

การลงทุนทางบ้านเกษตร เคราะห์ของธนาคารออมสิน



นางสาวกรองกาญจน์ รุจิพันธ์

002600

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคณะหลักสูตรปริญญาโท สาขาวิชา  
บริหารธุรกิจ

แผนกวิชาการบริหารธุรกิจ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2517

HOME FINANCING PROJECT OF THE GOVERNMENT SAVINGS BANK v

Miss Krongkarn Rujibhan

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Accountancy

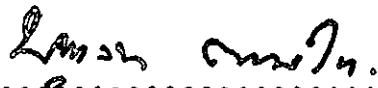
Department of Accountancy

Graduate School

Chulalongkorn University

1974

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยอนุมัติให้บัณฑิตวิทยาลัย  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต

  
.....

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการตรวจบัณฑิตวิทยาลัย

..... ประธานกรรมการ

..... กรรมการ

..... กรรมการ

อาจารย์ผู้ควบคุมการวิจัย

อาจารย์ปริญญา วันฐเพลา

หัวข้อวิทยานิพนธ์                    การลงทุนทางด้านเกษตรกรรมของธนาคารออมสิน

ชื่อ    นางสาวรองกัญจน์   รุจิพันธ์                    แผนกวิชา   การบัญชี

ปีการศึกษา                                2516



บทคัดย่อ

เนื่องจากในปัจจุบันได้เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากจำนวนพลเมืองได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่จำนวนที่อยู่อาศัยไม่ได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของประชากรโดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำและปานกลาง แม้รัฐบาลจะได้แก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยโดยควบคุมการเกิดและการย้ายถิ่นของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมืองหลวง และจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเพื่อดำเนินงานด้านเกษตรกรรมแก่ประชาชนทั่วไป โดยไม่หวังผลกำไรเป็นที่ตั้งแล้วก็ตาม ส่วนทางด้านเอกชนได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อสนองความต้องการของผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้สูงเท่านั้นและโดยไม่หวังผลกำไร

ธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อ "ส่งเสริมสวัสดิภาพแห่งสังคมในทางทรัพย์สิน" โดยทำหน้าที่ช่วยเก็บเงินออมของผู้มีรายได้น้อยซึ่งนำมาฝากเป็นรายย่อยให้ปลอดภัย และปลูกฝังนิสัยของประชาชนให้รู้จักช่วยตนเองด้วยการออมทรัพย์ เพื่อจะได้นำไปใช้จ่ายเมื่อถึงคราวจำเป็น เมื่อธนาคารรวบรวมเงินออมมาได้แล้วก็ควรนำไปหาผลประโยชน์เพื่อนำมาตอบแทนเจ้าของเงินฝากตามสมควร แต่การลงทุนหาผลประโยชน์ของธนาคารออมสินในปัจจุบันส่วนใหญ่ลงทุนโดยซื้อพันธบัตรรัฐบาล แม้จะไม่ได้ดำเนินงานโดยมีจุดประสงค์ในการหาผลกำไร ผลประโยชน์ส่วนใหญ่ก็ยังมีได้ตกเป็นของผู้ฝากโดยตรง ดังนั้นเมื่อเงินฝากส่วนใหญ่มาจากผู้มีรายได้ต่ำและปานกลาง ผู้ฝากกลุ่มนี้ควรจะได้รับประโยชน์จากเงินฝากมากที่สุดทั้งทางตรงและทางอ้อม ธนาคารควรหันไปปรับปรุงการลงทุนด้านอื่น ๆ ให้ดีขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนให้ผู้ฝากกู้ยืมเพื่อการเกษตรกรรม ซึ่งเป็นวิธีการอย่างหนึ่งที่จะทำให้ผู้ฝากได้รับผลประโยชน์ตอบแทนโดยตรง แต่การกู้ยืมเงิน

