

บทที่ 2

ทฤษฎี แนวคิด และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย

2.1.1 ความเป็นมา

ในปี พ.ศ.2545 รัฐบาลมีนโยบายสนับสนุนให้ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึง โดยได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำโครงการบ้าน ธอส. เพื่อข้าราชการสมาชิก กบข.รุ่นที่ 1 และโครงการบ้าน ธอส. เพื่อพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งทั้งสองโครงการได้เสร็จสิ้นลงแล้ว และได้รับความสำเร็จเป็นอย่างมาก โดยสามารถช่วยให้ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้กว่า 46,000 ครอบครัว คิดเป็นวงเงินสินเชื่อทั้งสิ้นประมาณ 30,000 ล้านบาท และส่งผลให้ภาวะอสังหาริมทรัพย์มีการฟื้นตัวอย่างชัดเจน

ในปี พ.ศ.2546 รัฐบาลยังคงให้ความสำคัญกับการสนับสนุนให้ประชาชนทุกหมู่เหล่าได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอย่างทั่วถึง โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการ อาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้น้อยประจำ จึงได้มอบหมายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดทำโครงการ “บ้าน ธอส. เพื่อคนไทย” ขึ้นมา เพื่อสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยประเภทผู้ประกอบการ อาชีพอิสระและอาชีพรับจ้างที่มีรายได้น้อยประจำ ซึ่งมักประสบปัญหาการเข้าถึงแหล่งเงินทุน ให้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ง่ายขึ้น

2.1.2 หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อ

2.1.2.1 คุณสมบัติผู้กู้

- ต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ที่มีราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท
- เป็นผู้ที่มีรายได้ครัวเรือนเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 1 – 2 หมื่นบาท
- ในกรณีที่ เป็นผู้ประกอบอาชีพอิสระ ผู้ขอสินเชื่อต้องประกอบกิจการมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนวันยื่นกู้
- ในกรณีที่ เป็นผู้ประกอบอาชีพรับจ้างที่มีรายได้น้อยประจำ ผู้ขอสินเชื่อต้องปฏิบัติงานในหน่วยปัจจุบันมาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนวันยื่นกู้

2.1.2.2 วัตถุประสงค์การขอสินเชื่อ

เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด ซึ่งสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ พร้อมวัสดุและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

2.1.2.3 เงื่อนไขการให้สินเชื่อ

- ไม่เกิน 110% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคาร หรือไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินห้องชุด แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า ทั้งนี้ วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 1,100,000 บาท
- เงินงวดผ่อนชำระเป็นอัตราคงที่ตามสัญญากู้ โดยเงินงวดไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน (รายได้สุทธิ เท่ากับ เงินเดือน หรือ รายได้ - ภาระหนี้ปัจจุบัน)
- จำนวนเงินที่กู้ได้ต้องสอดคล้องกับรายได้ และความสามารถในการผ่อนชำระหนี้

2.1.2.4 ระยะเวลากู้

ให้กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยอายุผู้กู้ + จำนวนปีที่ขอกู้ รวมกันต้องไม่เกิน 65 ปี

2.1.2.5 หลักประกันในการขอกู้เงิน

โฉนดที่ดิน หรือ น.ส. 3ก. หรือ หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

2.1.2.6 อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1 = 3.75% ปีที่ 2 = 4.75% ปีที่ 3 = 5.75%

หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ $MRR + 0.75\% = 7.5\%$ ($MRR = 6.75\%$)

2.1.2.7 ระยะเวลายื่นคำร้องขอสินเชื่อ

ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2546 ถึงวันที่ 24 กันยายน 2546

2.1.2.8 ระยะเวลาสิ้นสุดในการทำนิติกรรมและเบิกเงินกู้

ผู้ที่ยื่นคำขอกู้เงินภายในกำหนด จะต้องทำนิติกรรมและเบิกเงินกู้กับธนาคาร ให้เสร็จ ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2546

2.2 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย¹

2.2.1 กระบวนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (GHB Mortgage Lending Processes)

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกำหนดเป้าหมายและนโยบายสินเชื่อที่อยู่อาศัย หลังจากนั้นก็จะดำเนินการแสวงหาลูกค้า วิเคราะห์สินเชื่อ อนุมัติสินเชื่อ และดำเนินการทำนิติกรรมสัญญา จ่ายเงินกู้ และจดจำนองต่อไป ตามกระบวนการที่สำคัญ ดังนี้

2.2.1.1 การตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Marketing of home loans) ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะโฆษณาประชาสัมพันธ์ "บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย" ผ่านสื่อมวลชน และสื่อต่างๆ นอกจากนั้นจะทำการตลาดด้วยกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามาขอใช้บริการเงินกู้กับธนาคารฯ ให้

¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ระบบและกระบวนการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. พัลลภ กฤตยานวัช. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 29 (ม.ย.-มิ.ย.45) : 42

ได้ตามเป้าหมายมากที่สุด เช่นการจัดทำศูนย์ข้อมูลซื้อขายที่อยู่อาศัยผ่านสื่ออินเทอร์เน็ตของธนาคาร เพื่อขยายฐานลูกค้าและการสร้างฐานลูกค้าที่กว้างขวางขึ้น การทำกิจกรรมสัมพันธ์ หรือข้อตกลงความร่วมมือกับผู้ประกอบการจัดสรร บริษัทตัวแทนนายหน้า และหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน การให้บริการปรึกษาแนะนำการซื้อบ้านและการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

2.2.1.2 การรับคำขอกู้ (Loan application) เมื่อลูกค้ามายื่นคำขอกู้ ธนาคารฯ จะจัดเจ้าหน้าที่สินเชื่อต้อนรับลูกค้าและให้บริการลูกค้า ตอบคำถามลูกค้าและให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับเงินกู้ ตรวจสอบแบบคำขอและเอกสารหลักฐานต่างๆ ให้ครบถ้วน โดยเฉพาะจะให้ความสำคัญกับหลักฐานเกี่ยวกับหลักประกัน รายได้และอาชีพการงานมากเป็นพิเศษ

2.2.1.3 การประเมินค่าหลักประกัน (Property valuation) เมื่อลูกค้ายื่นกู้ จะมีการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่จะนำมาจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ (Collateral) โดยเจ้าหน้าที่ประเมินของธนาคารเองหรือของบริษัทประเมินอิสระภายนอก จากนั้น พนักงานสินเชื่อ (loan officer/mortgage underwriter) จะพิจารณารายงานการประเมินทั้งมูลค่าประเมินและสภาพหลักประกันเพื่อพิจารณากำหนดวงเงินให้กู้ที่เหมาะสมกับความเสี่ยงตามเครดิตของผู้กู้ (credit worthiness) และนโยบายสินเชื่อ (Mortgage policy) รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ เช่นภาวะตลาดที่อยู่อาศัยและสภาพคล่องทางการเงินของธนาคาร ภาวะการแข่งขันด้านสินเชื่อ เป็นต้น

2.2.1.4 การวิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ (Mortgage underwriting) การวิเคราะห์เครดิตผู้กู้ โดยทั่วไปจะเป็นการวิเคราะห์ตามหลัก 3 C - ได้แก่ (1) ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ (Capacity to pay) โดยพิจารณาความมั่นคงของอาชีพการงานและความต่อเนื่องของรายได้ (2) ลักษณะพิเศษของผู้กู้ (Character) ที่แสดงความเต็มใจในการชำระหนี้อย่างต่อเนื่อง และตรงเวลา เช่น ประวัติการชำระหนี้ ประวัติการออม เป็นต้น ทั้งนี้ จะมีการตรวจสอบประวัติการชำระหนี้จากสำนักงานข้อมูลเครดิตลูกค้าด้วย (3) เงินทุนหรือเงินออม รวมทั้งทรัพย์สินอื่นของผู้กู้ (Capital) เช่น หากผู้กู้ใช้เงินออมของตนเองในการซื้อบ้านในสัดส่วนที่สูงหรือมีสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ มาก แม้จะไม่นำมาจำนองเป็นหลักประกันโดยตรงก็ถือว่าผู้กู้มีเครดิตดี ดังนั้น ผู้วิเคราะห์ต้องอาศัยหลักทั้ง 3 C ในการประเมินความน่าเชื่อถือของผู้กู้ และประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นอย่างรอบคอบ ก่อนที่จะกำหนดวงเงินกู้ที่เหมาะสม โดยธนาคารมีความเสี่ยงในการมีหนี้ค้ำงน้อยที่สุด

2.2.1.5 การทำสัญญากู้สัญญาจำนอง (Loan/mortgage contract) หลังจากการวิเคราะห์สินเชื่อทั้งในแง่ผู้กู้และทรัพย์สินที่นำมาจำนองแล้ว หากธนาคาร เห็นว่าผู้ขอกู้รายใดมีความสามารถในการชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง และมีอัตราความเสี่ยงการค้างชำระหนี้ต่ำ ก็จะสามารถปล่อยเงินให้กู้ และดำเนินการนัดทำนิติกรรมสัญญา ซึ่งแยกเป็นสัญญากู้ สัญญาจำนอง ทำการเบิกจ่ายเงินกู้และจดทะเบียนจำนอง ที่สำนักงานที่ดิน กรมที่ดิน ตามพิธีการสินเชื่อต่อไป

2.2.2 หลักการวิเคราะห์สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์²
ธนาคารฯ กำหนดหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อ โดยคำนึงถึงปัจจัยสำคัญในการพิจารณาสินเชื่อ 4 ประการ คือ

2.2.2.1 อาชีพ / รายได้

อาชีพประเภทที่ 1

คะแนน 40 คะแนน

เป็นอาชีพที่มีความก้าวหน้าและตลาดต้องการสูง ได้แก่

- แพทย์ (ให้หมายความถึงผู้ประกอบการวิชาชีพทางการแพทย์ทุกสาขาที่มีใบอนุญาตประกอบโรคศิลป์ตามกฎหมาย)
- วิศวกร
- สถาปนิก
- พนักงานคอมพิวเตอร์ (ผู้เขียนหรือปรับปรุงโปรแกรมคอมพิวเตอร์)
- ตุลาการ อัยการ
- นักบิน ผู้บังคับการเรือเดินทะเล เรือเดินสมุทร
- ข้าราชการทหาร ตำรวจ ระดับสูง (ข้าราชการระดับ 8 ขึ้นไป ทหาร ตำรวจ หมายถึงระดับพิเศษขึ้นไป)
- ข้าราชการ การเมืองระดับสูง (นายกรัฐมนตรี รองนายกรัฐมนตรี รัฐมนตรี รัฐมนตรีช่วยว่าการ หัวหน้าพรรคการเมือง รองหัวหน้าพรรคการเมือง เลขาธิการพรรคการเมือง)
- พนักงานระดับบริหารของรัฐวิสาหกิจ (ผู้อำนวยการฝ่าย หรือเทียบเท่าขึ้นไป)
- เจ้าของหรือผู้บริหารธุรกิจเอกชนที่มีกิจการมั่นคง ดำเนินธุรกิจมานานเป็นที่รู้จักกันทั่วไป (ผู้บริหาร หมายถึงระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป)

อาชีพประเภทที่ 2

คะแนน 30 คะแนน

เป็นอาชีพที่มีความมั่นคงแต่ต้องพิจารณาการออมประกอบ ได้แก่

- ข้าราชการ
- พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- พนักงานธุรกิจเอกชนที่มีความมั่นคง
- คหบดี เช่น ให้อู่เงิน มีที่นาให้เช่า มีเงินฝาก มีบ้านให้เช่า ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ (รถยนต์ แท็กซี่ สามล้อ)

² ธนาคารอาคารสงเคราะห์. เอกสารประกอบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์. พ.ศ.2541

- เจ้าของธุรกิจเอกชนที่มั่นคงจดทะเบียน หรือ ธุรกิจเอกชนที่ไม่จดทะเบียนแต่ดำเนินกิจการมานาน
- ลูกจ้างธุรกิจเอกชนที่มั่นคง (มีลูกจ้างตั้งแต่ 20 คนขึ้นไป และดำเนินการเกินกว่า 2 ปี

อาชีพประเภทที่ 3

คะแนน 15 คะแนน

เป็นอาชีพที่มีความเสี่ยงสูงหรืออาชีพที่ประกอบได้ในระยะสั้นๆ ได้แก่

- เกษตร
- ดารา นักร้อง นักแสดง
- นักการเมือง
- นายหน้าทุกประเภท
- การประมง
- พนักงานขายบริการ
- เจ้าของธุรกิจเอกชนที่ไม่จดทะเบียน ดำเนินกิจการไม่นาน (ไม่เกิน 2 ปี)
- ลูกจ้างธุรกิจเอกชนที่ไม่มั่นคง (ลูกจ้างต่ำกว่า 20 คน หรือ ดำเนินการไม่เกิน 2 ปี
- หนายความอิสระ ซึ่งประกอบวิชาชีพตามคุณวุฒิไม่เกิน 5 ปี

2.2.2.2 จำนวนผู้กู้ ความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้และผู้กู้ร่วม

ผู้กู้ที่มีความสัมพันธ์กันใกล้ชิด จะให้คะแนนสูงกว่าผู้กู้ที่มีความสัมพันธ์ห่างกัน

นอกจากนี้ จำนวนผู้กู้และผู้กู้ร่วมก็เป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาให้คะแนนด้วย โดยแบ่งประเภทจากจำนวนผู้กู้และความสัมพันธ์ระหว่างผู้กู้ร่วม ออกเป็น 3 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 คะแนน 20 คะแนน

ได้แก่ กู้คนเดียว หรือกู้ร่วมกับคู่สมรส

ประเภทที่ 2 คะแนน 15 คะแนน

ได้แก่ กู้ร่วมกับสามีภรรยา (ไม่ได้จดทะเบียน) หรือมีผู้กู้ร่วมอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารฯ กำหนด (บิดา มารดา บุตร พี่น้อง)

ประเภทที่ 3 คะแนน 5 คะแนน

ได้แก่ มีผู้กู้ร่วมนอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่ธนาคารฯ กำหนด

2.2.2.3 ค่าใช้จ่ายตามสถานะของผู้กู้

ประเภทที่ 1 10 คะแนน

ไม่มีภาระบุตร หรือ บิดา หรือ มารดาที่ต้องรับภาระเลี้ยงดู

ประเภทที่ 2 5 คะแนน

มีภาระบุตรที่ยังต้องรับภาระเลี้ยงดู

2.2.2.4 เครดิตการออม หรือ ทรัพย์สิน

ประเภทที่ 1 30 คะแนน

บัญชีเงินฝาก หรือ กระแสรายวันเคลื่อนไหวดีหรือมีการออมสูงมาก

ประเภทที่ 2 20 คะแนน

บัญชีเงินฝากหรือกระแสรายวันเคลื่อนไหว มีการออมเหมาะสมกับรายได้

ประเภทที่ 3 10 คะแนน

บัญชีเงินฝากหรือกระแสรายวันเคลื่อนไหวพอใช้ แต่ไม่มีการออม

ประเภทที่ 4 5 คะแนน

ไม่มีเครดิตให้ตรวจสอบ

2.2.2.5 การกำหนดดวงเงินให้กู้

เมื่อได้มีการให้คะแนนตามหัวข้อต่างๆ ที่กำหนดแล้ว รวมคะแนนทุกหัวข้อ (ตั้งแต่ข้อ 2.2.2.1 ถึง 2.2.2.4) คะแนนรวมที่ได้จะนำมากำหนดดวงเงินให้กู้ ดังนี้

ในกรณีรายได้ประจำเป็นเงินเดือน หรือค่าจ้างรายเดือน หรือรายได้อื่นๆ ที่อาจนำมาคิดเป็นรายเดือนได้

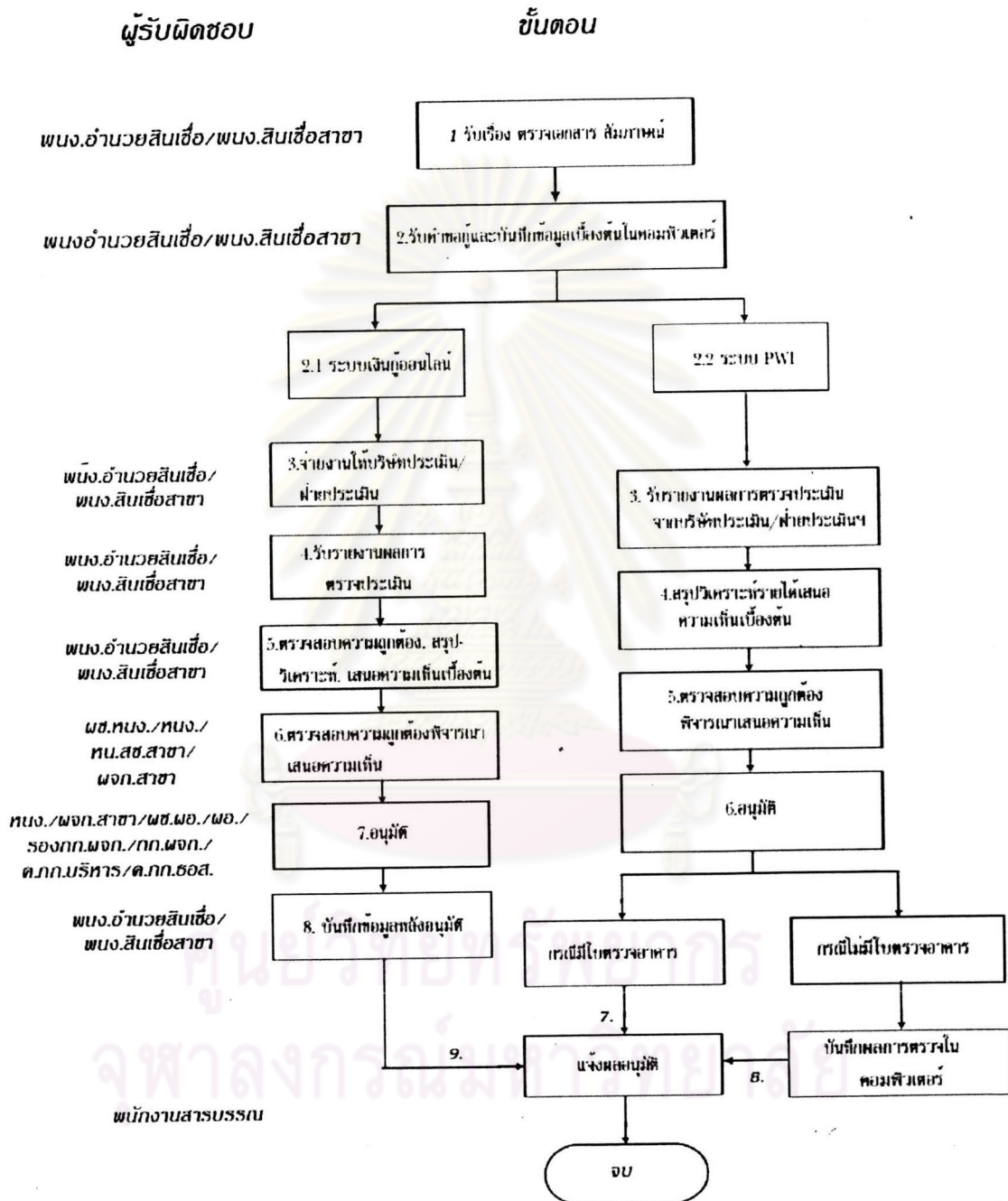
คะแนน	อัตราที่ใช้คำนวณวงเงินให้กู้
85 – 100	30 เท่าของเงินเดือน
75 – 84	27 เท่าของเงินเดือน
60 – 74	25 เท่าของเงินเดือน
00 – 59	20 เท่าของเงินเดือน

ในกรณีเป็นรายได้จากการประกอบอาชีพอิสระ

คะแนน	อัตราที่ใช้คำนวณวงเงินให้กู้
85 – 100	25 เท่าของเงินเดือน
75 – 84	20 เท่าของเงินเดือน
60 – 74	17 เท่าของเงินเดือน
00 – 59	15 เท่าของเงินเดือน

แผนภูมิที่ 2.1 ขั้นตอนการอำนวยความสะดวกซื้อขายสินเชื่อกู้ยืมของ ธอส.

ผังขั้นตอนการอำนวยความสะดวกซื้อขายสินเชื่อกู้ยืมของ ธอส.



ตารางที่ 2.1 เปรียบเทียบเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยปกติกับเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
ในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

เงื่อนไขการให้สินเชื่อปกติของ ธอส.	เงื่อนไขการให้สินเชื่อในโครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย
<p>1. วงเงินให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 80% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย - กรณีซื้อห้องชุด ให้กู้ได้ไม่เกิน 70% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย <p>2. การคำนวณวงเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - กู้ได้ไม่เกิน 30-35 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 20 เท่าสำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ) <p>3. ระยะเวลาให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี <p>4. อัตราดอกเบี้ย</p> <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4 ประเภท มีดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี 3.00% ต่อปี 2) อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 เท่ากับ 3.75% ต่อปี - ปีที่ 2 เท่ากับ 4.00% ต่อปี 3) อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 เท่ากับ 3.25% ต่อปี - ปีที่ 2 เท่ากับ 4.25% ต่อปี - ปีที่ 3 เท่ากับ 5.25% ต่อปี <p>หลังจากปีที่ 3 เปลี่ยนเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว</p> <p>4) อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี 7.00% ต่อปี</p>	<p>1. วงเงินให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีซื้อที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 110% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย - กรณีซื้อห้องชุด ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 80% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย - วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 1,100,000 บาท <p>2. การคำนวณวงเงินกู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินงวดผ่อนชำระเป็นอัตราคงที่ตามสัญญา โดยเงินงวดไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้สุทธิต่อเดือน (รายได้สุทธิเท่ากับ เงินเดือน หรือ รายได้ - ภาระหนี้ปัจจุบัน) - จำนวนเงินที่กู้ได้ต้องสอดคล้องกับรายได้ และความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ <p>3. ระยะเวลาให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 65 ปี <p>4. อัตราดอกเบี้ย</p> <ul style="list-style-type: none"> - อัตราดอกเบี้ยคงที่ ปีที่ 1 = 3.75% ปีที่ 2 = 4.75% ปีที่ 3 = 5.75% หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่ $MRR + 0.75\% = 7.5\%$ ($MRR = 6.75\%$)

ที่มา : เว็บไซต์ www.ghb.co.th ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 ระบบการเงินที่อยู่อาศัยในประเทศไทย³

2.3.1 ประเภทของระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ มีอยู่หลายระบบเช่น ระบบเงินฝาก (deposit-taking system) ระบบธนาคารจำนอง (mortgage bank system) และระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (secondary mortgage market system) เป็นต้น สำหรับประเทศไทย จัดอยู่ในประเภทระบบเงินฝาก กล่าวคือสถาบันการเงินต่างๆที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่างๆ เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญที่สุด ระบบเงินฝากของไทย มักจะเป็นการรับฝากเงินระยะสั้น (short-term deposit based system) ที่มาจากเงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำระยะสั้นนาน 3 - 6 - 12 เดือน ทั้งนี้ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากมักจะมีการปรับขึ้นลงอยู่เสมอตามภาวะของตลาดเงิน สำหรับเงินให้กู้เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน ส่วนใหญ่จะเป็นสินเชื่อระยะยาวประมาณ 15 - 20 ปี ทั้งนี้ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัว (floating rate) ที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR และสามารถปรับขึ้นลงได้ (adjustable) ตามภาวะแปรเปลี่ยนของต้นทุนเงินฝากและแหล่งเงินทุนอื่นในตลาดการเงิน สำหรับการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ (fixed rate) แม้สถาบันการเงินบางแห่งจะปล่อยบ้าง แต่มักกำหนดช่วงระยะเวลาคงที่ในช่วงสั้นๆ เช่น 1-2-3 - 5 ปี

2.3.2 สถาบันที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร (banks) ได้แก่ กลุ่มธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่เป็นธนาคาร (non-bank institutions) ได้แก่ กลุ่มบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กลุ่มบริษัทประกันชีวิต และกลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สถาบันการเงินเหล่านี้ทั้งหมด จะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ (mortgage) เป็นประกันการชำระหนี้ (collateral) อย่างไรก็ตาม ยังมีสถาบันบางประเภทที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยลักษณะอื่น ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ (hire-purchase) โดยไม่มีการจำนองอสังหาริมทรัพย์

ในบรรดาสถาบันต่างๆที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น มีเพียงสถาบัน 3 ประเภท ที่มุ่งเน้นในธุรกิจการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ และกลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ อาจกล่าวได้ว่าในสถาบันทั้ง 3 แห่งนี้ มีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์เท่านั้นที่ถือว่าเป็นสถาบันการเงินที่ชำนาญเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (specialised housing finance institution) และมีบทบาทสูงสุดในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย

³ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ทิศทางระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 18 (ก.ค.-ก.ย.42) :

2.3.3 ลักษณะการดำเนินงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย

เงื่อนไขการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆของไทย มีความแตกต่างกันในแต่ละสถาบัน ขึ้นกับนโยบายและประสบการณ์ด้านสินเชื่อของแต่ละแห่ง อย่างไรก็ตาม โดยทั่วไป จะมีวิธีการดำเนินงาน ดังนี้

2.3.3.1 วงเงินกู้ (Loan amount) สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้าทุกกลุ่มรายได้ โดยมักไม่กำหนดเพดานวงเงินสูงสุดไว้ ทั้งนี้ ขึ้นกับความต้องการของผู้กู้ และเครดิตของผู้กู้เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนมีแนวโน้มจะเน้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางขึ้นไปจนถึงผู้มีรายได้สูง ในขณะที่ธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ แม้จะปล่อยสินเชื่อแก่ลูกค้าในทุกระดับรายได้ แต่จะมุ่งเน้นในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้ต่ำเป็นหลักตามนโยบายของรัฐบาล

อนึ่ง ในการปล่อยสินเชื่อ สถาบันการเงินมักจะกำหนดอำนาจผู้อนุมัติในวงเงินต่างๆ สำหรับพนักงานระดับต่างๆเอาไว้ โดยหากวงเงินกู้ที่สูง ผู้อนุมัติจะมีตำแหน่งสูง หรือหากวงเงินสูงมาก อาจต้องเข้าคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ เพื่อความรอบคอบในการปล่อยสินเชื่อ

2.3.3.2 วงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน (Maximum loan - to - value ratio) ทุกสถาบันการเงินจะกำหนดสัดส่วนวงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขายเอาไว้ ทั้งนี้ มักจะขึ้นกับประเภทของทรัพย์สิน (เช่น บ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด ที่ดินเปล่า) และการประเมินความเสี่ยงด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง แต่โดยทั่วไป มักจะกำหนดประมาณ 70-80% ของมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ค่าใดจะต่ำกว่า สัดส่วนนี้ มักจะปรับเปลี่ยนได้ตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและระดับความเสี่ยง กรณีมีหนี้ค้างและมีการบังคับจำนองหลักประกันเกิดขึ้น

ในบางกรณี ธนาคารอาจให้กู้ในสัดส่วนที่สูงถึง 90% สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยบางประเภทที่มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ต่ำ เช่น สินเชื่อในโครงการสวัสดิการสำหรับข้าราชการ หรือพนักงานของหน่วยงาน ที่มาทำสัญญากับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการหักเงินเดือนชำระหนี้เงินกู้ เป็นต้น

2.3.3.3 วงเงินกู้สูงสุดเทียบกับรายได้ (Maximum loan relative to income) วงเงินกู้สูงสุดที่ธนาคารจะให้ได้ นอกจากจะขึ้นกับมูลค่าหรือราคาซื้อขายของหลักประกันแล้ว ยังขึ้นกับรายได้รวมของครอบครัวด้วย ตัวอย่างเช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะกำหนดวงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 30 เท่าของรายได้สำหรับผู้มีรายได้เป็นเงินเดือนประจำและมีอาชีพมั่นคง และไม่เกิน 15-20 เท่าของรายได้ สำหรับผู้มีอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่สม่ำเสมอทุกเดือน บางธนาคารได้พัฒนาระบบให้คะแนน (scoring system) เพื่อการวิเคราะห์เครดิตของผู้กู้ ตามลักษณะของอาชีพ และปัจจัย

อื่นๆที่มีผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ เช่น ลักษณะการออมทรัพย์ การถือครองทรัพย์สินอื่น วัตถุประสงค์หลักของการกู้ เป็นต้น แต่บางธนาคารไม่ใช้ระบบนี้ เพราะเห็นว่าเป็นระบบที่ไม่ยืดหยุ่นต่อการเปลี่ยนแปลงด้านเศรษฐกิจและสังคมที่ส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านต่างๆ

2.3.3.4 สัดส่วนเงินงวดสูงสุดต่อรายได้รวม (Maximum payment to income ratio) สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้ โดยกำหนดให้สัดส่วนเงินงวดที่จะชำระต่อเดือนต่อรายได้รวมของผู้กู้ที่ชัดเจน เช่น บางแห่งกำหนดให้ไม่เกิน 30% แต่บางแห่งก็กำหนดสูงกว่านี้ โดยพิจารณามูลค่าหลักประกันและเครดิตด้านอื่นของผู้กู้ประกอบด้วย นอกจากนี้ การกำหนดสัดส่วนเงินงวดต่อรายได้รวมว่าจะสูงมากเพียงใด ยังขึ้นกับประสบการณ์และนโยบายสินเชื่อของธนาคารแต่ละแห่งที่จะยอมรับความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้ามากเพียงใดในช่วงเวลาต่างๆกันด้วย

2.3.3.5 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่หรือลอยตัว (Fixed or floating Mortgage rate) ในอดีต สถาบันการเงินส่วนใหญ่ในประเทศไทย ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเสนออัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคาร เช่น MLR หรือ MRR เป็นต้น มีเพียงบางธนาคารเท่านั้นที่เสนอสินเชื่อที่เปิดโอกาสให้ลูกค้าเลือกผู้ได้ทั้งอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้ลูกค้าเลือกผู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วงเวลา 3 หรือ 5 ปี จากระยะเวลาดำเนินการ 25-30 ปี และเมื่อครบกำหนด 3 หรือ 5 ปีแล้ว ก็ให้สามารถเลือกผู้คงที่ต่อไปได้อีกหนึ่งรอบ หรืออาจเปลี่ยนการกู้เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ได้ อย่างไรก็ตาม ในปี 2542 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเริ่มเปิดบริการอัตราดอกเบี้ยคงที่มากขึ้น แต่กำหนดเพียงช่วงระยะเวลาสั้นๆประมาณ 2 ปี เป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากต้นทุนการเงิน (ส่วนใหญ่คือเงินฝากจากประชาชน) ที่อาจปรับตัวสูงขึ้นในภายหลัง

เป็นที่น่าสังเกตว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัย จะมีความแตกต่างกันระหว่างสถาบันการเงินต่างๆ ทั้งนี้ ขึ้นกับต้นทุนการเงินและนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบัน นอกจากนี้ บางแห่งยังขึ้นกับวงเงินที่ปล่อยผู้ด้วย เช่นธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน หากผู้ในวงเงินน้อย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะต่ำกว่าในวงเงินผู้สูง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสงเคราะห์ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางตามนโยบายของรัฐ

2.3.3.6 ระยะเวลาผู้ (Loan repayment period) โดยทั่วไป ระยะเวลาผู้สูงสุดที่สถาบันการเงินต่างๆปล่อย จะอยู่ประมาณ 15-20 ปี และธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะให้ผู้ 25 ปี แต่ในช่วงปี 2541-2542 มีหลายสถาบันการเงินที่เริ่มขยายเวลาให้ลูกค้าผู้ถึง 30 ปี เพื่อเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ให้กับลูกค้า แม้กระนั้น ก็พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงนิยมผู้ 15-20 ปี เท่านั้น

2.3.3.7 ระยะเวลาอยู่กับอายุของผู้กู้ (Maximum repayment period relative to age of borrower) โดยทั่วไปสถาบันการเงินมักจะกำหนดเงื่อนไขการขอกู้ว่า ระยะเวลาอยู่กับอายุของผู้กู้แล้ว ต้องไม่เกิน 65-70 ปี ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการค้างชำระหนี้ของลูกค้าจากการเสียชีวิต หรือจากรายได้ที่อาจลดลงเนื่องจากวัยชรา

2.3.3.8 การกำหนดเงินงวดรายเดือน (Monthly installment payments) เงินงวดรายเดือนที่ลูกค้าจะต้องชำระ มักจะกำหนดเท่ากันทุกเดือน โดยคำนวณจากสูตรมาตรฐานการชำระคืนหนี้ (constant amortization method) ตามเงินต้น อัตราดอกเบี้ย ณ วันกู้ และระยะเวลากู้ตามสัญญา ซึ่งเมื่อผู้กู้ชำระเงินงวดรายเดือนตามที่กำหนดนี้ เงินงวดนั้นจะตัดชำระดอกเบี้ยทั้งหมดที่เกิดขึ้น ส่วนที่เหลือจึงตัดชำระเงินต้นบางส่วน ทั้งนี้ เงินต้นคงเหลือจะค่อยๆ ลดลงตามลำดับ เมื่อระยะเวลาผ่านไป จนกระทั่งลดลงเป็นศูนย์ เมื่อครบกำหนดสัญญา

อย่างไรก็ตาม สำหรับการกู้แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว มีบางธนาคารที่คิดคำนวณเงินงวดที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยจริงเพื่อให้ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจากสัญญา 1-2% ทั้งนี้ เพื่อช่วยให้ลูกค้าไม่ต้องประสบกับปัญหาการต้องมาชำระเงินงวดที่เพิ่มขึ้นในภายหลัง (payment shock) กรณีที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น จนกระทั่งเงินงวดไม่เพียงพอที่จะตัดดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ทำให้เงินต้นไม่ลดลง ในกรณีที่ธนาคารคิดเงินงวดเพื่อให้ได้ หากอัตราดอกเบี้ยภายหลังไม่ปรับตัวสูงขึ้น หรือกลับปรับลดลง ก็จะทำให้หนี้ของลูกค้าหมดเร็วกว่าระยะเวลาที่กำหนดไว้เดิม

อนึ่ง ในแง่ของธนาคาร การกำหนดเงินงวดเพื่อให้ จะเป็นประโยชน์ในการบริหารสินเชื่อ เพราะทำให้ไม่ต้องแจ้งลูกค้าให้มาชำระเงินงวดสูงขึ้น กรณีที่อัตราดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้น เพราะการแจ้งลูกค้าจำนวนมากเป็นแสนราย ย่อมทำให้ต้นทุนการดำเนินงานสูงขึ้น

2.3.3.9 วิธีการชำระหนี้เงินกู้ (Monthly repayment) ผู้กู้สามารถชำระหนี้เงินกู้รายเดือนได้โดยตรงกับเจ้าหน้าที่รับเงินที่ธนาคาร ไม่ว่าจะชำระด้วยเงินสดหรือเช็ค อย่างไรก็ตาม สำหรับสถาบันการเงินที่มีสาขาน้อย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทประกันชีวิต เป็นต้น สถาบันเหล่านี้ มักจะอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าสามารถชำระหนี้ผ่านระบบสาขาของธนาคารพาณิชย์ที่ได้ทำสัญญาข้อตกลงกันได้

2.3.3.10 ค่าใช้จ่ายในการขอสินเชื่อ (Expenses of home loan borrowing) โดยทั่วไป ค่าใช้จ่ายในการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ได้แก่ดอกเบี้ยเงินกู้ที่เกิดขึ้น ซึ่งสถาบันการเงินจะคิดแตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม นอกจากดอกเบี้ยแล้ว ผู้กู้ยังอาจต้องเสียค่าใช้จ่ายอื่นๆ อีก ดังนี้

10.1) ค่าธรรมเนียมการประเมินค่าหลักประกัน (Property valuation fee) สถาบันการเงินทุกแห่ง จะกำหนดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในการชำระหนี้ของผู้กู้ ในการประเมินนี้ สถาบันการเงินอาจใช้ผู้ประเมินของตนเอง หรืออาจให้ผู้ประเมินอิสระจากบริษัท

ประเมินภายนอก ทั้งนี้ สถาบันการเงินทุกแห่งจะคิดค่าธรรมเนียมการประเมินจากผู้กู้ มากบ้างน้อยบ้างแตกต่างกันไป บางแห่งก็คิดเป็นสัดส่วนกับวงเงินที่ยื่นกู้ บางแห่งก็คิดเป็นอัตรามาตรฐาน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ คิดค่าธรรมเนียมการประเมิน 1,500 บาท ต่อการขอกู้วงเงินน้อยกว่า 500,000 บาท และ 1,900 บาท ต่อการขอกู้วงเงินเกิน 500,000 บาท เป็นต้น

10.2) ค่าธรรมเนียมในการปล่อยกู้ (Origination fee) ในอดีต สถาบันการเงินส่วนใหญ่ไม่คิดค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์สินเชื่อ (underwriting fee) หรือค่าธรรมเนียมในการปล่อยกู้ อย่างไรก็ตาม นับแต่ปี 2542 เป็นต้นมา มีธนาคารบางแห่ง ได้เริ่มคิดค่าธรรมเนียมดังกล่าว เช่น ธนาคารกสิกรไทย คิดค่าธรรมเนียมปล่อยกู้ 1% ของวงเงินกู้ เป็นต้น

10.3) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง (Mortgage registration fee) ผู้กู้ทุกคนเมื่อได้รับอนุมัติเงินกู้ จะต้องทำสัญญาจำนองกับสถาบันการเงิน ในการนี้ จะต้องมีกรจดทะเบียนจำนอง โดยผู้กู้จะเป็นผู้รับจำนอง ในการนี้ ผู้กู้ในฐานะผู้จำนองจะต้องชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองในอัตรา 1% ของวงเงินกู้ แต่ไม่เกิน 200,000 บาท ให้กับกรมที่ดิน มิใช่ให้กับสถาบันการเงิน

10.4) ค่าธรรมเนียมการประกันอัคคีภัย (Fire Insurance) สถาบันการเงินทุกแห่ง จะกำหนดให้ผู้กู้ทุกรายทำประกันอัคคีภัยทรัพย์สินที่จำนองเป็นหลักประกันเงินกู้กับธนาคาร เพื่อป้องกันความเสี่ยงของธนาคารจากการลดค่าของทรัพย์สินเมื่อเกิดอัคคีภัยขึ้น โดยผู้กู้จะเป็นผู้ชำระค่าประกันให้กับบริษัทประกันภัย และสถาบันการเงินผู้ให้กู้จะเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ สำหรับจำนวนเงินค่าประกันจะมากหรือน้อย ขึ้นกับลักษณะอาคาร และวงเงินกู้ ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับประมาณ 1,000 – 3,000 บาท ต่อระยะเวลาประกัน 3 ปี

10.5) ค่าเบี้ยปรับการค้างชำระหนี้ (Late-charge) สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะมีการคิดเบี้ยปรับ กรณีลูกค้าผิดนัดชำระหนี้เกินระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาสทางการเงินในการรับเงินล่าช้า และเป็นการเร่งรัดการชำระหนี้ทางหนึ่ง อัตราเบี้ยปรับนี้ จะคิดแตกต่างกันไปในแต่ละสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะคิดเบี้ยปรับกรณีลูกค้าค้างชำระหนี้ตั้งแต่ 2.5 งวด โดยจะปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มอีก 2% จากอัตราดอกเบี้ยเดิม หากค้างตั้งแต่ 4.5 งวด และลูกค้าไม่มาประนอมหนี้ จะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้ คือ 19% ส่วนธนาคารพาณิชย์ จะคิดค่าปรับหากผู้กู้ขาดส่งเป็นเวลาประมาณ 1-3 งวด โดยค่าปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้ ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงตามภาวะตลาดและนโยบายของธนาคาร

10.6) ค่าเบี้ยปรับกรณีชำระหนี้หมดเพื่อไถ่ถอนจำนองก่อนครบกำหนด (Prepayment penalty) สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะคิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนจำนอง หรือเบี้ยปรับกรณีมีการชำระหนี้ทั้งหมดภายในเวลา 2 หรือ 3 ปีแรก ของการกู้ สำหรับการกู้แบบอัตราดอกเบี้ย

เบี้ยลอยตัว ทั้งนี้ เพื่อเป็นค่าชดเชยต้นทุนการดำเนินงานของธนาคารในการปล่อยสินเชื่อ และชดเชยรายได้ของธนาคารที่จะได้รับในอนาคต ค่าเบี้ยปรับนี้ ธนาคารส่วนใหญ่มักจะคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2-3 ของวงเงินกู้หรือเงินต้นคงเหลือ (loan outstanding) หรือวงเงินกู้เดิมตามสัญญา (initial loan amount)

สำหรับสถาบันการเงินบางแห่ง เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ไม่คิดค่าเบี้ยปรับกรณีชำระหนี้หมดก่อนครบกำหนด สำหรับเงินกู้ประเภทอัตราดอกเบี้ยลอยตัว แต่สำหรับเงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ (fixed – rates) จะคิดค่าเบี้ยปรับ ดังนี้

- 3.0% ของยอดหนี้คงค้าง หากได้ถอนภายในเวลา 1 ปี
- 2.5% ของยอดหนี้คงค้าง หากได้ถอนภายในเวลา 2 ปี
- 2.0% ของยอดหนี้คงค้าง หากได้ถอนภายในเวลา 3 - 5 ปี

2.4 แนวคิดเกี่ยวกับความต้องการและกำลังซื้อที่อยู่อาศัย⁴

2.4.1 ความต้องการที่อยู่อาศัย

ความต้องการที่อยู่อาศัย ที่มีการกล่าวถึงโดยทั่วไป สามารถแบ่งออกเป็น 3 ลักษณะได้แก่

1) **ความจำเป็นในการมีที่อยู่อาศัย (Housing Need)** มนุษย์ทุกคนมีความจำเป็นที่จะต้องมียุ่อาศัย (Housing Need) เนื่องจากที่อยู่อาศัยถือเป็นปัจจัยสี่ของชีวิต มนุษย์ทุกคนเกิดมาแล้วต้องแสวงหาที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะที่อยู่นั้นจะมีคุณภาพต่ำเพียงใด หรือตนจะเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น หรือไม่ก็ตาม

2) **ความอยากได้หรือความต้องการมีที่อยู่อาศัย (Housing Want)** เมื่อมนุษย์ทุกคนต่างมีจำเป็นในการได้รับการสนองตอบในการมีที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงต่างก็อยากได้หรือต้องการมีที่อยู่อาศัย ไม่มีที่สิ้นสุด แม้บุคคลที่มีที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นของตนเอง ก็จะต้องดิ้นรนเพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ส่วนผู้ที่มีอยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้ว ก็ยังมีความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีขึ้นไปอีกตามลำดับ

4) **ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ (Housing Demand)** ความอยากได้บ้าน หรือความใฝ่ฝันที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น จะเป็นจริงได้ก็ต่อเมื่อบุคคลนั้นมีเงินพอที่จะซื้อได้ (affordability) หากไม่มีเงินเพียงพอ ความใฝ่ฝันนั้นก็เพียงความต้องการ ไม่ใช่ความต้องการที่มีอำนาจซื้อ ดังนั้น “ความต้องการซื้อหาที่อยู่อาศัย หรือ Housing Demand” จะหมายถึง “ความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีอำนาจซื้อ” หรือ “ความต้องการซื้อหาบ้าน”

⁴ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. 2540 ตีมาตรฐานซื้อบ้านหายไปไหน? จะเสริมสร้างให้เพิ่มขึ้นได้อย่างไร. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 10 (ก.ค.-ก.ย.40) : 8-9.

2.4.2 เหตุผลที่ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ประชาชนต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ด้วยเหตุผลที่แตกต่างกันหลายประการ ซึ่งอาจจำแนกได้ดังนี้

2.4.2.1 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยด้วยความจำเป็นหลัก ได้แก่ การซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ทั้งนี้ เพื่อการอยู่อาศัยของตนเองและครอบครัว ส่วนใหญ่การซื้อประเภทนี้ มักจะเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านหลังแรก ตามกำลังเงินที่มีอยู่

2.4.2.2 ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยซื้อด้วยเหตุจูงใจพิเศษ ได้แก่ การซื้อเพื่ออยู่อาศัยและพักผ่อนชั่วคราว การซื้อเพื่อการรับรองแขกและญาติมิตร การซื้อเพื่อลงทุนหรือหารายได้ในอนาคต เป็นต้น

2.4.2.3 การซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเลื่อนชั้นที่อยู่อาศัย (เลื่อนคุณภาพชีวิต) ได้แก่ การเปลี่ยนจากห้องชุด เป็นทาวน์เฮ้าส์ เป็นบ้านเดี่ยว และเป็นคฤหาสน์ ในที่สุด

2.4.3 กำลังซื้อที่อยู่อาศัย (Purchasing Power)

กำลังซื้อที่อยู่อาศัย หรือความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย จะขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชนโดยตรง อย่างไรก็ตามกำลังซื้อ มิได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะต้องมีเงินสดที่จะซื้อตามราคาที่เสนอขาย แต่หมายถึงการที่ผู้ซื้อที่มีเงินออมหรือเงินเก็บสะสมจำนวนหนึ่งประมาณ 20-30% ของราคาซื้อขาย และสามารถจะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินประมาณ 70-80% หรือบางแห่งอาจให้กู้ได้ถึง 100% นอกจากนั้น ผู้กู้จะต้องมี "รายได้ต่อเดือน" จำนวนมากเพียงพอในการผ่อนชำระหนี้เงินกู้ในแต่ละเดือนตลอดระยะเวลาที่กู้ยืมประมาณ 20-30 ปี ด้วย

โดยทั่วไปสถาบันการเงินจะกำหนดวงเงินให้กู้โดยพิจารณาจากรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ โดยมักจะให้กู้ในวงเงินประมาณ 15-30 เท่าของรายได้ ซึ่งจะพิจารณาตามลักษณะอาชีพของผู้กู้ หากผู้กู้มีรายได้เป็นเงินเดือนประจำที่แน่นอน เช่น เป็นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือพนักงานบริษัทเอกชน สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้ถึง 30 - 65 เท่า แต่หากประกอบอาชีพอิสระที่มีรายได้ไม่แน่นอน เช่น ขับแท็กซี่ ขายอาหารตามรถเข็น ฯลฯ สถาบันการเงินอาจให้กู้ได้ไม่เกิน 20 เท่าของรายได้เฉลี่ยต่อเดือนหักค่าใช้จ่ายแล้วเท่านั้น

2.5 การวิเคราะห์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ในทางเศรษฐศาสตร์ปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนั้น มักจะได้รับอิทธิพลจากตัวแปรสำคัญ 2 ตัว คือ ราคาเปรียบเทียบและรายได้แท้จริง โดยจะแยกพิจารณากลุ่มผู้ซื้อเป็น 2 กลุ่ม คือ พฤติกรรมของกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับรายได้สูง ซึ่งพบว่า รายได้ไม่ได้เป็นตัวกำหนด

ความต้องการ แต่หากเป็นคุณภาพบ้าน รูปแบบ ตลอดจนความน่าเชื่อถือของโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่า ขณะที่ราคามีความสำคัญต่อการตัดสินใจในลำดับรองลงมา ในทางตรงกันข้ามตัวกำหนดรายได้จะมีอิทธิพลสูงกว่าราคา ในกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อย (ประศาสน์ ตั้งมติธรรม, 2533 : 80 – 83)

ปัจจัยที่กำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากราคาและรายได้ดังกล่าวข้างต้นประกอบด้วย

2.5.1 สินเชื่อที่อยู่อาศัย ทุกครัวเรือนปรารถนาเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่มีงบประมาณจำกัด ขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นสินค้าราคาสูง ปัญหาการเงินจึงเป็นเงื่อนไขหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย เพราะฉะนั้นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยกระตุ้นการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย คือ การอุดหนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินในด้านการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นแรงจูงใจให้แก่ผู้ซื้อให้เข้ามาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยด้วยวิธีการซื้อแบบเงินผ่อนรายเดือน เพราะฉะนั้นความสามารถหาได้ของสินเชื่อจะกระทบความต้องการที่อยู่อาศัย

2.5.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะกระทบต่ออำนาจซื้อของประชากร โดยที่การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 จะทำให้จำนวนเงินผ่อนต้องงวดเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5 ในภาวะเศรษฐกิจมีสภาพคล่องทางการเงินสูง อัตราดอกเบี้ยจะต่ำ หรือถ้าสถาบันการเงินเพิ่มระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวนานขึ้น ก็จะทำให้ภาระในการซื้อต่ำลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแท้จริงสูงขึ้น ในทางตรงกันข้ามเมื่อเศรษฐกิจประสบปัญหาภัยพิบัติทางการเงิน อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น หรือการลดระยะเวลาผ่อนชำระให้สั้นลง ก็จะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากผู้ซื้อจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน โดยกำหนดให้เงื่อนไขอื่นคงที่

2.5.3 นโยบายของรัฐบาล ความเฟื่องฟูหรือความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยมักจะขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐบาลเป็นสำคัญ เช่นเดียวกับตลาดสินค้าอื่นๆ จึงนับว่านโยบายของรัฐบาลเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยด้วย

2.5.4 การเปลี่ยนแปลงด้านประชากร ที่สำคัญได้แก่ จำนวนประชากร โครงสร้างอายุ สถานภาพสมรส และจำนวนสมาชิกต่อบ้าน จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเกิดจาก 2 ทาง คือ การเพิ่มขึ้นโดยธรรมชาติและการอพยพย้ายถิ่นของแรงงานเข้าสู่เมือง ซึ่งจำนวนประชากรในประเภทหลังกับโครงสร้างอายุของประชากรที่มีอายุตั้งแต่ 25 ปีขึ้นไป และมีครอบครัวแล้วน่าจะเป็นปัจจัยกำหนดความต้องการที่อยู่อาศัยที่สำคัญ ผลการศึกษาความต้องการที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในระยะที่ผ่านมา ส่วนใหญ่มักใช้จำนวนประชากรเป็นตัวแทนการศึกษา โดยใช้จำนวนสมาชิกต่อบ้านมาเป็นฐานสำหรับการคำนวณหาความต้องการที่อยู่อาศัย

2.5.5 รสนิยม และทำเลที่ตั้ง รสนิยมของครัวเรือนจะมีอิทธิพลจากสภาพแวดล้อมอันเก่าก่อน โดยที่ถ้าสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลง รสนิยมของเขาก็อาจเปลี่ยนแปลงได้ ผู้ซื้อไม่สามารถคาดการณ์ถึงทัศนคติของเพื่อนบ้านใหม่ได้อย่างชัดเจนจากคำโฆษณาหรือคำเชิญชวนในด้านความสะดวกสบาย การตัดสินใจของผู้ซื้อจะพิจารณาว่าราคาสมเหตุสมผลกับความสะดวกสบายและเงื่อนไขของบ้านที่มีราคาสูงขึ้น อันเนื่องจากคุณภาพบ้านสูงกว่ามาตรฐาน จึงทำให้ต้นทุนสูงขึ้นหรือไม่ ตลอดจนพื้นที่ใช้สอยของบ้านก็ถือเป็นปัจจัยอันหนึ่งของรสนิยมครัวเรือน

ทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ในลักษณะที่โครงการที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในชุมชนรอบๆ เมืองใหญ่นั้น เหมาะสมสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีความหนาแน่นน้อยกว่า มลภาวะอากาศและเสียงเป็นพิษต่ำกว่า จึงดึงดูดครัวเรือนที่ต้องการพักอาศัยในสถานที่ที่มีความสงบ ร่มรื่น แต่ในปัจจุบันปัญหาการจราจรได้เข้ามามีบทบาทต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพราะเวลาที่ถูกใช้ไปในการเดินทางเป็นปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เนื่องจากต้องเสียเวลามากเพื่อที่จะเดินทางเข้ามาในเขตเมืองชั้นใน รสนิยมจึงอาจเปลี่ยนแปลงจากการทำงานที่หนึ่ง และที่อยู่แต่ละแห่งกัน มาเป็นที่เดียวกันหรืออยู่ใกล้กันมากขึ้น เพื่อประหยัดเวลาการเดินทางอันเนื่องมาจากปัญหาการจราจรที่ทวีความรุนแรงขึ้นทุกที ซึ่งยังไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ นั่นคือ ในอนาคตครัวเรือนจะมีรสนิยมของการอยู่อาศัยมากขึ้น ด้วยอาคารชุดจะเป็นทางออกในการพัฒนาเมืองใหญ่ เช่น กรุงเทพมหานครในอนาคต

2.5.6 สภาพทางสังคมและการเมือง ผลกระทบของความเจริญจากตะวันตกได้เข้ามามีบทบาทสำคัญต่อสังคมไทย เนื่องจากวัฒนธรรมของประเทศตะวันตกนั้น คู่สมรสใหม่มีแนวโน้มแยกออกไปอยู่เอง เนื่องจากเป็นค่านิยมของสังคม ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศเพื่อนบ้านและความไม่มีเสถียรภาพของรัฐบาลไทย ก็จะมีผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย เพราะประชาชนจะชะลอการตัดสินใจที่จะนำเงินมาลงทุนระยะยาว เช่น การซื้อบ้าน

2.6 ปัจจัยพื้นฐานในการเลือกที่อยู่อาศัย

Brain J.L Berry & Frank E.Horton มีแนวความคิดว่า ปัจจัยพื้นฐานในการเลือกที่อยู่อาศัย คือ ราคาหรือค่าเช่าของที่พักอาศัย ชนิดของที่พักอาศัย และที่ตั้งของที่พักอาศัย ซึ่งรวมถึงสภาพแวดล้อมของชุมชนและที่ตั้งของแหล่งงาน

แนวความคิดนี้ ได้อธิบายถึงความสัมพันธ์ และปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการเลือกที่พักอาศัยของแต่ละบุคคล เช่น จำนวนเงินที่บุคคลพอใจจะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยนั้น ขึ้นอยู่กับระดับรายได้ ถ้าบุคคลมีรายได้เพิ่มขึ้นก็ยินดีที่จะจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และยังขึ้นอยู่กับสถานภาพสมรส

ขนาดของครอบครัว วิถีทางดำเนินชีวิต ซึ่งจะมีผลต่อชนิดของชุมชนที่ต้องการอยู่และสถานที่ทำงาน รวมถึงระยะทางในการเดินทางจากบ้านไปยังสถานที่ทำงาน

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ดวงพร สังข์เกตู (2539) ได้ทำการวิจัยเรื่อง การประเมินผลโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อเคหสงเคราะห์ กรณีศึกษา มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช ผลการวิจัยพบว่า กลุ่มผู้ขอกู้ในโครงการเป็นข้าราชการในระดับ 3 – 4 มากที่สุด ส่วนใหญ่สมรสแล้ว อายุราชการอยู่ในช่วง 2 – 5 ปี รายได้เฉลี่ย 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน จำนวนเงินที่กู้ได้อยู่ช่วง 200,001 – 300,000 บาท มากที่สุด โดยวัตถุประสงค์การกู้เพื่อซื้อที่ดินอาคาร ขณะที่วงเงินให้กู้สูงสุดของโครงการฯ คือ 500,000 บาท ซึ่งไม่เพียงพอที่จะซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

คณินรศ ทัพพะรังสี (2545) ได้ทำวิจัยเรื่อง อุปสงค์สินเชื่อบุคคลของข้าราชการในโครงการ ธอส. – กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. ผลการวิจัยพบว่า โครงการ ธอส. – กบข. เพื่อที่อยู่อาศัยข้าราชการสมาชิก กบข. สามารถช่วยให้ข้าราชการสมาชิก กบข. มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น 37,748 คน คิดเป็นร้อยละ 20 ของข้าราชการที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัยประมาณ 1.8 แสนคน โดยมีเงื่อนไขสินเชื่อเป็นปัจจัยสำคัญ ได้แก่ การกำหนดวงเงินให้กู้ 100% ที่เอื้ออำนวยให้ข้าราชการที่เป็นประชากรกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ร้อยละ 31.7 ซึ่งมีเงินเดือนระหว่าง 10,001 – 15,000 บาทมีอายุระหว่าง 41 – 50 ปี สามารถมีที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคา 750,001 – 1,000,000 บาทมากที่สุดร้อยละ 23.3 และเป็นการขอสินเชื่อคนเดียวมากที่สุด ร้อยละ 59.5

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย