



บทที่ ๔

บทบาทและการดำเนินงานของธุรกิจเคเรดิทฟองซิเอร์ในประเทศไทย

บทบาทในด้านที่อยู่อาศัย

ภาวะที่อยู่อาศัย การขาดแคลนที่อยู่อาศัยในประเทศไทย นับเป็นปัญหาใหญ่ในขณะนี้ ทั้งนี้เพราะมิได้รับการแก้ไขอย่างจริงจัง และเป็นปัญหาที่เรื้อรังมาเป็นเวลานาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตกรุงเทพมหานคร สาเหตุใหญ่ที่ทำให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัย คือ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากรตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา โดยเฉพาะในระยะของแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๐ - ๒๕๑๔) ซึ่งมีอัตราการเพิ่มของประชากรโดยเฉลี่ยร้อยละ ๓.๐ ต่อปี และสาเหตุอีกประการหนึ่งคือผลจากการพัฒนาเศรษฐกิจด้านอุตสาหกรรมและการศึกษาในระยะดังกล่าวมีส่วนทำให้ประชาชนอพยพเข้าสู่ตัวเมือง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครมากขึ้น ผลที่ตามมาคือ มีแหล่งเสื่อมโทรมเกิดขึ้น เพราะมีการอยู่กันอย่างแออัด บริเวณชานเมืองขยายตัวออกไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนั้นภาวะค่าครองชีพที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ประชาชนมีรายได้น้อยถึงปานกลางประสบปัญหาไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยอันเหมาะสมเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ ทั้งที่ประเทศไทยมีเนื้อที่ ๕๑๔,๐๐๐ ตารางกิโลเมตร ปรากฏว่ามีพลเมือง ๔๒ ล้านคน (ธันวาคม ๒๕๑๔) ความหนาแน่นของประชากรประมาณ ๘๑๗ คนต่อเนื้อที่ ๑ ตารางกิโลเมตร แต่ในกรุงเทพมหานคร มีพลเมืองประมาณ ๔.๓๔ ล้านคน มีเนื้อที่ประมาณ ๑,๕๔๗ ตารางกิโลเมตร ความหนาแน่นของประชากรคิดแล้วประมาณ ๒,๘๐๔ คนต่อตารางกิโลเมตร^๑ แสดงให้เห็นว่ากรุงเทพมหานครมีความหนาแน่นของประชากรมากกว่าจังหวัดใด ๆ ในประเทศไทยประกอบด้วยอัตราเพิ่มของประชากรสูงกว่าที่อื่น ๆ คือเฉลี่ยประมาณร้อยละ ๔.๑ ต่อปี และมีการเคลื่อนย้ายถิ่นฐาน จากชนบทเข้าสู่กรุงเทพมหานครมากขึ้นเรื่อย ๆ

^๑ รายงานการสำรวจสำมะโนประชากรและการเคหะ พ.ศ. ๒๕๑๔ สำนักงานสถิติแห่งชาติ

อันเนื่องมาจากความเจริญทางอุตสาหกรรมและการพาณิชย์กรรมเป็นปัจจัยดึงดูดทำให้
ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นกับกรุงเทพมหานครมากที่สุดในประเทศไทย ในส่วนภูมิภาคนั้น
ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยมีเฉพาะในตัวเมืองเป็นส่วนใหญ่ ถึงแม้จะมีอยู่บ้างแต่ก็เป็นปริมาณและขอบเขต
ที่น้อยไม่รุนแรงและไม่ถึงขั้นวิกฤตอย่างกรุงเทพมหานคร

ความสำคัญของตลาดการเงิน

ตลาดการเงินถือเป็นแหล่งกลางที่รวบรวมเงินออมจากหลาย ๆ ที่ไว้เป็นแหล่งเดียวกัน
มีทั้งเงินออมที่เป็นระยะยาว เป็นแหล่งกักเก็บเงินของผู้ที่ต้องการโดยที่ผู้ให้กู้เห็นชอบด้วย แต่เดิมก่อน
ที่จะมีสถาบันการเงินเกิดขึ้น ผู้ที่มีเงินเหลือใช้มักจะเก็บไว้กับตัวเอง ทำให้ผู้ต้องการเงินลงทุนไม่
สามารถหาเงินมาลงทุนตามโครงการที่ตั้งไว้ได้ นอกจากผู้มีเงินออมเหลือใช้จะให้เงินกู้ยืมแก่ผู้ต้อง
การเงินทุนโดยตรง และคิดผลตอบแทนซึ่งอาจเป็นเงินหรือสิ่งของตามแต่ตกลงกัน ซึ่งเรียกว่าดอก
เบี้ย การกระทำดังกล่าวจะกระทำในวงกว้างไม่ได้ เพราะเงินเหลือใช้ของแต่ละบุคคลย่อมมีจำกัด
มากน้อยขึ้นอยู่กับฐานะของแต่ละคน ในสภาพเช่นนี้ผู้ที่ต้องการเงินทุนจำนวนมากต้องหากู้ยืมจากหลาย
แหล่งกว่าจะได้ตามจำนวนที่ตนต้องการ ดังนั้นระบบเศรษฐกิจที่ระบบการเงินยังไม่พัฒนาดีพอ กิจกรรม
ทางเศรษฐกิจอยู่ในระดับต่ำ เพราะไม่สามารถรวบรวมเงินออม ที่มีกระจัดกระจายอยู่ในแต่ละแห่ง
ให้รวมอยู่ในแหล่งที่จะนำไปใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ เช่น หากนำเงินออมไว้กับสถาบันการเงินต่าง ๆ
ได้แก่ ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นต้น จะสามารถทำให้เงินออมนั้นนำออก
มาใช้หมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์มากกว่าจะเก็บไว้กับตัวเอง เมื่อประเทศชาติ
เจริญขึ้น มีการค้ามากขึ้นระบบการเงินจะต้องพัฒนาขึ้นไปด้วย หากธุรกิจใดต้องการเงินลงทุน
ในกิจการที่มีทางกำไร และมีหนทางชำระเงินกู้คืนภายในระยะเวลาอันเหมาะสม จะสามารถยืมเงิน
จากสถาบันการเงินแห่งเดียวได้ นอกจากความต้องการเงินจะเป็นจำนวนมากมหาศาล ดังนั้นระบบ
การเงินจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุดที่ช่วยให้ความต้องการสัมฤทธิ์ผล

ในเรื่องของการเคหะผู้ต้องการเงินได้แก่ผู้ปรารถนาจะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และ
ผู้ประกอบการที่ก่อให้เกิดที่อยู่อาศัย หรือเรียกกันว่าผู้จัดสรรที่อยู่อาศัย ในกรณีผู้จัดสรร ความต้อง
การทางการเงินมีอยู่ ๒ ลักษณะ คือ ต้องการเงินทุน เพื่อพัฒนาที่ดินและบ้านเพื่อขาย กรณีนี้เรียกว่า
ขาดเงินเพื่อก่อสร้างและพัฒนาโครงการจัดสรร ลักษณะความต้องการเงินทุน ต้องการเงินทุนในระยะ

สั้นถึงปานกลาง คือ ช่วงระยะเวลาที่ทำให้เกิดมีที่อยู่อาศัยขึ้นมาจนถึงมีคนมาซื้อที่อยู่อาศัยดังกล่าว เมื่อนำเงินที่ขายได้ไปใช้เงินกู้มันคืน อีกลักษณะหนึ่งคือ กรณีที่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินที่ผู้จัดสรรเป็นเจ้าของ ไม่มีเงินพอที่จะซื้อเป็นเงินสด และไม่สามารถกู้เงินจากแหล่งใดมาสมทบเงินที่ตนมีอยู่ได้ จำเป็นต้องใช้วิธีผ่อนชำระเป็นงวด ๆ เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้จัดสรรจะหาวิธีให้แก่ลูกค้าโดย กุ้ยืมเงินจากสถาบันการเงินมาในระยะยาวขึ้นและสามารถขายโดยให้สินเชื่อก่อแก่ผู้ซื้อ จะเป็นการกู้ระยะสั้น หรือระยะยาวเพียงใดขึ้นอยู่กับความสามารถชำระเงินต้นและดอกเบี้ยคืนของผู้ซื้อ ผู้จัดสรรมักจะไม่มีปัญหาในการ กุ้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ถ้าโครงการที่จัดสรรนั้นเป็นโครงการที่ดี ประชาชนสนใจ และผู้จัดสรรมีเงินทุนอยู่บ้างพอสมควร ผู้จัดสรรที่ประกอบธุรกิจใหญ่โตส่วนใหญ่จะต้องพึ่งความช่วยเหลือด้านแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน สำหรับผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีรายได้ประจำแหล่งเดียว ถ้าไม่มีสถาบันการเงินหรือไม่สามารถกุ้ยืมได้ก็จะต้องค่อย ๆ ออมทรัพย์ และใช้เวลาอันนานมากกว่า ความต้องการของตนจะกลายเป็นความจริงได้ แต่ถ้าหากมีสถาบันการเงินและสามารถกุ้ยืมเงินมาสมทบกับเงินออมของตนบ้าง เพื่อจะซื้อหรือจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก็จะสามารถร่นระยะเวลาที่จะตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยได้ ถ้าบุคคลนั้นมีรายได้สูงพอเมื่อเทียบกับเงินที่จะกุ้ยืม และมีความสามารถที่จะออมทรัพย์ในแต่ละเดือนจำนวนเพียงพอเพื่อนำไปผ่อนชำระเงินกู้คืนภายในเวลาที่ตกลงกัน ดังนั้น สถาบันการเงินจึงมีบทบาทอันสำคัญยิ่งในการทำให้ผลประโยชน์ของทั้งผู้ขายหรือผู้จัดสรรที่อยู่อาศัยกับผู้ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบังเกิดผลขึ้นในจังหวะเดียวกัน

ในการให้เงินกู้แก่ผู้จัดสรรที่อยู่อาศัย สถาบันผู้ให้กู้ต้องคำนึงถึงความสามารถชำระหนี้คืน และชื่อเสียงหรือเครดิตของผู้กู้ สิ่งประกอบความสามารถชำระเงินกู้คืนนี้มีหลายประการ อาจจะเป็นชื่อเสียงหรือเครดิตของผู้กู้นั้นดีมาก คือ มีฐานะดี และมีประวัติการชำระเงินกู้คืนที่ดี ในกรณีเช่นนี้ อาจจะไม่เรียกการค้ำประกันอื่นก็ได้ แต่สภาพเช่นนี้เกือบจะไม่มีเลย เพราะจะเป็นการเสี่ยงสำหรับผู้ให้กู้ หากไม่มีการค้ำประกันในสถานะอื่น ซึ่งอาจจะเป็นบุคคลหรือหลักทรัพย์ก็ได้ เมื่อมีสิ่งประกอบต่าง ๆ เป็นที่พอใจแก่สถาบันการเงินแล้ว สถาบันการเงินก็จะพิจารณาอนุมัติการกุ้ยืม แต่ส่วนใหญ่หรือเกือบทุกกรณีจะต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้เพราะสถาบันการเงินต้องอยู่ในความควบคุมของรัฐบาล เนื่องจากสถาบันการเงินนำเงินออมของผู้อื่นมาให้กุ้ยืมต่อรัฐบาลจึงจำเป็นต้องควบคุมดูแลผลประโยชน์และความปลอดภัยของประชาชนที่นำเงินออมของตนไปฝากสถาบันการเงิน

ให้เกิดความแน่ใจว่าสถาบันการเงินมิได้นำเงินของประชาชนไปทำธุรกิจที่มีความเสี่ยง ความเสื่อมใส และไว้วางใจในสถาบันการเงินจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อผู้ฝากเงินสามารถเบิกเงินจากสถาบันการเงินออกมาใช้ได้ทุกขณะ เมื่อทวงถาม ในกรณีการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อหรือผู้จัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ก็อยู่ในลักษณะเดียวกัน คือ ผู้ให้กู้ต้องมั่นใจว่าผู้กู้มีความสามารถชำระเงินกู้คืน และต้องมีหลักทรัพย์อื่นที่ผู้ให้กู้จะนำไปชำระเงินกู้นั้นได้ในกรณีผิดนัดการชำระ โดยปกติระยะเวลาที่ผู้ให้กู้หรือผู้จัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมักจะเป็นเงินกู้ระยะยาว เพราะราคาที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูงเมื่อเทียบรายได้ของผู้กู้ หลักทรัพย์ค้ำประกันส่วนใหญ่ที่ปฏิบัติอยู่เวลานี้คือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้ให้กู้สามารถยึดมาเพื่อเป็นการชำระหนี้ที่ยังตกค้างชำระอยู่ได้ หรือวิธีการอื่นที่ผู้ให้กู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยและหรือหลักทรัพย์อื่นนั้นจนกว่าจะชำระเงินกู้คืนครบเต็มจำนวน แล้วจึงโอนกรรมสิทธิ์นั้นให้แก่ผู้กู้ หลักการที่กล่าวนี้ได้แก่การเช่าซื้อ และการผ่อนชำระเป็นงวด ๆ เป็นต้น แต่การปฏิบัติเช่นนี้ผู้กู้เสียเปรียบเพราะหากมีการขาดการชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือหลายงวด ผู้ให้กู้มีสิทธิ์ที่จะบอกเลิกข้อผูกพันนั้นเสีย ผู้กู้ก็จะสูญเสียเงินที่ได้ชำระในงวดก่อน ๆ แล้ว โดยไม่มีสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น หรือได้เงินที่ได้ชำระไปก่อน ๆ แล้วคืนบางส่วน จึงถือว่าเป็นการปฏิบัติที่ไม่ชอบธรรมนัก ส่วนการกู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์จำนองนั้นให้ความยุติธรรมแก่ผู้กู้มากที่สุด เพราะกรรมสิทธิ์ในหลักทรัพย์เป็นของผู้กู้ แต่นำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืม และถ้าปรากฏว่ามีการขาดการชำระเงินกู้คืนตามงวด หรือไม่สามารถจะชำระคืนต่อไปตามสัญญา จะความเหตุผลใดก็ตาม เช่น ผู้กู้เกิดเสียชีวิตหรือเกิดอุบัติเหตุ จนทุพพลภาพไม่สามารถหารายได้มาผ่อนชำระต่อไปได้ ผู้ให้กู้จะยึดทรัพย์ค้ำประกันได้ก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการตามกระบวนการยุติธรรมตามที่กฎหมายได้ระบุไว้ก่อน และผู้ให้กู้จะยึดได้ก็เฉพาะส่วนที่ยังขาดตกค้างชำระเท่านั้น ส่วนเกินจะต้องคืนผู้กู้ แต่กรรมวิธีเช่นนี้ยึดเยื้อและมีค่าใช้จ่ายสูง จึงไม่เป็นที่นิยมของผู้ให้กู้

จึงสรุปได้ว่าสถาบันการเงินมีความสำคัญต่อธุรกิจการเคหะ และช่วยให้ผู้กู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบรรลุผลเร็วขึ้น แต่การปฏิบัติของผู้ให้กู้บางประการอาจไม่เป็นธรรมแก่ผู้กู้ หากมีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้กู้ไม่สามารถชำระเงินต่อไปได้ ความหวังที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอาจจะพังทลายไป อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ถ้าหากสถาบันการเงินที่มีบทบาทในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อการเคหะร่วมมือกันช่วยเหลือกันช่วยเหลือกันบ้างเล็กน้อยนี้ ก็สามารถจะกระทำได้ และผลก็จะเกิดขึ้น

แก่ทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้ ด้วยการกระทำเช่นนี้จะ เป็นการช่วยแก้ปัญหาและส่งเสริมสังคมอีกด้วย^๑
 ภาระที่เพิ่มขึ้นแก่ผู้ซื้อหรือผู้กู้ยืม เพียงเล็กน้อยเท่านั้น เมื่อเทียบกับผลที่จะเกิดขึ้น แต่ทุกฝ่ายจะได้รับ
 ประโยชน์ร่วมกันรวมทั้งสังคมส่วนรวมด้วย

แหล่งเงินทุนเพื่อการเคหะ

ในปัจจุบันสถาบันการเงินที่ให้บริการด้านสินเชื่อเพื่อการเคหะแก่ประชาชน นอกจากบริษัท
 เครดิตฟองซิเอร์แล้ว ยังประกอบด้วยหน่วยงานของรัฐบาลและสถาบันการเงินของเอกชนอีกหลายแห่ง
 ด้วยกัน แต่เท่าที่เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญ โดยเป็นแหล่งเงินทุนยืม เพื่อการเคหะที่มีการดำเนินงาน
 ในปัจจุบันและสำรวจได้มี ๖ สถาบันด้วยกัน คือ

๑. ธนาคารพาณิชย์ ให้บริการแก่ประชาชนด้านเงินทุนเพื่อการเคหะ ๓ ประเภทคือ รับ
 ผากเงินเพื่อการเคหะ การให้กู้ยืมเป็นรายบุคคลและการให้กู้ยืม แก่กิจการจัดสรรบ้านและที่ดิน
 ๒. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้กู้ยืม ๔ ประเภท คือ ให้กู้ยืมแก่โครงการให้กู้ยืมราย
 ย่อยภายใต้โครงการเงินทุนรายย่อยทั่วไป และสินเชื่อเคหะ
 ๓. บริษัทเครดิฟองซิเอร์ ให้กู้ยืม ๒ ประเภทคือ โดยการรับจำนอง และรับซื้อผาก
 ๔. ธนาคารออมสินแยกออกได้ ๒ ประเภท คือ ลูกค้ำของธนาคารที่เปิดบัญชีเงินฝาก
 ประเภทเคหะสงเคราะห์ และพนักงานหรือผู้ทำประโยชน์ให้แก่ธนาคาร
 ๕. บริษัทเงินทุน ให้บริการแยกออกเป็น ๒ ประเภท คือ ธุรกิจจัดสรรที่ดิน และให้สินเชื่อ
 แก่ผู้กู้รายย่อย
 ๖. สหกรณ์ ปัจจุบันมีเพียงแห่งเดียว ยังมีการดำเนินงานจำกัดในหมู่สมาชิกเท่านั้น ได้แก่
 สหกรณ์เคหะสถานกรุงเทพฯ ส่วนสหกรณ์ออมทรัพย์นั้น ยังมีปริมาณเงินให้กู้ยืมน้อยมาก
- จากแหล่งเงินทุนทั้ง ๖ แหล่งนี้ สามารถให้สินเชื่อโดยมียอดคงค้างจำนวน ๘,๖๔๓.๖ ล้านบาท
 ในปี พ.ศ. ๒๕๒๐ โดยมีอัตราส่วนการให้กู้ยืมต่อสินเชื่อเพื่อการเคหะทั้งสิ้นของสถาบันการเงินต่าง ๆ ดังนี้

<u>สถาบันที่ให้กู้</u>	<u>จำนวนร้อยละ</u>
ธนาคารพาณิชย์	๔๔
บริษัทเงินทุน	๒๐.๘
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	๑๘.๕
บริษัทเครดิฟองซิเอร์	๑๐.๕
ธนาคารออมสิน	๓.๒
สหกรณ์เคหะสถานกรุงเทพฯ	๑.๘
สหกรณ์ออมทรัพย์	๐.๗

^๑ มนัส สิริระพันธ, "ระบบการเงินเพื่อการเคหะ" เอกสารการวิจัยส่วนบุคคลในลักษณะวิชา
 เศรษฐกิจ วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร, ๒๕๑๔-๒๕๒๐ หน้า ๒๔.

บริษัทเครดิตฟองซิเออร์

ปัจจุบันในประเทศไทยมีบริษัท เครดิตฟองซิเออร์ที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบ การได้ 33 บริษัท ประมาณ 30 บริษัทดัดแปลงมาจาก บริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน มีเพียง 2 บริษัท ที่ประกอบกิจการเครดิตฟองซิเออร์อย่างจริงจัง ทั้งนี้เป็นผลเนื่องมาจากประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 พ.ศ. 2515 (ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า ปว.58) กำหนดให้ผู้ประกอบการเกี่ยวกับบ้านและที่ดินที่ทำการ ให้เช่าซื้อจะต้องจดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สามารถประกอบกิจการให้กู้ยืมโดยวิธจำนอง เป็นการค้ำประกัน ตลอดจนกิจการรับซื้อฝาก หรือกิจการให้เช่าซื้อ และระดมทุนจากประชาชนในระยะ ยาวได้ โดยออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินในขณะที่ ปว.58 มีผลบังคับใช้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สามารถให้ เช่าซื้อได้ จึงมีบทบาททางด้านการจัดสรรบ้านและที่ดินมากกว่าปัจจุบัน ส่วนทางด้านความสามารถใน การตอบสนองความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนนั้น บริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีส่วนช่วยให้ประชาชน มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากพอควรโดยการให้กู้ยืมเฉพาะอย่างยิ่งกับผู้มีรายได้อ่อนกลาง ซึ่งมีความ สามารถพอที่จะซื้อบ้านจัดสรรตามโครงการที่บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สนับสนุนโครงการ หรือกู้ยืมเพื่อ ซื้อบ้านและ/หรือที่ดินเอง นับเป็นสถาบันการเงินหนึ่งซึ่งช่วยลดภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 1 ปริมาณเงินให้กู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แยกตามลักษณะและวัตถุประสงค์ของการ ให้กู้ ปี 2516 - 2520

(พันบาท)

ปี	ซื้อที่ดิน	โดยวิธีรับจำนอง			อื่น ๆ	โดยวิธีรับซื้อฝาก		โดยวิธีเช่าซื้อ		รวม
		ซื้อบ้าน และที่ดิน	ซ่อมแซม ปรับปรุง บ้านและที่ ดิน	ซื้อกิจการ บ้านหรือที่ ดินปรับปรุงแล้ว		ซื้อที่ดิน และ ที่ดิน	ซื้อที่ดิน และ ที่ดิน			
มค.2516- ธค.2517	8,292	136,306	11,700	24,640	3,542	10,980	3,617	165	4,186	203,42
มค.2518- ธค.2519	5,795	158,159	3,017	104,362	5,238	13,600	5,150	5,096	3,865	304,28
2520	18,410	116,177	125,020	32,330	10,450	3,050	4,000	1,343	5,735	316,51

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

ตารางที่ 2 เงินให้กู้ยืมคงค้างเพื่อการเคหะของสถาบันการเงินปี 2519-2520 และประมาณการ

หน่วย : ล้านบาท

	2519	2520	2521	2522	2523
แหล่งสินเชื่อที่คาดว่าจะได้					
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	894.3	1,693.3	2,098.6	3,752.3	6,508.4
2. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	658.6	907.0	1,044.0	1,484.0	2,217.2
3. ธนาคารออมสิน	168.3	280.9	238.2	322.5	463.0
4. ธนาคารพาณิชย์	3,653.2	3,841.9	4,284.2	5,254.4	6,871.5
5. บริษัทเงินทุน	1,564.3	1,809.0	2,053.7	2,787.8	4,011.3
6. สหกรณ์เคหะสถานกรุงเทพฯ	128.9	155.6	157.9	198.7	266.6
7. สหกรณ์ออมทรัพย์	4.6	5.9	6.3	8.3	11.5
รวมประมาณการแหล่งสินเชื่อ ¹	7,072.2	8,693.6	9,882.9	13,808.0	20,349.5

¹ ประมาณจากแนวโน้มตัวเลขการให้สินเชื่อในอดีต ซึ่งมีข้อมูลถึงปี 2520 โดยมีข้อสมมติว่า แนวโน้มการขยายตัวของสินเชื่อของแต่ละสถาบันจะเป็นไปในลักษณะเดิม

ที่มา : ฝ่ายวิชาการ - ธนาคารแห่งประเทศไทย

บทบาทของบริษัท เครดิตฟองซิ เออร์ที่มีต่อกิจการจัดสรรบ้านและที่ดิน

โดยที่บริษัท เครดิตฟองซิ เออร์ เคยดำเนินงานด้านจัดสรรบ้านและที่ดินมาก่อน การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทมีเป็นจำนวนมาก ที่ทำในลักษณะสนับสนุนกิจการของบริษัทไปในตัวกล่าวคือ

๑. เป็นทั้งผู้ขายบ้านและที่ดิน และ เป็นผู้ให้กู้แก่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินที่ตนจัดสรรอยู่ก่อน
๒. เป็นแหล่งสนับสนุนทางการเงินแก่กิจการจัดสรรบ้านและที่ดินโดยตรง
๓. เป็นทั้งผู้ขายและให้กู้แก่ผู้ที่จะมาซื้อบ้านและที่ดินที่ตน เป็นเจ้าของหรือสนับสนุนโครงการจัดสรรอยู่ บริษัท เครดิตฟองซิ เออร์หลายบริษัทที่เคยจัดสรรมาก่อน จะมีโครงการจัดสรรเป็นของตัวเอง ยกตัวอย่างเช่น

<u>บริษัท เครดิตฟองซิ เออร์</u>	<u>ชื่อโครงการที่ทำ</u>
๑. ช.อมรพันธ์	อมรพันธ์นิเวศ หมู่บ้านอมรพันธุ์
๒. บ้านและที่ดินไทย	หมู่บ้านธารทิพย์, ดึกทับแก้ว ฯลฯ
๓. เสรีสากลธนกิจ	หมู่บ้านโกสุมนคร, หมู่บ้านสามัคคี ฯลฯ
๔. บ้านและที่ดิน เปรมฤทัย	หมู่บ้านเปรมฤทัย
๕. ศรีนคร	หมู่บ้านศรีนครพัฒนา
๖. ยูนิโก	หมู่บ้านทิพย์วัลย์, หมู่บ้านสวนสน
๗. เจน เนอรัลไฟแนนซ	หมู่บ้านเสรี
๘. ธนินทร	หมู่บ้านธนินทร

ในช่วงที่ ปว. ๕๘ มีผลบังคับใช้ (จาก กย.๒๕๑๔-มค.๒๕๒๒) บริษัท เครดิตฟองซิ เออร์ที่เป็นเจ้าของโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินสามารถประกอบกิจการเข้าซื้อได้ ดังนั้นเมื่อมีผู้มาซื้อบ้านและที่ดิน บริษัทจะขายบ้านและที่ดินที่ตนจัดสรรให้และในขณะเดียวกัน บริษัทก็ทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินทุนให้แก่ผู้ซื้อที่ยังไม่สามารถชำระราคาได้ทันที โดยให้ลูกค่านำบ้านและที่ดินที่จะซื้อมาทำสัญญาเข้าซื้อไว้กับบริษัท ลูกค้าจะต้องผ่อนชำระเป็นงวด ๆ จนกว่าจะครบจำนวนจึงจะโอนกรรมสิทธิในบ้านและที่ดินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ หรือในอีกลักษณะหนึ่งที่บริษัท เครดิตฟองซิ เออร์ทำ คือ หากผู้ซื้อบ้านและที่ดินที่ตนจัดสรรมีความจำเป็นด้านการเงิน ก็สามารถนำบ้านและที่ดินที่ซื้อจากบริษัทมาจำนองได้ ตามปกติ บริษัทจะให้กู้ประมาณ ๕๐-๗๐% ของราคาประเมินทรัพย์สิน แต่ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อจากบริษัทเอง

บริษัท จะประเมินราคาทรัพย์สินให้สูงกว่าราคาทรัพย์สินที่ซื้อจากที่อื่น (ในลักษณะทรัพย์สินที่เหมือนกัน) ทั้งนี้เพราะบริษัทสามารถรู้ราคาทรัพย์สินที่แท้จริงของบ้านและที่ดินที่บริษัทเป็นเจ้าของโครงการได้ดีกว่าทรัพย์สินที่บริษัทอื่นจัดสรร เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นหลุดจากรอง บริษัทจึงต้องดีราคาประเมินทรัพย์สินจากที่อื่นในลักษณะดังกล่าว ด้วยเหตุนี้ผู้ที่ซื้อบ้านและที่ดินจากบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ที่เป็นเจ้าของโครงการ เมื่อมีความต้องการด้านการเงินจึงมักจะติดต่อกู้ยืมจากบริษัทโดยตรงแทนที่จะไปหาผู้จําหน่ายจากที่อื่น หากต้องการจะซ่อมแซมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตน นอกจากนี้ยังมีเหตุผลส่วนตัว เช่น ความสัมพันธ์ที่เคยซื้อขายกันมาก่อน หรือเคยติดต่อกันในเรื่องอื่น

ในปัจจุบัน กฎหมายใหม่ออกมาทำให้บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ไม่สามารถที่จะทำเช่าซื้อโครงการใหม่ได้ แต่ที่เคยทำมาก่อนยังยกเว้นให้ทำได้จนกว่าจะหมดโครงการ ได้แก่รับซื้อฝาก และรับจําหน่าย วิธีการขายบ้านและที่ดิน โดยให้เช่าซื้อดังกล่าว ต้องเปลี่ยนรูปแบบไป มาทำในรูปของรับซื้อฝากและจําหน่ายแทน แม้กฎหมายใหม่จะไม่ยอมให้บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ทำการจัดสรรฯ ได้เหมือนเดิม แต่เมื่อบริษัทเหล่านี้เคยทำมาก่อนที่กฎหมายปี ๒๕๒๒ จะออกมามีผลบังคับใช้ และยังไม่สิ้นสุดโครงการที่ตนทำอยู่ ดังนั้นบริษัทเหล่านี้จึงได้รับการผ่อนผันให้ทำโครงการที่ค้างอยู่ให้เสร็จสิ้นโดยเร็ว บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เหล่านี้จึงยังคงมีบ้านและที่ดินที่ตนต้องจําหน่ายอยู่อีก แต่อุปสรรคที่เกิดขึ้น คือ ไม่สามารถทำเช่าซื้อได้ จึงต้องมาทำซื้อฝาก และจําหน่าย เพื่อสนับสนุนให้ขายโครงการที่มีอยู่ได้ โดยที่ผู้ซื้อทำสัญญาตกลงกับบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ว่าหลังจากที่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินแล้วจะมาทำสัญญาขายฝากไว้แก่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แล้วให้บริษัทฯ เป็นผู้รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ ในลักษณะนี้ บริษัทฯ ก็จะสามารถสนับสนุนให้ลูกค้ากู้เงินไปซื้อบ้านและที่ดิน ที่จัดสรรไว้ได้ ในรูปของการผ่อนรายเดือนกับบริษัทฯ

ส่วนการรับจําหน่ายอสังหาริมทรัพย์ จะสนับสนุนการจัดสรรและผู้ต้องการมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองได้โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อก่อน แล้วให้ทำสัญญาผ่อนที่หลัง โดยที่การรับจําหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันได้แก่บ้านและที่ดิน จะต้องเป็นของผู้ซื้อหรือลูกค้า บริษัทจึงจะรับจําหน่ายได้ ดังนั้นเพื่อสนับสนุนโครงการจัดสรร บริษัท เครดิตฟองซิเอร์จึงให้ความสะดวกแก่ผู้ซื้อโดยโอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินให้แก่ลูกค้า แล้วให้ลูกค้าทำสัญญาจําหน่ายที่ดินและบ้านไว้แก่บริษัทต่อจากนั้นก็ให้ผ่อนชำระเป็นงวด ๆ จนกว่าจะครบจํานวนเงิน

ทั้ง ๒ วิธีนี้มีส่วนช่วยให้เครดิตฟองซิเอร์ที่เป็นเจ้าของโครงการจัดสรรสามารถขายบ้าน และที่ดินของตน ในขณะที่เดียวกับบริษัทเองเป็นผู้สนับสนุนทางการเงินไปในตัวทำให้มีรายได้ทางดอกเบี้ยเงินกู้เกิดขึ้นอีกส่วนหนึ่ง นอกเหนือไปจากกำไรจากการขายบ้านและที่ดิน จึงนับเป็นการประกอบกิจการที่สนับสนุนกันในระหว่างแหล่งเงินให้กู้เพื่อซื้อบ้านและที่ดิน กับการจัดสรรบ้านและที่ดินของบริษัทเองและยังเป็นสถาบันที่ช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองอีกด้วย

๒. เป็นแหล่งสนับสนุนทางการเงินแก่กิจการจัดสรรบ้านและที่ดินโดยตรง ทั้งที่เป็นของบริษัทเองและผู้จัดสรรรายอื่นที่มาขอกู้โดยมีอสังหาริมทรัพย์จำนอง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่ทำการจัดสรร

จากการสัมภาษณ์บริษัท เครดิตฟองซิเอร์หลายบริษัทมีเปอร์เซ็นต์การให้กู้แก่ผู้จัดสรรเป็นจำนวนมากกว่าการให้กู้แก่ผู้กู้รายอื่น เมื่อเทียบกับยอดรับจำนองทั้งหมด จำนวนให้กู้เพื่อสนับสนุนโครงการจัดสรรมีไม่น้อยกว่า ๕% ของยอดจำนอง โดยผู้ที่ทำการจัดสรรจะนำอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ที่ดินที่ทำการจัดสรรมาจำนองแก่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์เพื่อนำเงินไปปรับปรุงโครงการ เช่น ปลูกบ้าน ทำถนน ขุดบ่อบาดาล เป็นต้น

ชื่อบริษัท เครดิตฟองซิเอร์	จำนวนร้อยละที่ให้กู้แก่ผู้จัดสรรจากยอด จำนองทั้งสิ้น ๑๐๐%
บริษัทไทย เครดิตฟองซิเอร์	ประมาณ ๗๕%
บริษัท เอเชีย เครดิตฟองซิเอร์	ประมาณ ๕๘%
บริษัทศรีนคร เครดิตฟองซิเอร์	ประมาณ ๗๘% ^๑

บริษัท เครดิตฟองซิเอร์หลายบริษัทให้กู้แก่ผู้จัดสรรเป็นจำนวนมาก นอกนั้นให้แก่บุคคลธรรมดา และนิติบุคคลทั่วไป มีบางบริษัทเหมือนกันที่มีได้เน้นเฉพาะจะให้กู้จำนองแก่ผู้จัดสรรเป็นส่วนใหญ่ แต่จะให้กู้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลทั่วไป ที่ตนเห็นว่าสมควร ซึ่งส่วนมากเป็นบริษัทที่ต้องการจะประกอบกิจการในลักษณะ เป็นธุรกิจเงินทุนหรือเป็นบริษัทที่แยกตัวมาจากบริษัทเงินทุน ซึ่งไม่เคยทำธุรกิจจัดสรรบ้าน และที่ดินมาก่อน

^๑ ผู้จัดการบริษัท ไทยเครดิตฟองซิเอร์ เอเชียเครดิตฟองซิเอร์ และศรีนครเครดิตฟองซิเอร์
: สัมภาษณ์, มี.ค. ๒๕๒๓

การสนับสนุนโครงการจัดสรรดังกล่าว ให้ประโยชน์แก่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ทางอ้อมด้วย คือ เมื่อสนับสนุนโครงการใด ผู้ที่ซื้อบ้าน และที่ดินจากโครงการนั้น บางรายจะใช้บริการทางการเงิน การเงินแก่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ไปในตัว โดยผู้จัดสรรที่กู้เงินมาจากบริษัทฯ จะติดต่อกับผู้ที่มาซื้อบ้าน และที่ดินที่ตนทำการจัดสรรให้ใช้บริการของบริษัทฯ ที่ตนกู้เงินมา หากผู้ซื้อต้องการแหล่งเงินในการซื้อบ้านและที่ดินนั้น โดยวิธีจำนอง หรือขายฝากบ้านและที่ดินที่ซื้อนั้นแก่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แทนที่จะผ่อนกับผู้จัดสรรรายนั้น ผลดีอีกอย่างหนึ่งที่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ให้กู้หรือสนับสนุนโครงการจัดสรรใด ถ้าเป็นการให้กู้ในวงเงินมาก บริษัท เครดิตฟองซิเอร์นั้นจะต้องคอยควบคุม โครงการอย่างใกล้ชิด ให้โครงการสำเร็จและดำเนินไปตามวัตถุประสงค์ที่ขอกู้เสร็จทันตามกำหนดเวลา นับเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ที่จะซื้อบ้านและที่ดินจากโครงการนั้น เช่น ก่อนซื้ออาจมีการส่งจองล่วงหน้า การส่งจองต้องมีการวางเงินมัดจำ ถ้าส่งจองแล้ว ผู้จัดสรรไม่ทำตามสัญญา ความเสียหายจะเกิดแก่ผู้ส่งจอง ขั้นตอนในการควบคุมโครงการนี้คือ หลังการอนุมัติจำนวนเงินให้กู้แก่ผู้จัดสรรแล้ว บริษัทฯ จะควบคุมการดำเนินงานให้เป็นไปตามขั้นตอนที่สมเหตุสมผล เพื่อเป็นการบังคับให้ผู้กู้เงินไปใช้ในทางที่ก่อดอกออกผล อันจะทำให้โครงการเสร็จสิ้นตามเวลาที่กำหนด เช่น บริษัทฯ เข้าควบคุมการก่อสร้าง การวางผังหมู่บ้าน การจัดสรรสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้เป็นโครงการที่ดีทำเสร็จแล้วมีคนซื้อจะได้มีเงินมาชำระหนี้ที่กู้ไป การจ่ายเงินที่ขอกู้บริษัทฯ จะจ่ายให้เป็นงวดตามความเหมาะสมกับความจำเป็นต้องใช้เงินของโครงการในแต่ละช่วง บริษัทฯ จะไม่จ่ายเต็มตามจำนวนที่ขอกู้ในคราวเดียว จากการที่บริษัทฯ เข้าควบคุมโครงการทำให้ผู้จัดสรรต้องทำโครงการอย่างถูกต้องตามวัตถุประสงค์ที่ขอกู้ สิ่งนี้เป็นประโยชน์แก่ผู้ส่งจองบ้านย่อมแน่ใจว่าจะได้บ้านตามที่ตนต้องการแน่ สำหรับผู้ซื้อทั่วไปจะได้บ้านที่ได้มาตรฐาน เพราะบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ที่ให้กู้จะควบคุมโครงการนั้น ให้เป็นโครงการที่ดี เพื่อดึงดูดใจให้มีผู้มาซื้อจะได้ขายบ้านและที่ดินออกให้มาก อันจะทำให้มีเงินมาชำระคืนการกู้้นั้นตามเวลา

สรุปบทบาทของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินในช่วงที่ ปว.๕๘ มีผลบังคับใช้บทบาทมีมาก เพราะบริษัทสามารถทำเข้าซื้อได้ นอกจากจะทำจัดสรรเองแล้วยังมีบทบาทในด้านเป็นแหล่งเงินทุนแก่ผู้จัดสรรรายอื่นอีก แต่พอ พ.ร.บ. ปี ๒๕๒๒ ออกบังคับใช้ บทบาททางด้านจัดสรรเองต้องลดลง คงมีบทบาทแต่เพียงเป็นแหล่งเงินกู้แก่ผู้จัดสรรรายอื่นที่ก็ไปพัฒนาโครงการ ส่วนกิจการจัดสรรที่บริษัท เคยทำอยู่ กฎหมายใหม่กำหนดให้บริษัทรับจำหน่ายบ้านและที่ดินที่มีครอบครองอยู่

ออกให้เร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้ โดยมีเจ้าหน้าที่จากธนาคารแห่งประเทศไทยคอยควบคุมอย่างใกล้ชิด แทนการควบคุมจากกระทรวงการคลัง (เดิมบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อยู่ในความควบคุมของกระทรวงการคลัง ตั้งแต่ต้นปี ๒๕๒๒ เป็นต้นมา ธนาคารแห่งประเทศไทยเข้ามาควบคุมแทน) ที่เป็นเช่นนี้อาจเป็นผลเนื่องมาจากรัฐต้องการสร้างความมั่นคงให้แก่สถาบันการเงินไม่ให้ประชาชนมองบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่าเป็นสถาบันการเงินที่เสี่ยงต่อการร่วมลงทุนหรือฝากเงิน เพราะถ้าสถาบันการเงินไม่เป็นที่ไว้วางใจแก่ประชาชนทั่วไปแล้วการระดมเงินออมจากประชาชนก็จะทำได้ยาก ส่งผลกระทบถึงภาวะเศรษฐกิจ ธุรกิจและอุตสาหกรรมต่าง ๆ ขาดแหล่งเงินทุนที่จะนำมาใช้ขยายกิจการอันเป็นผลเสียแก่ประเทศชาติอย่างยิ่ง ดังนั้นรัฐจึงออกพระราชบัญญัติควบคุมบริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพื่อให้สามารถควบคุมสถาบันการเงินดังกล่าวได้อย่างรัดกุมมากกว่าเดิม เพราะ พ.ร.บ. ๕๕ ยังมีข้อบกพร่องในด้านการควบคุมไม่รัดกุมพอ จึงต้องออก พ.ร.บ. ปี ๒๕๒๒ มาแก้ไข เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ประชาชนมากขึ้นในอันที่จะเข้าร่วมลงทุนและไม่ให้ประชาชนเกิดความเสี่ยงในการลงทุน

สำหรับบริษัท เครดิตฟองซิเอร์นั้นรัฐเห็นว่าหากอนุญาตให้ทำจัดสรรและให้เข้าซื้อได้ ก็จะเป็นการเสี่ยงต่อผู้ซื้อตัวสัญญาใช้เงิน ทั้งนี้เพราะถือว่าการทำจัดสรรเป็นธุรกิจการค้า เมื่อการซื้อขายย่อมเกิดความเสี่ยงเป็นธรรมดา โดยปกติการให้กู้ยืมก็เสี่ยงพออยู่แล้วหากนำเงินของประชาชนที่ซื้อตัวสัญญาใช้เงินไปใช้ในการจัดสรรก็จะยิ่งเสี่ยงมากขึ้น เพราะ^๑

๑. ทำให้ขาดสภาพคล่องเนื่องจากลงทุนในบ้านและที่ดินมากเกินไป หากประชาชนผู้ซื้อตัวสัญญาใช้เงินต้องการไถ่คืน บริษัทอาจไม่มีเงินให้ตามต้องการ เพราะอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่บ้านและที่ดินมีความคล่องตัวในการขายค่อนข้างต่ำกว่าจะขายได้ต้องใช้เวลาเนื่องจาก

๑.๑ โครงการจัดสรรบางโครงการไม่ได้รับความสนใจจากประชาชนเท่าที่ควร ซึ่งอาจเป็นเพราะทำเลไม่ดี แบบบ้านไม่ดี สาธารณูปโภคไม่ดี หรือราคาแพงไป เป็นต้น จึงทำให้ขายบ้านและที่ดินตามโครงการนั้นได้ยาก

^๑ นายมนัส ลีระพันธ์ ผู้ตรวจราชการกระทรวงการคลัง : สัมภาษณ์, ๓ ธ.ค. ๒๕๒๓

๒. การลงทุนในการจัดสรรและทำเข้าซื้อของบริษัท เครดิตฟองซิ เออร์อาจเป็นการลงทุนที่ผิดจุดหมายอันควร คือ แทนที่จะทำโดยหวังกำไรที่สมควรจะได้ แต่บางครั้งอาจทำการลงทุนเพื่อเก็งกำไร (Speculation) ในที่ดิน โดยหวังว่าที่ดินในอนาคตอาจมีราคาสูงขึ้นจึงซื้อที่ดินเก็บไว้รอการขายในอนาคต การลงทุนโดยการเก็งกำไรถือเป็นการเสี่ยงอย่างยิ่ง

ดังนั้น เพื่อให้ประชาชนผู้ซื้อตัวสัญญาใช้เงินเกิดการเสี่ยงดังกล่าว รัฐจึงห้ามไม่ให้บริษัท เครดิตฟองซิเออร์ทำการเข้าซื้อ และห้ามมิให้ทำจัดสรรอีกต่อไป แต่ให้มีบทบาทในการระดมทุนจากประชาชนและให้กู้โดยมีอสังหาริมทรัพย์จำนองมากกว่าเดิม ให้บริษัท เครดิตฟองซิเออร์มีลักษณะเป็นสถาบันการเงินมากขึ้น

การดำเนินงานของบริษัท เครดิตฟองซิเออร์

บริษัท เครดิตฟองซิเออร์ประมาณ ๓๐ บริษัท เป็นบริษัทที่ดัดแปลงมาจากบริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน มาเป็นสถาบันการเงิน ต้องหันมาทำกิจการ เครดิตฟองซิเออร์อย่างจริงจังและส่วนมากเพิ่งเริ่มทำเมื่อปลายปี ๒๕๒๑- ต้น ๒๕๒๒ นี้เองทั้งที่จดทะเบียนมานานแล้ว บางบริษัทยังไม่เริ่มทำก็มี และมีหลายบริษัทขายกิจการให้ผู้อื่นดำเนินการแทนในช่วงปลาย ๒๕๒๑ เช่นกัน ทั้งนี้อาจเป็นเพราะไม่มีความถนัดที่จะทำการ เครดิตฟองซิเออร์ในรูปของการเป็นสถาบันการเงินมากกว่าทางด้านจัดสรรซึ่งเคยทำมานาน จึงขายกิจการเพราะนโยบายของรัฐบาลเปลี่ยนไป ส่วนบริษัทที่ซื้อกิจการมา มีความถนัดในการประกอบธุรกิจเงินทุนอยู่แล้วจึงสามารถเข้าดำเนินงานในรูปของสถาบันการเงินตามวัตถุประสงค์ของรัฐบาลได้ทันที ตัวอย่างเช่น บริษัทส่งเสริมเครดิตไทย เครดิตฟองซิเออร์ ซื้อกิจการมาจากสหการบ้านผ่อนส่งและกองทุน และเยาวราช เครดิตฟองซิเออร์ซื้อกิจการมาจาก ศรีเทพทวี เป็นต้น

ปัจจุบันมีบริษัท เครดิตฟองซิเออร์ที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบกิจการ เครดิตฟองซิเออร์ทั้งสิ้น ๓๓ บริษัท อันได้แก่

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำกัด	จดทะเบียนบริษัทเมื่อ
1. สินเคหะการ	2516
2. กรุงเทพเคหะ	29 ส.ค. 2512
3. เอเชีย (ชื่อเดิมกรุงเทพหลักทรัพย์อินเทอร์เน็ตไร้)	29 ก.พ. 2512
4. ซี.อมรพันธ์	7 ม.ค. 2514
5. ธนากร	19 ธ.ค. 2515
6. บ้านและที่ดินเปรมฤทัย	4 ส.ค. 2510
7. มาโก้ (ชื่อเดิมมานวิทย์)	13 ก.พ. 2512
8. ศรัณกรพัฒนา	16 ส.ค. 2510
9. สหวิริยา	5 มิ.ย. 2507
10. ศิรินาพร	25 มิ.ย. 2511
11. เล็งส์ล่ากลรณกิจ	22 ต.ค. 2512
12. แลนด์ แอนด์ เฮาส์	22 มิ.ย. 2510
13. เจเนอรัล เครดิต	21 ก.ย. 2516
14. โยเซียม ดีเวลลอปเม้นท์ (ชื่อเดิมปัฐวิกรณ์)	6 ก.ค. 2510
15. ยาวราช (ชื่อเดิมศรีเทพทวี)	30 ต.ค. 2516
16. ธนิหกร	22 ต.ค. 2514
17. ไทยรณกิจ	12 มี.ค. 2517
18. อินเตอร์เนชั่นแนลซิตีส์	13 ก.พ. 2517
19. ยูเอ็น	2 มี.ค. 2517
20. สินไทย	2521
21. ล่ยามกองทุน	24 ก.พ. 2514
22. นครไทยการลงทุน	9 ก.พ. 2511
23. มหานคร	25 มี.ค. 2517
24. บ้านและที่ดินไทย	16 พ.ย. 2515
25. ล่่งเสริมเครดิตไทย (ชื่อเดิมสหการบ้านผ่อนล่่งและกองทุน)	2 พ.ย. 2515

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำกัด	จดทะเบียนบริษัทเมื่อ
26. จตุพันธ์	22 เมย. 2517
27. ธนไทย	19 สค. 2501
28. กรุงเทพมหานคร	6 ตค. 2513
29. ไทย	19 สค. 2501
30. เซาท์อีสต์	24 กพ. 2521
31. กมลสุโกศล	2521
32. ล่หลิน	2521
33. ยูนิโกเฮ้าซิงไฟแนนซ์	2521

กล่าวโดยสรุป บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ให้กู้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น ปลุกสร้างบ้าน และให้กู้เพื่อพัฒนาที่ดิน ที่ให้กู้ผ่อนส่งรายเดือน ระยะยาว 15 ปีขึ้นไป สำหรับผู้ซื้อที่ดิน และบ้าน ที่ทำเป็นจำนวนมากถึงร้อยล้านบาทขึ้นไปมีเพียง 2 บริษัท ที่เป็นเช่นนี้เพราะภูมิหลังของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ทั้ง 33 บริษัทขณะนี้มีแตกต่างกันออกไป คือ

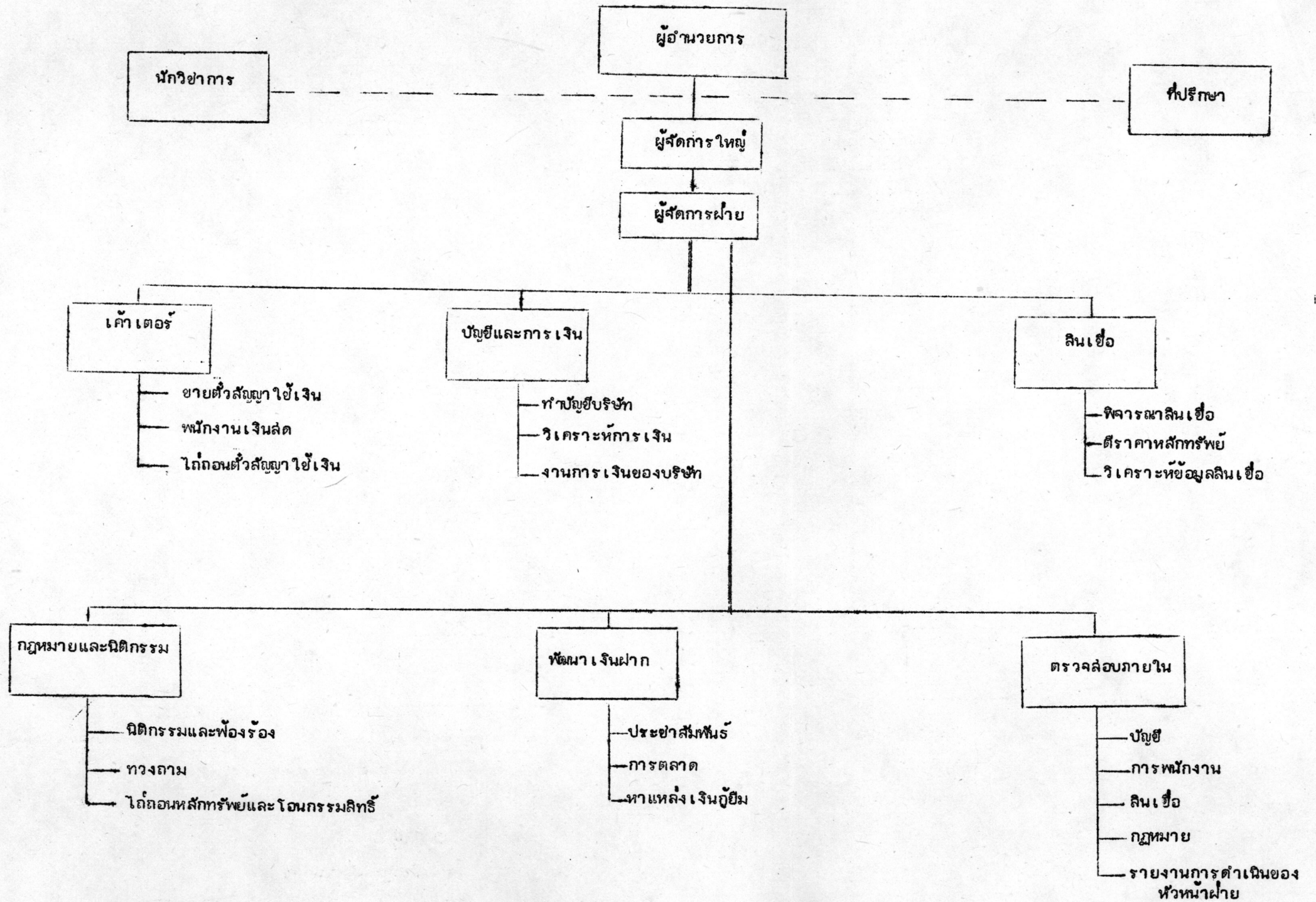
1. 31 บริษัทส่วนใหญ่ตัดแปลงมาจาก บริษัทจำกัดต่างๆ เพราะรัฐบาลแจ้งให้บริษัท สัตถ์ระที่ทำการให้เช่าซื้อและซื้อฝากต้องจดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยอาศัยความ ในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 เรื่องการประกอบกิจการธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
2. ใน 31 บริษัทที่มีไม่กี่บริษัท แยกตัวมาจากบริษัทเงินทุนที่ค้างหนี้และได้จดทะเบียน ตั้งขึ้นในระยะเวลาที่รัฐบาลให้บริษัทจำกัดต่างๆ จดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วย
3. มี 1 บริษัท ที่แยกตัวออกมาจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อมาทำธุรกิจการเงินเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะต้องไปจดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยตามผลของ ปว. 58
4. ส่วนอีก 1 บริษัทเป็นบริษัทของรัฐบาลต่างประเทศที่เข้ามาถือหุ้นร่วมกับฝ่ายไทยเพื่อ ให้เงินกู้ระยะยาว สำหรับบ้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ¹

¹ ษนิษฐา ทวีการ : "การเงินเกี่ยวกับบ้านจำกัด" สยามรัฐ (31 ต.ค. 2522) หน้าพิเศษ 4

การวัดผลงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจุบัน

หลักการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ มีลักษณะใกล้เคียงกับสถาบันการเงินทั่วไป กล่าวคือ หาแหล่งเงินทุนโดยการรับออมทรัพย์ในรูปอายุตัวสัญญาใช้เงิน แล้วย่นำเงินที่หาได้ออกให้กู้ยืม เพื่อหารายได้ โดยยึดหลักการให้ได้กำไรสูงสุด (MAXIMIZE PROFIT) อาจแบ่งผลงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้ดังนี้ คือ

๑. ส่วนเคอร์เตอร์ ทำหน้าที่ขายตัวสัญญาใช้เงิน ตั้งแต่ 2,000 บาท ขึ้นไป และจ่ายเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยเมื่อตัวถึงกำหนดไถ่ถอน คือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป หรือเมื่อทรงกรม
 ๒. ส่วนบัญชีและการเงิน จัดทำบัญชีบริษัท วิเคราะห์การเงินเพื่อการลงทุน และเพื่อให้ฐานะการเงินของบริษัท ท่างบประมาณ และจัดงานการเงินของบริษัทเป็นต้น
 ๓. ส่วนสินเชื่อ พิจารณาการให้กู้ยืมแก่ผู้มาขอกู้ โดยพิจารณาโครงการหนี้ หลักทรัพย์ ประวัติและคุณสมบัติของผู้กู้ ความสามารถในการชำระหนี้ เป็นต้น เพื่อดูว่าควรอนุมัติให้สินเชื่อหรือไม่ และควรให้ในวงเงินเท่าไร จึงจะเหมาะสม
 ๔. ส่วนกฎหมายและนิติกรรม จัดการด้านคดีความที่เกิดจากการบังคับจำนองหรือเมื่อผู้กู้ผิดสัญญา ทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ หรือทำสัญญาผูกพันต่าง ๆ จัดการเกี่ยวกับการติดตามทรงกรมลูกหนี้ เป็นต้น
 ๕. ส่วนพัฒนาเงินฝาก ทำหน้าที่ทางด้านการตลาด เพื่อหาลูกค้าและสร้างภาพพจน์ที่ดีให้แก่บริษัท โฆษณาประชาสัมพันธ์ ชักจูงใจให้มีผู้ออมทรัพย์มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เพราะเงินฝากเป็นปัจจัยสำคัญในการหารายได้ให้แก่กิจการ
 ๖. ส่วนตรวจสอบภายใน เป็นส่วนงานที่ดูแลรักษามลประโยชน์ของบริษัทและของผู้ออมทรัพย์ สืบสวนการกระทำของเจ้าหน้าที่ที่ลื้อไปในทางที่จะทำให้บริษัทเสียผลประโยชน์ ตรวจสอบตราดูแล หน้าที่ของผู้บริหารและของพนักงาน เป็นต้น
- อนึ่ง อาจแสดงผลงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์โดยแผนภาพดังต่อไปนี้ คือ



สรุปผลการดำเนินงานของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ทั้ง ๓๓ บริษัท

ในปัจจุบันมีบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ รวมทั้งสิ้น ๓๓ บริษัท แต่ที่ปรากฏว่ายังมีปริมาณของธุรกิจน้อยมาก เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินประเภทอื่น ๆ ทั้งปรากฏว่ามีเพียงไม่กี่บริษัทที่ดำเนินงานอย่างจริงจัง และมีอยู่หลายบริษัทที่เพิ่งเริ่ม ประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์เมื่อปลายปี ๒๕๒๑ เป็นต้นมา บางบริษัทยังมิได้ประกอบการเลยก็มี อย่างไรก็ตามที่อาจสรุปผลการดำเนินงานได้ดังนี้ คือ

๑. ฐานะและการดำเนินงาน

ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๒๒ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ทั้ง ๓๓ บริษัทมี

สินทรัพย์รวมทั้งสิ้น	๓,๐๗๖.๘	ล้านบาท
เงินกองทุนรวมทั้งสิ้น	๕๕๖.๒	ล้านบาท
เงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น	๑,๕๔๔.๐	ล้านบาท

- เงินกู้ยืมนี้แยกออกเป็นแหล่งเงินกู้ยืมที่สำคัญได้ ๒ ทางคือ

๑. จากสถาบันการเงินอื่น ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนจำนวน

๘๖๓ ล้านบาท

๒. ได้จากจำหน่ายตั๋วสัญญาใช้เงิน ๘๑๑.๐ ล้านบาท

แหล่งเงินกู้ที่สำคัญทั้ง ๒ แหล่งนี้มีอัตราร้อยละ ๔๓ และ ๔๐.๘ ของเงินกู้ทั้งสิ้น ส่วนที่เหลือมาจากแหล่งเงินกู้ยืมอื่น ๆ^๑

^๑ นายณรงค์ เฉลิมกุล, "การดำเนินงานของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์" ขึ้นตีพิมพ์ประกอบคำบรรยายธุรกิจของบริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย ฝ่ายกำกับและตรวจสอบ สถาบันเงินทุน, ๒๕๒๒ หน้า ๑๕.

ตารางที่ 3 ที่มาและทางใช้เงินของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ปี 2516-2521

(ล้านบาท)

	2516	2517	2518	2519	2520	2521
ที่มาของเงิน						
เงินกองทุน	218.9	363.2	418.8	429.8	386.7	474.6
ทุน	237.8	379.6	434.6	433.6	374.3	463.0
กำไรหรือขาดทุนสะสม	- 20.2	- 19.6	- 34.2	- 38.9	- 29.6	- 31.8
สำรองตามกฎหมายและอื่น ๆ	1.3	3.2	18.4	35.1	42.0	43.4
เงินกู้ยืม	357.0	566.0	691.7	741.5	1,013.4	1,829.8
เงินกู้ยืมและเบิกเกินบัญชี	69.0	42.0	82.5	75.2	200.4	427.2
เจ้าหนี้เงินกู้	-	-	105.2	198.1	221.1	434.2
ตัวสัญญาใช้เงิน	288.0	524.0	504.0	468.2	591.9	968.4
หุ้นกู้	10.7	10.7	10.7	10.4	30.3	20.0
หนี้สินอื่น	173.1	134.9	170.5	210.4	164.0	296.3
รวม	759.7	1,137.4	1,291.7	1,392.1	1,594.4	2,620.7
ทางใช้เงิน						
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	102.2	84.5	36.1	20.9	17.9	43.8
เงินให้กู้ยืม	334.4	559.5	634.8	658.6	9,070.0	1,289.5
โดยการรับจำนอง	196.1	222.6	328.1	326.7	606.9	860.5
โดยการรับซื้อฝาก	7.2	4.7	8.8	4.9	22.4	7.7
โดยการให้เช่าซื้อ	84.2	76.4	62.0	18.3	142.6	267.6
ลูกหนี้เงินกู้ระยะสั้น	46.9	170.2	207.1	286.2	86.1	76.5
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	85.6	28.8	22.5	49.0	77.2
ทรัพย์สินรอการขาย (บ้านและที่ดิน)	223.6	354.0	410.4	396.3	449.4	776.7
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	17.5	22.6	71.7	56.5	79.8	107.7
รัฐบาล	-	-	-	-	13.5	9.1
จดทะเบียนและรับอนุญาต	-	-	-	-	15.1	4.6
หลักทรัพย์อื่น	17.5	22.6	71.7	56.5	51.2	94.0
ทรัพย์สินอื่น	82.0	116.8	174.8	280.7	158.2	403.0
รวม	759.7	1,137.4	1,291.7	1,392.1	1,594.4	2,620.7
จำนวนบริษัทที่ได้รับอนุญาต	28	28	28	28	28	33
จำนวนบริษัทที่ได้รับข้อมูล	19	27	28	27	24	28

ตารางที่ 3 แสดงที่มาและทางใช้ไปของเงินทุน ที่มาของเงินทุนมาจาก 2 แหล่งใหญ่ ๆ คือ จากเงินกองทุน และเงินกู้ยืม เงินที่ได้จากการกู้ยืมเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญและมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 2516-2522 ตลอดมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วงปี 2520 - 2522 เงินกู้ยืมดังกล่าวแยกออกเป็น 3 แหล่งคือ กู้จากสถาบันการเงิน จากประชาชนทั่วไป และกู้จากนิติบุคคล จากยอดเงินกู้ยืมในตารางที่ 3 เงินที่ได้จากการขายตัวสัญญาใช้เงินมีจำนวนมากที่สุด และมียอดเพิ่มสูงขึ้นในแต่ละปี ตั้งแต่ 2516 - 2522 ยกเว้นปี 2519 ยอดตกบ้างแต่เป็นปริมาณที่ไม่มากนัก ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ามีผู้สนใจออมทรัพย์กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มากขึ้น โดยเฉพาะช่วงปี 2521 - 2522 ซึ่งเป็นช่วงปีที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เริ่มเป็นสถาบันการเงินมากขึ้นกว่าที่เคยปฏิบัติมา

ทางใช้เงิน การใช้เงินส่วนใหญ่จะนำเงินที่ได้มาไปใช้กับการให้กู้ยืมที่มีจำนวนมากที่สุด คือการให้กู้โดยวิธีจำนอง ซึ่งมียอดเพิ่มขึ้นทุกปี รองลงมาคือการให้เช่าซื้อและลูกหนี้เงินกู้ระยะสั้น

เมื่อดูความเหมาะสมของแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนแล้ว โดยทั่วไปอยู่ในระดับที่พอดีกัน คือ นำเงินที่กู้ยืมได้มาให้กู้ยืมต่อโดยวิธีรับจำนอง เสียเป็นส่วนมาก ยกเว้นการใช้ไปในยอดทรัพย์สินรอการขาย และยอดการให้เช่าซื้อ ทั้งนี้ เนื่องจากยอดที่ใช้ไปทั้งสองยอดนี้เป็นยอดที่เสี่ยงต่อความมั่นคงของเงินที่ได้มา แต่ก้ำกึ่งในแง่ของผลตอบแทนแล้ว ทั้งสองยอดดังกล่าวให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าการให้กู้โดยวิธีจำนอง ผู้เขียนเห็นว่าเป็นการไม่เหมาะสมถ้าจะนำเงินที่หามาได้โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการขายตัวสัญญาใช้เงิน ไปใช้ในทางที่เสี่ยงโดยทำเช่าซื้อ หรือซื้ออสังหาริมทรัพย์อันได้แก่บ้านและที่ดิน แต่เหตุการณ์เช่นนี้กำลังจะหมดไปนับแต่ผลของ พ.ร.บ. ปี 2522 ออกบังคับใช้ โดยห้ามทำเช่าซื้อและซื้ออสังหาริมทรัพย์ไว้ครอบครอง ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ก่อนกฎหมายฉบับนี้ออกมา ให้รับจำนองออกโดยเร็ว

ตารางที่ 4 ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งต่าง ๆ ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ปี 2518-2520

(พันบาท)

ปี	บุคคลธรรมดา		นิติบุคคล		สถาบันการเงิน		รวม	
	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
กพ. 2518-ธค.2518	42	1,455	1	21,766	-	-	42	26,221
2519	118	13,467	260	62,094	18	320,297	396	395,858
2520	847	117,271	246	69,236	80	464,645	1,173	651,152

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

จากตารางแสดงให้เห็นถึงแหล่งเงินกู้ยืมแยกตามประเภทตั้งแต่ปี 2518-2520 จะเห็นได้ว่ายอดเงินกู้จากบุคคลธรรมดาเพิ่มสูงขึ้นทุกปี และเพิ่มในอัตราที่มากขึ้น ในขณะที่ยอดเงินกู้จากนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจริง แต่เพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง ส่วนเงินกู้จากสถาบันการเงินในปี 2518-2520 ยอดเงินกู้จากสถาบันการเงินเป็นยอดเงินกู้ที่สูงกว่าการกู้จากแหล่งอื่นคือ กู้จากสถาบันการเงิน 784,942,000 บาท กู้จากนิติบุคคลเป็นเงิน 153,096,000 บาท และกู้จากบุคคลธรรมดาเป็นเงิน 132,193,000 บาท แสดงให้เห็นว่าในช่วงปี 2518 - 2520 ปริมาณเงินกู้ส่วนใหญ่กู้จากสถาบันการเงินและนิติบุคคล ส่วนจากบุคคลธรรมดานั้นถึงแม้จะมีจำนวนที่น้อยกว่าแต่ก็มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าจากสองแหล่งดังกล่าว และเมื่อพิจารณาตารางที่ 5 ประกอบจะเห็นว่ายอดเงินกู้จากบุคคลธรรมดาเพิ่มสูงขึ้นมากจนเกือบมีจำนวนเท่ากับยอดเงินกู้จากสถาบันการเงิน บ่อมแสดงให้เห็นว่ามีผู้สนใจออมทรัพย์กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มากขึ้น แหล่งเงินทุนที่เป็นบุคคลธรรมดามีความสำคัญมากขึ้น และมีแนวโน้มว่าจะเป็นแหล่งที่มาของเงินทุนที่สูงกว่าแหล่งอื่น ๆ ทั้งนี้อาจเป็นผลเนื่องมาจากบริษัท

การ

เครดิตฟองซิเอร์ เริ่มมีบทบาทใน/ประกอบธุรกิจในฐานะเป็นสถาบันการเงินมากขึ้น

ตารางที่ 5 ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งต่าง ๆ ของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ปี 2522

(หน่วย : พันบาท)

ปี	จำนวน บริษัท	บุคคลธรรมดา		นิติบุคคล		สถาบันการเงิน		รวม		การไถ่ถอนก่อน ครบ 3 ปี		อัตราดอกเบี้ย เงินกู้ยืม	
		ราย	จำนวน	ราย	จำนวน	ราย	จำนวน	ราย	จำนวน	ราย	จำนวน	3 ปี	เกิน 3 ปี
2522 ส.ค	31	3,695	314,948	195	40,907	69	414,188	3,959	770,043	1,645	475,397	8-15	12.5-15
ธ.ย	32	5,015	396,843	307	142,373	40	250,290	5,362	789,506	2,742	484,238	8-15	12-15
ก.ย	32	6,271	420,279	275	78,232	60	345,005	6,606	843,516	3,165	421,534	8-15	12-15
ร.ค	32	7,024	352,804	228	62,640	65	480,930	7,317	896,374	4,397	539,682	8-14.5	12-15

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี 2522 ซึ่งเป็นปีที่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. เงินทุนหลักทรัพย์และการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ปี 2522 จากเดิมเคยปฏิบัติตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 เงินกู้ที่ได้จากสถาบันการเงินจากบุคคลธรรมดาและจากนิติบุคคลมีเป็นจำนวน 1,490,413,000 บาท 11,484,874,000 บาท และ 324,152,000 บาทตามลำดับ จะเห็นได้ว่ายอดเงินกู้จากบุคคลธรรมดาเพิ่มจากปีที่ผ่านมา ๆ มาเป็นจำนวนมาก จนเกือบมีจำนวนเท่ากับการกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งที่การกู้ยืมจากสถาบันการเงินก็มีจำนวนที่เพิ่มสูงกว่าปีที่ผ่านมาเช่นกัน

นอกจากนี้ตารางที่ 5 ยังได้แสดงการไถ่ถอนเงินคืนก่อนครบกำหนดที่ผู้สัญญาใช้เงินตราไว้ 3 ปี เป็นเงิน 1,920,851,000 บาท ซึ่งการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดนี้จะได้ออกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าที่กำหนด คือไม่ถึงร้อยละ 15 บาท ส่วนอัตราดอกเบี้ยที่ไถ่ถอนเกินกว่า 3 ปีจะอยู่ในช่วงร้อยละ 12-15 บาท ดังแสดงในตาราง

ตารางที่ 6 ปริมาณเงินกู้ยืมหรือได้รับจากประชาชนระยะยาวไม่ต่ำกว่า 3 ปี ของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์
แยกตามขนาดเงินกู้ ปี 2520

(บาท)

ขนาดเงินกู้ยืม (บาท)	บุคคลธรรมดา		นิติบุคคล		สถาบันการเงิน	
	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน	ราย	จำนวนเงิน
ต่ำกว่า 5,000	260	789,537	8	26,952	2	9,208
5,001 - 10,000	120	1,014,451	6	542,750	-	-
10,001 - 20,000	117	1,953,760	109	1,918,493	1	10,458
20,001 - 30,000	50	1,253,539	28	784,400	-	-
30,001 - 40,000	28	1,000,449	10	387,000	-	-
40,001 ขึ้นไป	272	111,259,717	55	65,576,081	77	464,625,064
รวม	847	117,271,453	246	69,235,676	80	464,644,730

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

จากตารางที่ 6 ซึ่งเป็นตารางแสดงปริมาณเงินกู้ยืมหรือได้รับจากประชาชนระยะยาวไม่ต่ำกว่า 3 ปี ในปี 2520 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์กู้จากบุคคลธรรมดา 847 ราย เป็นเงิน 117,271,453 บาท กู้จากนิติบุคคล 246 ราย เป็นเงิน 69,235,676 บาท และกู้จากสถาบันการเงิน 80 ราย เป็นเงิน 464,644,730 บาท แหล่งเงินกู้ยืมที่สำคัญที่สุดมาจากสถาบันการเงิน จากตารางจะเห็นว่าถ้าเป็นการกู้ในวงเงินต่ำกว่า 40,000 บาท แหล่งเงินกู้ที่มาจากบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจะมีมากกว่ากู้จากสถาบันการเงิน ในทางตรงกันข้าม ถ้าววงเงินกู้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไป เงินกู้ส่วนใหญ่จะมาจากสถาบันการเงิน

ตารางที่ 7 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และให้กู้ยืมของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ ปี 2518-2520 และ 2522

(ร้อยละต่อปี)

	2518	2519	2520	2522
เงินกู้ยืมจาก				
ประชาชน	11.5-12	10-11.53	10-12	8-15
นิติบุคคล	11-12	8	8	8-15
สถาบันการเงิน	7.5	9.5-11.5	9.5-11.5	10-17
เงินให้กู้ยืมโดยวิธี				
รับจำนอง	12-15	12-15	13-15	12-15
รับซื้อฝาก ¹	10-15	10-15	12.5-15	12-18
ให้เช่าซื้อ ¹	10-21	10-21	13-20	10-23

¹ เป็นรายได้จากการรับซื้อฝากหรือให้เช่าซื้อ คิดเป็นร้อยละต่อปีของจำนวนเงินรับซื้อฝากหรือให้เช่าซื้อแล้วแต่กรณี

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

จากลักษณะของแหล่งเงินกู้ยืมดังกล่าวจะเห็นได้ว่าแทนที่แหล่งของเงินกู้ยืมส่วนมากจะมาจาก การจำหน่ายตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งเป็นเงินกู้ระยะยาวอย่างต่ำ 3 ปี ซึ่งเหมาะกับการดำเนินธุรกิจด้านการเกษตร และมีอัตราดอกเบี้ยปานกลาง (ในปัจจุบัน 12% - 15% ต่อปี) แต่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กลับมีแหล่งเงินทุนที่สำคัญคือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่นที่มักจะทำในรูปของการกู้ยืมแบบเงินเบิกเกินบัญชี หรือ O/D (over draw) ซึ่งเป็นเงินกู้ระยะสั้น ทั้งนี้อาจเป็นเพราะเหตุผลดังกล่าวแล้วคือ ช่วงก่อนต้นปี 2522 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่ได้สนใจที่จะระดมทุนจากประชาชนในรูปของการจำหน่ายตั๋วเงิน คือไม่ประกอบกิจการในลักษณะที่เป็นสถาบันการเงินอย่างจริงจัง แต่ในปัจจุบันด้วยผลของ พ.ร.บ. ปี 2522 และโดยการควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องเริ่มสนใจระดม

ทุนจากประชาชนมากขึ้นกว่าเดิม ดังนั้นจึงคาดว่าในอนาคตปริมาณเงินกู้ยืมจากประชาชนระยะยาวอย่างต่ำ 3 ปีจะมีมากกว่าปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่น ซึ่งไม่เหมือนในอดีตที่เคยเป็นมา ดังจะเห็นได้จากเปรียบเทียบตารางที่ 2 กับตารางที่ 3 จำนวนเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดาเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในปี 2522 ความแตกต่างระหว่างแหล่งเงินกู้ทั้ง 2 มีน้อยกว่าความแตกต่างในปี 2519-2522 ซึ่งพอสรุปได้ว่าแนวโน้มในอนาคตเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลจะมีมากขึ้นจนอาจจะมากกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินให้กู้ยืม ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2522 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น 2,691.41 ล้านบาท แยกเป็น

- การให้กู้ยืมเพื่อธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์	1,301.0	ล้านบาท
- เงินลงทุน	90.0	ล้านบาท
- และเงินให้กู้ยืมอื่น ๆ	1,301.0	ล้านบาท

หรือคิดเป็นร้อยละ 48.3, 3.3 และ 48.3 ของเงินให้กู้ยืมตามลำดับ

จากลักษณะของเงินให้กู้ยืมจะเห็นได้ว่า บริษัทนำเงินไปให้กู้ยืมในธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ และให้กู้ในด้านอื่น ๆ ซึ่งไม่ใช่เป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในปริมาณเกือบเท่ากัน ซึ่งอาจสรุปได้ว่าการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ยังไม่ให้ผลตอบแทนหรือกำไรในอัตราที่สูงหรือเพียงพอต่อการดำเนินงานธุรกิจด้านนี้ จึงทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หันไปสนใจประกอบธุรกิจการให้กู้ยืมด้านอื่นจำนวนมาก¹

¹ นวรัตน์ เลยะกุล, "การดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์" บันทึกประกอบคำบรรยายธุรกิจของบริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย ภายกำกับและตรวจสอบสถาบันเงินทุน, 2522 หน้า 24

ตารางที่ 8 ปริมาณเงินให้กู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แยกตามลักษณะและวัตถุประสงค์ของภาระหนี้ ปี 2516-2520

	โดยวิธีรับชำระเงิน			อื่น ๆ	โดยวิธีรับซื้อฝาก			โดยวิธีเช่าซื้อ		รวม
	ชื้อที่ดิน	ชื้อบ้าน และที่ดิน	ชื้ออาคาร บ้านหรือที่ดินปรับปรุงแล้ว		ชื้อที่ดิน	ชื้อบ้าน และที่ดิน	ชื้อที่ดิน	ชื้อบ้าน และที่ดิน	ชื้อบ้าน และที่ดิน	
มค.2516-ธค.2517	8,292	136,306	11,700	24,640	3,542	10,980	3,617	165	4,186	203,428
มค.2518-ธค.2519	5,795	158,159	3,017	104,362	5,238	13,600	5,150	5,096	3,865	304,282
2520	18,410	116,177	125,020	32,330	10,450	3,050	4,000	1,343	5,735	316,515

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

ตารางที่ 8 แสดงปริมาณเงินให้กู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แยกตามวัตถุประสงค์ และลักษณะของภาระหนี้
ปี 2516 - 2520 จะเห็นว่ายอดเงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นตามลำดับ ตั้งแต่ 2516 - 2520 การให้กู้โดยวิธีรับชำระเงินลงกว่า
โดยวิธีรับซื้อฝาก และให้เช่าซื้อ ตามลำดับดังนี้คือ รับชำระเงิน 763,438,000 บาท รับซื้อฝากเป็นจำนวนเงิน
40,397,000 บาท และให้เช่าซื้อเป็นจำนวน 20,390,000 บาท

ตารางที่ 9 จำนวนเงินให้กู้ยืมโดยวิธีรับค้ำของของบริษัทฯ ครรดิษฐ์เออร์ แยกตามระยะเวลาและวัตถุประสงค์ของการให้กู้ในปี 2520 (พันบาท)

ระยะเวลาให้กู้ยืม	เพื่อการเกษตรและสหกรณ์										เพื่อการอื่น	
	ซื้อที่ดิน		ซื้อบ้านและที่ดิน		ปรับปรุงบ้านและที่ดิน		ซื้อกิจการบ้านหรือที่ดินที่				จำนวนราย	จำนวนเงิน
							ปรับปรุงแล้ว		จำนวนราย	จำนวนเงิน		
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน				
ต่ำกว่า 5 ปี	65	18,410	24	29,192	86	123,820	1	31,000	44	9,350 ¹		
5 - 10 ปี	-	-	219	37,101	-	-	2	1,330	2	1,100		
11 - 15 ปี	-	-	233	44,988	-	-	-	-	-	-		
15 ปีขึ้นไป	-	-	5	4,896	1	1,200	-	-	-	-		
รวม	65	18,410	481	116,177	87	125,020	3	32,330	46	10,450		

1 เพื่อการพาณิชย์การพิมพ์

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

ในปี 2520 การให้กู้ยืมโดยวิธีรับค้ำของร้อยละ 70 เป็นการให้กู้ยืมในระยะสั้น คือต่ำกว่า 5 ปี เป็นจำนวนเงิน 211,772,000 บาท จากยอดให้กู้ยืมทั้งสิ้น 302,387,000 บาท นอกนั้นเป็นการให้กู้ยืมในระยะยาวตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป

ตารางที่ 10 ปริมาณเงินให้กู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยวิธีจำนอง แยกตามวัตถุประสงค์ ปี 2522

(หน่วย : พันบาท)

ปี	จำนวนบริษัท	ซื้อที่ดิน			ซื้อที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัย			เพื่อปรับปรุงที่ดินและ/หรือบ้าน			ซื้อกิจการที่ดินหรือบ้านที่อยู่อาศัย			เพื่อการอื่น ๆ			รวม			
		ราย	ดอกเบี้ย%	จำนวนเงิน	ราย	ดอกเบี้ย%	จำนวนเงิน	ราย	ดอกเบี้ย%	จำนวนเงิน	ราย	ดอกเบี้ย%	จำนวนเงิน	ราย	ดอกเบี้ย%	จำนวนเงิน	ราย	ดอกเบี้ย%	จำนวนเงิน	
2522	มีค.	31	6	12.5-15	20,498	443	13-15	92,897	52	12-15	46,728	1	15	7,100	37	13-15	34,601	539	12-15	201,824
	มิย.	32	5	12.5-15	15,895	465	13-15	96,375	47	12-15	79,462	22	15	8,632	56	12-15	46,776	595	12-15	247,140
	กย.	32	4	15	15,300	503	13-15	94,371	75	13-15	83,261	1	15	1,500	47	14-15	57,415	630	12-15	251,847
	ธค.	32	6	12.5-15	12,325	391	13-15	83,210	83	12-15	83,753	1	15	5,600	69	12-15	77,197	550	12-15	262,085

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

การให้กู้โดยวิธีจำนองของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถแยกออกตามวัตถุประสงค์ได้คือ เพื่อซื้อที่ดิน, เพื่อซื้อที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัย เพื่อปรับปรุงที่ดินและ/หรือบ้าน เพื่อซื้อกิจการที่ดินหรือบ้านที่อยู่อาศัย และเพื่อการอื่น ๆ ในปี 2522 จำนวนผู้จำนองเพื่อซื้อที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัยมีจำนวนรายมากที่สุดคือ 1,802 ราย และมีจำนวนเงินมากกว่าการให้กู้โดยวัตถุประสงค์อื่น คือ มีจำนวนเงิน 366,853,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 38 ของการให้กู้โดยวิธีจำนองทั้งหมด รองลงมาคือการให้กู้จำนองเพื่อปรับปรุงที่ดินและ/หรือบ้าน คิดเป็นร้อยละ 30 ของทั้งหมด นอกนั้นเป็นการให้กู้เพื่อการอื่นร้อยละ 22 และเพื่อซื้อที่ดินหรือบ้านที่อยู่อาศัยร้อยละ 10

ตารางที่ 111 ปริมาณเงินให้กู้ยืม โดยวิธีจำนองแยกตามระยะเวลาปี 2522

(หน่วย : พันบาท)

ปี	ต่ำกว่า 5 ปี			5 - 10 ปี			10 - 15 ปี			เกินกว่า 15 ปี			รวม		
	ราย	จำนวนเงิน	ดอกเบี้ย%	ราย	จำนวนเงิน	ดอกเบี้ย%	ราย	จำนวนเงิน	ดอกเบี้ย%	ราย	จำนวนเงิน	ดอกเบี้ย%	ราย	จำนวนเงิน	ดอกเบี้ย%
2522 ผค.	201	136,976	12-15	165	32,866	13-15	173	31,982	13-14	-	-	-	539	201,824	12-15
ผย.	226	175,866	12-15	176	33,352	13.5-15	193	37,922	13-15	-	-	-	595	247,140	12-15
กย.	223	177,600	12-15	212	36,445	13.5-15	195	37,802	13-15	-	-	-	630	251,847	12-15
รค.	246	196,672	12-15	156	33,622	13.5-15	148	30,791	13-15	-	-	-	550	262,085	12-15

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

การให้กู้โดยวิธีรับจำนอง แยกตามระยะ มีจำนวนเงินทั้งหมด 962,896,000 บาท และมีจำนวนราย 2,314 ราย ในปี พ.ศ. 2522 ประมาณร้อยละ 71 เป็น การให้กู้ในระยะต่ำกว่า 5 ปี นอกนั้นให้กู้ในระยะ 5-10 ปี จำนวนร้อยละ 14 และให้กู้ในระยะ 10-15 ปี ร้อยละ 15 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2520 ในตารางที่ 9 หน้า แล้วจะเห็นว่าจำนวนรายจากปี 2520-2522 เพิ่มขึ้นจาก 201 ราย เป็น 2314 ราย จำนวนเงินเพิ่มจาก 302,387,000 บาท เป็น 962,896,000 บาท คิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 218 นั่นคือ ในปี 2522 เมื่อเทียบกับปี 2520 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถให้กู้จำนองเพิ่มขึ้นร้อยละ 218

(พันบาท)

ระยะเวลาให้กู้ยืม	จำนวนเงินรับซื้อฝาก				จำนวนเงินให้เช่าซื้อ			
	ที่ดิน		บ้านและที่ดิน		ที่ดิน		บ้านและที่ดิน	
	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน	จำนวนราย	จำนวนเงิน
ต่ำกว่า 3 ปี	3	3,050	1	4,000	-	-	-	-
3 - 5 ปี	-	-	-	-	-	-	1	279
5 ปีขึ้นไป	-	-	-	-	17	1,343	18	5,456
รวม	3	3,050	1	4,000	17	1,343	19	5,735

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

การให้กู้โดยวิธีรับซื้อฝากของบริษัทเครดิตทองซีเอรียในปี 2520 จะเป็นการให้กู้ในระยะสั้น คือ ต่ำกว่า 3 ปี เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 7,050,000 บาท สำหรับการให้กู้โดยวิธีให้เช่าซื้อส่วนใหญ่จะให้กู้ในระยะปานกลางถึงระยะยาว คือ ตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป เป็นจำนวนเงิน 6,799,000 บาท และให้กู้ 3-5 ปีมีเพียง 279,000 บาทเท่านั้น จำนวนเงินที่ให้ออกทั้งหมด 2 วิธีมีจำนวนเงินที่ใกล้เคียงกัน

ตารางที่ 13 เงินให้กู้โดยวิธีให้เช่าซื้อแยกตามระยะเวลาปี 2522

๔๔

(พันบาท)

ปี	ที่ดิน				บ้านและที่ดิน				รวม	
	3 - 5 ปี		เกิน 5 ปี		3 - 5 ปี		เกิน 5 ปี		3 - 5 ปี	เกิน 5 ปี
	ต่ำกว่า 3 ปี	5,071	70	200	3,729	2,540	-	8,800		
2522	มค.	3,500	19,070	200	6,711	2,940	-	10,211	22,010	200
	เมย.	4,816	22,670	-	5,430	3,665	444	10,246	26,335	444
	กย.	3,588	22,670	-	5,620	4,005	444	9,208	26,675	444

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี 2522 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้กู้โดยวิธีให้เช่าซื้อเป็นจำนวนเงิน 117,383,000 บาท ร้อยละ 66 หรือ 77,230,000 บาท ให้กู้ในระยะ 3-5 ปี ร้อยละ 33 หรือ 38,465,000 บาท ให้กู้ต่ำกว่า 3 ปี และมีเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น ทำให้กู้ในระยะยาว เมื่อเทียบกับปี 2520 แล้วจะเห็นว่า ในปี 2522 การให้กู้ในระยะสั้น คือ ต่ำกว่า 3 ปี ลดลงจากร้อยละ 50 เหลือร้อยละ 33 แต่การให้กู้ในระยะ 3-5 ปีกลับเพิ่มขึ้นอย่างมาก จากร้อยละ 2 มาเป็นร้อยละ 66 และการให้กู้เกินกว่า 5 ปี ลดลงจากเดิมมาก คือ จากร้อยละ 48 เหลือเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น ย่อมแสดงให้เห็นว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีนโยบายให้กู้โดยวิธีเช่าซื้อในระยะกลางคือ 3-5 ปี มากกว่าในระยะสั้นหรือระยะยาว ทั้งนี้เพื่อพิจารณาจากแหล่งที่มาของเงินทุนแล้วเห็นว่าเหมาะสมกับการใช้ไปของเงินทุน กล่าวคือ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ขายตัวสัญญาใช้เงินแก่ผู้ต้องการออมทรัพย์ด้วยในอัตราตั้งแต่ 2,000 บาท ขึ้นไปกำหนดระยะเวลาได้ไม่เกิน 3 ปี การให้กู้โดยวิธีให้เช่าซื้อในช่วง 3-5 ปีจึงถือว่าเป็นการให้กู้ที่เหมาะสมกว่าจะให้กู้ในระยะยาว

ตารางที่ 14 ปริมาณเงินใหญ่ยื่นของบริษัท.เครดิตฟองซิเอร์ โดยวิธีให้เข้าชื่อแยกตามวัตถุประสงค์ปี 2522

(หน่วย:พันบาท)

	จำนวน บริษัท	ที่ดิน		บ้านและที่ดิน		รวม		
		ราย จำนวนเงิน	รายได้เป็น ร้อยละ/ปี	ราย จำนวนเงิน	รายได้เป็น ร้อยละ/ปี	ราย จำนวนเงิน	รายได้เป็น ร้อยละ/ปี	
2522 มีค.	24 (7)	5	5,341	18	6,269	23	11,610	10.93-20.2
มีย.	31 (8)	9	23,079	21	9,342	30	32,421	10.93-22
กย.	32 (10)	14	27,486	26	9,539	40	37,025	12-23
ธค.	29 (8)	13	26,258	27	10,069	40	36,327	13.36-21

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตัวเลขในวงเล็บหมายถึงถึงบริษัทที่ทำธุรกิจด้านนี้

ตารางที่ 15 ปริมาณเงินให้กู้ยืมโดยบริษัทรับซื้อฝากของบรษัทบัตรเครดิตฟองซีเออร์ แยกตามวัตถุประสงค์ ปี 2522

(หน่วย:พันบาท)

ช	จำนวนบริษัท	ที่ดิน			บ้านและที่ดิน			รวม		
		ราย	จำนวนเงิน	รายได้เป็นร้อยละต่อปี	ราย	จำนวนเงิน	รายได้เป็นร้อยละต่อปี	ราย	จำนวนเงิน	รายได้เป็นร้อยละต่อปี
2522 ผค.	26 (9)	49	8,998	7.4-33.5	43	14,920	9.98-15.0	92	23,918	7.4-33.5
ผย.	32 (11)	67	23,524	5.03-46.87	93	14,627	9.98-15.0	160	38,151	5.03-46.87
กย.	31 (10)	76	24,301	6.15-44.79	371	70,918	9.98-15.0	447	95,219	6.15-44.79
รค.	32 (11)	64	23,101	7.82-44.28	619	137,290	4.40-15.0	693	160,391	4.40-44.28

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตัวเลขในวงเล็บหมายถึง บริษัทที่ทำธุรกิจด้านนี้

ช 2522 ปริมาณเงินให้กู้โดยรับซื้อฝากทั้งสิ้น 317,679,000 บาท จำนวน 1,392 ราย ร้อยละ 75 หรือ 237,755,000 บาท เป็นการให้กู้เพื่อรับซื้อฝากบ้านและที่ดิน ร้อยละ 25 หรือ 79,924,000 บาท รับซื้อฝากที่ดินและเมื่อพิจารณาระยะเวลาการให้กู้แล้วเห็นว่า การให้กู้โดยรับซื้อฝากนี้ร้อยละ 64 จะให้กู้ในระยะยาว คือ ตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป ซึ่งต่างจากปี 2520 มาก กล่าวคือร้อยละ 100 ของการรับซื้อฝากจะเป็นการให้กู้ในระยะสั้น คือต่ำกว่า 3 ปี ส่วนในปี 2522 ให้กู้ระยะสั้นต่ำกว่า 3 ปีเพียงร้อยละ 24 เท่านั้น แสดงว่าแนวโน้มการให้กู้ของบรษัทบัตรเครดิตฟองซีเออร์โดยรับซื้อฝากจะให้กู้ในระยะยาวขึ้น

ตารางที่ 16 ปริมาณเงินให้ยืม โดยวิธีรับซื้อฝากแยกตามระยะเวลาปี 2522

(หน่วย: พันบาท)

ปี	ที่ดิน				บ้านละที่ดิน				รวม			
	ต่ำกว่า 3 ปี		เกิน 5 ปี		ต่ำกว่า 3 ปี		เกิน 5 ปี		ต่ำกว่า 3 ปี		เกิน 5 ปี	
	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5	3	5
2522	5,370	1,864	1,299	-	3,185	12,200	5,370	5,049	13,499			
ฉย.	-	9,881	13,643	-	2,862	11,765	-	12,743	25,408			
กย.	-	9,072	15,229	-	802	70,116	-	9,874	85,345			
ธค.	-	6,835	16,266	71,177	3,058	63,055	71,177	9,893	79,321			
	5,370	27,652	46,437	71,177	9,907	157,136	76,547	37,559	203,573			

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 17 เงินให้กู้ยืมคงค้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ปี 2514 - 2520

(ล้านบาท)

ประเภทการกู้ยืม	2514	2515	2516	2517	2518	2519	2520
เงินให้กู้ยืม	104.9	78.6	287.5	303.7	398.9	349.9	771.9
โดยวิธีรับจำนอง	(22.6)	(16.0)	(196.1)	(222.6)	(328.1)	(326.7)	(606.9)
โดยวิธีรับซื้อฝาก	(28.0)	(21.6)	(7.2)	(4.7)	(8.8)	(4.9)	(22.4)
โดยวิธีให้เช่าซื้อ	(54.3)	(41.0)	(84.2)	(76.4)	(62.0)	(18.3)	(142.6)
ออกหนี้เงินกู้ระยะสั้น	9.7	11.4	46.9	170.2	207.1	286.2	86.1
ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	85.6	28.8	22.5	49.0
รวม	114.6	90.0	334.4	559.5	634.8	658.6	907.0

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

สรุปรฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน
ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทั้ง ๓๓ บริษัท

บริษัท เกร็ดฟองซีเอ จำกัด
งบกำไรขาดทุนรวมค่าใช้จ่าย) สำหรับปี 2521

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท เกร็ดฟองซีเอ จำกัด	ต้นทุน สินค้า ที่ขาย	เงินเดือน ค่า จ้างและเงิน อรรถประโยชน์ พนักงาน	คอกเบี้ย และ ส่วนลดจ่าย	ค่าธรรมเนียม และ ค่าบริการ	ค่าโฆษณา และส่งเสริม การขาย	ค่าภาษี อากร	ค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับอาคาร สถานที่และ อุปกรณ์	ค่าเสื่อม ต้นทุน	กำไรเงิน ฝากและ เงินปันผล	ค่าเช่า อื่น	ภาษีเงินได้	รวมค่าใช้จ่าย	กำไรหรือ ขาดทุนก่อน รายการพิเศษ	รายการ พิเศษ	กำไรหรือ ขาดทุนสุทธิ
1	สิ้นเทศกาล	-	2,106	24,839	1,645	179	1,175	1,200	100	-	853	3,768	35,865	6,890	-	6,890
2	กรุงเทพมหานคร	-	2,773	29,078	1,503	1,014	692	676	-	-	1,177	2,354	39,267	4,373	-	4,373
3	เอเชีย	-	652	21,482	112	61	936	251	409	-	106	2,153	26,162	3,659	-	3,659
4	ช.อมรพันธ์	47,818	1,290	5,226	1,618	1,072	2,568	873	-	-	1,209	175	61,849	131	-	131
5	ธรากร	-	1,723	373	-	1	358	-	-	-	976	1,083	4,514	2,166	-	2,166
6	บ้านและที่ดินประเภทอื่น	17,664	608	107	18	589	1,090	356	-	534	1,198	-	22,164	138	-	138
7	มาโก	-	545	1,094	104	307	92	528	-	-	590	72	3,332	134	-	134
8	ศรีนครพัฒนา	-	1,041	4,841	1	331	958	682	-	-	16,252	-	24,106	4,750	-	4,750
9	สหวิริยา	-	185	93	42	139	42	125	-	-	19	60	705	112	-	112
10	ศิริมาพร	-	12	-	-	-	195	-	-	-	15	-	222	315	-	315
11	เสรีสาภรณ์กิจ	18,211	2,898	14,048	2,350	3,670	2,247	312	-	-	3,490	3,417	50,643	7,329	-	7,329
12	แลนก แอนก เฮาส์	-	1,176	1,178	425	109	543	297	-	-	292	-	4,020	(235)	-	(235)
13	เจเนอรัลเกร็ด	-	-	4,468	393	-	166	-	-	-	42	-	5,069	(893)	-	(893)
14	ไซเชอติเวลองเมนท์	931	1,041	-	-	-	1,148	160	-	-	664	-	3,944	(2,863)	-	(2,863)
15	เฮวราช	-	118	769	13	415	24	43	-	-	132	-	1,514	(960)	-	(960)
16	อินทร	-	733	1,012	176	109	1,035	133	-	-	258	96	3,552	2,087	-	2,087
17	ไทยธนกิจ	-	463	-	-	21	137	24	-	-	202	47	894	87	-	87
18	อินเตอร์เนชั่นแนลซิส	-	85	245	-	-	2	-	-	-	97	-	429	(332)	-	(332)
19	ยูเอ็น	-	13	2,755	55	-	50	163	-	-	94	-	3,130	(3,074)	-	(3,074)
20	สินโฆ	-	195	1,110	2	204	50	175	-	-	199	10	1,945	2	-	2
21	สยามกองทุน	-	207	-	-	2	18	45	-	-	143	86	501	159	-	159
22	นครไทยการลงทุน	-	1,850	4,463	305	113	990	409	-	-	630	-	8,760	(2,637)	-	(2,637)
23	มหานคร	-	-	340	-	4	-	-	-	-	27	-	371	(41)	-	(41)
24	บ้านและที่ดิน	-	902	14,585	667	50	559	655	-	-	522	-	17,940	568	-	568
25	ส่งเสริมเกร็ด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	จตุพันธ์	3,113	25	824	-	8	20	1	-	-	48	-	4,039	(236)	-	(236)
27	ธนโฆ	-	37	-	-	-	22	27	-	-	42	229	357	424	-	424
28	กรุงเทพสินทวี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	โฆ	-	237	1,602	-	4	134	99	-	-	79	1,057	3,212	2,182	-	2,182
30	เซาท์อีสต์	-	152	422	-	221	20	89	-	-	157	-	1,061	(552)	-	(552)
31	กมลสุโขทัย	-	-	11	111	-	47	300	-	-	2	128	599	237	-	237
32	สหสัน	-	529	288	-	11	113	161	-	-	169	88	1,359	161	-	161
33	อุนิโคเซาท์ไฟแนนซ์	-	-	-	659	-	5	-	-	-	39	-	703	(469)	-	(469)
	รวม	87,737	21,596	135,253	10,199	8,634	15,436	7,784	509	534	29,723	14,823	332,228	23,612	-	23,612

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท เทรคคองซิเออร์	ดอกเบี้ย จากการรับจำนอง	รายได้ จากการรับซื้อฝาก	รายได้จากดอกเบี้ย และ ให้เช่าซื้อ	กำไร จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	ดอกเบี้ยและเงิน ปันผล จากเงินลงทุน	รายได้อื่น	รวมรายได้
1	สินเคทหาร	-	-	-	41,900	515	340	42,755
2	กรุงเทพเคหะ	17,383	-	15,804	-	463	9,990	43,640
3	เอเซีย	25,964	-	-	2,696	615	546	29,821
4	ช. อมรพันธ์	-	-	-	61,471	-	509	61,980
5	สุรากร	3,741	-	2,344	32	1,153	-	6,680
6	บ้านและที่ดินไทรน้อย	32	-	8,104	14,166	-	-	22,302
7	มาโก	-	-	-	2,005	1,461	-	3,466
8	ทีริศรพัฒนา	-	28,626	-	-	-	230	28,856
9	สหวิริยา	775	8	34	-	-	-	817
10	ทีริศรนาพร	-	-	-	537	-	-	537
11	เสรีสาถกธนกิจ	-	-	-	57,964	-	8	57,972
12	นครคอนคเชาส์	-	-	-	3,126	-	659	3,785
13	เจเนครือเทรคค	1,137	-	-	-	1,985	1,054	4,176
14	ไซเช็ดคเคเวลอเมนท์	-	-	-	1,081	-	-	1,081
15	เขาวราช	291	-	-	-	-	263	554
16	ฉันทร	-	-	-	5,629	3	7	5,639
17	โทธธนกิจ	80	50	-	386	465	-	981
18	อินเตอร์เนชั่นแนลคิส	-	-	-	-	97	-	97
19	ยูเอิน	-	-	-	-	56	-	56
20	สินไทย	104	58	-	-	1,676	109	1,947
21	สยามกองทุน	-	-	-	-	660	-	660
22	นครไทยการลงทุน	406	-	1,905	3,330	4	478	6,123
23	มหานคร	313	-	-	17	-	-	330
24	บ้านและที่ดินไทย	227	2,206	-	10,027	4,392	1,656	18,508
25	สงเสริมเทรคคไทย	-	-	-	-	-	-	-
26	จตุพันธ์	475	-	175	3,150	-	3	3,803
27	ธนไทย	-	-	-	-	781	-	781
28	กรุงเทพสินทวี	-	-	-	-	-	-	-
29	ไทย	4,735	200	-	20	438	-	5,394
30	เซาท์อีส	450	-	-	-	-	59	509
31	กมลสุโกศล	30	-	-	-	806	-	836
32	สหสิน	37	-	553	-	930	-	1,520
33	ศูนย์โกเข้าซิงไฟแนนซ์	234	-	-	-	-	-	234
	รวม	55,814	31,148	28,919	207,537	16,510	15,912	355,840

หน่วย : พันบาท

ลำดับ ที่	บริษัท เทรคฟองซีเออร์ จำกัด	เงินเบิก เกินบัญชีและ เงินกู้ยืมจาก ธนาคาร	ตัวเงิน จำ	เงินมัดจำ อุกกา	เงินกู้ยืม อื่น	เจ้าหนี้ค่า สินค้าและ ค่าก่อสร้าง	เงินลงทุน ในบริษัท และ บ้านเช่า	หุ้น สามัญ	สำรองเพื่อ รักษาระดับ ไว้วรรค เงินตรา	กำไรจาก การขาย ทรัพย์สิน หรือโอนหุ้น รายปี	สัญญา ให้เช่าวง ระหว่าง เดือน	เงินปัน ผล	หนี้สินอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น					รวมหนี้สิน และส่วน ของผู้ถือหุ้น
														ทุนออก และเรียด ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรองตาม กฎหมาย	สำรองอื่น	กำไรสะสม ยังไม่ จ่าย	
1	สินเคทหาร	50,365	148,964	-	83,155	-	211	20,000	9,001	-	-	-	11,500	30,000	-	1,765	4,500	9,727	369,188
2	กรุงเทพเคหะ	20,475	256,556	155	-	-	556	-	-	-	-	-	31,582	15,000	1,131	3,170	12,000	4,908	345,533
3	เอเชีย	17,315	254,539	-	-	-	58	-	-	-	-	-	5,552	20,000	-	300	2,500	3,755	304,019
4	ช.อมรพันธ์	16,401	10,654	-	26,475	14,779	-	-	-	-	-	-	547	20,000	-	-	-	1,084	89,940
5	ธรากร	4,853	-	-	27,598	50,759	216	-	-	14,254	-	-	4,489	10,000	-	505	7,821	2,166	122,761
6	บ้านและหัตถ์เกรมดูทือ	-	16,638	-	36,997	949	-	-	-	-	57,982	-	7,851	20,000	-	-	-	(24,208)	114,809
7	มาโก	-	3,114	-	276	1,330	-	-	-	-	-	-	186	17,941	-	-	-	599	23,446
8	ศรีนครพัฒนา	22,944	40,219	1,027	12,418	1,148	-	-	-	-	-	-	3	12,500	-	-	-	(12,377)	77,882
9	ทวีริยา	-	1,925	-	-	-	-	-	-	655	-	-	117	11,250	-	-	-	1,938	15,885
10	ศิริสมพร	-	-	-	-	950	-	-	-	-	-	-	13	11,000	-	64	-	(7)	12,020
11	เสรีสุภาภรณ์กิจ	236,686	8,919	611	7,403	-	-	-	-	-	-	-	7,477	40,000	-	-	-	5,099	306,195
12	แลนค แอนค เฮาส์	20,934	743	-	-	1,943	-	-	-	-	-	-	206	20,000	-	-	-	(1,846)	41,980
13	เจเนอรัลเทรดดิ้ง	-	3,569	-	-	-	-	-	-	-	-	42,401	4,120	10,000	-	-	-	(1,281)	58,809
14	ไซเชอแลคเวลอปเม้นท์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,400	518	20,000	-	-	-	(10,152)	12,766
15	เขาวราช	11,960	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113	10,000	-	-	-	(1,152)	20,921
16	ธนิทร	3,068	-	2,585	3,200	-	-	-	-	-	-	-	282	16,800	-	-	-	102	26,037
17	โทธณกิจ	-	-	-	-	-	-	-	-	364	-	-	77	20,000	-	-	-	134	20,575
18	อินเตอร์เนชั่นแนลวิสิตี	-	-	575	7,976	-	-	-	-	-	-	-	105	10,000	-	-	-	(835)	17,821
19	ดูเอ็น	18,057	12,526	-	-	-	-	-	-	-	-	-	249	10,000	-	-	-	(5,207)	35,625
20	สินโธ	4,470	31,233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	716	10,000	-	-	-	2	46,421
21	สยามกองทุน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110	10,000	-	-	-	2,019	12,129
22	นครไพฑูริการลงทุน	11,374	16,080	8,802	13,088	301	-	-	-	-	-	-	3,344	20,000	-	-	-	(17,706)	55,283
23	มหานคร	882	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	10,000	-	30	-	328	11,854
24	บ้านและหัตถ์โธ	9,773	104,362	3,458	170,786	-	-	-	-	-	-	-	6,876	10,000	-	-	-	(2,240)	302,975
25	สงเสริมเทรดดิ้งโธ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	จตุพันธ์	-	14,000	90	3,490	1,456	-	-	-	-	-	-	4	20,000	-	-	-	(680)	38,360
27	ชนโธ	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-	500	250	10,000	-	61	-	671	11,502
28	กรุงเทพสินทวี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29	โธ	1,377	13,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,278	25,500	-	550	-	8,876	51,581
30	เซทอัส	8,090	17,475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302	10,000	-	-	-	(552)	35,315
31	กมลสุโขทัย	-	140	-	300	-	-	-	-	-	-	-	150	10,000	-	-	-	237	10,827
32	สินสิน	7,577	10,010	-	-	6,377	-	-	-	-	-	-	232	22,000	-	-	-	101	46,357
33	อุนิโกเซาซิงไฟแนนซ์	-	48,859	-	-	-	-	-	-	-	-	8,290	6,397	20,000	-	-	-	(469)	83,077
		466,561	1,014,145	17,303	393,162	79,992	1,041	20,000	9,001	15,373	57,982	53,591	94,660	502,991	1,131	6,445	26,821	(36,906)	2,223,293

สินทรัพย์

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท เทรคทีฟ พอยซ์ เอร์ จำกัด	เงินสด และเงิน- ฝากธนาคาร	เงินลงทุนในหลักทรัพย์			เงินกู้ยืมและลูกหนี้			อสังหาริมทรัพย์ รอการขาย	อสังหาริมทรัพย์ รอการขาย	ที่ดิน, อาคาร และ อุปกรณ์	ลูกหนี้ เงินยืม หรือรอง	การ ปรับปรุง ที่ดิน	ตัวเงินรับ	เงินมัดจำ หรือค้ำประกัน หลักทรัพย์	เงินลงทุน - สรางถนน และสาธารณ ูปโภค	งาน ระหว่าง ก่อสร้าง	สินทรัพย์อื่น	รวม สินทรัพย์
			หลักทรัพย์ รัฐบาลและ สถาบัน ต่างประเทศ	หลักทรัพย์ จดทะเบียน และรับ อนุญาต	หลักทรัพย์ อื่น	เงิน ฝาก ออม เงิน การ รับ จ้าง	ลูกหนี้ ตาม สัญญา ซื้อขาย และ ใบ เช็ค	หนี้ เสีย จะ สูญ											
1	สินเดทการ	1,447	7,500	-	-	357,946	-	(500)	-	-	1,921	-	-	-	-	-	-	-	-
2	กรุงเทพระยะ	5	90	-	6,550	133,069	179,694	-	18,265	-	837	-	-	-	-	-	-	874	369,188
3	เอเชีย	289	7,020	16	5,095	241,757	2,988	(1,217)	39,609	-	757	-	-	-	-	-	-	6,923	345,533
4	ช.อมรทีระ	2,242	-	-	18,000	-	1,288	-	52,884	-	9,014	-	-	-	-	-	-	7,555	304,019
5	ธรากร	6,405	-	-	220	24,207	33,480	-	57,270	-	437	-	-	-	512	-	-	-	89,940
6	บ้านและที่ดินเปรมาท	7,047	-	-	-	247	57,982	-	28,774	-	360	-	5,891	-	-	-	-	642	122,761
7	มาโก	308	-	-	-	1,051	7,240	-	13,200	-	853	-	-	-	-	15,658	-	250	116,209
8	ศรีนครพัฒนา	86	-	-	-	-	18,905	-	48,683	-	679	7,073	-	-	-	-	-	94	23,446
9	สหวิริยา	8,325	-	-	-	2,682	3,375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,156	77,882
10	ศรีนคร	5	-	-	7,900	-	-	-	3,445	-	-	-	-	-	-	-	-	165	15,885
11	เสรีสาถลธนกิจ	162	-	-	1,000	-	-	-	149,532	-	3,571	-	-	-	-	-	-	670	12,020
12	แลนด์ แอนด์ เซาส์	4,269	-	-	-	-	-	-	36,752	-	688	-	-	-	-	-	-	151,330	306,195
13	เจเนอรัลเคอรัล	44	1,500	-	-	19,110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271	41,980
14	ไซเซ็คเคิลเวลอปเม้นท์	54	-	-	761	-	-	-	-	-	-	-	30,000	-	-	-	-	8,155	56,809
15	เขาวราช	1,694	-	-	-	6,000	-	-	-	-	5,410	6,081	-	-	-	-	-	460	12,766
16	อินทร	2,349	30	-	-	-	-	-	-	-	2,388	-	-	-	10,402	-	-	437	20,921
17	โชนกิจ	149	-	-	9,500	1,520	2,772	-	4,027	-	570	-	-	-	5,937	3,478	270	26,037	
18	อินเคอเนชั่นเนลทีส์	135	-	-	-	5,000	-	-	-	9,229	238	3,219	-	-	-	-	-	2,037	20,575
19	ยูเอ็น	-	850	-	17	-	-	-	33,528	-	1,003	-	-	-	-	-	-	-	17,821
20	สินโฆ	3,037	3	-	55	2,502	-	-	2,000	-	16,530	-	-	-	-	-	-	227	35,625
21	สยามกองทุน	2,358	-	-	8,379	-	-	-	-	-	875	-	36,000	-	-	-	-	295	46,421
22	เกรทวอการลงทุน	11	40	-	2,000	7,500	3,602	-	39,992	-	563	-	-	-	-	-	-	517	12,129
23	มหานคร	-	-	-	2,500	2,000	-	-	4,913	-	-	-	-	-	-	-	1,575	55,283	
24	บ้านและที่ดินโฆ	2,222	30	-	15,711	2,900	-	-	156,410	-	16,530	17,513	36,430	29,725	13,925	-	-	11,579	302,975
25	สงเสริมเคอรัลโฆ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	จุฬินธุ	55	-	-	-	14,249	2,352	-	1,943	-	19,756	-	-	-	-	-	-	-	-
27	ธนโฆ	59	-	-	3,000	-	-	-	-	-	92	-	-	-	-	-	-	5	38,360
28	กรุงเทพสินทวี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,750	-	-	-	-	601	11,502
29	โฆ	17	-	4,402	-	41,631	-	-	5,260	200	20	-	-	-	-	-	-	-	-
30	เซาส์	5,132	-	-	-	22,721	-	-	-	-	6,676	-	-	-	-	-	-	51	51,581
31	กมลสโฆ	230	-	-	-	400	-	-	-	-	4,571	-	-	-	-	-	-	786	35,315
32	สหสิน	6,004	410	-	3,150	1,020	10,134	-	17,641	-	7,726	-	5,600	-	-	-	-	26	10,827
33	อินโฆเซาซังโฆนนท์	253	-	-	11,397	-	-	-	-	-	67,309	3,450	-	-	-	-	-	272	46,357
		54,393	17,473	4,568	95,845	87,512	323,612	(1,717)	720,926	27,599	152,604	37,644	42,321	111,576	24,839	21,595	3,478	198,823	2,723,293

<u>สินทรัพย์</u>	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	54,393
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	
หลักทรัพย์รัฐบาลและที่รัฐบาลค้ำประกัน	17,473
หลักทรัพย์จดทะเบียนและรับอนุญาต	4,568
หลักทรัพย์อื่น	<u>95,845</u>
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	<u>117,886</u>
เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้	
เงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนอง	887,512
ลูกหนี้ตามสัญญาผ่อนชำระและให้เข้าซื้อ	323,812
หักหนี้สงสัยจะสูญ	<u>1,717</u>
เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้สุทธิ	<u>1,209,607</u>
ตัวเงินรับ	111,576
ลูกหนี้เงินยืมทศรอง	37,644
การปรับปรุงที่ดิน	42,321
เงินลงทุนสร้างถนนและสาธารณูปโภค	21,595
งานระหว่างก่อสร้าง	3,478
เงินมัดจำซื้ออสังหาริมทรัพย์	24,839
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย	720,928
อสังหาริมทรัพย์จากการรับซื้อฝากและรับจำนอง	27,599
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	152,604
สินทรัพย์อื่น	198,823
รวมสินทรัพย์	<u>2,723,293</u>

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากธนาคาร	466,561
ตัวเงินจ่าย	1,014,145
เงินมัดจำลูกค้า	17,303
เงินกู้ยืมอื่น	393,162
เจ้าหนี้ค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง	79,992
เงินทุนเลี้ยงชีพและบำนาญ	1,041
กำไรจากการให้เข้าซื้อเพื่อรอโอนเป็นรายได้	15,373
สัญญาให้เข้าซื้อระหว่างผ่อนชำระ	57,982
เจ้าหนี้เงินยืมทศรอง	53,591
สำรองเพื่อรักษาระดับไว้บรรดเงินตรา	9,001
หุ้นกู้	20,000
หนี้สินอื่น	<u>94,660</u>
	<u>2,222,811</u>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ทุนเรือนหุ้น	
ทุนจดทะเบียน	763,000
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	502,991
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,131
กำไรสะสม	
จัดสรรแล้ว	
สำรองตามกฎหมาย	6,445
สำรองอื่น	26,821
ยังไม่ได้จัดสรร	<u>(36,906)</u>
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>1,500,482</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>2,723,293</u>

บริษัทปัฐวิกรณ์ จำกัด งบดุลเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน ของทุกปี

หมายเหตุ บริษัทต่อไปนี้ไม่ได้ส่งงบดุลและงบกำไรขาดทุน

1. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ส่งเสริมเครดิตไทย จำกัด ซึ่งเริ่มประกอบธุรกิจเดือนมิถุนายน 2522
2. บริษัทกรุงเทพสินทวี จำกัด

บริษัท เทรคทีฟองซีเออร์ จำกัด
งบกำไรขาดทุนรวม
(31 บริษัท)
สำหรับปี 2521

รายได้

ดอกเบี้ยจากการรับจำนอง	55,814
รายได้จากการรับซื้อฝาก	31,148
รายได้จากลูกหนี้ตามสัญญาผ่อนชำระและให้เข้าซื้อ	28,919
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์	207,537
ดอกเบี้ยและเงินปันผลจากเงินลงทุน	16,510
รายได้อื่น	15,912

355,840

ค่าใช้จ่าย

หน่วย : พันบาท

ต้นทุนสินค้าที่ขาย	87,737
เงินเดือน ค่าจ้าง และเงินอย่างอื่นที่จ่ายให้ลูกจ้าง	21,596
ดอกเบี้ยและส่วนลดจ่าย	135,253
ค่าธรรมเนียมและบริการ	10,199
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	8,634
ค่าภาษีอากร	15,436
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่ และอุปกรณ์	7,784
ค่าเชื้อเพลิง	509
ค่าคืนเงินแก่ผู้เลิกสัญญาเข้าซื้อ	534
ค่าใช้จ่ายอื่น	29,723
ภาษีเงินได้	<u>14,823</u>
รวมค่าใช้จ่าย	332,228
กำไรก่อนรายการพิเศษ	<u>23,612</u>
	<u>355,840</u>
กำไรก่อนรายการพิเศษ	23,612
รายการพิเศษ	-
กำไรสุทธิ	<u>23,612</u>

บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด	เงินสด และ เงินฝากธนาคารและที่รัฐบาลค้า ประกัน	เงินลงทุนในหลักทรัพย์			เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้				อสังหาริมทรัพย์ จากการ รับซื้อฝาก	ที่ดิน, อาคาร และ อุปกรณ์	ลูกหนี้เงินยืม ทดลอง	การปรับ ปรุงที่ดิน	ส่วนเงินรับ	เงินมัดจำซื้อ อสังหาริมทรัพย์	เงินลงทุนสร้าง ถนนและสาธารณ ูปโภค	งานระหว่าง ก่อสร้าง	สินทรัพย์อื่น	รวมสินทรัพย์
		หลักทรัพย์รัฐบาล	หลักทรัพย์คด ทะเบียนและรับ อนุญาต	หลักทรัพย์อื่น	เงินให้กู้ยืม โดยการรับ ค้ำประกัน	ลูกหนี้ตามสัญญา ผ่อนชำระและ ให้เข้าซื้อ	หนี้สงสัยจะสูญ	รอการขาย										
1. กมลคูโกศล	14	-	-	-	4,838	-	-	-	4,001	27	-	-	2,550	-	-	-	92	11,522
2. กุรงเทพเทษ	44	12,251	-	175	199,286	161,576	-	14,495	-	1,453	-	-	-	-	-	-	2,168	391,448
3. กรุงเทพนิมิต	100	-	-	-	505	9,430	-	25,000	-	9	4,700	-	-	-	-	-	369	30,113
4. จตุพิจู	20	1,500	-	-	3,750	1,960	-	36,930	-	8	-	-	2,520	-	-	-	6	46,694
5. เจเนอรัลเครดิต	174	1,620	-	-	15,710	-	-	-	700	34	-	-	30,000	-	-	-	7,533	55,771
6. ช.อมรพิจู	4,797	-	-	23,100	1,908	-	-	37,568	-	11,655	-	-	155	12	-	-	-	79,195
7. เขียวดีสิน	5,079	2,200	-	-	44,043	-	-	-	-	6,427	-	-	-	-	-	-	1,212	58,961
8. โยเซียดส์เวลคอปเม้นท์	21	-	-	-	-	-	-	4,753	-	120	-	-	-	-	-	-	3,504	8,398
9. ไทย	21	400	4,909	-	32,735	-	-	4,929	-	15	-	-	-	-	-	-	32	43,041
10. ไทยธนกิจ	1,118	-	-	6,000	1,970	3,769	-	1,945	1,020	699	-	-	-	-	-	4,200	107	20,828
11. ธนไทย	594	-	-	3,000	-	-	-	-	-	88	-	-	8,800	-	-	-	-	12,474
12. ธนิมิต	5,138	180	-	-	-	-	-	4,180	-	477	-	-	-	-	11,357	2,079	288	28,694
13. ธรากร	1,338	-	-	220	26,755	33,361	-	61,464	-	350	-	-	8,000	-	-	-	1,493	132,981
14. นครไทยการลงทุน	18	1,540	-	2,000	7,500	2,531	-	29,282	-	533	-	-	-	-	-	5,263	3,923	52,595
15. บ้านและที่ดินไทย	5,563	8,030	57,098	-	900	-	-	180,199	300	4,517	-	67,628	8,458	38,437	-	-	14,255	385,385
16. บ้านและที่ดินเปรมฤทัย	13,110	-	-	21,235	2,175	113,731	-	61,677	284	1,976	-	-	-	-	-	-	16,333	230,521
17. มหานคร	258	-	-	2,500	-	-	-	10,424	1,147	42	-	-	23,360	-	-	735	-	38,466
18. มาโก	132	-	-	-	2,910	8,908	-	10,832	-	765	-	-	-	10	-	-	100	23,657
19. บูดิกเฮ้าส์ฟอเรนซ์	133	1,000	-	15,647	2,029	-	-	64,236	-	-	-	-	-	-	-	-	617	83,662
20. บ.เอ็น	1	1,500	-	27	-	257	-	34,412	-	14,230	-	-	-	-	-	-	52	50,479
21. เบาวราช	95	20	-	-	12,396	-	-	-	22,900	9,558	-	-	84,180	1	-	-	1,500	130,650
22. แลมคแอนคเฮาส์	2,769	1,000	1,864	-	-	-	-	22,001	-	544	-	-	-	3,194	3,523	12,193	1,564	48,652
23. ศรีอมรินทร์	132	-	-	-	2,400	-	-	2,400	-	-	-	-	-	-	-	-	1,400	-
24. ศรีนครพัฒนา	2,232	3,000	-	5,000	-	28,254	-	43,054	-	810	15,230	-	-	47	-	-	2,399	100,000
25. สยามมอญ	2,384	-	-	10,568	-	-	-	-	-	833	-	-	-	-	-	-	551	14,336
26. สหวิริยะ	7,201	500	-	-	31,057	200	-	-	6,127	1,041	-	-	-	-	-	-	378	39,589
27. สหสิน	6,042	470	-	8,500	1,034	8,159	-	18,470	-	9,009	-	-	-	-	-	-	298	51,982
28. สัจเจริญเครดิตไทย	104	-	-	2,000	15,220	-	-	-	2,000	2,932	-	-	8,000	-	-	-	16,432	46,688
29. สันเคทหาร	25	9,500	-	-	479,611	-	(600)	-	-	8,266	-	-	-	-	-	-	1,086	497,888
30. สันไทย	3,024	3	-	2,260	2,730	-	-	-	2,190	2,273	-	-	21,000	-	-	-	669	34,149
31. เสรีค้าลงนกิจ	155	1,600	-	-	3,810	158,240	-	56,516	85	3,251	-	-	-	-	-	-	31,321	254,978
32. สันเตอร์เสี้ยนเนคซีดี	208	200	-	-	5,753	1,389	-	1,135	-	261	3,019	-	-	-	-	-	695	12,660
33. เอเชีย	816	9,020	182	5,095	200,800	2,093	(1,203)	35,632	-	809	-	-	-	-	-	-	5,545	258,789
รวม	62,860	55,534	64,053	107,322	1,094,220	533,948	(1,803)	766,534	40,754	83,599	22,949	67,628	202,923	41,701	14,880	24,470	115,922	3,297,104

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หน่วย : พันบาท

บริษัท เบริคฟองเซอร์ จำกัด	เงินเบิกเกินบัญชี และเงินอุดหนุนจาก ธนาคาร	ตัวเงินจ่าย	เงินมัดจำลูกค้า	เงินกู้ยืมอื่น	เจ้าหนี้การค้า และค่าก่อสร้าง	เงินทุนเลี้ยง ชีพและบำเหน็จ	หุ้นกู้	สำรองเพื่อรักษา ทรัพย์สิน	กำไรจากการให้ เช่าซื้อเพื่อรอ โอนเป็นรายได้	สัญญาให้เช่าซื้อ ระหว่างผ่อน ชำระ	เจ้าหนี้เงินยืม ทดลอง	หนี้สินอื่น	ส่วนของผู้ถือหุ้น					
													ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	สำรอง ตามกฎหมาย	สำรองอื่น	กำไรสะสม ยังไม่ได้อัดสรร	รวมหนี้สินและ ส่วนของผู้ถือหุ้น
1. กมลคูโกศล	-	191	-	-	-	-	-	-	-	-	-	486	10,000	-	-	-	845	11,522
2. กรุงเทพฯเกษม	31,974	272,879	-	-	-	642	-	-	-	-	-	48,026	15,000	1,131	3,600	15,000	3,196	391,448
3. กรุงเทพฯสินทวี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	40,000	-	-	-	101	40,113
4. จตุพันธ์	-	25,000	2,935	-	-	-	-	-	-	-	-	5	20,000	-	-	-	(1,246)	46,694
5. เจเนอรัล เบริค	-	11,165	-	32,142	-	-	-	-	-	-	-	5,150	10,000	-	-	-	(2,686)	55,771
6. ช.อมรพันธุ์	15,388	23,911	-	15,994	2,358	-	-	-	-	-	-	227	20,000	-	-	-	1,317	79,195
7. เข้าที่อีลท์	8,491	39,852	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,036	10,000	-	-	-	(1,318)	58,961
8. โยเซียมดีเวลอปเม้นท์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,003	20,000	-	-	-	(12,605)	8,398
9. ไทย	1,772	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,231	26,500	-	550	-	10,988	43,041
10. ไทยธนกิจ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	20,000	-	-	-	785	20,828
11. ธนไทย	-	-	-	528	-	-	-	-	-	-	1,000	289	10,000	-	83	-	574	12,474
12. ธนิมทร	335	5,030	2,208	-	-	-	-	-	-	-	-	601	20,000	-	-	-	520	28,694
13. ธนากร	-	-	4,817	21,506	53,089	318	-	-	13,960	-	-	5,482	20,000	-	613	9,770	3,426	132,981
14. นครไทยการลงทุน	10,793	16,080	240	13,004	556	-	-	-	-	-	-	9,858	20,000	-	-	-	(17,936)	52,595
15. บ้านและที่ดินไทย	40,535	164,070	56,912	101,202	855	-	-	-	-	-	-	12,690	10,000	-	-	-	(879)	385,385
16. บ้านและที่ดินเปรมฤทัย	5,377	81,503	-	255	123,250	-	-	-	-	-	-	21,336	20,000	-	-	-	(21,200)	230,521
17. มหานคร	-	27,067	-	408	-	-	-	-	-	-	-	217	10,000	-	30	-	744	38,466
18. มาโก้	-	4,818	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247	17,940	-	-	-	652	23,657
19. ยูนิโก้เฮ้าซิงโพนนท์	-	54,013	57	5,877	-	-	-	-	-	-	-	3,596	20,000	-	-	-	119	83,662
20. ยู. เอ็ม	25,747	18,114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	615	10,000	-	-	-	(3,997)	50,479
21. เขาวราชย์	12,000	108,383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,600	10,000	-	-	-	(2,333)	130,650
22. แคมป์ทอนดีเฮ้าส์	16,735	10,425	5,392	-	-	-	-	-	-	-	-	591	20,000	-	-	-	(4,491)	48,652
23. ศิรินาพร	-	-	-	-	300	-	-	-	-	-	-	314	11,000	-	100	-	518	12,232
24. ศิรินครพัฒนา	60,000	4,844	43	7,277	15,714	-	-	-	-	-	-	3	20,000	-	-	-	(7,855)	100,024
25. สยามทองงู	-	-	-	2,190	-	-	-	-	-	-	-	70	10,000	-	-	-	2,076	14,336
26. สหวิริยา	-	15,556	-	-	-	-	-	-	67	-	-	1,202	20,000	-	-	-	2,764	39,589
27. สหสิน	10,755	14,308	-	-	6,385	-	-	-	-	-	-	35	22,000	-	-	-	(1,501)	51,982
28. ส่งเสริม เบริคไทย	-	31,441	205	-	-	-	-	-	-	-	-	1,259	20,000	-	-	-	(6,217)	46,688
29. สันเคหาการ	28,341	155,705	-	229,525	-	303	20,000	-	-	-	-	12,203	30,000	-	2,365	4,500	14,946	497,888
30. สันไทย	4,199	18,986	-	-	-	-	-	-	-	-	-	879	10,000	-	-	-	85	34,149
31. เสรีคำภรณ์กิจ	99,916	25,060	425	1,100	10,427	-	-	-	-	-	-	70,593	40,000	-	255	-	7,202	254,978
32. อินเตอร์เนชั่นแนลซิตีส์	-	1,687	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573	10,000	-	-	-	400	12,660
33. เอเชีย	13,000	216,303	65	-	-	-	-	-	-	-	-	3,632	20,000	-	500	3,900	1,258	258,789
รวม	385,358	1,348,291	73,299	431,008	212,934	1,394	20,000	-	14,027	-	1,000	206,964	592,440	1,131	8,096	33,170	(32,108)	3,297,104

ตารางที่ ๒๔

บริษัท 1 ครีดิท ฟันดิ้ง จำกัด
งบกำไรขาดทุนรวม (ค่าใช้จ่าย)

บริษัท 1 ครีดิท ฟันดิ้ง จำกัด	ต้นทุนสินค้าที่ขาย	เงินเดือน ค่าจ้างและเงินอย่างอื่นที่จ่ายให้ลูกจ้าง	ดอกเบี้ยและส่วนลดจ่าย	ค่าธรรมเนียมและค่าบริการ	ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	ค่าภาษีอากร	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสถานที่และอุปกรณ์	ค่าเสื่อมมูล	ค่าสินเงินกู้ยืม		กำไรขาดทุนก่อนรายการพิเศษ	รายการพิเศษ	กำไรหรือขาดทุนสุทธิ		
									เลิกสัญญาเช่า	ค่าใช้จ่ายอื่น					
1. หมวดสุญญากาศ	-	176	28	30	5	41	130	-	-	66	343	819	608	-	608
2. กรุงเทพฯ	-	3,196	34,317	1,447	116	808	601	-	-	993	2,236	43,714	4,153	-	4,153
3. กรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	3	36	-	-	11	12	62	21	-	21
4. จันทบุรี	-	79	2,023	553	12	317	-	-	-	96	-	3,080	(565)	-	(565)
5. เจเนอรัลเครดิต	-	140	6,484	1,275	14	205	3	-	-	55	-	8,176	(1,404)	-	(1,404)
6. ช.อมรินทร์	42,478	1,335	4,445	980	2,329	2,113	922	-	-	1,384	-	55,986	233	-	233
7. เซ็นทรัล	-	618	4,833	36	543	159	386	-	-	156	-	6,731	(766)	-	(766)
8. โซเซียลดีเวลอปเม้นท์	-	356	-	-	9	1,001	553	-	-	15	-	1,934	(1,934)	(519)	(2,453)
9. ไทย	-	236	1,449	10	11	135	117	-	-	138	1,013	3,109	2,112	-	2,112
10. ไทยธนกิจ	-	487	-	-	24	109	26	-	-	288	-	934	123	-	123
11. ธนไทย	-	36	-	7	-	26	41	-	-	34	283	427	526	-	526
12. ธนมิตร	-	1,022	310	124	55	1,502	202	-	-	498	225	3,938	418	-	418
13. ธนากร	-	1,826	75	600	25	477	223	-	-	189	1,845	5,260	3,425	-	3,425
14. นครไทยการลงทุน	-	2,129	4,961	315	101	856	493	-	-	454	-	9,309	(1,536)	-	(1,536)
15. บ้านและที่ดินไทย	-	1,257	34,209	1,970	976	536	1,663	-	-	375	-	40,986	1,361	-	1,361
16. บ้านและที่ดินปรมาณู	-	218	2,356	430	485	570	113	-	-	7,294	-	11,466	1,127	-	1,127
17. มหานคร	-	-	37	30	410	-	7	-	-	14	202	700	416	-	416
18. มาโก	-	1,119	522	183	184	161	387	-	298	145	29	3,028	53	-	53
19. ยูนิคิตี ซิสเต็มไฟแนนซ์	-	310	5,601	850	269	865	192	-	-	3,820	81	11,988	588	-	588
20. ยูเอ็น	-	132	4,773	179	-	410	237	-	-	78	424	6,233	787	423	1,210
21. เขียวราช	-	1,160	9,406	137	1,264	311	511	-	-	381	-	13,710	(1,181)	-	(1,181)
22. แลนด์แอนด์เฮาส์	-	1,097	3,228	83	216	876	364	-	-	460	-	6,324	(2,645)	-	(2,645)
23. ศรีราชา	-	180	-	6	3	221	-	-	-	19	299	728	561	-	561
24. ศรีนครพัฒนา	35,859	1,131	8,102	1	228	1,243	589	-	-	200	-	47,353	4,522	-	4,522
25. สยามทองทุน	-	208	-	-	5	18	50	-	-	270	45	596	57	-	57
26. สหวิริยา	-	563	1,131	3	137	88	255	-	-	58	444	2,679	826	-	826
27. สหสิน	-	699	2,300	-	35	178	431	-	-	403	-	4,046	(1,662)	-	(1,662)
28. ส่งเสริมเครดิตไทย	-	334	1,985	1	1,028	54	403	-	-	35	-	3,840	(2,058)	(664)	(2,722)
29. สินเคหการ	-	2,655	40,463	2,030	201	1,769	1,297	100	-	1,219	4,066	53,800	7,351	2,968	10,319
30. สินไทย	-	446	2,731	-	170	103	284	-	-	130	45	3,909	83	-	83
31. เสรีสาทรธนกิจ	-	3,425	37,801	2,446	3,311	8,512	1,915	-	-	1,120	3,532	62,062	6,559	-	6,559
32. อินเตอร์เนชั่นแนลซิตีส์	-	110	549	133	231	8	326	-	-	24	215	1,596	1,235	-	1,235
33. เอเชีย	-	1,355	25,312	137	105	944	376	-	-	125	507	28,861	1,103	-	1,103
รวม	78,337	28,035	239,431	13,996	12,502	24,619	13,133	100	298	20,547	15,706	446,704	24,237	2,208	26,445

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำกัด
งบกำไรขาดทุนรวม (รายได้)
สำหรับปี 2522

หน่วย : พันบาท

	ดอกเบี้ย จากการรับจำ นอง	รายได้จากการ รับซื้อฝาก	รายได้จากสุทธิ ตามสัญญาผ่อนชำระ และให้เข้าซื้อ	กำไรจากการ ขายอสังหา- ิมทรัพย์	ดอกเบี้ยและ เงินปันผลจาก เงินลงทุน	รายได้อื่น	รวมรายได้
1. กมลสุโกศล	549	431	-	-	-	447	1,427
2. กรุงเทพเคหะ	18,632	-	19,334	-	585	9,316	47,867
3. กรุงเทพสินทรัพย์	83	-	-	-	-	-	83
4. จตุพันธ์	841	-	326	1,038	-	310	2,515
5. เจเนอรัลเครดิต	6,008	-	-	-	139	625	6,772
6. ช.อมรพันธ์	-	-	-	55,117	-	1,102	56,219
7. เข้าส์ฮิลล์	5,402	-	-	-	148	415	5,965
8. โปเลียลทีเวลลอปเม้นท์	-	-	-	-	-	-	-
9. ไทย	4,737	-	-	20	464	-	5,221
10. ไทยธนกิจ	316	-	-	430	311	-	1,057
11. ธนไทย	-	-	-	-	953	-	953
12. ธนิส	-	-	-	4,049	167	140	4,356
13. ธนากร	4,491	-	2,907	11	1,276	-	8,685
14. นครไทยการลงทุน	975	-	659	6,189	112	(162)	7,773
15. บ้านและที่ดินไทย	205	-	-	28,199	2,928	11,015	42,347
16. บ้านและที่ดินปรมาภพ	43	-	1,390	-	143	11,017	12,593
17. มหานคร	-	-	-	-	960	156	1,116
18. มาโก้	-	-	-	2,600	226	255	3,081
19. ยูนิโก้เข้าซิงไฟแนนซ์	-	-	-	12,401	31	144	12,576
20. ยู. เอ็ม	-	-	-	6,900	120	-	7,020
21. เขาวราชย์	1,233	1,926	-	-	-	8,830	11,989
22. แลนด์แอนด์เฮาส์	-	-	32	2,690	374	583	3,679
23. ศิรินาพร	218	-	-	465	606	-	1,289
24. ศรินทร์พัฒนา	-	-	50,411	-	817	647	51,875
25. สยามกองทุน	-	-	-	-	653	-	653
26. สหวิริยา	3,009	445	51	-	-	-	3,505
27. สหสิน	129	-	1,631	-	120	504	2,384
28. ส่งเสริมเครดิตไทย	867	-	-	-	-	915	1,782
29. สินเคหการ	58,951	-	-	-	1,464	736	61,151
30. สินไทย	473	389	-	-	2,770	360	3,992
31. เสรีสาทรธนกิจ	-	-	-	-	-	-	-
32. อินเตอร์เนชั่นแนลซิตีส์	367	-	-	2,464	-	-	2,831
33. เอเชีย	25,271	-	-	1,972	694	2,027	29,964
รวม	132,800	3,191	76,741	124,545	16,061	49,382	402,720

จากตารางที่ ๒๑ และ ๒๒ ซึ่งแสดงงบดุลด้านสินทรัพย์ของบริษัท เครดิตฟองซิเออร์ ปี ๒๕๒๑ และปี ๒๕๒๒ ตามลำดับ จะเห็นว่ายอดสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก ๒,๗๒๓,๒๕๓ (พันบาท) เมื่อสิ้นปี ๒๕๒๑ เป็น ๓,๒๕๗,๑๐๔ (พันบาท) เมื่อสิ้นปี ๒๕๒๒ คิดเป็นการขยายตัวขึ้นร้อยละ ๒๑ ในช่วง ๑ ปี ดังกล่าว และสามารถจัดลำดับขนาดของธุรกิจ เครดิตฟองซิเออร์ได้ดังต่อไปนี้ คือ

ตารางที่ ๒๖ แสดงการจัดลำดับสินทรัพย์รวมบริษัท เครดิตฟองซิเออร์จำกัด ปี ๒๕๒๒

หน่วย : พันบาท

บริษัท เครดิตฟองซิเออร์	สินทรัพย์รวม
๑. สินเคหะการ	๕๕๗,๘๘๘
๒. กรุงเทพเคหะ	๓๕๑,๔๔๘
๓. บ้านและที่ดินไทย	๓๘๕,๓๘๕
๔. เอเชีย	๒๕๘,๗๘๕
๕. เสรีสาทรธนกิจ	๒๕๔,๕๗๘
๖. บ้านและที่ดินเปรมฤทัย	๒๓๐,๕๒๑
๗. ธนากร	๑๓๒,๕๘๑
๘. เขาวราช	๑๓๐,๖๕๐
๙. ศรีนครพัฒนา	๑๐๐,๐๒๖
๑๐. ยูนิโก้เฮาซิงไฟแนนซ์	๘๓,๖๖๒
๑๑. ช.อมรพันธ์	๗๕,๑๕๕
๑๒. เซาท์อีสต์	๕๘,๕๖๑
๑๓. เจเนอรัลเครดิท	๕๕,๗๗๑
๑๔. นครไทยการลงทุน	๕๒,๕๕๕
๑๕. สหฉิน	๕๑,๕๘๒
๑๖. ยูเอ็น	๕๐,๕๗๕
๑๗. แลนด์แอนด์เฮาส์	๔๘,๖๕๒

ตารางที่ ๒๖ (ต่อ)

บริษัท เครดิตฟองซิเอร์	สินทรัพย์รวม
๑๘. จตุพันธ์	๔๖,๖๔๔
๑๙. ส่งเสริมเครดิตไทย	๔๖,๖๔๔
๒๐. ไทย	๔๓,๐๔๑
๒๑. กรุงเทพสินทวี	๔๐,๑๑๓
๒๒. สหวิริยา	๓๔,๕๔๔
๒๓. มหานคร	๓๔,๔๖๖
๒๔. สินไทย	๓๔,๑๔๔
๒๕. ธนินทร	๒๘,๖๔๔
๒๖. มาโก้	๒๓,๖๔๗
๒๗. ไทยธนกิจ	๒๐,๘๒๘
๒๘. สยามกองทุน	๑๔,๓๓๖
๒๙. อินเตอร์เนชั่นแนลซีดีส์	๑๒,๖๖๐
๓๐. ธนไทย	๑๒,๔๗๔
๓๑. ศิริธนาพร	๑๒,๒๓๒
๓๒. กมลสุโกศล	๑๑,๕๒๒
๓๓. โซเซียลดีเวลลอปเม้นท์	๘,๓๔๘

จากตารางที่ ๒๒ - ๒๔ สามารถนำมาหาอัตราส่วนทางการเงิน (Financial Ratio) เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาผลการดำเนินงานของธุรกิจในที่นี้จะคำนวณอัตราส่วนทางการเงิน เพียง ๒ อัตรา คือ Profitability Ratio (อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการหากำไร) และ Leverage Ratio (อัตราส่วนที่แสดงความเสี่ยง)

๑. Profitability Ratio (อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการหากำไร) ยังแยกออกเป็นหลายอัตราส่วน แต่ในที่นี้จะพิจารณาเพียง ๒ อัตราส่วน คือ

๑.๑ Return on Net Worth (อัตราผลตอบแทนของส่วนของผู้ถือหุ้น)

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

อัตราส่วนนี้แสดงให้เห็นถึงอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น ซึ่งอัตราผลตอบแทนของส่วนของผู้ถือหุ้นนี้ อย่างน้อยก็ควรจะสูงกว่าค่าของการเสียโอกาส (Opportunity Cost) ในการนำเงินมาลงทุนในกิจการแทนที่จะไปลงทุนทำอย่างอื่น

๑.๒ Return on Total Asset (อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์)

$$= \frac{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษี}}{\text{สินทรัพย์รวม}}$$

อัตราส่วนนี้แสดงประสิทธิภาพของการใช้เงินลงทุนลงในสินทรัพย์ว่าได้ผลตอบแทนเท่าใด ถ้าอัตราส่วนสูง (เทียบกับอัตราส่วนโดยเฉลี่ย) แสดงว่าได้ใช้เงินลงทุนถูกต้องไม่เกิดการเบี่ยงเบนของเงินทุน

๒. Leverage Ratio (อัตราส่วนที่แสดงสภาพเสี่ยง)

อัตราส่วนนี้จะแสดงให้เห็นว่าอัตราความเสี่ยงของเจ้าหนี้มีมากเพียงไรในการที่เข้าร่วมทุนกับผู้ถือหุ้นเพื่อจัดฐานะการเงินของกิจการ ในการที่เจ้าหนี้จะให้กู้เงินมาลงทุนจะต้องพิจารณา

- ส่วนของเจ้าของหรือจำนวนทุนที่กิจการมีอยู่เพื่อหารระดับความเสี่ยง ถ้ากิจการมีทุนหรือส่วนของเจ้าของน้อย ผู้ให้กู้จะอยู่ในฐานะที่ต้องเสี่ยงต่อการให้กู้
- จากการกู้ยืมเงินมาลงทุน ทำให้เจ้าของสามารถทำอะไรได้จากจำนวนเงินที่มีอยู่จำกัด โดยไม่เสียอำนาจในการควบคุมกิจการ
- ถ้ากิจการได้ผลตอบแทนจากเงินทุนมากกว่าดอกเบี้ยที่ธุรกิจจะต้องเสียแล้ว อัตราผลตอบแทนที่จะได้แก่เจ้าของก็จะเป็นที่น่าพอใจ ตัวอย่างเช่น ถ้าธุรกิจมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ๑๐% และต้องเสียดอกเบี้ย ๘% แล้ว ผลต่างที่เหลือ ๒% ก็จะถูกเป็นส่วนของเจ้าของกิจการ

ธุรกิจใดที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นต่ำ จะมีความเสี่ยงต่อการขาดทุนน้อย แต่ก็จะได้ผลตอบแทนในอัตราที่ต่ำ ในทางตรงข้าม ธุรกิจที่มีอัตราส่วนหนี้สินสูงจะมีความเสี่ยงค่อนข้างมาก แต่ก็มีโอกาสที่จะได้กำไรมากด้วย

๒.๑ Deb to Net Worth Ratio (อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น)

ถ้าอัตราส่วนนี้สูง (เมื่อเทียบกับอัตราเฉลี่ยของธุรกิจ) ก็นับว่ามีความเสี่ยงสูงทั้งในแง่ของเจ้าหนี้และเจ้าของ คือ เจ้าหนี้มีสิทธิในการเรียกร้องสินทรัพย์ของธุรกิจมากขึ้น และถ้าหากธุรกิจมีอันเป็นไปต้องเลิกกิจการ เจ้าของจะมีสิทธิเรียกร้องในสินทรัพย์ภายหลังที่ได้หักส่วนของเจ้าหนี้แล้ว ถ้ามองในด้านเจ้าหนี้ก็มีความเสี่ยงมากเช่นกัน เพราะเจ้าหนี้ร่วมลงทุนโดยมิได้มีส่วนในการควบคุม ดังนั้นเจ้าหนี้จะพอใจที่จะให้อัตราส่วนนี้อยู่ในระดับต่ำ

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น} = \frac{\text{หนี้สินทั้งหมด}}{\text{ส่วนของผู้ถือหุ้น}}$$

๒.๒ Debt to Total Asset Ratio (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม)

อัตราส่วนนี้เป็นการเปรียบเทียบระหว่างหนี้สินทั้งหมดของธุรกิจกับสินทรัพย์ทั้งหมดที่ธุรกิจลงทุนไปเพื่อดูอัตราส่วนร้อยละของหนี้สินที่ใช้ในการลงทุนทั้งหมด หนี้สินนั้นประกอบด้วยหนี้สินเดินสะพัดและหนี้สินระยะยาวทั้งหมด เจ้าหนี้พอใจที่จะเห็นอัตราส่วนนี้ต่ำ เพราะยิ่งต่ำเท่าใด เจ้าหนี้ก็มีความเสี่ยงน้อยลงเท่านั้น ส่วนเจ้าของก็อยากที่จะให้อัตราส่วนนี้สูง ด้วยเหตุผล ๒ ประการคือ

- (๑) ต้องการให้กำไรต่อหุ้นสูงขึ้น และ
- (๒) ไม่ต้องการเสียสิทธิในการควบคุม เพราะถ้าใช้เงินทุนโดยการออกหุ้นสามัญใหม่ ก็จะมีสิทธิในการควบคุม แต่ถ้าหากอัตราส่วนนี้สูงเกินไปก็จะทำให้เจ้าของขาดความรับผิดชอบ เพราะเงินทุนที่ลงไปส่วนมากได้มาจากเจ้าหนี้ ถ้าหากเกิดขาดทุนขึ้น เจ้าของก็จะรับผิดชอบเฉพาะทุนที่ตนลงไป ซึ่งมีจำนวนน้อย แต่ถ้าหากมีกำไรก็จะทำให้อัตราราคาตอบแทนของเจ้าของเพิ่มขึ้นในอัตราส่วนที่สูง

$$\text{อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม} = \frac{\text{หนี้สินทั้งหมด}}{\text{สินทรัพย์ทั้งหมด}}$$

ตารางที่ ๒๗ แสดง Profitability Ratio (อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการหากำไร)

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ปี ๒๕๒๒

บริษัท/เครดิตฟองซิเอร์จำกัด	Profitability Ratio อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการหากำไร	
	Return on Total Asset (อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์) เป็นร้อยละ	Return on Net Worth Ratio (อัตราผลตอบแทนของส่วนของผู้ถือหุ้น) เป็นร้อยละ
๑. สินเคหะการ	๒	๒๐
๒. กรุงเทพเคหะ	๑	๑๑
๓. บ้านและที่ดินไทย	๑๑	๑๕
๔. เอเชีย	๑๔	๔
๕. เสรีสากลธนกิจ	๓	๑๔
๖. บ้านและที่ดินเปรมฤทัย	๑๔	-๔๕*
๗. ธนากร	๓	๑๐
๘. ยาวราช	-๑	-๑๕
๙. ศรีนครพัฒนา	๕	๓๗*
๑๐. ยูนิโก้เฮาส์ไฟแนนซ์	๑	๓

ตารางที่ ๒๗ (ต่อ)

บริษัท/เครดิต ฟองซีเออร์ จำกัด	Profitability Ratio อัตราส่วนแสดงสมรรถภาพในการหากำไร	
	Return on Total Asset (อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์) เป็นร้อยละ	Return on Net Worth Ratio (อัตราผลตอบแทนของส่วนของผู้ถือหุ้น) เป็นร้อยละ
๑๑. ช.อมรพันธ์	.๒	๑
๑๒. เซาท์อีสต์	-๑.๒	-๔
๑๓. เจเนอรัลเครดิต	- ๓	-๑๔
๑๔. นครไทยการลงทุน	- ๓	-๗๔
๑๕. สหสิน	- ๓	- ๘
๑๖. ยูเอิน	๒	๒๐
๑๗. แลนด์แอนด์เฮาส์	๕	๑๗
๑๘. จตุพันธ์	- ๑	- ๓
๑๙. ส่งเสริมเครดิตไทย	- ๑	-๑๔
๒๐. ไทย	๕	๖
๒๑. กรุงเทพสินทวี	.๑	.๐๕
๒๒. สหวิริยา	๒	๔
๒๓. มหานคร	๑	๔
๒๔. สินไทย	.๒	๑
๒๕. ธนิษฐ	๑	๒
๒๖. มาโก้	.๒	.๒
๒๗. ไทยธนกิจ	๑	๑
๒๘. สยามกองทุน	.๔	.๔
๒๙. อินเตอร์เนชั่นแนลซิตีส์	๑๐ *	๑๒
๓๐. ธนไทย	๔	๕
๓๑. ศิริธนาพร	๕	๕
๓๒. กมลสุโกศล	๕	๖
๓๓. โซเซียลตีเวลลอปเม้นท์	-๓๐ *	-๓๓
อัตราเฉลี่ยของธุรกิจ	.๓ *	-๐.๐๒๕ *

จากตารางที่ ๒๗ ซึ่งแสดงประสิทธิภาพของการใช้เงินทุนลงไปในสินทรัพย์ อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์เฉลี่ยของธุรกิจมีร้อยละ .๓ บริษัทอินเตอร์เนชั่นแนลซีดีส์ มีอัตราส่วนนี้สูงที่สุดคือร้อยละ ๑๐ และบริษัทโซเซียลตีเวลลอปเม้นท์ มีอัตราส่วนนี้ต่ำสุด คือ ร้อยละ - ๓๐

อัตราผลตอบแทนของส่วนของผู้ถือหุ้นแสดงผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้น อัตราเฉลี่ยของธุรกิจมีร้อยละ - ๒.๔ บริษัทที่ผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหุ้นสูงสุด ได้แก่ ศรีนครพัฒนา มีร้อยละ ๓๗ ส่วนบริษัทที่มีผลตอบแทนต่ำสุด ได้แก่ บ้านและที่ดินเปรมฤทัย มีร้อยละ - ๔๔

ตารางที่ ๒๘ แสดง Leverage Ratio (อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำกัด ปี ๒๕๒๒

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำกัด	Leverage Ratio อัตราส่วนแสดงสภาพเสี่ยง	
	Debt to Net Worth Ratio (อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น)	Debt to Total Asset Ratio (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม) เป็นร้อยละ
๑. สินเคหะการ	๘.๖๑	๘๔
๒. กรุงเทพเคหะ	๘.๓๒	๘๐
๓. บ้านและที่ดินไทย	๘๑.๒๕	๘๘
๔. เอเชีย	๘.๐๘	๘๐
๕. เสรีสากลธนกิจ	๘.๓๗	๘๑
๖. บ้านและที่ดิน เปรมฤทัย	-๑๙๓.๑๐	๑๐๐
๗. ธนากร	๒.๘๓	๗๕
๘. ยยาวราช	๑๖.๐๘	๘๔
๙. ศรีนครพัฒนา	๗.๒๘	๘๘
๑๐. ยูนิโก้เฮาซิ่งไฟแนนซ์	๓.๑๖	๗๖
๑๑. ซี.อมรินทร์	๒.๑๗	๗๓
๑๒. เซาท์อีสต์	๕.๗๘	๘๕
๑๓. เจเนอรัลเครดิต	๖.๖๒	๘๗

ตารางที่ ๒๘ (ต่อ)

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำกัด	Leverage Ratio อัตราส่วนแสดงสภาพเพียง	
	Debt to Net Worth Ratio (อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้เจ้าของ)	Debt to Total Asset Ratio (อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม) เป็นร้อยละ
๑๔. นครไทยการลงทุน	๒๔.๔๘	๙๖
๑๕. สหสิน	๑.๕๕	๖๑
๑๖. ยูเอเอ็ม	๗.๔๑	๘๘
๑๗. แลนด์แอนด์เฮาส์	๒.๑๔	๖๘
๑๘. จตุพันธ์	๑.๙๔	๖๐
๑๙. ผังเสริมเครดิตไทย	๒.๓๔	๗๐
๒๐. ไทย	๐.๑๓	๑๒
๒๑. กรุงเทพสินทรัพย์	๐.๐๐๐๒	๐.๐๒
๒๒. สหวิริยา	๐.๗๔	๔๒
๒๓. มหานคร	๒.๕๗	๗๒
๒๔. สินไทย	๒.๓๔	๗๐
๒๕. ธนิมทร	๐.๓๔	๒๘
๒๖. มาโก้	๐.๒๗	๒๑
๒๗. ไทยธนกิจ	๐.๐๐๒	.๒
๒๘. สยามกองทุน	๐.๑๘	๑๖
๒๙. อินเตอร์เนชั่นแนลซีทีเอส	๐.๒๒	๑๘
๓๐. ธนไทย	๐.๑๗	๑๕
๓๑. ศิริธนาพร	๐.๐๕	๕
๓๒. กมลสุโกศล	๐.๐๖	๖
๓๓. โซเซียลดีเวลลอปเม้นท์	๐.๑๔	๑๒
	อัตราเฉลี่ยของธุรกิจ = -๔๘	อัตราเฉลี่ยของธุรกิจ = ๕๗.๒

ตารางที่ ๒๔ แสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม ซึ่งให้เห็นการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมด ว่าได้มาจากเจ้าหนี้และส่วนของเจ้าของเท่าไร อัตราเฉลี่ยของธุรกิจนี้มีร้อยละ ๔๗.๒ บริษัทที่มีอัตราส่วนนี้สูงสุด ได้แก่ บริษัท บ้านและที่ดินเปรมฤทัย มีร้อยละ ๑๐๐ หมายความว่า การลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมดได้มาจากส่วนที่เป็นเจ้าหนี้ และบริษัทที่มีอัตราส่วนนี้ต่ำที่สุด คือ กรุงเทพมหานคร มีร้อยละ ๐.๐๒ แสดงว่าการลงทุนในสินทรัพย์ทั้งหมดได้มาจากเจ้าหนี้ร้อยละ ๐.๐๒ และได้มาจากส่วนของเจ้าของร้อยละ ๙๙.๙๘

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของเจ้าของเฉลี่ยของธุรกิจมี -๐.๔๔ บริษัทที่มีอัตราส่วนนี้สูงสุด ได้แก่ บริษัทบ้านและที่ดินไทย มี ๔๑.๒๔ และบริษัทที่มีอัตราส่วนนี้ต่ำที่สุด ได้แก่ บริษัท บ้านและที่ดินเปรมฤทัย มี - ๑๙๓.๑๐

๒. โอกาสของการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ แม้ว่าบริษัทเครดิตฟองซีเออร์จะมี ปัญหาในการดำเนินงานดังจะกล่าวในบทต่อไป แต่หากพิจารณาถึงความต้องการของประชาชนใน ด่านที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทยังมีโอกาสอีกมากในการดำเนินธุรกิจ โดยที่การขาดแคลนที่อยู่อาศัยของ ประเทศไทยนั้น ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในกรุงเทพมหานคร มากกว่าแหล่งอื่นของประเทศ เนื่องจาก เป็นเมืองใหญ่ที่เป็นทั้งศูนย์กลางการค้าอุตสาหกรรม ท่าเรือ และการศึกษา ดังนั้นจึงมีจำนวนประ ชากรหนาแน่นมากที่สุด มีอัตราการเพิ่มของประชากรเมืองสูงกว่าเมืองอื่นมาก ส่วนใหญ่ในภูมิภาคนั้นแม้ ปรากฏว่ามีการขาดแคลนเกิดขึ้น แต่ก็ไม่มากนัก ส่วนใหญ่เป็นปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยมีคุณภาพต่ำและ ขาดแคลนสาธารณูปโภคมากกว่า ที่อยู่อาศัยโดยตรง นอกจากนี้ สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อการ เกษะส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการสำรวจความต้องการเงินทุนเกี่ยวกับการเกษตรสง- เเคราะห์จึงประ เหมินในเขตกรุงเทพมหานครเป็นสำคัญ

๒.๑ ความต้องการสินเชื่อเพื่อการเกษตรในกรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจของการเกษตรแห่งชาติ ปรากฏว่ามีประชากร ๓.๔ ล้านคน ในปี พ.ศ. ๒๕๓๗ และจะเพิ่มเป็น ๖.๓ ล้านคนในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ และจากแผนพัฒนาเศรษฐกิจและ สังคม ฉบับที่ ๓ ได้ประเมินว่ามีการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ๑๐๐,๐๐๐ หน่วย ในปี พ.ศ. ๒๕๖๔ และการ เกษะแห่งชาติได้ปรับปรุงตัวเลขเพื่อใช้กับแผนพัฒนา ฉบับที่ ๔ และ ๕ แล้ว ปรากฏว่าจะขาดแคลน ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวน ๑๔๑,๒๐๐ หน่วย ในปี ๒๕๖๔ แยกได้เป็นการขาดแคลนของผู้มีรายได้น้อย รายได้ ปานกลาง และรายได้สูง ร้อยละ ๓๕, ๕๑ และ ๑๔ ตามลำดับ (รายละเอียดตารางที่ ๒๕)

จากจำนวนที่ขาดแคลนดังกล่าว เมื่อนำมาประเมินเป็นสินเชื่อเพื่อการเกษตรสงเคราะห์ โดยประมาณได้จากราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งทางการเกษตรได้ประมาณค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ ระดับต่าง ๆ เมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๔ และให้ค่าใช้จ่ายค่าก่อสร้างสูงขึ้นในอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อปีแล้ว เมื่อต้นปี ๒๕๖๔ จะมีความต้องการสินเชื่อเพื่อการเกษตรที่ขาดแคลนถึง ๕๓, ๖๑๑.๘ ล้านบาท (ราย ละเอียดตารางที่ ๓๐) ประกอบกับในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมฉบับที่ ๔ ได้กำหนดบทบาท ในส่วนของรัฐบาลที่จะเข้าไปช่วยแก้ไขปัญหากการขาดแคลนที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยกำหนดเป้าหมาย

ที่จะก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในกรุงเทพมหานครและส่วนภูมิภาคปีละ ๒๔,๐๐๐ หน่วย รวมทั้งสิ้น ๑๒๐,๐๐๐ หน่วย ส่วนที่เหลืออีก ๗๑,๒๐๐ หน่วย เป็นโอกาสทำลายของภาคเอกชนที่จะสนองความต้องการของผู้มีรายได้สูง คือ มีรายได้เกิน ๔,๐๐๐ บาทต่อเดือน ซึ่งมีอยู่ประมาณร้อยละ ๑๔ ของตลาดทั้งหมด

ด้วยเหตุผลดังกล่าว โอกาสของการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จึงมีอยู่มากพอควร เพราะเป็นสถาบันการเงินหนึ่งในภาคเอกชนที่ให้สินเชื่อเพื่อการเคหะเป็นส่วนใหญ่ และมีหลายบริษัทที่เคยมีความชำนาญด้านธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดินอยู่ก่อน

๒.๒ ความมั่นคงของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ในปัจจุบันความเข้าใจของประชาชนทั่วไปที่มีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยังไม่มากพอ มีประชาชนจำนวนน้อยที่เข้าใจว่าเครดิตฟองซิเอร์คืออะไร ถ้าประชาชนทั่วไปเข้าใจคำว่าเครดิตฟองซิเอร์มากกว่านี้ก็จะทราบได้ว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ถืออยู่ ประกอบกิจการอะไร และจะทราบถึงความมั่นคงที่บริษัทประเภทนี้มีความมั่นคงมากกว่าสถาบันการเงินอื่น กล่าวคือ ในการให้กู้ยืมแต่ละครั้งของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะต้องมีอสังหาริมทรัพย์จำนองและจะต้องเป็นการจำนองอันดับหนึ่งด้วย ซึ่งถือว่าเงินทุกบาทที่ให้ออกไปมีทรัพย์สินรับรองความเสี่ยงอย่างมั่นคงนับเป็นหลักประกันที่ดี ประกอบกับการให้กู้แต่ละครั้งจะต้องมีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ทราบถึงราคาทรัพย์สินที่แท้จริง หากหลุดจำนองบริษัทจะได้ไม่เสี่ยงต่อการขาดทุนและยังสร้างความแน่ใจในขั้นต่อไปไว้ก็คือจะให้กู้ยืมในอัตราร้อยละ ๔๐-๗๐ ของราคาประเมิน ยิ่งทำให้แน่ใจมากขึ้นในเรื่องของความเสี่ยงว่าจะเกิดขึ้นน้อยที่สุด

ดังนั้นความมั่นคงของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จึงมีมากนับเป็นสถาบันการเงินที่ควรร่วมลงทุนด้วย นำไว้ใจพอที่จะซื้อตัวสัญญาใช้เงิน ซึ่งเป็นการออมอีกลักษณะหนึ่งของผู้ที่ประสงค์จะออมทรัพย์ และเป็นการออมที่มีผลดีต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศดีกว่าจะเก็บเงินออมนั้นไว้กับตัวเอง เพราะทำให้เงินไม่หมุนเวียนในระบบ ด้านผลตอบแทนที่ได้จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ อัตราดอกเบี้ยได้ ๑๕ - ๑๔% ต่อปี ซึ่งได้ผลตอบแทนที่สูงพอควร เมื่อเป็นเช่นนี้จึงคิดว่าโอกาสในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์มีมาก และจะยิ่งมีมากขึ้นถ้าประชาชนเข้าใจธุรกิจประเภทนี้ดีกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ตารางที่ 29 จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตนครหลวงปี 2517-2529 จำแนกตาม
ขนาดรายได้ต่อเดือน

ปี พ.ศ.	ประชากร (ล้านคน)	จำนวนที่อยู่อาศัยแยกตามขนาดรายได้ต่อเดือน (หน่วย)			รวม
		รายได้น้อย	รายได้ปานกลาง	รายได้สูง	
		(ต่ำกว่า 2,000 บาท)	(2,000-4,999 บาท)	5,000 บาทขึ้นไป	
2517	3.50	36,500	53,200	14,600	104,300
2518	3.70	38,300	55,800	15,400	108,500
2519	3.85	39,500	57,600	15,900	113,000
2520	4.03	41,200	60,000	16,500	117,700
2521	4.25	43,200	63,000	17,400	123,600
2522	4.46	45,300	66,000	18,200	129,500
2523	4.70	47,800	69,700	19,200	136,700
2524	4.99	50,800	74,000	20,400	145,300
2525	5.20	53,200	77,500	21,300	152,000
2526	5.47	56,300	82,100	22,600	161,000
2527	5.70	59,200	86,300	23,800	169,300
2528	6.00	62,900	91,800	25,300	180,000
2529	6.30	66,900	97,500	26,800	191,200

ตัวเลขประมาณความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในระดับรายได้ต่าง ๆ กัน มีข้อสมมติฐานว่า
ความขาดแคลนทุกระดับมีอัตราร้อยละเท่ากัน

ที่มา : การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 30 จำนวนเงินทุนเพื่อเคหะสังเคราะห์ที่โครงการจำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือน

หน่วย : ล้านบาท

พ.ศ.	รายได้น้อย	รายได้ปานกลาง	รายได้สูง	รวม
2519	3,239.0	6,048.0	2,941.5	12,228.5
2520	3,716.2	6,930.3	3,357.8	14,004.3
2521	4,312.4	8,004.2	3,895.0	16,211.6
2522	4,944.1	9,223.8	4,481.5	18,649.4
2523	5,738.7	10,715.0	5,200.5	21,654.2
2524	6,708.7	12,513.6	6,078.1	25,300.4
2525	7,728.2	14,416.1	6,980.9	29,125.2
2526	8,996.5	16,798.9	8,147.6	33,943.0
2527	10,404.8	19,424.1	9,438.2	39,268.1
2528	12,161.8	22,728.3	11,036.4	45,926.5
2529	14,228.7	26,553.4	12,859.8	53,641.9

ที่มา : บันทึกประกอบคำบรรยายเรื่องธุรกิจของบริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิต
ฟองซิเอร์ โดย นายวรรัตน์ เลษะกุล อดีตหัวหน้าหน่วยวิเคราะห์บริษัทเงินทุนและบริษัท
หลักทรัพย์