ออมสินเคหสงเคราะห์ที่ธนาคารกำลังเปิดบริการยังไม่ให้ผลดีเท่าที่ควร เนื่องจากมีข้อจำกัด  
 ในการให้กู้ ทำให้ผู้ฝากนำเงินไปดำเนินการไม่ได้ตามวัตถุประสงค์ จึงเสนอแนะให้ปรับปรุง  
 โครงการลงทุนทางด้านเคหสงเคราะห์เสียใหม่ เพื่อให้ผู้ฝากเงินกับธนาคารออมสินได้กู้เงินไป  
 ดำเนินการเกี่ยวกับเคหสงเคราะห์ได้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ โดยเปิดให้มีโครงการดังต่อไปนี้  
 กล่าวคือ บริการให้กู้ยืมโดยตรง โดยการฝากเงินออมสินเคหสงเคราะห์ โดย  
 ธนาคารจัดสรรที่ดินและอาคาร โดยการให้กู้ผ่านการเคหแห่งชาติ และการเคหสงเคราะห์  
 ในส่วนภูมิภาค ในการดำเนินงานตามโครงการที่ปรับปรุงใหม่นี้ธนาคารควรจัดส่วนงานเรื่อง  
 นี้เสียใหม่ เพื่อให้โครงการเคหสงเคราะห์ดำเนินไปโดยมีประสิทธิภาพ

Thesis Title        Home Financing Project of the Government Savings  
                              Bank

Name                 Miss Krongkarn Rujibhan  
                              Department of Accountancy

Academic Year        1973

#### ABSTRACT

Due to the rapidly increasing number of population in Bangkok, the shortage of housing, especially among those of low and middle income groups, has been quite serious. The Government has adopted several measures to solve the problem such as family planning, creating more job opportunities in provincial areas to prevent labour migration to Bangkok and establishing the National Housing Authority to cope with the rising demand for housing. But good though the Government efforts might have been, the most effective solution for the problem has not yet been found. The private sector has done very little to improve the situation because the investment in housing is always carried out on a commercial basis mostly for the higher income group.

The Government Savings Bank was created with the aim to promote social welfare in respect of financial well-being and tangible assets i.e., to collect small savings, to protect them from theft and loss and finally to utilize them in such a manner that they could yield reasonable returns to the depositors.

Saving has always been encouraged among people so that savings could be set aside for the rainy days. The Government Savings Bank is a non-profit organization and operated on semi - autonomous basis where supervision and control still vest somewhat in the Ministry of Finance. The largest bulk of its savings, has been invested, with the advice of the Ministry, in purchasing the Government Bonds and hence does not benefit the depositors directly. The time is now right for the Bank to create a programme to benefit its depositors whose majority is from the low and middle income groups. To do this, the Bank should revise its own investment structure so that it could be carried out more effectively. Home financing is one of the possibilities but unfortunately the Bank's present home financing scheme has a lot of drawback - so many that the scheme defeats its own purpose. This paper is an attempt to propose a revision of the scheme so that the depositors would find it easier to borrow and own a house. The proposal requires the Bank to launch the following programmes:

- 1) Financing through Direct Loan,
- 2) Saving for Housing Scheme,
- 3) Housing Development Programme in Bangkok,
- 4) Financing through the National Housing Authority
- 5) Housing Development in Provincial Areas.

Least but not last, in order to cope with this expansion, the Bank has to adjust its organization structure so that it could most effectively use its own resources.



วิทยานิพนธ์เรื่องโครงการลงทุนทางบ้านเคหสงเคราะห์ของธนาคารออมสิน ผู้เขียนได้พยายามเรียบเรียงขึ้นจากการค้นคว้า โดยมุ่งที่จะให้เป็นประโยชน์ทั้งในการศึกษา และการบริหารงานของธนาคารออมสิน ในด้านที่จะให้บริการโดยตรงในเรื่องที่อยู่อาศัยแก่ ผู้ฝากเงินกับธนาคารออมสิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นโครงการที่มีส่วนช่วยในการพัฒนาเศรษฐกิจและ สังคมของประเทศ คือช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่น้อยอยู่ และถูกสุขลักษณะตามสมควรแก่ฐานะ ในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ผู้เขียนรู้สึกซาบซึ้งและขอบคุณอย่างสูงต่อทุกท่าน ที่ได้ให้คำแนะนำและให้ข้อคิดต่าง ๆ ซึ่งล้วนแต่มีส่วนช่วยให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ ซึ่งจะได้ขอกล่าวนาม คือ

คุณปรีดี บุรณศิริ หัวหน้ากองวางแผนและวิเคราะห์โครงการ การเคหะแห่งชาติ ได้ให้คำแนะนำและข้อคิดต่าง ๆ รวมทั้งให้ยืมเอกสารของการเคหะแห่งชาติ และ Savings and Loan ซึ่งเป็นสถาบันออมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา คุณจำรูญ ทองสุนทร วิทยากรโท สภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ ได้ให้ยืมเอกสารและให้คำอธิบายในเรื่องการขาดแคลนที่พัก อาศัยของประชาชน และการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่พักอาศัยของรัฐบาลซึ่งได้ทำมาแล้ว และ โครงการในอนาคต คุณสมนึก มุขรชาติวินิช เจ้าหน้าที่ของกรมประชาสงเคราะห์ ได้ ให้ยืมเอกสารของสำนักงานอาคารสงเคราะห์

ทางด้านหน่วยงานของเอกชน ผู้เขียนได้รับความกรุณาจากเจ้าหน้าที่ของธนาคาร กรุงเทพ จำกัด ได้แก่ คุณจุไรศรี เสนานิกกรม และ ม.ล. อรพรรณ ทวีวงศ์ ในรายละเอียดเรื่องการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อส่วนบุคคลและเงินฝากเคหสงเคราะห์ คุณสุวิมล เปี่ยมใส เจ้าหน้าที่ของบริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา จำกัด ได้ให้คำอธิบายเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท คุณสมศักดิ์ รัตนสิงห์ เจ้าหน้าที่ของบริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด ได้ให้รายละเอียดและเอกสารในเรื่องการจัดสรรที่ดินและอาคารของหมู่บ้านเสรี

นอกจากบุคคลดังกล่าวแล้ว ผู้เขียนยังได้รับการสนับสนุนจากผู้บังคับบัญชา และได้รับความร่วมมือจากเจ้าหน้าที่หลายฝ่ายของธนาคารออมสิน ซึ่งได้แก่เจ้าหน้าที่ของกองสถิติ กองประมวลบัญชี และกองผลประโยชน์ในฝ่ายการบัญชี กองการออมสินในฝ่ายการออมสิน



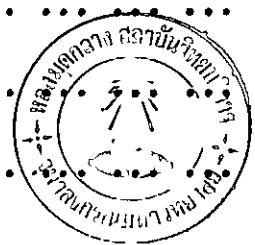
และฝ่ายการธนาคาร ในการหาตัวเลขและข้อมูลต่าง ๆ ตลอดจนให้คำอธิบายและให้ข้อเท็จจริงในปัญหาต่าง ๆ อย่างดียิ่ง คุณทองพูน มากคุณ หัวหน้าแผนก แผนกวางแผนงาน กองวิชาการ ได้กรุณาช่วยค้นคว้าในเรื่องการดำเนินงานของหน่วยงานที่ให้บริการทางคานเคหสงเคราะห์ในปัจจุบัน และท่านสุดท้ายซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบคุณอย่างสูง คือ คุณปริญญา วันชูเพลา ผู้ช่วยหัวหน้ากอง กองวิชาการ และผู้จัดการสำนักงานสาขาสถาบันธนาคารออมสินนานาชาติ ได้กรุณาเสียสละเวลาอย่างมากในการเป็นอาจารย์ผู้ควบคุมการวิจัย ได้ให้ความคิดริเริ่ม ข้อคิดและแนวทางต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนตรวจแก้วิทยานิพนธ์เรื่องนี้

ทรงกานัญณ์ รุจิพันธุ์

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ฉ
คำนำ .....	ช
รายการตารางประกอบ .....	ท



บทที่

บทนำ .....	ท
ความเป็นมาของการวิจัย .....	ท
วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	ท
ขอบเขตของการวิจัย .....	ท
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัยนี้ .....	ช
วิธีที่จะดำเนินการวิจัย .....	ช

1. สภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจและสังคมที่มีความต้องการทางด้าน	
เคหะของประชาชน .....	1
ก. ลักษณะของปัญหาที่อยู่อาศัย .....	1
ข. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร .....	2
1. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรทั่วประเทศไทย .....	2
2. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร .....	4
3. การเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรในต่างจังหวัด .....	6
ค. สาเหตุการเพิ่มของจำนวนประชากร... ..	9
1. การเพิ่มตามธรรมชาติทั่วประเทศ .....	9
2. การเพิ่มตามธรรมชาติในกรุงเทพฯ .....	11
3. การเพิ่มเนื่องจากการย้ายท้องถิ่น .....	13

