



บทที่ 1 บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันปัญหาสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและของโลกชะลอตัว ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยประสบปัญหาหลายครั้ง ซึ่งถือว่าเป็นภาวะปกติของวัฏจักรเศรษฐกิจที่มีขึ้นและลง โดยจะมีระยะแตกต่างกันเวลาประมาณ 5-10 ปี ซึ่งปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยมี 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (อุปสงค์-Demand) และปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาด (อุปทาน-Supply)

อย่างไรก็ตาม ภาวะการชะลอตัวของธุรกิจที่อยู่อาศัยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 มีความแตกต่างจากอดีต เนื่องจากในอดีตความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากเกินไปจนการผลิต ทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาแพง ประชาชนไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ แต่ในปัจจุบันตลาดที่อยู่อาศัยมีการผลิตเกินเกินความต้องการ โดยสาเหตุหลักมาจากภาวะบ้านล้นตลาด (Over Supply) จนก่อให้เกิดการแข่งขันด้านการตลาดและการขายอย่างรุนแรง นอกจากนี้ปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศประกอบกับปัญหาการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทจากระบบตะกร้าเงินมาเป็นระบบลอยตัว ส่งผลให้บริษัทเอกชนหลายแห่งปิดกิจการและเลิกจ้างแรงงานเป็นจำนวนมาก ประชาชนขาดรายได้และความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างชะลอการให้บริการสินเชื่อ¹ ดังนั้นแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันย่อมมีความแตกต่างจากแนวทางการแก้ปัญหาในอดีต ช่วงปี 2539 ภาวะวิกฤตของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเริ่มเห็นได้ชัดเจนจากการผลิตที่ล้นตลาดนำไปสู่วิกฤตสถาบันการเงินและเศรษฐกิจ และปัญหาอื่น ๆ ตามมาอีกมากมาย เช่น ปัญหาที่อยู่อาศัยล้นตลาด อาคารไร้คนอยู่อาศัย (บ้านว่าง) ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อรายได้อันเกิดจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปัญหาการบังคับจำหน่ายขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปัญหาโครงการก่อสร้างค้าง ปัญหาความสามารถในการซื้อของประชาชนถดถอยเนื่องจากปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ เป็นต้น

ผลกระทบของวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจที่มีต่อผู้ประกอบการจัดสรร, ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย, สถาบันการเงินและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องรวมถึงระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยเมื่อมอง

¹ วิกฤตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2539, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 2, ฉบับที่ 6 (เดือนกรกฎาคม - กันยายน 2540).

จากภาพรวมของประเทศการที่ประชาชนไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง, ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาภาวะบ้านล้นตลาด และการที่สถาบันการเงินไม่มีสภาพคล่องและ ความสามารถดำเนินการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยสอดคล้องกับระบบการออมเงินของประชาชนนั้น

รัฐบาลทุกรัฐบาลที่เข้ามาบริหารประเทศจึงได้พยายามหามาตรการในการแก้ปัญหาวิกฤตการณ์ที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้น เพื่อเป็นการฟื้นฟูธุรกิจที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งถือเป็นเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของประเทศ โดยมาตรการและข้อเสนอแนะของทาง ภาครัฐและเอกชนในการแก้ไขปัญหาวิกฤตที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์มีมากมายหลายมาตรการ ขึ้นอยู่กับช่วงเวลา ไม่ว่าจะเป็นมาตรการแก้ปัญหาทางการเงิน มาตรการเพิ่มอุปสงค์ในตลาด ซึ่ง นโยบายที่รัฐบาลดำเนินการสนับสนุนให้ประชาชนและข้าราชการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มีขึ้น ก็เพื่อสร้างความมั่นคงและปรับปรุงคุณภาพชีวิตการอยู่อาศัยของครอบครัว เป็นการช่วยฟื้นฟูธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

ในวันที่ 3 เมษายน 2544 รัฐบาลได้ออกมาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปล่อยสินเชื่อให้กลุ่มข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจในวงเงิน 100% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขาย และมาตรการในการแก้ไขปัญหาอสังหาริมทรัพย์ และใน วันที่ 4 พฤศจิกายน 2544 ได้มีการแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์มีคุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ เป็นประธานเสนอโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ต่อมาในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2544 ธนาคารอาคารสงเคราะห์และกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ได้ร่วมมือทางการเงิน ออกโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ โดยให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ซึ่งเป็นโครงการที่มีขึ้นเพื่อส่งเสริมให้ข้าราชการที่มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง ในอัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปี หลังจากนั้นจึงจะเปลี่ยนเป็นอัตราลอยตัวระยะเวลา 30 ปี ถือเป็นอีก มาตรการหนึ่งของรัฐบาล ที่จะมีส่วนช่วยสร้างและส่งเสริมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ เป็นการเพิ่มประโยชน์และคุณค่าแก่สมาชิกโดยอาศัยหลักการ ร่วมมือกันทางการเงินระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้สินเชื่อในลักษณะสวัสดิการ ซึ่งส่งผลให้ข้าราชการที่เดิมอาจไม่มี ความสามารถหรือมีความสามารถทางการเงินน้อยได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น เนื่องจากสามารถกู้เงินเพื่อซื้อบ้าน ได้ในวงเงินที่สูงมากขึ้นและเงื่อนไขในการผ่อนชำระดีกว่าหลัก

เกณฑ์ปกติทั่วไป² ปัจจุบันโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์ – กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ได้ดำเนินการมาทั้งสิ้น 3 ครั้ง ครั้งที่ 1 ในวันที่ 22 ธันวาคม 2544 ครั้งที่ 2 วันที่ 29 เมษายน 2546 และครั้งที่ 3 วันที่ 21 ธันวาคม 2547

วัตถุประสงค์และประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์ – กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ส่งผลต่อหลายฝ่ายดังต่อไปนี้

- ผลต่อกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ คือเป็นการให้สิทธิสมาชิกหรือข้าราชการที่มีใช้สมาชิกแต่อยู่ในสังกัดหน่วยงานเดียวกับสมาชิกสามารถได้รับสิทธิพิเศษจากโครงการ เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของตัวเองและครอบครัว

- ผลต่อรัฐบาล คือ เป็นการกระตุ้นให้รัฐบาลเกิดความคิดริเริ่มในการบริหารจัดการกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการแบบใหม่ ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์เงินกองทุนได้อย่างเต็มที่ทั้งต่อกองทุนและสมาชิก ช่วยให้เกิดมาตรการใหม่ของรัฐบาลในการฟื้นฟูภาคอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ยังช่วยสนับสนุนและส่งเสริมให้ข้าราชการมีโอกาสเพิ่มคุณภาพชีวิตและความมั่นคงแก่ข้าราชการ อันจะส่งผลให้เป็นการดึงดูดใจ ผู้เข้ารับราชการ

- ผลต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ เกิดแนวความคิดที่จะต้องปรับปรุงวิธีการในเรื่องการบริหารจัดการด้านต้นทุนให้มีประสิทธิภาพสูงสุดและจะต้องเพิ่มประสิทธิภาพในเรื่องการบริหารความเสี่ยงอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์ – กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อหลายฝ่าย แต่โครงการดังกล่าวยังคงมีปัญหาและอุปสรรคได้แก่ปัญหาด้านความเสี่ยงการให้สินเชื่อ เนื่องจากโดยทั่วไปสถาบันการเงินจะให้สินเชื่อเพียง 80% ของราคาประเมิน แต่ตามโครงการนี้ธนาคารให้กู้ได้ถึง 100% ซึ่งเมื่อพิจารณากำลังความสามารถในการชำระหนี้แล้ว พบว่าผู้กู้ไม่มีความสามารถที่จะกู้จริงได้ถึง 100%, ปัญหานี้ไม่ก่อรายได้อีกอุปสรรคหนึ่งที่ทำให้ธนาคารต้องพัฒนามาตรฐานการให้สินเชื่อ โดยเฉพาะเรื่องหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ รวมถึงผลทางกฎหมายในกรณีผู้กู้ไม่ชำระหนี้จะต้องมีความชัดเจนเข้มงวด มีกฎหมายระยะกลางมาควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ สำหรับมาตรการต่างๆที่รัฐ

² รัฐบาลกับแนวนโยบายฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์,วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 8, ฉบับที่ 28 (เดือนมกราคม – มีนาคม 2545).

ดำเนินการเพื่อฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ควรจะต้องมีการติดตามประเมินผลอย่างใกล้ชิด และที่สำคัญรัฐจะต้องพัฒนานโยบายและกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในระยะยาวเพื่อหลีกเลี่ยงมิให้เกิดปัญหาวิกฤตทางเศรษฐกิจอีกครั้งในอนาคต โดยเมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับประเทศสิงคโปร์ จะพบว่ามาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์มีมาตรการในการช่วยประชาชนให้มีกำลังซื้อ และมีบ้านได้เร็วขึ้น ผ่านการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ Housing and Development Board-HDB ซึ่งรัฐบาลจะกำหนดนโยบายด้านการส่งเสริมกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนและสนับสนุนด้านการเงิน นอกจากนี้รัฐบาลยังได้ออกมาตรการสำคัญ โดยในปี 1968 ได้จัดตั้ง Central Provident Fund ขึ้น โดยอาศัยอำนาจรัฐบัญญัติ Central Provident Fund ซึ่ง Central Provident Fund (CPF) มีบทบาทอย่างสูงในการส่งเสริมให้ประชาชนสิงคโปร์มีกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพัฒนาระบบกองทุนและการสนับสนุนทางการเงินแก่สมาชิกเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งในภาครัฐและเอกชน จนทำให้ประชาชนสิงคโปร์มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองในอัตรา 90% ของประชากรทั้งหมด ซึ่งนับเป็นอัตราที่สูงที่สุดในโลก ในการดำเนินการของ Central Provident Fund นั้น ได้อนุญาตให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถนำเงินออมที่อยู่ใน Central Provident Fund มาใช้เพื่อค่างานบ้าน และนำเงินมาผ่อนชำระค่าผ่อนบ้านรายเดือนได้³ ซึ่งประเทศสิงคโปร์มีกฎหมาย หลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก Central Provident Fund แตกต่างจากประเทศไทย อันจะส่งผลให้ผลทางกฎหมายทั้งในกรณีการควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ หรือกรณีที่ผู้กู้ไม่ชำระหนี้มีความแตกต่างกัน และในประเทศไทยได้มีการออกกฎหมายในระยะกลางมาควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ ดังนั้นการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการของประเทศไทยจึงมีประเด็นในเรื่องความแตกต่างของกฎหมาย หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่ไม่ชัดเจนเข้มงวดอย่างเพียงพอทำให้เกิดกรณีการขึ้นของกู้เงินที่มีค่าใช้จ่ายเพื่อต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่เพื่อการซื้อขายเก็งกำไร นอกจากนี้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังขาดความสอดคล้องกับระบบการออมของผู้กู้ ทำให้เกิดปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวกับกรณีผู้กู้ไม่ชำระหนี้ และในปัจจุบันยังไม่มีมาตรการทางกฎหมายในระยะกลางมาควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ ทำให้เกิดปัญหาหนี้ไม่ก่อรายได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อประเทศและสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญโดยรวม ซึ่งปัญหาต่างๆ เหล่านี้จำเป็นที่จะต้องได้รับการศึกษาหาแนวทางแก้ไขอย่างเป็นระบบ เพื่อการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ให้มีประสิทธิภาพสามารถพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศได้

³ Tan Chwee Huat, *Financial Markets and Institutions in Singapore*. (Singapore: Singapore University Press, 1996), p. 321-347.

ตามวัตถุประสงค์ โดยเฉพาะการนำมาตรการทางกฎหมายมาใช้เพื่อให้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้ตาม โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ มีความสอดคล้องและเข้มงวดเพียงพอ นอกจากนี้ยังควรมีมาตรการทางกฎหมายระยะกลางมาควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ เพื่อให้มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีประสิทธิภาพสามารถดำเนินการอย่างเป็นระบบตั้งแต่การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจนถึงการได้รับชำระหนี้ได้อย่างถูกต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่แท้จริง และจำเป็นที่จะต้องศึกษาว่า ควรแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือออกกฎหมายใหม่มารองรับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยดังกล่าวอย่างไร ให้เกิดความเข้มงวดเป็นไปตามวัตถุประสงค์การฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความสอดคล้องระหว่างระบบการออมของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และมีความชัดเจนในผลทางกฎหมายกรณีผู้กู้ไม่ชำระหนี้

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาถึงแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้ตาม โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการที่มีความเข้มงวด และสอดคล้องระหว่างระบบการออมของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. เพื่อศึกษาถึงผลทางกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้ตาม โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
3. เพื่อศึกษาความเสียหายที่เกิดจากการให้กู้ เพื่อทราบถึงมาตรการทางกฎหมายในระยะกลางที่ควรนำมาใช้เพื่อควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้
4. เพื่อศึกษาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้ตาม โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการที่มีประสิทธิภาพตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตของการวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ศึกษาเกี่ยวกับบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้ตาม โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาถึงผลทางกฎหมายกรณีผู้กู้ไม่ชำระหนี้ ทั้งนี้ โดยศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสิงคโปร์ เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยและแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือออกกฎหมายใหม่มารองรับ

เค้าโครงการศึกษาแบ่งออกเป็น 5 บท ดังต่อไปนี้

บทที่ 1 บทนำ กล่าวถึงความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา วัตถุประสงค์ของการวิจัย ขอบเขตของการวิจัย สมมติฐาน วิธีการดำเนินการวิจัย และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

บทที่ 2 กล่าวถึงภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทฤษฎีและแนวความคิดเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การให้สินเชื่อและการออมบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์และกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยผลกระทบและมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

บทที่ 3 กล่าวถึงแนวทางและมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศสิงคโปร์ บทบาทของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการให้สินเชื่อ หลักเกณฑ์และมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิก Central Provident Fund

บทที่ 4 ศึกษาเปรียบเทียบและวิเคราะห์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการของประเทศไทยกับ Central Provident Fund ประเทศสิงคโปร์ โดยจะกล่าวถึงเปรียบเทียบและวิเคราะห์ความเหมือน – ความแตกต่างของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย รวมทั้งการนำมาตรการทางกฎหมายมาใช้แก้ปัญหา

บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ เป็นการสรุปประเด็นกฎหมาย หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เกิดขึ้นในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามโครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ และเสนอแนะแนวทางที่จะใช้ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

สมมติฐานของการวิจัย

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ข้าราชการ ตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีความเข้มงวดไม่เพียงพอ ขาดความชัดเจนและความไม่สอดคล้องระหว่างระบบการออมของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในกรณีที่ผู้กู้ไม่ชำระหนี้ จึงควรศึกษาเปรียบเทียบกับประเทศสิงคโปร์ เพื่อหาแนวทางแก้ไขหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อ การแก้ไขกฎหมาย และ/หรือออกกฎหมายใหม่มารองรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการให้มีความเข้มงวดสอดคล้องระหว่างระบบการออมกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังทำให้ผลทางกฎหมายในกรณีที่ผู้กู้ไม่ชำระหนี้มีความชัดเจน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการที่มีความเข้มงวด และมีความสอดคล้องระหว่างระบบการออมของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถดำเนินการอย่างเป็นระบบตั้งแต่การให้สินเชื่อถึงการได้รับชำระหนี้
2. ทำให้ทราบถึงแนวความคิดทางทฤษฎีของกฎหมายและเศรษฐศาสตร์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายหรือออกกฎหมายใหม่มารองรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
3. ทำให้ทราบถึงผลทางกฎหมายและมาตรการทางกฎหมายในระยะกลางที่ควรนำมาใช้เพื่อควบคุมการชำระหนี้ของผู้กู้ ไม่ให้เกิดความเสียหายจากการให้กู้
4. ทำให้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์-กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ มีประสิทธิภาพสามารถฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรการและนโยบายของรัฐบาลได้อย่างแท้จริง

วิธีดำเนินการวิจัย

เป็นการศึกษาวิจัยเอกสารและข้อมูล (Documentary Research) จากองค์กรหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษารวบรวมข้อมูลจากเอกสาร ตำรา บทความ กฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทยและประเทศสิงคโปร์ รวมทั้งข้อมูลในทางปฏิบัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง แล้วนำเอาข้อมูลมาศึกษาวิเคราะห์และเปรียบเทียบอย่างเป็นระบบ

คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

กบข. หมายถึง กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

ธอส. หมายถึง ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการ ธอส.-กบข. หมายถึง โครงการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของข้าราชการที่เป็นสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญ (กบข.) หรือมิใช่สมาชิก กบข. แต่อยู่ในสังกัดหน่วยงานเดียวกับสมาชิก กบข. โดยความร่วมมือระหว่างกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ (กบข.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และช่วยส่งเสริมกำลังซื้อของข้าราชการให้สามารถจัดซื้อจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล

ปปพ. หมายถึง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

CPF หมายถึง Central Provident Fund

HDB หมายถึง Housing and Development Board