



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ของมนุษย์ และวิธีที่จะให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของประเทศ ไทยเรานั้นแต่เดิมประชาชนจะใช้วิธีเก็บหอมรอมริบเงินจนเพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยนั้น ๆ แล้วจึง ค่อยนำเงินไปซื้อวิธีการเก็บเงินนี้ กว่าจะได้บ้านสักหลังก็ต้องใช้เวลาในการเก็บออมเป็นเวลายาวนานทีเดียว ซึ่งไม่ทันกับความจำเป็นและความต้องการ จึงได้มีผู้ประกอบการจัดสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อขายโดยใช้วิธีทยอยส่งเงินค่างวดโดยชำระเป็นงวด ๆ ซึ่งการจ่ายชำระเงินค่างวดนี้ ส่วนใหญ่ จะมิงวดการชำระอยู่ระหว่าง 12-24 เดือน (งวด) หลังจากนั้นก็ไปกู้เงินธนาคารโดยผ่อนชำระ เป็นระยะเวลา 10 ปี 15 ปี หรือ 20 ปี ซึ่งได้รับความสนใจจากประชาชนผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ จึงเกิดขึ้นมากมายไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม ฯลฯ ธุรกิจที่อยู่อาศัยมีการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว จึงบ่งชี้ (INDICATOR) ให้เห็นถึงความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันมีตึกรามบ้านช่องถูกสร้างขึ้นอย่างมากมาย และโครงการส่วนใหญ่ก็มีผู้จับจองซื้อขายกันมาก รัฐเองก็ได้ให้ความสนใจในการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคมานานแล้ว ดังจะเห็นได้จากการออก ปว.286 พระราชบัญญัติ กฎระเบียบ และข้อกำหนดต่าง ๆ ซึ่งให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคในแง่ของการจัดแบ่งที่ดินเพื่อสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ แต่จะเห็นได้ว่ายังไม่มีความหมายหรือการให้ความคุ้มครองเกี่ยวกับเงินมัดจำของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ผู้บริโภคขาดความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัย ไม่รู้ว่าโครงการที่ตนจองไปนั้นจะสร้างจนแล้วเสร็จหรือไม่ หรือหากโครงการล้ม ตนจะได้เงินค่างวดที่ผ่อนชำระไปแล้วคืนหรือไม่ ทางด้านสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการ (เจ้าของโครงการ) ต่างก็ขาดความมั่นใจ เช่นกัน สถาบันการเงินขาดความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อสนับสนุนโครงการเพราะไม่สามารถทราบได้ว่าโครงการนั้น ๆ จะขายได้จริง เป็นจำนวนเท่าใด มีนักเก็งกำไรซื้อไว้มากน้อยแค่ไหน และผู้ประกอบการนำเงินค่างวดที่เก็บจากผู้ซื้อไปใช้ในทางอื่นหรือไม่ ส่วนผู้ประกอบการเองก็ขาดความมั่นใจในการทำโครงการไม่รู้ว่าโครงการที่จะทำออกมานั้น จะประสบผลสำเร็จในการขายมาก

น้อยแค่ไหน มีผู้ซื้อที่เป็นนักเก็งกำไรมากน้อยขนาดไหน และจะได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินหรือไม่ ซึ่งกฎหมายหรือการให้ความคุ้มครองเพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ซื้อ (ผู้บริโภคร) สถาบันการเงิน และผู้ขาย (ผู้ประกอบการ) นั้นยังไม่มีเลยในประเทศไทย