ง. ความต้องการในเรื่องที่พักอาศัยของประชาชนในกรุงเทพมหานคร ... ..	16
1. จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลกรุงเทพฯ	16
2. จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยจากการเช่าซื้ออาคารของ กรมประชาสงเคราะห์ ... ..	19
3. จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยโดยบริษัท Litchfield	22
4. จำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ...	22
จ. การแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ...	24
1. ควบคุมการเพิ่มขึ้นของประชากร ... ..	24
2. ควบคุมการขยายดินของประชากรจากชนบทเข้าสู่เมือง- หลวง... ..	25
3. การสร้างที่อยู่อาศัยให้เพียงพอกับความต้องการของ ประชาชน ... ..	27
2. การเคหสงเคราะห์ของประเทศไทยในปัจจุบัน ... ..	34
ก. การเคหะแห่งชาติ ... ..	34
1. ความเป็นมา ... ..	34
2. วัตถุประสงค์ ... ..	36
3. การบริหารงาน ... ..	36
4. โครงการเคหะของการเคหะแห่งชาติ ... ..	37
5. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน ... ..	42
ข. การดำเนินงานทางด้านเคหะของธนาคารพาณิชย์... ..	44
1. เงินฝากเคหสงเคราะห์ ... ..	44
ก. ธนาคารกรุงเทพจำกัด ... ..	45
ข. ธนาคารกสิกรไทยจำกัด ... ..	50
ค. ธนาคารกรุงศรีอยุธยาจำกัด ... ..	53

2.	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ... .. .	58
3.	สินเชื่อส่วนบุคคล ... .. .	60
4.	การให้เงินกู้แก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและปลูก- สร้างอาคาร ... .. .	61
ค.	การดำเนินงานของกิจการเครดิตฟองซิเอร์ ... .. .	66
1.	บริษัทสินเคหการจำกัด ... .. .	68
2.	บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนาจำกัด ... .. .	71
ง.	การดำเนินงานทางค้ำเคหะโดยการจัดสรรที่ดินและอาคาร ของเอกชน ... .. .	75
1.	บริษัทสุวิทย์และเสรีจำกัด (หมู่บ้านเสรี) ... .. .	82
2.	บริษัทเฟเบอร์เมอร์สินจำกัด ... .. .	85
3.	บริษัทรวมมิตรวิศวกรรมจำกัด (เมืองทองนิเวศน์)... .. .	88
3.	การบริหารงานของธนาคารออมสินและการฝากเงินประเภทเคห- สงเคราะห์ ... .. .	93
ก.	ประวัติและวิวัฒนาการแห่งการออมสิน... .. .	93
ข.	การดำเนินงานของธนาคารออมสินในปัจจุบัน ... .. .	98
1.	การรับฝากเงิน ... .. .	98
2.	การลงทุนหาผลประโยชน์ ... .. .	106
3.	สถานะทางการเงิน ... .. .	112
ค.	การฝากเงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์... .. .	118
ง.	การกู้เงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์ ... .. .	126
จ.	ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับบริการเงินฝากประเภทเคหสงเคราะห์	131
4.	การขยายโครงการลงทุนทางค้ำเคหสงเคราะห์ของธนาคาร- ออมสิน... .. .	134

ก. วัตถุประสงค์ของธนาคารออมสินและสาขาที่ขยาย	
โครงการลงทุนทางคานเคหสงเคราะห์ ... .. .	134
ข. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับโครงการลงทุนทางคานเคหสงเคราะห์	136
1. การใหญ่ขึ้น ... .. .	137
2. เงินฝากออมสินเคหสงเคราะห์ ... .. .	140
3. การจัดสรรที่ดินและอาคารของธนาคารออมสิน ...	146
4. ใหญ่โดยผ่านการเคหแห่งชาติ ... .. .	163
5. การเคหสงเคราะห์ในส่วนภูมิภาค ... .. .	163
ค. ขยายหน่วยงานที่ทำหน้าที่ทางคานเคหสงเคราะห์ ...	164
5. บทสรุป และข้อเสนอแนะ ... .. .	167
บรรณานุกรม ... .. .	179
ภาคผนวก ... .. .	186
ประวัติการศึกษา ... .. .	202

