มีต่อการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยที่ผ่านมา จากตัวเลขตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยที่กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรายงานผลการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยให้ทราบทุกเดือน การกำหนดหลักเกณฑ์ของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดนั้นหมายถึง การอำนวยสินเชื่อให้แก่ผู้กู้แต่ละรายในจำนวนเงินไม่เกิน 400,000 บาท และที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะต้องมีราคาประเมินไม่เกิน 500,000 บาท

ตารางที่ 12 ยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากปี 2524 ถึง 31 ธันวาคม 2532

จำนวนเงิน : ล้านบาท

แหล่งเงินกู้	2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531		2532	
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%
1. ธนาคารพาณิชย์	7,062	39.79	8,495	42.31	12,722	51.84	14,962	53.55	16,977	52.78	20,497	53.87	31,658	62.50	48,921	67.55	69,304	68.68
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	6,497	36.61	6,660	33.17	6,337	25.82	6,780	24.27	7,585	23.58	8,316	21.86	8,891	17.55	12,100	16.71	17,376	17.22
3. บริษัทเงินทุน	1,481	8.35	1,622	8.08	1,806	7.36	2,141	7.66	2,762	8.59	3,501	9.20	4,838	9.55	5,816	8.03	8,542	8.47
4. การเคหะแห่งชาติ 2/	1,562	8.80	1,961	9.77	2,140	8.72	2,385	8.54	2,973	9.24	3,370	8.86	2,716	5.36	2,590	3.58	2,182	2.16
5. บริษัทประกันภัย 3/	565	3.18	692	3.45	875	3.57	1,117	4.00	1,235	3.84	1,544	4.06	954	1.88	1,085	1.50	1,433	1.42
6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	482	2.72	542	2.70	516	2.10	303	1.08	249	0.78	271	0.71	999	1.97	1,322	1.82	1,478	1.47
7. ธนาคารอิสลาม	97	0.55	104	0.52	144	0.59	252	0.90	384	1.19	550	1.44	601	1.19	587	0.81	590	0.58
รวม	17,746	100.00	20,076	100.00	24,540	100.00	27,940	100.00	32,165	100.00	38,049	100.00	50,657	100.00	72,421	100.00	100,905	100.00

หมายเหตุ : 1/ เป็นยอดสินเชื่อระยะยาวคงค้าง ณ สิ้นปีปฏิทิน

2/ ยอดเงินให้กู้เช่าซื้อ (ณ วันที่ 30 กันยายน 2524 ถึง 2528)

3/ ข้อมูล ปี 2524 ถึง ปี 2529 เป็นประมาณการ โดยคิดจากร้อยละ 7 ของยอดสินทรัพย์สิ้นของกลุ่มบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นเพดานสำหรับการให้สินเชื่อ

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 13 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามสถาบันการเงิน ประจำงวด 6 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2532

จำนวนเงิน : ล้านบาท

ประเภทการขอกู้	ธนาคารพาณิชย์		ธนาคารอาคารสงเคราะห์		บริษัทเงินทุน		การเคหะแห่งชาติ		บริษัทประกันภัย		เครดิตฟองซิเอร์		ธนาคารออมสิน		รวม	
	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน
1. เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการคงค้าง	7,514	57,842	180	3,911	2,127	33,057	-	-	55	919	603	440	-	-	10,479	96,169
1) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	5,275	37,132	103	3,675	1,645	24,629	-	-	27	730	588	393	-	-	7,638	66,559
2) การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	734	11,023	77	236	183	3,817	-	-	20	171	4	13	-	-	1,018	15,260
3) การจัดสร้างอาคารพาณิชย์	1,505	9,87	-	-	299	4,611	-	-	8	18	11	34	-	-	1,823	14,350
2. เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปคงค้าง	254,510	69,304	70,755	17,376	15,457	8,542	48,728	2,182	5,333	1,433	5,302	1,478	3,150	590	403,235	100,905
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง	262,024	127,146	70,935	21,287	17,584	41,599	48,728	2,182	5,388	2,352	5,905	1,918	3,150	590	413,714	197,074
3. การให้กู้แก่บุคคลทั่วไประหว่างงวด	53,234	19,068	13,979	4,811	3,996	3,040	350	77	830	317	413	170	156	48	72,958	27,531
1) บ้านและหรือที่ดินจัดสรร	41,142	13,181	13,875	4,773	3,713	2,498	329	69	771	262	394	157	156	48	60,380	20,988
2) คอนโดมิเนียม	1,171	472	104	38	153	407	-	-	1	12	2	2	-	-	1,431	931
3) อาคารพาณิชย์	10,921	5,415	-	-	130	135	21	8	58	43	17	11	-	-	11,147	5,612

หมายเหตุ ข้อ 2 และ ข้อ 3 หมายถึง เงินให้กู้แก่ผู้ซื้อบ้าน ผู้ปลูกสร้าง หรือผู้ซ่อมแซมต่อเติมบ้านของตนเอง และรวมถึงผู้กู้เงินเพื่อซื้อที่ดินเปล่า หรืออาคารพาณิชย์ที่ใช้อยู่อาศัยด้วย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 14 ระดับรายได้และการคาดประมาณราคาที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนจะสามารถจ่ายได้ในช่วงแผนพัฒนาฯ ฉบับที่ (พ.ศ. 2535-2539)

	2535		2536		2537		2538		2539	
เปอร์เซ็นต์ไทล์	รายได้ของครัวเรือน	ราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้	รายได้ของครัวเรือน	ราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้	รายได้ของครัวเรือน	ราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้	รายได้ของครัวเรือน	ราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้	รายได้ของครัวเรือน	ราคาที่อยู่อาศัยที่สามารถซื้อได้
0-10	4,243	144,044	4,594	156,730	4,991	170,595	5,436	185,596	5,906	201,642
10-20	6,180	240,997	6,753	230,360	7,372	254,694	8,055	275,018	8,734	209,003
20-30	8,272	282,122	9,103	310,794	10,007	344,638	11,012	375,974	12,094	412,912
30-40	10,808	368,835	12,072	410,623	13,377	456,717	14,892	380,442	16,346	564,942
40-50	12,890	440,192	14,642	408,832	16,348	364,810	18,746	640,063	21,202	723,377
50-60	21,965	749,927	24,769	845,661	27,903	952,731	31,467	1,074,344	33,414	1,209,102
60-70	34,735	1,185,920	38,384	1,326,789	43,433	1,182,921	48,592	1,639,025	54,233	1,852,370
70-80	45,986	1,370,051	30,836	1,736,322	56,187	1,948,333	62,135	2,121,409	68,578	2,341,383
80-90	55,113	1,881,664	59,749	2,039,946	65,711	2,243,300	70,152	2,395,125	75,901	2,591,406
90-100	80,931	2,764,847	87,793	2,997,422	95,084	3,246,351	103,079	3,349,315	114,327	3,807,747

สมมุติฐาน 30% ของรายได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย
อัตราดอกเบี้ย 15% ระยะเวลา 20 ปี เงินชำระล่วงหน้า 25%

จากตัวเลขตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย ทราบว่าการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สรุปได้ดังนี้

ตารางที่ 15 แสดงสัดส่วนของสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเปรียบเทียบกับทั้งหมด

(: ล้านบาท)

ปี	สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด	สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย	คิดเป็นร้อยละ
2530	31,658	11,093	35.0
2531	48,921	14,421	29.4
2532	69,304	16,303	23.5

จะเห็นว่า ธนาคารพาณิชย์อำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยเป็นจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นทุกปี แต่สัดส่วนของจำนวนเงินดังกล่าว เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่ให้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมด จะเห็นว่าอยู่ในสัดส่วนที่ลดน้อยลงตามลำดับ กล่าวคือ จากสัดส่วนร้อยละ 35 ในปี 2530 ลดลงเหลือร้อยละ 23.5 ในปี 2532 ซึ่งตัวเลขดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าบทบาทของธนาคารพาณิชย์ในการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยมีแนวโน้มลดลงตามลำดับ

สำหรับการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ผ่านมา ทราบว่าเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการอำนวยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ จำนวนเงินเพิ่มสูงขึ้นทุกปี แต่เมื่อเปรียบเทียบกับยอดรวมของสถาบันการเงินต่าง ๆ ทั้งระบบแล้ว ทราบว่ามีสัดส่วนที่ลดลง กล่าวคือ ในปี 2529 มีสัดส่วนร้อยละ 21.8 ของทั้งหมด ส่วนในปี 2532 ลดลงเหลือร้อยละ 17.2

เมื่อพิจารณาถึงการอำนวยสินเชื่อของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์และบริษัทประกันภัย จะเห็นว่ามีจำนวนเงินที่ใกล้เคียงกันคือ 1,478 ล้านบาท และ 1,433 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.5 และ 1.4 ของทั้งหมด สถาบันการเงินทั้งสองแห่งดังกล่าว เป็นแหล่งเงินออมระยะยาว เนื่องจากโครงสร้างและที่มาของเงินทุนมาจากเงินออมระยะยาว ดังนั้นจึงเอื้ออำนวยต่อการอำนวยสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัย เพราะเป็นการให้กู้ระยะยาวเช่นเดียวกัน แต่บทบาทการดำเนินงานที่ผ่านมา จะเห็นว่ามีบทบาทอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