จากสภาพความเป็นจริงจะเห็นได้ว่า มีหลายโครงการที่ประสบความสำเร็จ แต่ก็มีหลายโครงการที่ล้มเหลว คือ โครงการนั้น ๆ ไม่อาจสร้างได้เสร็จสมบูรณ์ดังจุดมุ่งหมายที่วางไว้ เนื่องจากมีปัญหามาจากการขาดเงินทุน ภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือปัจจัยอื่น ๆ เมื่อโครงการนั้นล้มเหลว ก็ย่อมมีผลกระทบโดยตรงกับผู้ซื้อ ซึ่งได้จ่ายเงินให้แก่ผู้ขายไปแล้วบางส่วน ในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา หรือยุโรป ได้มีการให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภครในเรื่องเงินมัดจำในรูปของ ESCROW ACCOUNT ซึ่งถ้าโครงการไม่สำเร็จตามเป้าหมาย ผู้ซื้อก็จะได้รับเงินมัดจำที่ได้จ่ายไปแล้วคืน ในประเทศไทยเรานั้นในอดีตที่ผ่านมา ก็เคยมีปัญหาเกี่ยวกับเรื่องโครงการล้ม ทำให้ผู้ซื้อได้รับความเสียหาย เพราะยังไม่มีการให้ความคุ้มครองในเรื่องนี้ และในอนาคตปัญหาในลักษณะนี้ก็จะต้องเกิดขึ้นอีกอย่างแน่นอน สำหรับสถาบันการเงินและผู้ประกอบการเท่าที่ผ่านมาต่างก็ขาดความมั่นใจในการดำเนินงานอย่างเต็มที่ สถาบันการเงินไม่สามารถทราบว่า ผู้ประกอบการแจ้งว่า โครงการของเขาขายได้แล้ว 30% หรือ 40% นั้น แท้ที่จริงแล้วอาจไม่เป็นไปตามจำนวนที่ผู้ประกอบการได้แจ้งกับสถาบันการเงิน สถาบันการเงินต้องใช้ความเสี่ยงและพยายามหาเหตุผลประกอบอื่น ๆ ในการปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการนั้นๆ ส่วนผู้ประกอบการก็ขาดความมั่นใจว่าสถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อให้กับตนหรือไม่ ดังนั้นจึงเป็นการสมควรอย่างยิ่งที่จะคิดหาวิธีเพื่อให้ความคุ้มครองผู้บริโภครในเรื่องเงินมัดจำ และสร้างหลักประกันเพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่สถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเพื่อสนับสนุนโครงการ และเกิดความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการในการจัดทำโครงการว่าจะได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงิน

ในการศึกษานี้ ก็เพื่อที่จะเป็นข้อเสนอแนะแนวทางให้องค์กรของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเร่งดำเนินการเรื่องการคุ้มครองเงินมัดจำแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย สร้างหลักประกันเพื่อให้เกิดความมั่นใจแก่สถาบันการเงินและผู้ประกอบการ (เจ้าของโครงการ) โดยจะได้ศึกษาและวิจัยเกี่ยวกับหลักการ และแนวความคิดของเอสโครว์ (Escrow) ในต่างประเทศมาปรับปรุงและประยุกต์ใช้ร่วมกับหลักการ และแนวความคิดของบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) ของไทย จัดตั้งเป็นระบบองค์กรกลางที่เอื้ออำนวยต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เพื่อให้เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจและระบบการเงินของประเทศ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

วัตถุประสงค์ของการศึกษา ประกอบด้วย :-

1. เพื่อศึกษาโครงสร้างแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของโครงการธุรกิจที่อยู่อาศัย และศึกษาหลักการของการอำนวยการเงินที่มีต่อธุรกิจนี้
2. เพื่อศึกษาหลักการของเอสโครว์ (Escrow) และการดำเนินการในต่างประเทศ
3. เพื่อวิเคราะห์จุดเด่นและจุดด้อยของระบบเอสโครว์ (Escrow)
4. เพื่อศึกษาหลักการของบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) ในประเทศไทย และการประยุกต์กับธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย
5. เพื่อศึกษาและหาแนวทางในการนำเอาหลักการของเอสโครว์ (Escrow) และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) มาผสมผสานเพื่อที่จะเอื้ออำนวยต่อธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

1.3 ขอบเขตของการวิจัย

จะศึกษาเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยที่มีผู้ประกอบการสร้างขึ้นเพื่อขายในลักษณะที่มีกรเก็บเงินค่างวดจากผู้ซื้อ เฉพาะพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลตอนเหนือเท่านั้น

1.4 เหตุผลสำคัญในการศึกษาวิจัย

เหตุผลสำคัญในการศึกษาวิจัยเรื่องนี้เนื่องจากเห็นว่า เรื่องที่อยู่อาศัยเป็นเรื่องใหญ่ และมีความสำคัญอย่างยิ่งธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่าง ๆ เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่มีปัญหาซึ่งเกิดขึ้นมานานแล้วและยังไม่สามารถแก้ไขได้ คือ

1. ผู้ซื้อ (ผู้บริโภค) ขาดความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะไม่รู้ว่โครงการที่ตนไปจองนั้นจะสร้างจนแล้วเสร็จหรือไม่ ถ้าเกิดโครงการล้ม ตนจะได้เงินค่างวดที่ผ่อนชำระไปแล้วคืนหรือไม่
2. สถาบันการเงิน ขาดความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อสนับสนุนโครงการ เพราะไม่สามารถรู้ได้ว่าโครงการนั้น ๆ ขายได้จริงเท่าใด มีนักเก็งกำไรมากน้อยแค่ไหน ผู้ประกอบการนำเงินค่างวดที่เก็บจากผู้ซื้อไปใช้ในทางอื่นหรือไม่

3. ผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการเองมีความมั่นใจในการทำโครงการอยู่ในระดับหนึ่งเท่านั้น เพราะไม่แน่ใจว่าโครงการที่จะทำออกมานั้นจะประสบความสำเร็จในการขายมากนักน้อยแค่ไหน และจะได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินหรือไม่

ดังนั้นแนวความคิดระบบขององค์กรกลางจะช่วยเอื้ออำนวยต่อธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย และช่วยพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศ

1.5 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

เอสโครว์ (Escrow) คือ องค์กรกลางในต่างประเทศ ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้รับและมอบเอกสาร และเงินในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครอง ทั้งผู้ซื้อ ผู้ขาย และสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งเงินกู้

บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (บสย.) คือ กองทุนประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม จัดตั้งและดำเนินการโดยกลุ่มสถาบันการเงินต่าง ๆ ประกอบด้วย กระทรวงการคลัง บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และธนาคารพาณิชย์ไทย ทั้ง 15 แห่ง มีวัตถุประสงค์ เพื่อสนับสนุนกิจการที่ประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดย่อมในประเทศไทย ที่มีหลักประกันไม่พอสอดต่อการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ โดยการเข้าไปร่วมค้ำประกันสินเชื่อบางส่วนต่อธนาคารพาณิชย์

1.6 วิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากตำรา หนังสือ และเอกสารที่เกี่ยวกับเอสโครว์ (ESCROW) ของต่างประเทศ และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อมของประเทศไทย
2. ศึกษาข้อมูลทุติยภูมิจากตำรา หนังสือ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับระบบการเงิน เพื่อการจัดสร้างที่อยู่อาศัยและระบบการอำนวยความสะดวกธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ตลอดจนระบบการทำสัญญาซื้อขาย และการผ่อนชำระเงินค่างวดของธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัย

3. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยใช้วิธี SIMPLE RANDOM SAMPLING จากบุคคลทั้ง 3 ฝ่าย ที่เกี่ยวข้อง คือ ผู้ซื้อ (ผู้บริโภคน) ผู้ขาย (เจ้าของโครงการ) และสถาบันการเงิน โดยการออกแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ เพราะบุคคลทั้ง 3 กลุ่มนี้เป็นผู้ที่เกี่ยวข้อง และประสบปัญหาโดยตรง เพื่อจะได้เสนอแนวความคิดในการแก้ปัญหาได้อย่างเหมาะสมและถูกต้อง
4. นำข้อมูลต่าง ๆ มาวิเคราะห์และเสนอข้อมูลโดยวิธีการทางสถิติ

1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงโครงสร้างแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของโครงการธุรกิจที่อยู่อาศัย ตลอดจนหลักการอำนวยการอำนวยการของสถาบันการเงินที่มีต่อธุรกิจนี้
2. ทำให้ทราบถึงหลักการของเอสโครว์ (ESCROW) ในต่างประเทศ และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อมของประเทศไทย
3. ทำให้ทราบถึงแนวความคิดในการนำเอาสิ่งเหล่านี้มาผสมผสาน เพื่อที่จะเอื้ออำนวยต่อธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
4. ทำให้ทราบถึงความเป็นไปได้ในการจัดตั้งองค์กรกลาง อันมีผลจะทำให้ผู้ซื้อ (ผู้บริโภคน) ที่เป็น REAL NEED จะมีความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนพวกที่เป็นนักเก็งกำไรจะลดน้อยลง สถาบันการเงินจะมีความมั่นใจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อสนับสนุนโครงการ และสามารถควบคุมเรื่องการเงินที่จะใช้ในการก่อสร้างโครงการได้ง่ายขึ้น ผู้ประกอบการจะมีการศึกษาถึงความต้องการที่แท้จริงก่อนที่จะลงมือทำโครงการ ทำให้เกิดความมั่นใจและจะได้รับการพิจารณาสินเชื่อจากสถาบันการเงินง่ายขึ้น และท้ายที่สุดจะทำให้การจัดสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจะเกิดการสอดคล้องกันระหว่าง DEMAND และ SUPPLY