## รายการตารางประกอบ

ตารางที่

หน้า

1. จำนวนประชากรของประเทศไทยและอัตราเพิ่มโดยเฉลี่ยของประชากร สำมะโนประชากร พ.ศ. 2453 - พ.ศ. 2515 ... ..	4
2. จำนวนประชากรในกรุงเทพมหานคร สำมะโนประชากร พ.ศ. 2462- พ.ศ. 2515 ... ..	5
3. จำนวนประชากรในเขตเมืองใหญ่ที่สุดในประเทศไทย สำมะโนประชา- กร พ.ศ. 2462 - พ.ศ. 2515 ... ..	8
4. จำนวนอัตราการเกิดและอัตราการตายของประเทศไทย พ.ศ. 2480, 2490, 2500 - 2511 จากสถิติการจดทะเบียนการเกิด ... ..	10
5. แสดงอัตราเกิด อัตราตาย และอัตราเพิ่มตามธรรมชาติของเทศบาล กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2501 - 2512 ... ..	12
6. จำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่เทศบาลกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2501 - 2514 ... ..	15
7. จำนวนประชากรและอาคารอยู่อาศัยในเขตเทศบาลกรุงเทพมหานคร ระหว่างปี พ.ศ. 2500 - 2515 ... ..	18
8. อัตราการได้รับการสงเคราะห์ให้เข้าอยู่อาศัยในอาคารสงเคราะห์...	20
9. อัตราการได้รับการสงเคราะห์ให้เช่าซื้อที่ดินและอาคารของสำนักงาน อาคารสงเคราะห์ ... ..	20
10. เปรียบเทียบจำนวนอาคารที่สร้างขึ้นกับจำนวนผู้นับคำร้องขออาคาร ใน ระหว่างปี พ.ศ. 2506 - 2512 ... ..	21
11. ศิวเลขการจำแนกประเภทของครอบครัวตามรายได้ ในเขตเทศบาล กรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2511 - 2512 ... ..	38
12. แสดงเป้าหมายการสร้างอาคารจำนวน 170,000 หน่วย ของการ- เคหะแห่งชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2517 - 2526 ... ..	39

13. แสดงการฝากเงินเคหสงเคราะห์ในอัตราดอกเบี้ย 6 % ต่อปี และ ราคาบ้านที่จะสร้างของธนาคารกรุงเทพจำกัด... ..	49
14. แสดงเงินต้นรวมทั้งดอกเบี้ยที่จะได้รับตามระยะเวลาฝาก อัตรา ดอกเบี้ย 7 % ต่อปี ของธนาคารกสิกรไทยจำกัด ... ..	52
15. แสดงเงินฝากเงินสงเคราะห์ประเภท "เคหสงเคราะห์" และเงินกู้ ของธนาคารกรุงศรีอยุธยาจำกัด ... ..	55
16. แสดงการผ่อนชำระเงินกู้เคหสงเคราะห์... ..	56
17. แสดงราคาบ้านและที่ดินและรายการผ่อนชำระในแต่ละเดือน ใน ระยะเวลา 10 ปี ของหมู่บ้านรามอินทราวิเวศน์ ของบริษัท ช. อมรพิเชษฐ์จำกัด ... ..	64
18. แสดงรายการผ่อนชำระเงินกู้รายเดือนในอัตราดอกเบี้ย 12 % ของธนาคารกรุงเทพจำกัด ... ..	65
19. การผ่อนชำระเงินกู้รายเดือนของบริษัทสินเคหการจำกัด ในอัตรา ดอกเบี้ย 11 % และ 12 % ... ..	70
20. แสดงการผ่อนชำระที่ดินและอาคาร โครงการเคหะนคร 1 ของ บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนาจำกัด ... ..	74
21. แสดงโครงการเคหสงเคราะห์ของเอกชน ... ..	80
22. แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับราคาบ้าน ที่ดินและเงินผ่อนชำระของ หมู่บ้านเสรี ... ..	85
23. แสดงราคาอาคารพร้อมที่ดินแบบต่าง ๆ และเงินที่ต้องผ่อนชำระ ในเวลา 120 เดือน ... ..	89
24. แสดงราคาเฉพาะที่ดินขนาดต่าง ๆ และเงินที่ต้องผ่อนชำระใน เวลา 120 เดือน... ..	90

ตารางที่

หน้า

25. แสดงจำนวนเงินฝากคงเหลือประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ปี 2510-2515	100
26. แสดงจำนวนเงินฝากคงเหลือโดยแยกตามอาชีพผู้ฝากของธนาคาร ออมสิน ระหว่างปี 2513 - 2515... .. .	102
27. แสดงจำนวนผู้ฝากคงเหลือโดยแยกตามอาชีพผู้ฝากระหว่างปี ระหว่างปี 2513 - 2515 ... .. .	104
28. แสดงยอดเงินคงเหลือของการลงทุนประเภทต่าง ๆ ... ..	110
29. แสดงรายได้-รายจ่ายของธนาคารออมสินตั้งแต่ปี 2505 - 2515	113
30. แสดงรายละเอียดของรายได้ประเภทต่าง ๆ ของธนาคารออมสิน ตั้งแต่ปี 2505 - 2515 ... .. .	115
31. แสดงรายละเอียดของรายจ่ายที่ต้องจ่ายเป็นดอกเบี้ยเงินฝาก ประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ปี 2505 - ปี 2515 ... .. .	116
32. แสดงเงินฝากรายเดือน จำนวนเงินกู้ และจำนวนเงินที่ใช้ซื้อที่ดิน และปลูกสร้างอาคาร ในอัตราดอกเบี้ย 3 % ต่อปี ... .. .	122
33. สถิติแสดงอาชีพผู้ฝาก และเงินฝากออมสินเคหสงเคราะห์ของ ธนาคารออมสินทั่วราชอาณาจักร ... .. .	123
34. แสดงจำนวนเงินฝากออมสินเคหสงเคราะห์ของธนาคารออมสิน ทั่วราชอาณาจักร โดยแยกตามภาค ระหว่างปี พ.ศ.2512-2515	125
35. แสดงการส่งชำระเงินกู้ออมสินเคหสงเคราะห์เป็นรายเดือน ...	130
36. เงินต้นรวมทั้งดอกเบี้ยที่จะได้รับตามระยะเวลาฝาก อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7 ต่อปี ... .. .	142
37. แสดงจำนวนเงินที่ผู้ฝากเงินออมสินเคหสงเคราะห์จะนำไปดำเนินการ การตามวัตถุประสงค์ ... .. .	146
38. แสดงการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อที่ดินและอาคารของธนาคารออมสิน	153
39. โครงการตัวอย่างการลงทุน (การหมุนเวียนของเงินลงทุน) ...	156



ตารางที่

หน้า

40. แสดงการผ่อนชำระต้นเงิน ดอกเบี้ย และยอดคงเหลือในในแต่ละปี	162
41. แสดงปริมาณกระแสเงินเพื่อการลงทุน... ..	178

## บทนำ

### ความเป็นมาของการวิจัย

เนื่องจากในปัจจุบันความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนได้มีมากขึ้นอย่างรวดเร็วจนเกิดปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและความขาดแคลนนี้นี้มีแต่จะมากขึ้น เนื่องจากจำนวนพลเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่ที่อยู่อาศัยไม่ได้เพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของจำนวนประชากร ปัญหาที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาที่มีขอบเขตกว้างขวางและเกี่ยวพันกับปัญหาอื่น ๆ โครงการแก้ปัญหานี้ควรจะเป็นโครงการระยะยาวและมีการพิจารณาปัญหาต่าง ๆ อย่างรอบคอบในทุกแง่มุม และควรจะต้องว่าโครงการนี้มีบทบาทสำคัญในการช่วยพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

ทางคานารัฐบาลได้วางเป้าหมายและโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมทั้งประเทศ โดยมีระยะเวลาของโครงการ 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 ถึงปี พ.ศ. 2544 โดยส่วนใหญรัฐจะลงทุนสร้างให้แก่ผู้มีรายได้น้อย สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้ปานกลางรัฐจะดำเนินการโดยให้ความช่วยเหลือ ส่งเสริมและสนับสนุนให้วิสาหกิจเอกชนทำการลงทุนสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับราษฎรในชนบทรัฐจะขยายกิจการนิคมสร้างตนเอง และการจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนในชนบทที่ไม่มีที่อยู่อาศัยให้มีที่อยู่อย่างเพียงพอ<sup>1</sup>

ทางคานาเอกชน ในปัจจุบันได้มีบริษัทจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งได้ให้บริการเงินกู้ระยะยาวแก่เอกชน แสดงว่าความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ปานกลางได้ทวีสูงขึ้น

---

<sup>1</sup>สำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ, แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2515 - 2519 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สำนักทำเนียบนายกรัฐมนตรี, 2515), หน้า 394.

ในปัจจุบัน ธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่ระดมเงินออมจากผู้ฝากที่มีรายได้น้อยทั่วประเทศ เพื่อนำเงินฝากไปลงทุนสนับสนุนโครงการต่าง ๆ ตามนโยบายของรัฐบาล เช่นซื้อพันธบัตรรัฐบาลประมาณร้อยละ 93.71 ของยอดเงินลงทุนแสวงหาผลประโยชน์ทั้งหมด<sup>2</sup> โดยรัฐบาลให้นำเงินนี้ไปใช้จ่ายในงบพัฒนา (Development account) ของงบประมาณแผ่นดินของประเทศ นอกจากนี้ธนาคารยังให้นำเงินออมส่วนที่เหลือให้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจเพื่อกิจการต่าง ๆ ส่วนเอกชนธนาคารออมสินได้ให้กู้เพื่อการศึกษา และให้กู้เพื่อการเกษตรกรรม เพื่อให้ผู้ฝากซึ่งมีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะวิธีการหลังนี้ ธนาคารได้เปิดบริการด้านการรับฝากเงินออมสินประเภทเกษตรกรรมขึ้นตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2512<sup>3</sup> ได้กำหนดเงื่อนไขในการฝากเงิน กำหนดสิทธิของผู้ฝากเงินออมสินเกษตรกรรมว่า เมื่อฝากเงินครบกำหนด 3 ปีแล้ว จะมีสิทธิกู้เงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการเกษตรกรรม ในวงเงินไม่เกินสองเท่าของเงินฝาก และดอกเบี้ยทั้งสิ้นในวันที่ครบกำหนด แต่ต้องไม่เกิน 65% ของราคาหลักทรัพย์ จึงเป็นเหตุให้ผู้ฝากที่มีรายได้น้อยไม่สามารถจะกู้เงินไปไว้ปลูกบ้านได้พอเพียง เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยอันสำคัญยิ่งอย่างหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์ ธนาคารออมสินน่าจะได้รับการปรับปรุงบริการการรับฝากเงินออมสินประเภทเกษตรกรรมให้เป็นผลดีแก่ผู้ฝากมากขึ้น เพื่อให้ตรงกับความต้องการของธนาคารแต่ดั้งเดิม ในอันที่จะส่งเสริมสวัสดิภาพของบุคคลในสังคมให้ดีขึ้น เพื่อเป็นการหาหนทางปรับปรุงบริการรับฝากเงินประเภทนี้ให้ดีขึ้น ผู้เขียนจึงใคร่ขอเสนอโครงการด้านเกษตรกรรมของธนาคารออมสินเสียใหม่ เพื่อขยายการดำเนินงานให้กว้างขวางมากขึ้น และเพื่อบริหารงานใหม่มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น เพื่อช่วยบรรเทาเรื่องการค้าคนคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตเมืองหลวงต่อไป

<sup>2</sup>ธนาคารออมสิน, รายงานประจำปี 2514 (กรุงเทพมหานคร : ธนาคารออมสิน, 2515), หน้า 6.

<sup>3</sup>ธนาคารออมสิน, กฎกระทรวงฉบับที่ 23 (พ.ศ.2512) ออกตามความในพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. 2489 ว่าด้วยการรับฝากเงินออมสินประเภทเกษตรกรรม.

## วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อเสนอเป็นวิทยานิพนธ์ต่อคณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัญชีมหาบัณฑิต แผนกวิชาการบัญชี บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2. เพื่อศึกษาความต้องการทางด้านเคหะของประชาชนผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้ต่ำ คือผู้มีรายได้ของตนเองและคู่สมรสคนละไม่เกิน 6,000 บาทต่อเดือน โดยศึกษาถึงสาเหตุของความขาดแคลนในเรื่องที่พักอาศัย โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีประชาชนอยู่กันอย่างหนาแน่น ศึกษาถึงนโยบายของรัฐบาลในการจัดโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และศึกษาด้านการดำเนินงานของบริษัทจัดสรรที่ดินของเอกชน ซึ่งร่วมมือกับธนาคารพาณิชย์ในการให้บริการเงินกู้แก่ประชาชนในด้านนี้ เพื่อเป็นแนวทางในการวางโครงการลงทุนทางด้านเคหะสงเคราะห์ของธนาคารออมสิน

3. เพื่อศึกษาและปรับปรุงการใหญ่ทางด้านเงินฝากออมสินประเภทเคหะสงเคราะห์ ซึ่งกำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบันของธนาคารออมสิน และเสนอโครงการลงทุนทางด้านเคหะสงเคราะห์ของธนาคารในอนาคตเสียใหม่โดยละเอียด เพื่อลงทุนให้เป็นประโยชน์ต่อประชาชนโดยตรง ตลอดจนเสนอหลักการทางด้านการดำเนินงาน การพิจารณาประเมินค่าโครงการลงทุนว่า จะได้รับผลตอบแทนพอเพียงหรือไม่

4. เพื่อศึกษาว่า ธนาคารออมสินจะให้ความร่วมมือทางด้านเงินทุนแก่การเคหะแห่งชาติซึ่งเพิ่งตั้งขึ้นใหม่ โดยรวมกิจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานกลางปรับปรุงแหล่งชุมชนเข้าด้วยกันได้หรือไม่ เพียงไร

## ขอบเขตของการวิจัย

ในการค้นคว้าวิจัยเรื่องนี้ ผู้เขียนได้จำกัดที่จะศึกษาเฉพาะการลงทุนทางด้านเคหะสงเคราะห์ของผู้มีรายได้ปานกลาง (มีรายได้ของตนเองและคู่สมรสคนละตั้งแต่ 3,000 บาทถึง 6,000 บาทต่อเดือน) และผู้มีรายได้ต่ำ (มีรายได้ของตนเองและคู่สมรสคนละไม่เกิน 3,000 บาทต่อเดือน) ในปี พ.ศ. 2520 เท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อเสนอโครงการลงทุนด้าน

เคหสงเคราะห์ของธนาคารออมสินเฉพาะในกรุงเทพมหานครก่อน เนื่องจากเป็นเมืองใหญ่ มีความหนาแน่นของพลเมืองสูง และกำลังประสบความขาดแคลนอย่างมาก แล้วจึงค่อยขยายงานไปสู่เมืองใหญ่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว และจะมีความสำคัญในอนาคต

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัยนี้

เพื่อเสนอแนะวิธีขยายการลงทุนระยะยาวทางด้านเคหสงเคราะห์ของธนาคารออมสิน นอกเหนือไปจากการลงทุนด้วยการซื้อพันธบัตรรัฐบาล ตัวเงินคลัง การให้โรงเรียนและรัฐวิสาหกิจและองค์การต่าง ๆ ฯลฯ ทุน โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อยจะได้มีที่อยู่อาศัยที่ ถูกสุขลักษณะ มีขนาดและมาตรฐานอันเหมาะสมกับฐานะของครอบครัวเป็นของตนเอง โดยธนาคารออมสินใหญ่มีในอัตราดอกเบี้ยต่ำ ไม่ถือกำไรเป็นที่ตั้ง<sup>4</sup> และในขณะเดียวกันก็ไม่ขาดทุน

วิธีที่จะดำเนินการวิจัย

1. การศึกษาเรื่องการลงทุนทางด้านเคหสงเคราะห์นี้ ส่วนใหญ่ศึกษาจากเอกสาร ซึ่งได้แก่ระเบียบข้อบังคับ กฎกระทรวง และคำสั่งต่าง ๆ ระเบียบการและระเบียบปฏิบัติ งานต่าง ๆ ของธนาคารออมสินที่เกี่ยวข้องกับการเคหสงเคราะห์
2. ศึกษาและค้นคว้าจากหนังสือและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออมทรัพย์และการให้กู้ยืม ในประเทศอื่น โดยศึกษาจากสถาบันออมทรัพย์ในประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก
3. สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของสถาบันที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานด้านเคหสงเคราะห์ ทั้งของทางราชการและเอกชน สันทนากับผู้เกี่ยวข้องต่าง ๆ ของทางราชการได้แก่ กรมประชาสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ ของบริษัทเอกชน ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ เช่นธนาคารกรุงเทพ จำกัด ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด กิจการเครดิต ฟองซิเอร์ เช่น บริษัทสินเคหการ จำกัด บริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา จำกัด บริษัทจัดสรรที่

---

<sup>4</sup>ปริญญา วันฐเพลา, "โฉมหน้าของธนาคารออมสินในอนาคต," ออมสินวิทยาสาร, (ตุลาคม 2515), หน้า 27.

คืนของเอกชน ได้แก่บริษัทสุวิทย์และเสรี จำกัด บริษัทเฟเบอร์เมอร์ลิน จำกัด และบริษัท  
รวมมิตรวิศวดรรม จำกัด