

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ธุรกิจที่อยู่อาศัย เป็นภาคธุรกิจหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยโครงสร้างของการดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น มีความเกี่ยวโยงสัมพันธ์กันระหว่าง นโยบายรัฐ หน่วยงานควบคุมกำกับของรัฐ สถาบันการเงิน ผู้ประกอบโครงการที่อยู่อาศัย ผู้ซื้อ การบริหารชุมชน และการใช้ที่ดินและสาธารณูปโภค นอกจากนี้ยังส่งผลต่อเนื่องกับอุตสาหกรรมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การรับเหมาก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เป็นต้น รวมถึงการจ้างแรงงานในประเทศด้วย

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของการดำรงชีวิต ดังนั้นคนทุกคนจึงต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การซื้อที่อยู่อาศัยถือเป็นการสะสมทุนของครัวเรือนและเป็นการออมทางอ้อม ซึ่งต้องมีระบบการเงินที่อยู่อาศัยเข้ามาเพื่อเอื้ออำนวยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ที่ถูกลักษณะและสอดคล้องกับฐานะทางเศรษฐกิจของตนเอง

เมื่อพิจารณาถึงระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย จัดอยู่ในประเภทระบบเงินฝากทั่วไป (Deposit-Taking System) กล่าวคือ สถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่าง ๆ เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญ ระบบเงินฝากมักจะเป็นการระบบฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ ทั้งเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ สำหรับเงินให้กู้ยืม ถ้าเป็นเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะเป็นเงินกู้ระยะสั้นและระยะปานกลาง ส่วนเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้กู้รายย่อยจะเป็นสินเชื่อระยะยาวประมาณ 10-25 ปี เป็นส่วนใหญ่ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สามารถปรับขึ้นลงได้ (Adjustable Rate/Floating Rate) เช่นเดียวกับเงินฝาก

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่เป็นธนาคาร ได้แก่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหกรณ์เคหสถาน สหกรณ์ออมทรัพย์ สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน สถาบันการเงินเหล่านี้จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ (Mortgage Loan) อย่างไรก็ตาม ยังมีสถาบันบาง

ประเภทที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะอื่น เช่น การเคหะแห่งชาติที่ให้ในลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ (Hire-Purchase) นอกจากนี้ยังมีบริษัทเอกชนบางแห่งที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของการให้ผู้ซื้อบ้านผ่อนชำระเงินโดยตรงกับบริษัทตามสัญญาจะซื้อจะขาย และจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อต่อเมื่อได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้ว

การอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ มีปริมาณสินเชื่อคงค้างทั้งระบบสิ้นปี 2539 จำนวนทั้งสิ้น 1,274,568 ล้านบาท แยกเป็นสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการคงค้างจำนวน 570,181 ล้านบาท สินเชื่อแก่บุคคลทั่วไป จำนวน 704,387 ล้านบาท ซึ่งสินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการ ธนาคารพาณิชย์ครองส่วนแบ่งตลาดสูงสุด รองลงมาได้แก่บริษัทเงินทุน ส่วนสินเชื่อแก่บุคคลทั่วไป ธนาคารพาณิชย์ครองส่วนแบ่งตลาดสูงสุด รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้ง 2 ประเภท มีอัตราการขยายตัวที่ลดลง และมีแนวโน้มจะลดลงอีก เพราะปัญหาทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ทำให้สถาบันการเงินส่วนใหญ่หยุดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือที่ดำเนินการอยู่ก็ได้มีการลดวงเงินกู้ลงหรือเพิ่มเงื่อนไขและเข้มงวดในการพิจารณาหลักทรัพย์มากขึ้น (ดูจากตารางที่ 1.1 และ 1.2)

ดังที่กล่าวมาแล้วว่าสถาบันการเงินของไทยที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่าง ๆ เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญ ระบบเงินฝากมักจะเป็นการระบบฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ แต่การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปจะมีระยะเวลาประมาณ 15-20 ปี อาจจะมีปัญหาได้ถ้าอัตราการขยายตัวของเงินฝากลดลงหรือเกิดความผันผวนในด้านเศรษฐกิจ เพราะเงินทุนเหล่านี้มีข้อจำกัดทางระยะเวลา ควรจะหาแหล่งเงินทุนระยะยาวที่มีความสอดคล้องและมีความเหมาะสมในทางด้านระยะเวลาการให้สินเชื่อ เพื่อให้ถูกหลักในการบริหารเงินและมีความปลอดภัย

ในประเทศไทยสถาบันการเงินที่มีแหล่งเงินทุนระยะยาว ได้แก่ บริษัทประกันชีวิต ซึ่งในปัจจุบันบริษัทประกันชีวิตมีจำนวนมากและในแต่ละปีจะได้รับเงินค่าเบี้ยประกันจำนวนมาก มีเงินทุนสะสมเพื่อไปลงทุนในธุรกิจประเภทต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ซื้อตัวเงิน พันธบัตรรัฐบาล หรือให้กู้ยืมประเภทต่าง ๆ เมื่อบริษัทประกันชีวิตมีเงินค่าเบี้ยประกันสะสมซึ่งเป็นแหล่งเงินก้อนใหญ่ เปรียบเสมือนเงินออมของคนในประเทศ มีต้นทุนต่ำและเป็นแหล่งเงินระยะยาว จึงมีความเหมาะสมที่จะใช้เงินส่วนนี้ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไป

แต่ในประเทศไทยบทบาทของบริษัทประกันในด้านการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีน้อยมาก ทั้งที่กระทรวงพาณิชย์ได้มีประกาศออกมา ในปี 2536 ที่ให้บริษัทประกันชีวิตสามารถปล่อยสินเชื่อรายย่อยและสินเชื่อโครงการพัฒนาที่ดิน รวมถึงโครงการลงทุนประเภทต่าง ๆ ได้ในวงเงินรวมไม่

เกินร้อยละ 35 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทประกันชีวิต และขยายวงเงินปล่อยกู้เดิมจาก 1 ล้านบาท เป็น 5 ล้านบาท ต่อราย บริษัทประกันชีวิตก็ยังมีส่วนแบ่งในตลาดไม่ถึงร้อยละ 1 ซึ่งเป็นการขยายตัวในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ โดยดูจากยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปคงค้างมีสัดส่วนที่น้อยมาก ในขณะที่ประเทศอย่างสหรัฐอเมริกา บริษัทประกันชีวิตเข้ามามีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาก สามารถมีสัดส่วนในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอัตราที่สูง ดังนั้นจึงนำมามีการส่งเสริมบริษัทประกันชีวิตเพื่อเป็นสถาบันการเงินที่เข้ามามีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้มีการแข่งขันและรองรับการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคต

ด้วยเหตุนี้ การศึกษาเพื่อหาแนวทางในการเพิ่มบทบาทของบริษัทประกันชีวิต ให้มีความเหมาะสมในการเป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงเป็นเรื่องที่น่าสนใจอย่างมาก

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์บทบาท ปัญหาและอุปสรรคของบริษัทประกันชีวิต ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. เพื่อศึกษาทัศนคติของผู้ใช้บริการ และสถาบันการเงินอื่น ที่มีต่อบริษัทประกันชีวิต ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
3. เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขเพื่อส่งเสริมบริษัทประกันชีวิตด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อการพัฒนาระบบการเงินเคหการ และการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย

1.3 ขอบเขตการศึกษา

1. บริษัทประกันชีวิตทั้งหมดในประเทศไทยมี 13 บริษัท แต่จะศึกษาเฉพาะบริษัทประกันชีวิตที่มีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น
2. ศึกษาผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของบริษัทประกันชีวิต
3. การศึกษาจะไม่ศึกษาวิธีการคำนวณ เพื่อหาอัตราผลตอบแทนของเครื่องมือทางการเงินต่าง ๆ ที่นำมาใช้ในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย
4. รายละเอียดของข้อมูลการลงทุนและผลตอบแทนของบริษัทประกันชีวิต เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถเปิดเผยได้

ตารางที่ 1.1 สินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยค้ำระหว่างปี 2530-3539

