

ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย



นายบุญเกรียง ภูนาพันธ์สิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาสถาบันศึกษาระบบศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2534

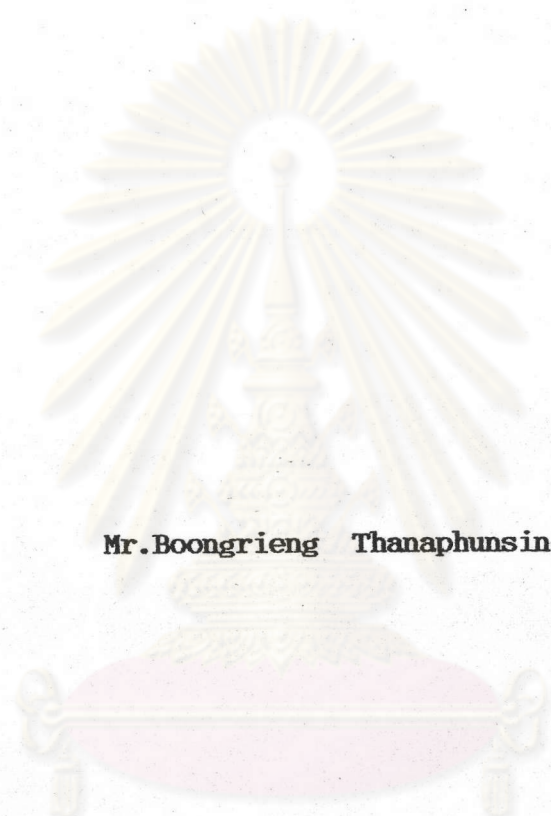
ISBN 974-579-126-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

017723

I1031376X

THE OPTIMUM FINANCING SYSTEM FOR PROVIDING HOUSING TO LOW INCOME GROUP



Mr. Boongrieng Thanaphunsin

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Architecture

Graduate School

Chulalongkorn University

1991


ISBN 974-579-126-1



หัวข้อวิทยานิพนธ์
โดย
ภาควิชา
อาจารย์ที่ปรึกษา

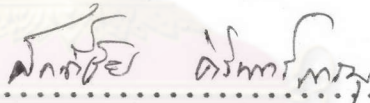
ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย
นายบุญเกรียง ฐานานันท์สิน
สถาปัตยกรรมศาสตร์
รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ออุมติให้บัณฑิตวิทยาลัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรราชัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ)


.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม)


.....กรรมการ
(นาย ปรีดี บุรตศิริ)


.....กรรมการ
(นาย สมชาย เลิศบรรณพงษ์)

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

บุญเกรียง รัตนรัลลิน : ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย (THE OPTIMUM FINANCING SYSTEM FOR PROVIDING HOUSING TO LOW INCOME GROUP) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 145 หน้า, ISBN 974-579-126-1

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล โดยพิจารณาจากครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 7,200 บาท ต่อเดือนลงมา

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่ทำให้เกิดปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยมีสาเหตุมาจากรายได้เฉลี่ยของครัวเรือนไม่เพียงพอในการผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยได้ การแก้ปัญหาทางการเงินที่ผ่านมา คนกลุ่มนี้จะช่วยเหลืตัวเองมาโดยตลอด โดยการกู้ยืมจากแหล่งทางการเงินนอกระบบ ส่วนการศึกษาถึงบทบาทการดำเนินงานของสถาบันการเงินที่ผ่านมาพบว่า ปัจจุบันยังไม่มีสถาบันการเงินใดมีบทบาทหรือทำหน้าที่ให้การสนับสนุนคนกลุ่มนี้อย่างจริงจัง ส่วนใหญ่จะเน้นการอำนวยความสะดวกเชื่อมโยงระยะสั้นมากกว่า เนื่องจากได้รับผลตอบแทนกลับคืนที่รวดเร็วและสูงกว่าการอำนวยความสะดวกทางด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อระยะยาว

การแก้ปัญหาในเรื่องของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น เป็นเรื่องที่ยาก เนื่องจากกลุ่มนี้มีรายได้นไม่เพียงพอสำหรับผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัย ดังนั้นควรจัดตั้งสถาบันการเงินขึ้นใหม่ หรือปรับปรุงหน่วยงานเดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อทำหน้าที่ให้การสนับสนุนแก่กลุ่มนี้โดยตรง ส่วนการแก้ปัญหาในเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัยนั้น ควรเป็นบทบาทของรัฐบาลโดยตรงในการทำหน้าที่ให้การสนับสนุน ซึ่งต้องใช้งบประมาณในจำนวนเงินที่สูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายของรัฐบาลว่าจะให้ความสำคัญกับปัญหาทางด้านที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด



ภาควิชา สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐการ
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิสิต *บุญเกรียง รัตนรัลลิน*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา *ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ*

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาพร้อม

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

BOONGRIENG THANAPHUNSIN : THE OPTIMUM FINANCING SYSTEM FOR PROVIDING HOUSING TO LOW INCOME GROUP. THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. SAKCHAI KIRINPANU, Ed.D. 145 PP.

The main purpose of this research is to study the optimum financing system for providing housing to low income group in Bangkok and Sub-Urban, concerning group with household income less than 7,200 Baht per month.

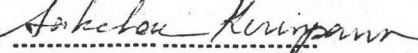
The study shows that the problem of owning a house caused by the fact that the average household income earned by this group is not enough to buy their own houses. Therefore, this group has to borrow from external financial sources. Moreover, the study also finds that none of the existing financial institutions in Thailand concerns about the needs of this group. These financial institutions prefer short-term financing rather than housing loan since short-term financing generates higher yields.

The key to help this low income group is considerably difficult since income generated by this group is insufficient to buy a house. Therefore, there should be an attempt to form a new financial institution or to improve the existing organization, specifically to serve the needs of low income. Furthermore, the government should support this low income group by providing them enough housing. This requires large amount of government budget, therefore, the effort to help this low income group depends largely on whether the government considers the importance of their needs.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา สถาบันพัฒนบริหารศาสตร์
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์
ปีการศึกษา 2533

ลายมือชื่อนิสิต 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "ระบบการเงินที่เหมาะสมต่อการจัดการด้านที่อยู่อาศัย แก่ผู้มีรายได้น้อย" นี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งเป็นผู้ให้ข้อเสนอแนะ และข้อคิดต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์และน่าสนใจ สำหรับเป็นข้อมูลประกอบในการเขียนวิทยานิพนธ์

นอกจากนี้ขอขอบพระคุณ คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล (รองกรรมการผู้จัดการธนาคารนครธน) และคุณ สิทธิชัย ตันติพิพัฒน์ (กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์) ที่กรุณาให้รายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับระบบการเงินเคหการในต่างประเทศ Mr.Micheal Lee จากองค์การ USAID และคุณ นลินี แสงสุพรรณ จากการเคหะแห่งชาติที่ให้ความสะดวกในการค้นคว้าหาข้อมูลประกอบ และการยืมหนังสือ ทั้งนี้ขอขอบพระคุณ คุณปรดิษฐ์ บุรณศิริ (รองผู้อำนวยการเคหะแห่งชาติ) คุณ สมชาย เลิศบรรณพงษ์ (ผู้จัดการฝ่ายสินเชื่อ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ร่วมเสริมกิจ) และ รศ. ประภาภัทร นิยม ที่กรุณาให้เกียรติมาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ สำหรับผู้มีอาลัยได้ คือ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต ซึ่งเป็นผู้ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนมาโดยตลอด

ท้ายนี้ขอขอบพระคุณ คุณ ทวีร์ สิริโกตี คุณ สุนทร คงทรัพย์ และคุณ พัชรี ศิลป์ตลอดจน เจ้าหน้าที่ของธนาคารกรุงเทพทุกท่านที่ช่วยอำนวยความสะดวก ในการประมวลผลข้อมูลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ ตลอดจนการพิมพ์วิทยานิพนธ์นี้เป็นอย่างมาก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญแผนภูมิ.....	ฉ
สารบัญกราฟ.....	ฉ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	2
ขอบเขตของการศึกษา.....	2
วิธีดำเนินการศึกษาและขั้นตอนการศึกษา.....	3
ข้อจำกัดในการศึกษา.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
2. ทฤษฎีและแนวคิดในการพัฒนาและแก้ไขปัญหาท่ออยู่อาศัย.....	6
แนวความคิดและรูปแบบในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในประเทศ	8
การแก้ไขปัญหาท่างด้านที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ.....	13
- ระบบการเงินเคหการในสหรัฐอเมริกา.....	13
- ระบบการเงินเคหการในประเทศอังกฤษ.....	17
3. ลักษณะและปัญหาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในกรุงเทพมหานคร.....	23
ลักษณะและสภาพของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร.....	23
ลักษณะและรูปแบบที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้น้อย.....	28
4. บทบาทของรัฐในการแก้ไขปัญหาคารขาดแคลนที่อยู่อาศัย.....	29
บทบาทและปัญหาการดำเนินงานของหน่วยงานของรัฐ.....	29
- การเคหะแห่งชาติ.....	29
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	32
- ธนาคารออมสิน.....	39

บทที่

5. บทบาทและปัญหาการดำเนินงานของเอกชน ในการให้การสนับสนุน ทางด้านที่อยู่อาศัย.....	42
ธนาคารพาณิชย์.....	43
บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์.....	47
บริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	53
บริษัทประกันชีวิต.....	56
สหกรณ์เคหการ.....	61
6. การศึกษารูปแบบทางกายภาพของที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และ ความสามารถในการจ่ายสำหรับที่อยู่อาศัย.....	75
การศึกษาสถานภาพทางสังคม และลักษณะโครงสร้างของครอบครัว.....	76
ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย.....	79
การศึกษาสถานภาพทางการเงินของผู้ที่อยู่อาศัย.....	84
ทัศนคติที่มีต่อที่อยู่อาศัยเดิม และที่อยู่อาศัยแห่งใหม่.....	94
ทัศนคติและความคิดเห็นเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยแห่งใหม่.....	100
7. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	104
สรุปผลที่ได้จากการศึกษา.....	104
แนวทางในการจัดระบบการเงินเคหการสำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	106
ข้อเสนอแนะ.....	119
บรรณานุกรม.....	127
ภาคผนวก.....	130
ประวัติผู้เขียน.....	145

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1. เปรียบเทียบปริมาณที่อยู่อาศัยปี 2526-2532.....	23
2. ยอดสินเชื่อก่อนเพื่อที่อยู่อาศัยและการเปลี่ยนแปลง.....	31
3. แสดงยอดเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา.....	36
4. จำนวนเงินของสินเชื่อก่อนเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา.....	37
5. การให้สินเชื่อก่อนทางด้านที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา.....	40
6. ปริมาณการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	42
7. แสดงยอดการให้สินเชื่อก่อนทางด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์.....	45
8. บทบาทในการอำนวยการให้สินเชื่อก่อนทางด้านที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์.....	51
9. แสดงยอดการอำนวยการให้สินเชื่อก่อนเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์.....	55
10. แสดงยอดการให้สินเชื่อก่อนเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทประกันภัย.....	60
11. แสดงยอดสินเชื่อก่อนทางด้านที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ.....	70
12. แสดงยอดสินเชื่อก่อนเพื่อที่อยู่อาศัยจากปี 2524 ถึง 2532.....	71
13. สินเชื่อก่อนเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามสถาบันการเงิน.....	72
14. ระดับรายได้และการคาดประมาณราคาที่อยู่อาศัยที่ครัวเรือนสามารถจ่ายได้.....	73
15. แสดงสัดส่วนของสินเชื่อก่อนที่ธนาคารพาณิชย์ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเปรียบเทียบกับทั้งหมด	74
16. แสดงจำนวนร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์.....	76
17. แสดงจำนวนร้อยละของอายุผู้ให้สัมภาษณ์.....	77
18. แสดงรายละเอียดโครงสร้างของจำนวนสมาชิกในครอบครัว.....	78
19. แสดงจำนวนร้อยละของที่อยู่อาศัย โดยแยกตามลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกัน..	79
20. แสดงจำนวนร้อยละของที่อยู่อาศัย โดยแยกตามขนาดของพื้นที่.....	80
21. แสดงรายละเอียดของบ้านพักอาศัย โดยแยกตามลักษณะการใช้สอย.....	81
22. แสดงรายละเอียดของระบบการระบายน้ำเสียภายในชุมชน.....	82
23. แสดงรายละเอียดของระบบไฟฟ้าภายในบ้าน.....	83
24. แสดงลักษณะการใช้น้ำประปาภายในบ้าน.....	83
25. แสดงรายละเอียดรายได้เฉลี่ยของครอบครัว.....	84
26. แสดงรายละเอียดรายได้อื่น ๆ ต่อเดือน.....	85
27. แสดงจำนวนร้อยละของระดับค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยต่อเดือน.....	86
28. แสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครัวเรือนที่มีรายได้แตกต่างกัน.....	87
29. แสดงรายละเอียดภาระหนี้ในปัจจุบัน.....	88

ตาราง	หน้า
30. แสดงรายละเอียดแหล่งที่มาของเงินกู้.....	89
31. ภาระหนี้สิน โดยเฉลี่ยของครอบครัว.....	90
32. เงินออมที่เหลือเก็บในแต่ละเดือน.....	91
33. แหล่งกักเก็บทางการเงินในกรณีหากเงินไม่พอใช้.....	92
34. จำนวนเงินที่พร้อมจะจ่ายต่อเดือน สำหรับเป็นค่าที่อยู่อาศัยแห่งใหม่.....	93
35. แสดงระยะเวลาของการอยู่อาศัยในชุมชน.....	94
36. แสดงรายละเอียดของที่อยู่อาศัยเดิม.....	95
37. แสดงรายละเอียดลักษณะการครอบครองที่ดิน.....	96
38. แสดงรายละเอียดการครอบครองสิ่งปลูกสร้าง.....	97
39. ความคิดเห็นที่มีต่อการได้ทำสัญญาให้อยู่อาศัยในชุมชนนี้ต่อไป.....	98
40. แสดงรายละเอียดของปัญหาที่เกิดขึ้นในชุมชน.....	99
41. แสดงรายละเอียดของรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ต้องการในอนาคต.....	100
42. ความคิดเห็นต่อมาตรการให้ย้ายออกไปอยู่สถานที่แห่งใหม่.....	101
43. ความคิดเห็นต่อมาตรการในการให้ผ่อนชำระต่ำในช่วงแรก และให้ผ่อนชำระมากขึ้นตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น.....	102
44. รายละเอียดความต้องการที่จะให้รัฐช่วยเหลือเป็นอันดับแรก.....	103

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่	หน้า
1. ที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มขึ้นในเดือนมกราคม 2530 - ธันวาคม 2532.....	25
2. สัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่จัดสร้างขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล.....	26
3. แสดงจำนวนเงินของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์...	33
4. แสดงจำนวนรายของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์...	34



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญกราฟ

กราฟที่

หน้า

1. แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล..... 24



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย