



# บทที่ 1

## บทนำ

ในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ระบบการเงินที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพจะช่วยให้ประชาชนโดยทั่วไป ตลอดจนผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยสามารถจัดสร้าง หรือจัดหาที่อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็วมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น แต่ในสภาพความเป็นจริงแล้ว ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเครื่องมือองค์กร อีกทั้งปัจจัยต่าง ๆ หลายประการ การดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ก็เป็นอีกแนวทางหนึ่งในการจัดการระบบการเงินที่เหมาะสมสำหรับที่อยู่อาศัย ดังนั้นการศึกษาวิจัยถึงบทบาทการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย จึงเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การพัฒนาระบบการเงินของประเทศไทยในช่วงที่ผ่านมา ได้ประสบผลสำเร็จในการเสริมสร้างระบบการเงินของประเทศให้ทันสมัยมีความเป็นสากลมากขึ้น และเพิ่มประสิทธิภาพของระบบการเงินไทยทั้งด้านการจัดสรรทรัพยากรการเงิน และด้านการแข่งขัน กล่าวคือ ภาคการเงินของประเทศไทยมีการขยายตัวทั้งในเชิงลึกและเชิงกว้าง โดยพิจารณาจากสัดส่วนปริมาณเงินต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติที่มีแนวโน้มสูงขึ้น และการเพิ่มขึ้นของจำนวนสถาบันการเงินและบริการทางการเงิน อาทิเช่น ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมรายใหม่ และกิจการวิเทศธนกิจ

ในขณะที่ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต การใช้ระบบการเงินเพื่อเอื้ออำนวยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกลักษณะและสอดคล้องกับฐานะทางเศรษฐกิจของตน นอกจากจะเป็นเป้าหมายทางเศรษฐกิจและสังคมที่สำคัญ ยังถือเป็นการสะสมทุนของครัวเรือนที่มีประสิทธิภาพ และมีความหมายมากวิธีหนึ่งที่สามารถทดแทนการใช้จ่ายอย่างอื่น ซึ่งอาจมีลักษณะฟุ่มเฟือยได้ จึงใช้เป็นการกระตุ้นการออมของครัวเรือนที่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และของนักลงทุนที่ต้องการถือตราสารระยะยาวที่มีความเสี่ยงต่ำได้ นอกจากนี้ในระดับมหภาค ธุรกิจที่อยู่อาศัย (HOUSING SECTOR) เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีผลกระทบเชื่อมโยงต่อภาคเศรษฐกิจอื่นสูง และสามารถพัฒนาให้แปรผันสวนทางกับวัฏจักรทางเศรษฐกิจได้ จึงควรได้รับการพัฒนาให้เป็นภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ หลักการคือ พยายามขจัดข้อกีดขวางต่างๆ ทางกฎหมาย และลดความไม่แน่นอนต่าง ๆ ที่จะเพิ่มต้นทุนของที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนการก่อสร้างและต้นทุนการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อช่วยลดต้นทุนการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับครัวเรือนที่มีฐานะพอจัดหาที่อยู่อาศัยเองได้ รวมทั้งมาตรการช่วยเหลือทางการเงินสำหรับผู้มีรายได้น้อย ที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

เมื่อพิจารณาถึงระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย จัดอยู่ในประเภทระบบเงินฝากทั่วไป (DEPOSIT - TAKING SYSTEM) กล่าวคือ สถาบันการเงินต่างๆ ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะ

อาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่างๆ เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญ ระบบเงินฝากมักจะเป็นการรับฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ ทั้งเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำ ทั้งนี้ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากจะมีการปรับขึ้นลงอยู่เสมอตามภาวะของตลาดเงิน สำหรับเงินให้กู้ยืม ถ้าเป็นเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะเป็นเงินกู้ระยะสั้นและระยะปานกลาง ส่วนเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้รัยย่อยจะเป็นสินเชื่อระยะยาวประมาณ 10-25 ปี เป็นส่วนใหญ่ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สามารถปรับขึ้นลงได้ (ADJUSTABLE RATE/FLOATING RATE) เช่นเดียวกับเงินฝาก

สำหรับระบบการเงินเคหการแบบสัญญาออมก่อนกู้ (CONTRACTUAL SYSTEM) ที่มีการดำเนินงานอย่างแพร่หลายในประเทศแถบยุโรป เช่น เยอรมัน และออสเตรียนั้น ในประเทศไทยก็มีการดำเนินงานเช่นนี้อยู่บ้าง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จัดให้มีบริการออมทรัพย์ก่อนกู้ ที่เรียกว่า โครงการเงินฝากออมทรัพย์สินเคหะ ที่กำหนดให้ผู้ฝากต้องฝากเงินจำนวนอย่างน้อยที่กำหนดทุกเดือน เป็นเวลาอย่างน้อย 2 ปี โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับเงินฝากออมทรัพย์ธรรมดา และหากฝากติดต่อกันเกิน 2 ปี ก็จะได้รับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 1 ปี และมีสิทธิกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ไม่เกิน 75 เท่าของเงินฝากรายเดือน และธนาคารคิดดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปกติของธนาคารในขณะนั้น 1% อย่างไรก็ตามโครงการในลักษณะสัญญาออมก่อนกู้ นี้ ยังไม่ได้มีการดำเนินการอย่างจริงจังจากสถาบันการเงินต่างๆ และยังไม่ได้รับการสนับสนุนพิเศษจากภาครัฐ จึงทำให้ไม่ได้รับความนิยมจากประชาชนมากนัก

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่เป็นธนาคาร ได้แก่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหกรณ์เคหสถาน สหกรณ์ออมทรัพย์ สหกรณ์เครดิตยูเนียน สถาบันการเงินเหล่านี้จะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจ้างองส่างหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ (MORTGAGE LOAN) อย่างไรก็ตาม ยังมีสถาบันบางประเภทที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะอื่น เช่น การเคหะแห่งชาติที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ (HIRE-PURCHASE) นอกจากนี้ยังมีบริษัทเอกชนบางแห่งที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของการให้ผู้ซื้อบ้านผ่อนชำระเงินโดยตรงกับบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อต่อเมื่อได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้ว

ในบรรดาสถาบันต่างๆ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย มีเพียงสถาบัน 4 ประเภทที่มุ่งเน้นในธุรกิจการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ การเคหะแห่งชาติ และสหกรณ์เคหสถาน ในสถาบัน 4 ประเภทนี้อาจกล่าวได้ว่า มีเพียงธนาคารอาคารสงเคราะห์เท่านั้นที่ถือว่าเป็นสถาบันการเงินที่ชำนาญเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SPECIALIST HOUSING FINANCE INSTITUTION) และมีบทบาทสูงในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย

ณ. 31 ธันวาคม 2537 มีสถาบันสำคัญต่างๆ ได้ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างกว้างขวางกระจายอยู่ทั่วประเทศ ประมาณ 151 องค์กร และมีสาขาการดำเนินงานประมาณ 4,632 สาขา ทั้งนี้โดยมีกลุ่มธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันที่มีบทบาทมากที่สุดทั้งด้านการระดมเงินฝากและการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีจำนวนถึง 29 แห่ง (เป็นธนาคารพาณิชย์ไทยจำนวน 15 แห่ง เป็นสาขาธนาคารต่างประเทศ 14 แห่ง) และมีสาขาค่าเงินงานจำนวนมากถึง 2,823 สาขา รองลงมาที่มีบทบาทสูงได้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ

บริษัทเงินทุน สถาบันการเงินทั้ง 3 ประเภทนี้ มีสัดส่วนเงินกู้ที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทั่วไปคงค้างสูงถึงร้อยละประมาณ 95 ส่วนสถาบันอื่นๆ มีบทบาทในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่มากนัก โดยเฉพาะบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จึงเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจภาคเอกชนที่จัดตั้งขึ้น เพื่อให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย แต่ปรากฏว่ามีส่วนแบ่งสินเชื่อดังกล่าวเพียงร้อยละ 0.5 ของสินเชื่อรวมทั้งระบบ หรือมีส่วนแบ่งเป็นอันดับที่ 5 จากสถาบันการเงินทั้งหมด 6 สถาบัน

สภาพปัญหาของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจุบัน กล่าวคือ (1) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทยได้เปิดดำเนินการมานาน แต่บทบาทในฐานะสถาบันการเงินต่อระบบการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยยังมีอยู่เพียงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินสำคัญทั้ง 6 แห่ง คือ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทประกันชีวิต ธนาคารออมสิน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ณ.31 ธันวาคม 2537 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มียอดสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการ จำนวน 1,778.0 ล้านบาท และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปจำนวน 2,345.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 0.4 และ 0.5 ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินของรัฐที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีอัตราส่วนแบ่งตลาดถึงร้อยละ 1.2 และ 21.8 และเป็นที่รู้จักของประชาชนมากกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ (2) สภาพการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่ได้ก่อให้เกิดภาพพจน์ที่ดี และเกิดความมั่นใจในความมั่นคงของธุรกิจ นับว่าเป็นเรื่องที่น่าสนใจและศึกษาถึง ประวัติความเป็นมา โครงสร้างบริษัท และบทบาทที่มีต่อธุรกิจที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นแนวทางในการเสริมสร้างความมั่นคงของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้มีความแข็งแกร่งในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 1.)

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงลักษณะการดำเนินงาน ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงาน ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
2. เพื่อศึกษาถึงทัศนคติของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
3. เพื่อศึกษาถึงทัศนคติของเจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงินอื่นที่มีต่อธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
4. เพื่อศึกษาและเปรียบเทียบทัศนคติของผู้ใช้บริการบริษัทเครดิตฟองซิเอร์กับสถาบันการเงินอื่น
5. เพื่อศึกษาถึงผลประโยชน์ที่จะได้รับและแนวโน้มของการใช้บริการของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

## 1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. ศึกษาถึงบทบาทของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย
2. ศึกษาถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ตารางที่ 1. สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อรายสถาบัน ณ. 31 ธันวาคม 2537

สถาบัน	ปีที่เริ่มดำเนินการ	จำนวนสถาบัน	จำนวนสำนักงาน	สินเชื่อรวม	สินทรัพย์รวม	สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวม	สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย	% ต่อสินเชื่อรวมทั้งระบบ		
								สินเชื่อรายย่อย	สินเชื่อโครงการ	ต่อสินเชื่อรวม
1.ธนาคารพาณิชย์	2431	29	2,823	3,430,423	4,024,786	305,936	259,616	67.8%	59.6%	74.6%
2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	2496	1	32	100,579	111,804	98,217	5,119	21.8%	1.2%	2.2%
3.บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	2512	92	59	1,008,024	1,200,876	40,671	167,887	9.0%	38.5%	21.9%
4.การเคหะแห่งชาติ	2516	1	-	-	-	-	-	-	-	-
5.บริษัทประกันชีวิต	2472	13	1,166	21,511	104,517	2,578	1,220	0.6%	0.3%	0.5%
6.เครดิตฟองซิเออร์	2515	14	14	5,976	7,058	2,345	1,778	0.5%	0.4%	0.1%
7.ธนาคารออมสิน	2489	1	538	32,685	183,901	1,524	-	0.3%	0.0%	0.7%
รวม		151	4,632	4,599,198	5,632,941	451,271	435,620	100.0%	100.0%	100.0%

หน่วย : ล้านบาท

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. การศึกษาครั้งนี้จะไม่ศึกษาถึงวิธีการคำนวณ เพื่อหาอัตราผลตอบแทนของเครื่องมือทางการเงินต่างๆ ที่นำมาใช้ในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

#### 1.4 วิธีดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาค้นคว้าลักษณะการดำเนินธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

2. การวางแผนการดำเนินการวิจัย จะทำการกำหนดสมมุติฐาน การจัดทำเครื่องมือ และทดสอบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

3.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ที่ได้จาก

3.1.1 สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ยังคงเปิดดำเนินการอยู่

3.1.2 สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงินต่างๆ ที่มีทัศนคติต่อธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

3.1.3 ออกแบบสอบถามสำหรับผู้ใช้บริการด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และสถาบันการเงินอื่นๆ

3.2 การใช้แบบสอบถาม จะสำรวจโดยใช้แบบสอบถามทางไปรษณีย์ สำหรับผู้ที่ใช้บริการทางด้านสินเชื่อแล้ว และมอบหมายให้เจ้าหน้าที่สถาบันการเงินให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการสินเชื่อตอบแบบสอบถามก่อนการพิจารณาขอสินเชื่อ

3.3 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ที่ได้จากแหล่งข้อมูลต่างๆ เช่น ห้องสมุดของธนาคาร มหาวิทยาลัย สมาคม ตลอดจนเอกสาร และรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

4. การวิเคราะห์ข้อมูลจากการศึกษาโดยวิธีการทางสถิติ

5. การสรุปผลข้อมูล นำผลจากการวิเคราะห์ข้อมูลอธิบายสมมุติฐาน และทำการสรุปผลข้อมูล

#### 1.5 สมมุติฐานในการวิจัย

บทบาทของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่ชัดเจน และเป็นที่ยอมรับของประชาชนโดยทั่วไป จะมีส่วนช่วยสนับสนุนต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย

#### 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาในครั้งนี้ได้คาดหวังว่าจะได้รับประโยชน์ดังนี้

1. เพื่อทราบถึงลักษณะการดำเนินงาน ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงาน ตลอดจนแนวทางแก้ไขปัญหของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

2. เพื่อทราบถึงทัศนคติของผู้ประกอบการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
3. เพื่อทราบถึงทัศนคติของผู้ใช้บริการ ที่มีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์โดยเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น
4. เพื่อทราบถึงแนวทางในการเพิ่มประสิทธิภาพและการพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อธุรกิจที่อยู่อาศัย และธุรกิจสังหาริมทรัพย์
5. เพื่อให้หน่วยงานของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องได้เห็นถึงปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์