สถาบันการเงิน	ส่วนแบ่งตลาด (%)											จำนวนหน่วย : ล้านบาท			
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	อัตราการขยายตัว (%)			Annual Compound Growth Rate	
ธนาคารพาณิชย์	51.2	55.1	60.1	67.8	67.6	68.0	64.3	59.6	53.2	51.9	75.2	21.5	6.5		
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	10.0	7.0	4.1	2.3	2.0	1.6	1.2	1.2	1.3	1.3	-2.8	15.0	3.3		
บริษัทเงินทุน	36.5	35.0	34.4	28.9	29.2	29.5	33.7	38.5	44.7	46.1	47.6	39.2	12.4		
การเคหะแห่งชาติ	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
บริษัทประกันชีวิต	1.4	2.1	1.0	0.6	0.8	0.6	0.4	0.3	0.4	0.3	24.2	13.1	-13.8		
บริษัทเครดิตฟองซิเออร์	0.9	0.8	0.4	0.4	0.4	0.3	0.4	0.4	0.4	0.4	19.6	29.1	2.7		
ธนาคารออมสิน	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
รวม (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0					
รวมสินเชื่อค้ำทั้งระบบ	38,15๖	53,527	96,169	154,922	198,625	264,391	330,572	435,630	523,036	570,181	59.5	27.6	9.0		

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1.2 สินเชื่อเพื่อการซื้อหาที่อยู่อาศัยของบุคคลทั่วไปคงค้างระหว่างปี 2530-3539

จำนวนหน่วย : ล้านบาท

สถาบันการเงิน	ส่วนแบ่งตลาด (%)												อัตราการขยายตัว (%)			
	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	30-33	33-38	38-39			
ธนาคารพาณิชย์	62.5	67.5	68.7	69.0	68.9	68.2	67.7	67.1	64.5	61.4	44.4	31.2	16.8			
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	17.5	16.7	17.2	18.9	19.4	20.2	20.4	21.0	23.6	27.0	42.9	39.1	40.8			
บริษัทเงินทุน	9.5	8.0	8.5	7.3	8.1	7.4	8.4	9.2	9.4	8.9	27.5	40.1	15.5			
การเคหะแห่งชาติ	5.4	3.6	2.2	2.0	1.3	2.3	2.0	1.5	1.2	1.2	0.5	20.9	22.6			
บริษัทประกันชีวิต	1.9	1.5	1.4	1.3	1.0	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	22.3	19.0	60.6			
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	2.0	1.9	1.4	1.1	0.9	1.0	0.8	0.5	0.5	0.4	17.1	10.0	-0.3			
ธนาคารออมสิน	1.2	0.8	0.6	0.4	0.4	0.2	0.2	0.1	0.1	0.1	1.4	1.8	2.2			
รวม (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0						
รวมสินเชื่อคงค้างทั้งระบบ	50,657	72,421	100,905	138,002	181,475	242,768	333,518	443,815	574,409	704,387	39.7	33.0	22.6			

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.4 คำจำกัดความ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในที่นี้ หมายถึง การอำนวยการสินเชื่อแก่ผู้กู้รายย่อยเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเท่านั้น (Long-term Finance)

ความสะดวกในการติดต่อและชำระเงินกู้ หมายถึง การเดินทางจากที่บ้านหรือที่ทำงานเพื่อไปขอใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

1.การศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากรายงาน เอกสารของหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน หนังสือทางวิชาการ และข้อมูลงานวิจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

2.ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยการออกแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในบริษัทประกันชีวิต โดยแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

2.1 กลุ่มผู้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2.2 กลุ่มสถาบันการเงิน

2.3 กลุ่มบริษัทประกันชีวิตและนักวิชาการ

3.กลุ่มตัวอย่างของบริษัทประกันชีวิต จะคัดเลือกบริษัทประกันชีวิตที่มีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

4.ตัวแปรในการศึกษา จะทำการแบ่งออกเป็น

4.1 ตัวแปรเกี่ยวกับข้อมูลเบื้องต้นของกลุ่มตัวอย่าง

4.2 ตัวแปรในด้านทัศนคติของผู้ใช้บริการ ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินอื่น ที่มีต่อบริษัทประกันชีวิต ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

4.3 ตัวแปรในเรื่องการดำเนินงานในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และข้อจำกัดในธุรกิจประกันชีวิต

5. การเก็บข้อมูล จะทำการขอเข้าไปสอบถาม สัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง และทำการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง

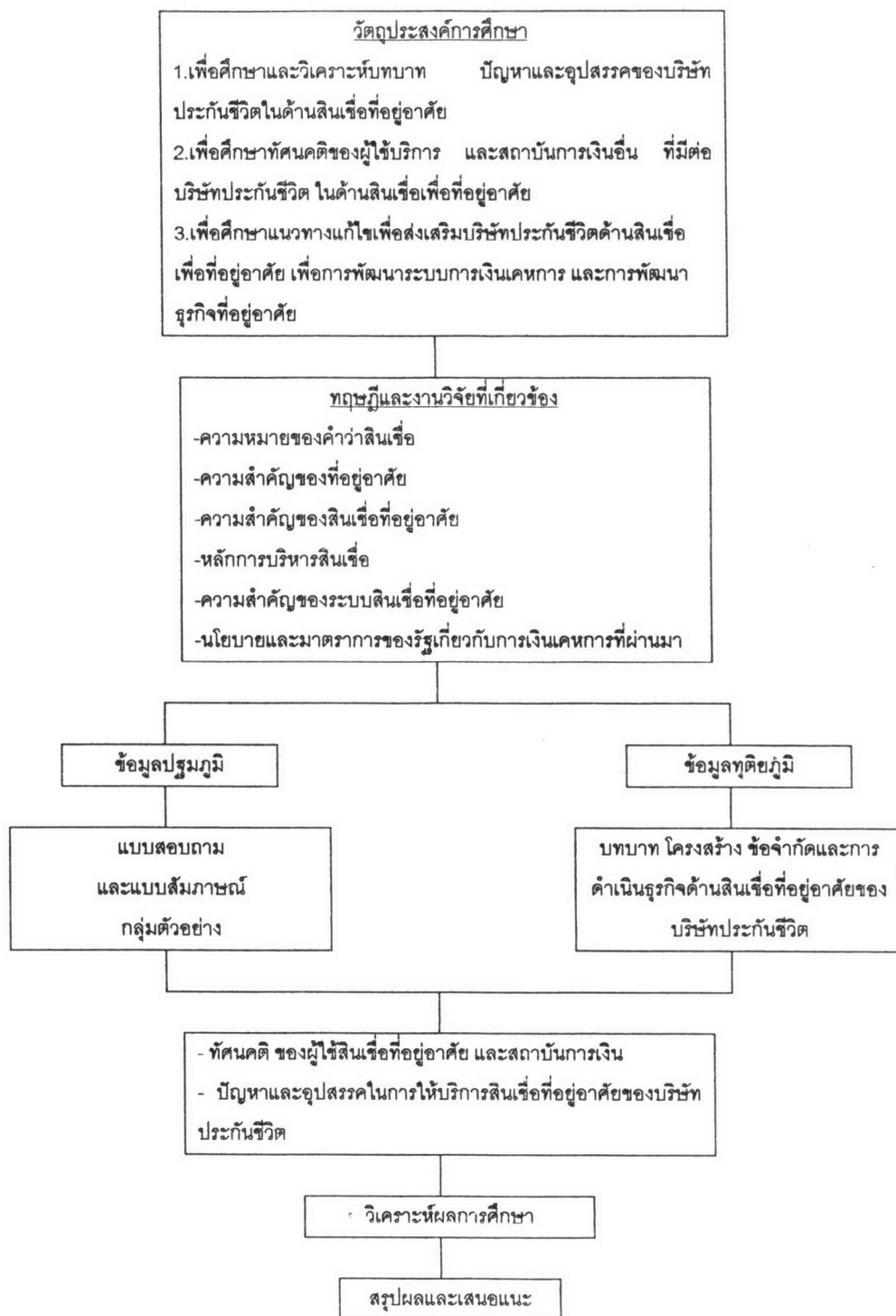
6.นำข้อมูลต่าง ๆ มาตรวจสอบความสมบูรณ์ของคำตอบก่อนนำมาวิเคราะห์ โดยใช้วิธีการทางสถิติ แล้วจึงนำเสนอข้อมูล

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงบทบาท ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข ของบริษัทประกันชีวิต ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2. ทำให้ทราบถึงทัศนคติของผู้ใช้บริการ ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินอื่น ที่มีต่อบริษัทประกันชีวิต ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

3. เพื่อเสนอแนะแนวทางในการส่งเสริมบทบาทของบริษัทประกันชีวิต ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อการพัฒนากระบวนการเงินเคหการและการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย



แผนผังแสดงขั้นตอนในการศึกษาวิทยานิพนธ์