

บทที่ ๑

บทนำ



### วัตถุประสงค์ของการศึกษาวิจัย

ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญมากสถาบันหนึ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย เพราะทำหน้าที่ให้กู้ยืมเงินโดยผู้กู้ต้องมีอสังหาริมทรัพย์มาทำสัญญาจำนอง ค้ำประกันการกู้ยืม ซึ่งมักมีข้อกำหนดให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สร้างโรง เรือน ซ่อมแซมขยายบ้าน เรือนในที่ดินนั้น หรือให้กู้ยืม เพื่อนำเงินไปซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีการชำระคืนเป็นงวด ๆ ในระยะเวลาที่กำหนด โดยเหตุที่ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิต และเป็นปัจจัยที่มีราคาแพง การที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง จึงเป็นการลงทุนที่มีค่าใช้จ่ายมาก ต้องอาศัยเงินออมจำนวนมาก หรืออาศัยความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้อื่น สถาบันการเงินนับว่าเป็นผู้ที่ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนได้ดีที่สุด เพราะมีหน้าที่ระดมเงินออมจากประชาชน และจัดสรรเงินออมที่ระดมมาได้ ให้กับผู้ที่ต้องการเงินทุนอยู่แล้ว

ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ เป็นสถาบันการเงินสถาบันหนึ่งที่สามารถตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้ เนื่องจากในปัจจุบันมีประชาชนเป็นจำนวนมากเดือดร้อน เรื่องที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เพราะจำนวนที่อยู่อาศัยมีจำกัดและมีราคาแพง ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ จึงเป็นธุรกิจที่น่าสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับประชาชนผู้ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความสนใจที่จะศึกษาถึงประวัติความเป็นมา ลักษณะการจัดตั้ง และการดำเนินงาน บทบาทของธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ในประเทศไทย รวมถึงปัญหาและข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นกับสถาบันนี้ ทั้งนี้ เพื่อเสนอแนะแนวทางที่จะแก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่าง ๆ ในการดำเนินงานธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย โดยมุ่งหวังให้สถาบันธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ในประเทศไทย ได้รับการพัฒนาให้มีความเจริญก้าวหน้า สามารถอำนวยความสะดวกแก่ประเทศชาติและประชาชน ในด้านการเป็นสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย และรักษาผลประโยชน์ของประชาชนผู้เกี่ยวข้องมากที่สุด

### ขอบเขตของการศึกษาริวิจัย

จะศึกษาถึงธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ทุกแห่งที่มีอยู่ในประเทศไทย ที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้ประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ เพื่อจะได้ทราบถึงลักษณะการดำเนินงานและปัญหาที่เกิดขึ้นใหม่แต่ละบริษัทว่า เหมือนหรือต่างกันอย่างไร ทั้งนี้เพื่อสรุปปัญหาอย่างกว้าง ๆ ออกมาให้เห็นได้เด่นชัด นอกจากศึกษาปัญหาด้านการดำเนินงานเท่าที่ได้จากการสัมภาษณ์, จากข้อมูลที่บริษัท เครดิตฟองซิเอร์สามารถเปิดเผยได้ และจากการวิเคราะห์ของผู้เขียนเองแล้ว ผู้เขียนจะศึกษาปัญหาในด้านกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมการดำเนินงานของธุรกิจประเภทนี้ว่ามีผลดีหรือผลเสียอย่างไร สำหรับการศึกษาดังกล่าวของ เครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทยนั้น จะศึกษาถึงบทบาทของธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน และบทบาทที่มีต่อการอำนวยความสะดวกด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป

อนึ่ง การศึกษาในครั้งนี้ มีข้อมูลที่เป็นตัวเลขบางส่วนที่อาจขาดความสมบูรณ์ไปบ้าง เนื่องจากเป็นข้อมูลที่เป็นความลับของธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์บางแห่งที่ไม่สามารถเปิดเผยได้ ดังนั้น ข้อมูลตัวเลขที่ปรากฏอยู่ในวิทยานิพนธ์เล่มนี้จึงเป็นข้อมูลที่เปิดเผยได้เท่านั้น

### วิธีการศึกษาริวิจัย

แม้ธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์จะมีในประเทศไทยมานานแล้วก็ตาม แต่กล่าวได้ว่า เพิ่งเป็นที่รู้จักและได้รับความสนใจจากประชาชนทั่วไป และรัฐบาล เมื่อไม่กี่ปีมานี้ ฉะนั้นคำரா, เอกสาร และหนังสือที่เกี่ยวกับธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์จึงมีน้อยมาก ยังมิได้มีผู้ใดทำการศึกษาริวิจัยธุรกิจประเภทนี้ อย่างจริงจังและสมบูรณ์แบบ ด้วยเหตุนี้การเขียนวิทยานิพนธ์เล่มนี้ จึงต้องอาศัยข้อมูลส่วนใหญ่ที่ได้จากการสัมภาษณ์, การวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ด้วยตัวเอง และการศึกษาจากคำரா, รายงาน เอกสาร และกฎหมาย

๑. การสัมภาษณ์ (Interview) ได้ใช้การสัมภาษณ์ที่มีแนวคำถามเป็นเครื่องมือในการดำเนินการสัมภาษณ์ แนวคำถามสัมภาษณ์นี้สร้างขึ้นด้วยวิธีการศึกษาจากคำரா หนังสือ บทความ บทกฎหมาย ซึ่งข้อมูลในแบบคำถามสัมภาษณ์นี้มีอยู่ ๓ ส่วนคือ ส่วนที่เป็นข้อมูลเกี่ยวกับประวัติความเป็นมาและการดำเนินงานของธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ ส่วนที่เป็นข้อมูลและข้อคิดเห็นเกี่ยวกับบทบาทของธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย และส่วนที่เป็นข้อคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการจัดตั้งและการ

บริหารธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอในประเทศไทย ในการสัมภาษณ์นี้ได้สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ของธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอแต่ละแห่งและผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอ รวมทั้ง การสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ระดับสูงของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังด้วย โดยได้ทำการสัมภาษณ์บุคคลต่าง ๆ เหล่านั้นด้วยตนเอง

๒. การวิเคราะห์ (Analysis) นอกจากการศึกษาโดยวิธีการสัมภาษณ์แล้ว การรวบรวมข้อมูลยังได้อาศัยการวิเคราะห์ข้อมูลด้วยตัวเอง เพื่อให้มีความมั่นใจว่าจะได้ข้อมูลที่สามารถใช้ในการศึกษาริวิจัยได้ถูกต้องยิ่งขึ้น ซึ่งการวิเคราะห์ข้อมูลนี้ได้จากการรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวของทั้งหลาย การติดตามข่าวคราว ความเคลื่อนไหวของธุรกิจประเภทนี้ และจากการสังเกตการณ์ในขณะที่ยังสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่หรือบุคคลที่ทรงความรู้เกี่ยวกับธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอแล้วนำมาวิเคราะห์โดยอาศัยการตัดสินใจ ภายใต้ความมีเหตุผลที่เชื่อถือได้

๓. การศึกษาจากตำรา, วารสาร, เอกสาร, รายงาน, บทความต่าง ๆ , ประกาศ และกฎหมาย บางส่วนนำมาจากตำราและกฎหมายของต่างประเทศ และบางส่วนได้มาจากธนาคารแห่งประเทศไทย, กระทรวงการคลัง, กระทรวงพาณิชย์ และจากบริษัท เศรษฐกิจซีอีเอบางแห่ง

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาถึงความ เป็นมา ลักษณะ การจัดตั้ง การดำเนินงาน ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นและ บทบาทจะช่วยให้มองเห็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นในขั้นตอนใด เพื่อเสนอแนะแนวทางที่จะแก้ไขอุปสรรคข้อขัดข้องต่าง ๆ โดยมุ่งหวังให้ธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอมีความเจริญก้าวหน้า สามารถอำนวยประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป และประเทศชาติ ในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัย และช่วยลดภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัย รวมถึงการรักษาผลประโยชน์ของประชาชนที่เกี่ยวข้องในฐานะเป็นสถาบันทางการเงิน นอกจากนี้ตำราหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอในประเทศไทยมีจำนวนน้อยมาก หรือแทบจะไม่มีเลย ดังนั้นจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าการศึกษาริวิจัยนี้จะช่วยเปิดโอกาสให้ผู้สนใจในธุรกิจประเภทนี้ได้ศึกษาหาความรู้ได้อย่างกว้างขวาง และนำผลที่ได้จากการวิจัยไปใช้ประโยชน์ได้ทั้งผู้ประกอบการธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอ ผู้ให้บริการ ผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือแม้กระทั่งรัฐบาล อาจนำผลการวิจัยไปใช้เป็นส่วนประกอบเพื่อการพิจารณา ในการดำเนินการควบคุม นโยบายต่าง ๆ ของธุรกิจ เศรษฐกิจซีอีเอ