

สรุปและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาในเรื่อง "แนวความคิดระบบขององค์กรกลางในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์" โดยทำการศึกษาประชากร 3 กลุ่มที่เกี่ยวข้อง หรือมีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับเรื่องนี้ คือ กลุ่มผู้ซื้อ กลุ่มผู้ประกอบการ และกลุ่มสถาบันการเงิน พอจะสรุปเป็นประเด็นความคิดเห็นร่วมกันได้ดังนี้

ความต้องการให้มีองค์กรกลาง/ประโยชน์ที่จะได้จากการมีองค์กรกลาง

ทั้ง 3 กลุ่ม มีความเห็นตรงกัน คือ อยากให้มีองค์กรกลาง โดยมีความเห็นดังนี้

- กลุ่มผู้ซื้อ : เห็นว่าองค์กรกลางจะเป็นตัวกลางที่ช่วยคุ้มครองความเสี่ยง ทำให้ผู้ซื้อมีความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น
- กลุ่มผู้ประกอบการ : เห็นว่าการมีองค์กรกลางจะช่วยสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อมากขึ้น ช่วยให้ความเสี่ยงของโครงการลดลง และยังช่วยให้สถาบันการเงินพิจารณาปล่อยสินเชื่อสนับสนุนโครงการได้เร็วขึ้น
- กลุ่มสถาบันการเงิน : เห็นว่าการมีองค์กรกลางจะช่วยทำให้สถาบันการเงินสามารถพิจารณา และดูแลสินเชื่อโครงการได้ง่ายขึ้น สามารถรู้ถึงสภาพตลาดในขณะนั้น ๆ และทำให้เจ้าของโครงการนำเงินออกไปใช้ในระบบมากขึ้น

ความเชื่อในตัวองค์กรกลาง/ความเป็นไปได้ที่จะเกิดองค์กรกลาง

ทั้ง 3 กลุ่ม เห็นว่าควรจะเป็นองค์กรที่ได้รับความเชื่อถือทั้งจากภาครัฐ และเอกชน และมีความเป็นไปได้ที่จะเกิดองค์กรกลางเนื่องจากเป็นองค์กรที่เอื้อประโยชน์แก่ทุกฝ่าย โดยภาครัฐควรจะเข้ามาให้การสนับสนุน

การชำระเงินค่านผ่านองค์กรกลาง

จากการศึกษาทางด้านผู้ซื้อพบว่า ไม่มีปัญหาในการที่ผู้ซื้อจะชำระเงินค่านผ่านองค์กรกลาง เพราะการชำระผ่านองค์กรกลางเท่ากับมีบุคคลที่สามเข้ามาร่วมรับรู้ด้วย และเป็นตัวกลางที่ช่วยคุ้มครองความเสี่ยงให้ ทางด้านผู้ประกอบการเห็นว่า การที่ผู้ซื้อชำระเงินค่านผ่านองค์กรกลางนั้น ถึงแม้จะทำให้การบริหารงานขาดความคล่องตัวไปบ้าง โดยคิดเป็นร้อยละ 27.3 แต่เป็นการสร้างความมั่นใจให้ผู้ซื้อมากขึ้น ซึ่งจะช่วยให้ขายได้เร็วขึ้น คิดเป็นร้อยละ 54.5 และทำให้ความเสี่ยงของโครงการลดลง ทำให้สถาบันการเงินมั่นใจมากขึ้น พิจารณาสับสนุนโครงการได้เร็วขึ้น ส่วนทางด้านสถาบันการเงินเห็นว่า จะช่วยทำให้พิจารณาและดูแลสินเชื่อโครงการได้ง่ายขึ้น สามารถรู้ถึงสภาพตลาดในขณะนั้น ๆ และทำให้เจ้าของโครงการนำเงินออกไปใช้ในระบบยากขึ้น

การบอกเลิกสัญญา

จากการศึกษาทางด้านผู้ซื้อ เรื่องถ้าองค์กรกลางจะบอกเลิกสัญญา และยึดเงินมัดจำที่ผู้ซื้อส่งมาทั้งหมดในกรณีที่ผู้ซื้อขาดส่งเงินค่านติดต่อกัน 3 งวด ว่าจะเป็นการเหมาะสมหรือไม่ พบว่า ร้อยละ 42.0 เห็นว่าไม่เหมาะสม เพราะผู้ซื้อบางรายอาจจะมีเหตุผลจำเป็นจริง การมีการตรวจสอบหรือเจรจากันก่อนเลิกสัญญา ส่วนอีกร้อยละ 27.5 เห็นว่าเป็นการเหมาะสม เพราะผู้ซื้อจริงไม่ควรค้างชำระเงินค่านติดต่อกันนานกว่า 3 งวด (เดือน)

การมอบเงินที่องค์กรกลางยึดมาจากการบอกเลิกสัญญา

จากการศึกษาทางด้านผู้ประกอบการ (ผู้ขาย) พบว่า ร้อยละ 78.9 ต้องการให้องค์กรกลางมอบเงินจำนวนนี้ให้แก่ผู้ประกอบการ

การคิดค่าบริการ (ค่าธรรมเนียม) จากองค์กรกลาง

จากการศึกษาทางด้านผู้ซื้อ เรื่ององค์กรกลางจะคิดค่าบริการจำนวน 1% ของยอดเงินค่าน พบว่า ร้อยละ 41.1 ไม่เห็นด้วย เพราะจะเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้ซื้อ รองลงมาเห็นว่าควรเก็บจากเจ้าของโครงการ ร้อยละ 31.6

จากการศึกษาทางด้านผู้ประกอบการ (ผู้ขาย) พบว่า ร้อยละ 44.1 เห็นด้วย เนื่องจากเห็นว่าองค์กรกลางย่อมต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่วนกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยร้อยละ 41.2 เห็นว่าเป็นการผลักภาระให้ผู้ซื้อในกรณีที่บางโครงการจะผลักภาระนี้ไปให้แก่ผู้ซื้อโดยไปเพิ่มในราคาขาย

ข้อเสนอแนะ

การจัดตั้งองค์กรกลาง ในการจัดตั้งองค์กรกลาง ที่จะเข้ามาดูแลเรื่องการผ่อนค่าง ระหว่างผู้ซื้อกับผู้ประกอบการนั้น ควรใช้วิธีการจัดตั้งเช่นเดียวกับการจัดตั้งบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) แต่กลุ่มผู้ร่วมทุนจัดตั้งควรจะมีมากกว่า บสย. เพราะทุกสถาบันการเงินที่สามารถปล่อยสินเชื่อให้แก่โครงการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในการจัดตั้งองค์กรกลางนี้ได้ โดยควรให้กระทรวงการคลัง เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และเป็นแกนนำ ส่วนสถาบันการเงินต่างๆ ที่นำมาร่วมทุน ก็ให้ลงทุนตามวิธีการลงทุนในบสย. คือ ลงทุนตามสัดส่วนของเงินกองทุนของแต่ละสถาบันการเงินนั้น ๆ และเหตุผลที่เสนอแนะให้ทุกสถาบันการเงินที่สามารถปล่อยสินเชื่อให้แก่โครงการที่อยู่อาศัยมาร่วมทุนจัดตั้งองค์กรกลาง เพราะเหตุผล 2 ประการ คือ

1. จะทำให้องค์กรกลางได้รับความเชื่อถือในเรื่องความมั่นคงจากทั้ง 3 ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คือ ผู้ซื้อ ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน เพราะจากการศึกษาพบว่า เรื่องความเชื่อถือในตัวองค์กรกลาง เป็นปัจจัยสำคัญตัวหนึ่ง

2. โครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการเปิดดำเนินการขายนั้น บางโครงการจะทำการเปิดให้ผู้ซื้อจองก่อนที่โครงการนั้นจะได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งผู้ประกอบการเองก็ยังไม่ทราบว่าโครงการของตนจะได้รับอนุมัติสินเชื่อจากสถาบันการเงินหรือไม่ หรือจะได้รับอนุมัติจากสถาบันการเงินใด ดังนั้นการมีองค์กรกลางก็เท่ากับเป็นสถาบันกลางที่จะทำการรับเงินจอง และเงินผ่อนค่างจากผู้ซื้อได้

การจัดตั้งองค์กรกลาง ที่ผู้วิจัยคิดว่าเป็นเรื่องไม่ยากอีกวิธีหนึ่งคือ ให้ธนาคารออมสินทำหน้าที่เป็นองค์กรกลาง เหตุผลเพราะธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินของภาครัฐอยู่แล้วและเป็นธนาคารที่มีสาขาทั่วประเทศมากที่สุด

สถานที่ตั้งองค์กรกลาง สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ขององค์กรกลางนั้น ผู้วิจัยอยากแนะนำ คือ ควรจะตั้งอยู่ที่สำนักงานใหญ่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือธนาคารออมสิน สำนักงานใหญ่ เนื่องจากทั้ง 2 ธนาคารนั้น เป็นธนาคารภาครัฐ และเป็นที่ยุ้จักกันดีและมีความน่าเชื่อถือ

การเก็บค่าบริการขององค์กรกลาง จากการสำรวจพบว่า ผู้ประกอบการไม่มีปัญหาในการเสียค่าบริการ ร้อยละ 44.1 และมีปัญหาในการเสียค่าบริการ ร้อยละ 41.2

องค์กรกลางไม่ควรเก็บค่าบริการ 1% ของยอดเงินค่าน้ำจากผู้ซื้อ เพราะจะเป็นการเพิ่มภาระให้กับผู้ซื้อ แต่ควรที่จะเก็บจากผู้ประกอบการ (ผู้ขาย) เนื่องจากผู้ประกอบการเป็นผู้ประกอบกิจการค้าเพื่อหวังผลกำไร การที่จะต้องเสียค่าบริการ 1% ของยอดเงินค่าน้ำให้แก่องค์กรกลางนั้น เป็นตัวเลขค่าใช้จ่ายที่น้อยมากเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการจะได้รับ และค่าใช้จ่ายตัวนี้ ยังสามารถทดแทนได้ด้วยค่าใช้จ่ายในเรื่องส่งเสริมการขาย เนื่องจากผู้ประกอบการสามารถลดค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขายได้

สมมุติว่าโครงการมียอดขายทั้งโครงการเท่ากับ 100.0 ล้านบาท ปกติการขายจะเก็บเงินค่าน้ำจากผู้ซื้อ 30% คิดเป็นยอดรายรับที่จะได้จากเงินค่าน้ำทั้งสิ้น 30.0 ล้านบาท เสียค่าบริการ 1% ของยอดเงินค่าน้ำ 30.0 ล้านบาท เป็นเงิน 0.3 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นเพียง 0.3% ของยอดขายเท่านั้น

การชำระเงินผ่อนค่าน้ำผ่านองค์กรกลาง ผู้ซื้อสามารถชำระเงินผ่านสาขาของสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ร่วมกันจัดตั้งองค์กรกลางได้ ซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อโดยใช้ชื่อบัญชีเดียวกัน คือ ชื่อบัญชีองค์กรกลาง และให้ระบุในรายการเข้าบัญชีว่า เพื่อชำระค่าผ่อนค่าน้ำโครงการใด อยู่ที่ไหน แพลงเลขที่เท่าใด ผู้จองซื้อคือใคร เป็นต้น ซึ่งอาจจะทำเป็นแบบฟอร์มขึ้นมาสำหรับใช้ทางด้านนี้โดยเฉพาะ และเงินผ่อนค่าน้ำของทุกโครงการจะถูกโอนมารวมอยู่ในสำนักงานใหญ่ขององค์กรกลาง และช่วงที่ผู้ประกอบการต้องการจะเบิกเงินค่าน้ำเพื่อไปใช้ในการก่อสร้าง องค์กรกลางก็สามารถที่จะประสานงานกับสาขาของสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อทำการโอนเงินไปยังสาขานั้น ๆ ได้ ซึ่งจะเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ประกอบการในการจะเบิกถอนเงินไปใช้ในการก่อสร้างอนึ่ง ถ้าให้สำนักงานใหญ่ขององค์กรกลางตั้งอยู่ที่สำนักงานใหญ่ของธนาคารออมสิน และให้ผู้ซื้อชำระเงินผ่อนค่าน้ำผ่านสาขาของธนาคารออมสิน ก็เป็นอีกวิธีหนึ่ง ที่กระทำได้ง่ายและสะดวก เพราะธนาคารออมสินเป็นสถาบันการเงินที่มีสาขามากที่สุด

การบอกเลิกสัญญาและการมอบเงินที่องค์กรกลางได้มาจากการบอกเลิกสัญญา

การบอกเลิกสัญญา ควรกระทำเมื่อผู้ซื้อขาดการส่งเงินค่างวดติดต่อกันมากกว่า 3 เดือน เพราะผู้ที่ซื้อจริงไม่ควรค้างชำระเงินค่างวดเกินกว่า 3 เดือน และการมอบเงินที่องค์กรกลางได้มาจากการบอกเลิกสัญญานั้น ให้แก่ผู้ประกอบการเพราะผู้ประกอบการเป็นผู้ที่เสียประโยชน์

จากการศึกษาทั้ง 3 กลุ่มที่เกี่ยวข้อง คือ กลุ่มผู้ซื้อ กลุ่มผู้ประกอบการ (ผู้ขาย) และกลุ่มสถาบันการเงิน พบว่าทั้ง 3 กลุ่ม เห็นด้วยกับการที่อยากจะให้มีการจัดตั้งองค์กรกลางขึ้นมา โดยภาครัฐฯ ควรให้การสนับสนุน และมาถือหุ้น มีส่วนร่วมในการจัดตั้งองค์กรกลาง ซึ่งจะทำให้เกิดความน่าเชื่อถือ และทุกฝ่ายเห็นว่าการจัดตั้งองค์กรกลาง นอกจากจะเป็นการเอื้อประโยชน์แก่ทุกฝ่ายแล้ว ยังจะช่วยพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดีด้วย

การศึกษาครั้งนี้เป็นการศึกษาเพื่อแนะแนวความคิดในการจัดตั้งองค์กรกลางขึ้นมา ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งภาครัฐฯ ควรจะให้การสนับสนุน และควรจะมีการศึกษาทางด้านเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายเพื่อรองรับต่อไป

ศูนย์วิทยพัธพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย