

## รายการอ้างอิง

### ภาษาไทย

- เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ. การเงินเคหการ. กรุงเทพฯ  
มหานคร : ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัย และการตั้งถิ่นฐานมนุษย์  
การเคหะแห่งชาติ, 2527.
- พูนศักดิ์ แสงสันต์ และเกรียงศักดิ์ พันธนาถ. สถาบันการเงินและตลาดการเงิน  
โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2522.
- สำนักวิจัยตลาดทุน (CMRI). ประมวลความรู้เรื่องตราสารหนี้ บริษัทเงินทุน  
อุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, 2535.
- คณะทำงานศึกษาเรื่องการเงินเพื่อการเคหะ. "ลู่ทางความเป็นไปได้ในการพัฒนา  
ระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย". ธนาคารอาคาร  
สงเคราะห์, 2536.
- บุญเกรียง ธนาพันธ์สิน. "ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัย  
ผู้มีรายได้น้อย". รายงานปริญญามหาบัณฑิต, ภาควิชาสถาปัตยกรรม-  
ศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.
- คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. "แนวทางการพัฒนาที่อยู่อาศัยในทศวรรษหน้า  
: มิติใหม่ความร่วมมือระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน", คณะกรรมการ  
พัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2536.
- รายงานเศรษฐกิจรายเดือน : ธนาคารแห่งประเทศไทย, มกราคม 2537.
- คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย. "รายงานสถานการณ์ที่อยู่อาศัย 2534/2535"  
คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2535.
- ส่วนพัฒนาสถาบันการเงิน. "ข้อมูลแสดงโครงสร้างของบริษัทเงินทุนทั้งระบบ"  
ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย,  
2536.

ส่วนพัฒนาสถาบันการเงิน. "ข้อมูลและโครงสร้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์  
ทั้งระบบ" ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงิน ธนาคาร  
แห่งประเทศไทย, 2536.

จดหมายข่าว. สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย : ปี 2535-3536.

คำรัส ไตรรัตนากา และคณะ. "แนวทางการพัฒนาระบบการเงินเคหะการ"  
รายงานรุ่นที่ 13 ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์,  
6 กันยายน-พฤศจิกายน 2528.

Mark Boleat. National Housing Finance Spteurs (A Comparative  
study), 1981.

Conway, Lawrence V. Saving and Loan Principles. American  
Saving and Loan Institute Press, 1960.

William W. Bartlett. Mortgage-Backed Seaurities. NYIF  
Corp, 1989.

Frank J. Fabozzi and Franco Modigliani. Mortgage & Mortgage  
Backed Securities Market. Harvard Business school  
Press, 1992.

Jess Lederman. The Secondary Mortgage Market. Probus  
Publishing Company, 1992.

ศูนย์วิทยพัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ขอความร่วมมือในการตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา และประกอบการทำวิทยานิพนธ์ หลักสูตรปริญญาโท ภาควิชาเคหการ (HOUSING DEVELOPMENT) คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในหัวข้อเรื่อง "บทบาทของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงินเคหการ (SECONDARY MORTGAGE MARKET'S ROLE ON HOUSING FINANCIAL SYSTEM)" อันเป็นการศึกษาเพื่อให้ทราบถึงระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และปัญหาต่าง ๆ ของประเทศ และแนวทางในการพัฒนาตลาดรองเงินกู้ต่างประเทศ เพื่อนำมาประยุกต์ใช้ให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางการเงินของประเทศ และเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาคูหาหนึ่งของ HOUSING FINANCE

นักวิชาการ / ผู้ประกอบการ / สถาบันการเงิน  
โปรดทำเครื่องหมาย ✓ (ถูก) หน้าข้อที่ท่านเลือก

### ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

#### 1. เพศ

- ( ) 1. ชาย ( ) 2. หญิง D1

#### 2. อายุ

- ( ) 1. ต่ำกว่า 30 ปี ( ) 2. 31-40 ปี D2   
( ) 3. 41-50 ปี ( ) 4. 50 ปีขึ้นไป

#### 3. ตำแหน่งในองค์กร

- ( ) 1. ผู้บริหารระดับค้ำขึ้นไป ( ) 2. เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ D3

### ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัย

#### 4. ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (PRIMARY MORTGAGE MARKET) ใ่อำนวยหรือเหมาะสมกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ D4

##### 1. เหมาะสม

- 1.11 มีสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อค้ำนี้มากทั้งภาครัฐและเอกชน D1.11   
1.12 ดอกเบี้ยไม่สูงนัก และเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด D1.12   
1.13 เทอมอยู่ในเกณฑ์พอสมควร 15-20 ปี D1.13   
1.14 กู้ได้ใกล้ราคาจริง และครอบคลุมการกู้เพอร์นิเจอร์และอื่นๆ D1.14



2. ไม่เหมาะสม

- 2.21 มีสถาบันเฉพาะด้านนี้ยังน้อย และไม่ครอบคลุมทุกประเภท D2.21
- 2.22 ผู้มีรายได้คืออิสระ และผู้มีรายได้ไม่ค่อยยาก D2.22
- 2.23 ดอกเบี้ยยังสูง และเทอมควรยาวกว่านี้ D2.23
- 2.24 การปล่อยกู้ไม่มีมาตรฐานเดียวกัน D2.24

5. ท่านคิดว่าในการดำเนินงานของ PRIMARY MORTGAGE MARKET ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ ข้อจำกัดของการดำเนินงานคืออะไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) 1. มาตรการหรือกฎเกณฑ์ของภาครัฐ D5.1
- ( ) 2. นโยบายในการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงิน D5.2
- ( ) 3. การอำนวยความสะดวกของสถาบันการเงินไม่มีมาตรฐานเดียวกัน D5.3
- ( ) 4. สถาบันการเงินเฉพาะด้านนี้ยังมีน้อย และไม่ครอบคลุม D5.4
- ( ) 5. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และต้นทุนในการดำเนินงานสูง D5.5
- ( ) 6. ผังเมืองรวม และข้อจำกัดในการพัฒนาที่ดิน D5.6
- ( ) 7. อื่น ๆ ระบุ..... D5.7
- .....

6. ท่านคิดว่าปัจจัยที่มีผลต่อการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอะไรบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) 1. อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืม D6.1
- ( ) 2. การขยายตัวของเศรษฐกิจ D6.2
- ( ) 3. การขยายตัวของประชากร D6.3
- ( ) 4. สภาพคล่องของระบบการเงิน D6.4
- ( ) 5. อื่น ๆ ระบุ..... D6.5
- .....

7. ท่านคิดว่าที่ผ่านมภาครัฐเข้ามามีส่วนในการส่งเสริม และแก้ไขปัญหของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) 1. การให้ BOI ด้านภาษีแก่ผู้ประกอบการในโครงการที่อยู่ในหลักเกณฑ์ D7.1
- ( ) 2. การปล่อยให้ดอกเบี้ยลอยตัวเพื่อให้เกิดการแข่งขัน D7.2
- ( ) 3. กำหนดให้ธนาคารคิดดอกเบี้ยสำหรับผู้รายย่อยในอัตราต่ำกว่า D7.3
- ดอกเบี้ยทั่วไป
- ( ) 4. ลดบทบาทของภาครัฐ โดยให้เอกชนมีบทบาทมากขึ้น ทั้งในเรื่อง D7.4
- ที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค
- ( ) 5. อื่น ๆ ระบุ..... D7.5
- .....

8. ท่านคิดว่าที่ผ่านภาคเอกชนเข้ามามีส่วนในการส่งเสริม และแก้ไขปัญหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) 1. การรวมตัวของสมาคมผู้ประกอบการธุรกิจด้านนี้ D8.1
- ( ) 2. การแข่งขันของสถาบันการเงินในการให้สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย D8.2
- ( ) 3. การลดดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน D8.3
- ( ) 4. DEVELOPER ให้ความสนใจโครงการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมากขึ้น D8.4
- ( ) 5. DEVELOPER หาแหล่งเงินทุนมา FINANCE ผู้ซื้อของโครงการแทนสถาบันการเงิน D8.5
- ( ) 6. อื่น ๆ ระบุ..... D8.6
- .....

9. ท่านคิดว่าแนวโน้มของอัตราการขยายตัวของสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคตเป็นอย่างไร

- ( ) 1. อัตราคงที่ D9
- 1.11 นโยบายของรัฐให้โตเท่าเดิม D9.11
- 1.12 นโยบายของสถาบันการเงินรองให้ขยายเท่าเดิม D9.12
- 1.13 อื่น ๆ..... D9.13
- ( ) 2. อัตราลดลง
- 2.21 Supply เดิมมีมากแล้ว D9.21
- 2.22 ราคาบ้าน/ที่ดิน เพิ่มสูงขึ้นมาก กำลังซื้อลดลง D9.22
- 2.23 สถาบันการเงินเลือกปล่อยสินเชื่อื่นก่อน D9.23
- ( ) 3. อัตราเพิ่มขึ้น
- (คำถามต่อเนื่องข้อ 10)

10. ท่านคิดว่าแนวโน้มของการขยายตัวของสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคตเนื่องจาก (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) 1. ตามกฎ BIS ความเสี่ยงของการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดลงเหลือ 50% D10.1
- ( ) 2. การแข่งขันของสถาบันการเงินมากขึ้น และบริษัทเงินทุนสามารถขยายขอบเขตการทำธุรกิจ เช่น ธนาคารพาณิชย์ได้ D10.2
- ( ) 3. ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัย 4 ที่สำคัญ D10.3
- ( ) 4. ประชากรขยายตัวเพิ่มขึ้นทุกปี เท่ากับความต้องการในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปีเช่นกัน D10.4
- ( ) 5. สัดส่วนของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยยังมากกว่าสัดส่วนของการสร้างที่อยู่อาศัย D10.5
- ( ) 6. อื่น ๆ ระบุ..... D10.6
- .....

11. ท่านคิดว่าในสภาวะที่เศรษฐกิจทางการเงินไม่คล่องตัว และเงินออมในระบบไม่เพียงพอ การตอบสนองการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมีปัญหหรือไม่

D11

( ) 1. ไม่มี

11.11 เป็นปัจจัย 4 คนยังต้องการเสมอ

D11.11

11.12 มีสถาบันการเงินด้านนี้อยู่แล้ว แม้จะมีไม่มาก

D11.12

11.13 สถาบันการเงินยังคงปล่อยสินเชื่อด้านนี้ตลอด

D11.13

( ) 2. มีแน่นอน

(คำถามต่อเนื่องข้อ 12)

12. ท่านคิดว่าที่ผ่านมาเมื่อสภาวะเศรษฐกิจทางการเงินไม่เอื้ออำนวย และเงินออมในระบบไม่เพียงพอ สถาบันของท่านแก้ไขปัญหอย่างไร (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

( ) 1. เพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อให้มีเงินทุนมากขึ้น

D12.1

( ) 2. กู้ยืมเงินจากต่างประเทศ

D12.2

( ) 3. ออกตราสารทางการเงินเพื่อขายแก่ผู้ลงทุน

D12.3

( ) 4. ทำโครงการขนาดเล็กลง

D12.4

( ) 5. ชลอโครงการ

D12.5

( ) 6. ส่งเสริมการขาย

D12.6

( ) 7. อื่น ๆ ระบุ.....

D12.7

.....

13. แนวคิดเกี่ยวกับตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือ SECONDARY MORTGAGE MARKET ในความเข้าใจของท่านเป็นอย่างไร

( ) 1. นำลูกหนี้เงินกู้จ้างนองขายให้ตัวกลาง และตัวกลางนำไปออกตราสารระดมทุนต่อไป

D13.1

( ) 2. ตลาดสินเชื่อใหม่ และไม่ใช่สถาบันการเงินโดยตรงแต่สามารถระดมทุนและให้สถาบันการเงินกู้ยืมเพื่อไปปล่อยสินเชื่อต่อ

D13.2

( ) 3. นำลูกหนี้เงินกู้จ้างนองไปขายลดกับหน่วยงานรัฐ คล้ายการทำ Packing Credit

D13.3

( ) 4. Developes เป็นผู้ให้ Post-Finance เอง

D13.4

( ) 5. คล้าย ๆ ตลาดหลักทรัพย์

D13.5

( ) 6. อื่น ๆ ระบุ.....

D13.6

.....



14. ตลาดรองๆ น่าจะมีบทบาทในการแก้ปัญหาด้านเงินทุนให้กับสถาบันการเงินประเภทไหน และอย่างไร

- ( ) 1. ธนาคารพาณิชย์ D14.1
- ( ) 2. บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ D14.2
- ( ) 3. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ D14.3
- ( ) 4. บริษัทประกันภัย D14.4
- ( ) 5. อื่น ๆ ระบุ..... D14.5

15. ท่านคิดว่าจากการนำเอาระบบตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีผลดีหรือผลเสียต่อระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างไร

- ( ) 1. ผลดี D15 
  - 1.11 การบริหารเงินของสถาบันการเงินดีขึ้น โดยเฉพาะการ MATCHING FUND D15.11
  - 1.12 เป็นการเพิ่มแหล่งเงินทุนและสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงิน D15.12
  - 1.13 สถาบันที่เป็นผู้ลงทุนมีทางเลือกมากขึ้นในการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนดีและความเสี่ยงต่ำ D15.13
  - 1.14 อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ระยะยาวและปานกลางจะลดลง D15.14
- ( ) 2. ผลเสีย
  - 2.21 ผู้กู้เกิดความสับสน D15.21
  - 2.22 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจะมากขึ้น ผู้กู้เป็นผู้รับภาระ D15.22
  - 2.23 สถาบันการเงินยังไม่มีความพร้อม D15.23
  - 2.24 ตลาดแรกเองสามารถ support ได้อยู่แล้ว D15.24

16. ท่านคิดว่าระบบการเงินของประเทศไทย ควรนำเอาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยมาใช้หรือไม่ อย่างไร

- ( ) 1. ควร D16 
  - 1.11 รัฐต้องเป็นตัวกลางในการผลักดัน และสนับสนุนอย่างจริงจังให้เกิดขึ้น D16.11
  - 1.12 แต่ต้องใช้เวลาในการพัฒนาทั้งบุคลากร, ระบบและข้อบังคับต่าง ๆ D16.12
  - 1.13 แต่ต้องแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้อง เช่น กฎหมายที่ดิน การโอนกรรมสิทธิ์ และภาษี บัญชี D16.13



- 1.14 มีสถาบันกลางในการ Pool ลูกหนี้เงินกู้จำนวน และออก เป็นตราสารการเงินขายให้แก่ผู้ลงทุน D16.14
- 1.15 ธอส. เป็นผู้รวบรวม Pool ลูกหนี้เงินกู้ขายให้กองทุนรวม และกองทุนรวมออกหุ้นกู้หรือตราสารการเงินที่ทุนหลังขาย ให้ผู้ลงทุน D16.15
- ( ) 2. ไม่ควร
- 2.21 ตลาดแรก support ได้อยู่แล้ว D16.21
- 2.22 เพราะมีข้อจำกัดในหลาย ๆ จุด เช่น กฎหมาย, ระบบบัญชี, ความพร้อมของสถาบันการเงิน และบุคลากร D16.22
- 2.23 เพราะต้นทุนการดำเนินงานจะสูง และเป็นระบบของ อเมริกาซึ่งแตกต่างจากเรา D16.23
- 2.24 เพราะควรปล่อยให้ไปไปตามกลไกของตลาดเงินเสรี D16.24
- 2.25 ยังไม่มีความจำเป็นในขณะนี้ D16.25

17. ท่านคิดว่าองค์กรหรือหน่วยงานใด ควรมีบทบาทในการเอื้ออำนวยให้เกิดตลาดรองเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัย (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ( ) 1. การเคหะแห่งชาติ D17.1
- ( ) 2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ D17.2
- ( ) 3. ธนาคารพาณิชย์ D17.3
- ( ) 4. หน่วยงานกลางตั้งขึ้นใหม่ D17.4
- ( ) 5. อื่น ๆ ระบุ..... D17.5
- .....

18. ตามข้อที่ 17. ท่านคิดว่าองค์กรเหล่านี้จะเอื้ออำนวยในการเกิดระบบตลาดรองเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างไร

- ( ) 1. ต้องมี Market Maker D18.1
- ( ) 2. ควรมีสถาบันกลาง และรัฐออกกฎหมายมา support D18.2
- ( ) 3. รวมเป็นระบบหรือสถาบันตลาดรองเพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูล, ความคิด และตราสาร D18.3
- ( ) 4. เป็น Station ในการซื้อขาย Secondary Mortgage D18.4
- ( ) 5. ทำให้ supply ของเงินทุนในตลาดการเงินมีมากขึ้น D18.5
- ( ) 6. ซื้อ/ขายหุ้นกู้หรือตราสารหนี้ D18.6
- ( ) 7. อื่น ๆ ระบุ..... D18.7
- .....

19. ท่านคิดว่า ควรมีสถาบันอื่นเพิ่มขึ้นหรือสถาบันกลางตั้งขึ้นใหม่ที่รับผิดชอบด้านนี้โดยตรง เพื่อแบ่งเบาภาระและให้เกิดการแข่งขันหรือไม่อย่างไร

- ( ) 1. ยังไม่จำเป็น อาจใช้องค์กรในปัจจุบันได้ D19.1
  - ( ) 2. ควรมี แต่ควรกำหนดหน้าที่ให้ชัดเจน D19.2
  - ( ) 3. ควรมี แต่ภาครัฐควรสนับสนุนนโยบายการออม D19.3
  - ( ) 4. ธอส. เป็นแกนนำในระยะแรก ต่อไปเป็นไปตามกลไกตลาด D19.4
  - ( ) 5. อื่น ๆ ระบุ..... D19.5
- .....

20. ความคิดเห็นอื่น ๆ เกี่ยวกับตลาดรองฯ หรือไม่

- ( ) 1. ไม่มี D20
- ( ) 2. มี
  - 2.21 ควรมี Market Marker D20.21
  - 2.22 แก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายที่ดิน, กฎหมายภาษี D20.22
  - 2.23 ต้องรณรงค์ให้รู้จักว่าคืออะไร คืออย่างไร D20.23
  - 2.24 มีหน่วยงานขอรับผิดชอบการจ่ายเงินเพื่อเกิด Default D20.24
  - 2.25 ช่วยเหลือสถาบันการเงินมีแหล่งเงินทุนมากขึ้น D20.25

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย