



ลักษณะธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์

แนวความคิดเกี่ยวกับธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์

๑. เครดิตฟองซีเออร์ (Credit Foncier) และจุกมุงหมาย

ฟองซีเออร์ (FONCIER) เป็นภาษาฝรั่งเศส แปลว่าเกี่ยวกับที่ดิน (land)

Credit Foncier ถือกำเนิดในประเทศฝรั่งเศสเป็นแห่งแรก^๑ โดยทั่ว ๆ ไป เครดิตฟองซีเออร์ หมายถึงการให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมโดยเอาอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกัน การประกอบธุรกิจเครดิต คือ การให้กู้เงินโดยการรับจำนองจากบรรดาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกำลังต้องการเงินเพื่อใช้ก่อสร้างโรงเรือนขึ้นบนที่ดินของตน, ซ่อมแซมบ้านเรือน ขยายการกลสิกรรมหรือหัตถกรรมอื่น ๆ ผู้ที่ประกอบกิจการเครดิตฟองซีเออร์นั้นจะให้เจ้าของที่ดินกู้ยืมโดยมีข้อกำหนดว่า ผู้กู้จะต้องใช้เงินที่กู้ยืมไปนั้นในการก่อสร้างโรงเรือนขึ้นในที่ดินที่ได้จำนองไว้ ในบางครั้งบุคคลบางคนจัดหาที่ดินตามลำพังและสร้างโรงเรือนบนที่ดินนั้น โดยประสงค์จะขายที่ดินและโรงเรือนทั้งลั้นนั้นแก่ผู้ที่ขาดแคลนเงิน โดยมีข้อสัญญาว่า ผู้ซื้อจะต้องชำระเงินให้เป็นงวด ๆ ความรับผิดชอบของผู้กู้เงินจะหมดไปเมื่อเอาที่ดินและโรงเรือนที่ขายให้แก่ผู้อื่นนั้นมาจำนองไว้ การชำระเงินจะต้องจัดให้เป็นงวด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้น โดยเหตุที่กิจการที่กล่าวมาทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและการจำนอง จึงมีผู้เรียกกิจการนี้ว่า Land And Mortgage Bank ด้วยเหมือนกัน

๒. ประวัติความเป็นมา

ความคิดเกี่ยวกับเครดิตฟองซีเออร์นี้ Louis Welowski นักเศรษฐศาสตร์ชาวโปแลนด์ เป็นผู้นำไปเผยแพร่ในประเทศฝรั่งเศส ในตอนต้นศตวรรษที่ ๑๙ ความมุ่งหมายสำคัญก็เพื่อช่วยเหลือบรรดาเจ้าของที่ดินโดยแก้ไขปรับปรุงระบบการกู้ยืมจำนองให้เหมาะสมกับสภาพความต้องการยิ่งขึ้น

^๑ เครดิตฟองซีเออร์ เอกสารโรเนียว กระทรวงการคลัง

ในสมัยนั้นเกษตรกรรมเป็นเศรษฐกิจส่วนที่สำคัญยิ่งในประเทศฝรั่งเศส ที่ดินนับเป็นปัจจัยสำคัญในผลิตรวมของประเทศ แต่ปรากฏว่าระบบเครดิตฟองซิเออร์สำหรับเจ้าของที่ดินเท่าที่บัญญัติกันทั่วไปมิได้อำนวยประโยชน์ที่เหมาะสมต่อการผลิตในด้านนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูงและระยะเวลาการชำระหนี้ก็สั้นเกินไป ทำให้เป็นภาระหนักในด้านการเงินอันเป็นผลเสียต่อประสิทธิภาพของเกษตรกรรมของประเทศ

ประเทศฝรั่งเศสประกาศใช้ระบบเครดิตฟองซิเออร์เป็นครั้งแรกโดยกฤษฎีกาลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ค.ศ. ๑๘๕๒ และต่อมาได้มีกฤษฎีกาลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ปีเดียวกันให้อำนาจจัดตั้งสมาคมเครดิตฟองซิเออร์ขึ้น เรียกชื่อว่า ธนาคารฟองซิเออร์แห่งปารีส ในระยะนั้นได้มีการจัดตั้งสถาบันการเงินทำนองเดียวกันในหัวเมือง คือ Nevers และที่ Marseilles ด้วย ต่อมาเดือนธันวาคมปีเดียวกันนั้นเองก็ได้มีกฤษฎีกาอีกฉบับหนึ่งเปลี่ยนชื่อใหม่เป็น เครดิตฟองซิเออร์แห่งประเทศฝรั่งเศส เป็นอันว่ากิจการเครดิตฟองซิเออร์ทั้งหมดรวมอยู่ภายใต้สถาบันเดียวกันตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

จุดมุ่งประสงค์ในการก่อตั้งเครดิตฟองซิเออร์ดังกล่าวนี้ในขั้นแรกก็เพื่อให้เฉพาะบรรดาเจ้าของที่ดินได้กู้เงินโดยมีจำนองเป็นประกัน และผ่อนชำระเป็นรายปี ในระยะยาว^๑ อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมาเครดิตฟองซิเออร์แห่งนี้อย่างได้ขยายกิจการออกไปกว้างขวางขึ้น กล่าวคือในปี ค.ศ. ๑๘๖๑ ได้รับอำนาจ^๒ ให้กู้โดยมีหรือไม่มีจำนองก็ได้แก่รัฐบาลท้องถิ่นและองค์การสาธารณต่าง ๆ เป็นต้นว่า โรงพยาบาล, หอการค้า ฯลฯ ในปีเดียวกันนั้นได้ขยายวงเขตดำเนินงานไปถึงแอลจีเรีย และต่อมาตลอดไปถึงพม่าเซีย มออคโค อาณาณคม ดินแดนในอารักขาและดินแดนในอาณัติของฝรั่งเศส นอกจากนั้นในปี ค.ศ. ๑๘๖๔ ได้รับอำนาจให้กู้เงินเป็นจำนองแก่เจ้าของเรือค้าขายอีกส่วนหนึ่งด้วย

๓. นิติฐานะ ของเครดิตฟองซิเออร์แห่งประเทศฝรั่งเศส

เครดิตฟองซิเออร์แห่งประเทศฝรั่งเศสมีฐานะเป็นบริษัทจำกัด อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายทางพาณิชย์ มีการออกหุ้นที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งเลือกตั้งคณะกรรมการบริหารงาน ทำนองเดียวกับบริษัทเอกชนทั่วไป

^๑ กฤษฎีกาลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ และ ๒๔ มีนาคม ค.ศ. ๑๘๕๒

^๒ กฤษฎีกาลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๘๖๐ ซึ่งแสดงว่าทำการธนาคารเต็มที่อยู่ยงคงถาวรธนาคารอินโดจีนของฝรั่งเศสในประเทศไทยทำอยู่บัดนี้

อย่างไรก็ดี เครดิตฟองซิเอร์แห่งประเทศไทยเป็นบริษัทจำกัดที่มีลักษณะพิเศษ กล่าวคือ อยู่ภายใต้ความควบคุมของกระทรวงการคลัง และอำนวยการโดยมีผู้ว่าการ มีรองผู้ว่าการเป็นผู้ช่วย ๒ คน ทั้งผู้ว่าการและรองผู้ว่าการ รัฐบาลเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งโดยตรง ผู้ว่าการเป็นผู้แต่งตั้งถอดถอน เจ้าหน้าที่ กับทำหน้าที่เป็นประธานทั้งของคณะกรรมการและของที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น บรรดาการประชุมและมติใด ๆ ของคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องผ่านการอนุมัติเห็นชอบของผู้ว่าการ

รวมความแล้ว เครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันกึ่งสาธารณะ การปฏิบัติงานดำเนินไปโดยมีความสัมพันธ์และอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาลโดยใกล้ชิด

เกี่ยวกับทุนดำเนินงาน นอกจากหุ้นที่ลงทะเบียนและทุนสำรองแล้ว เครดิตฟองซิเอร์ยังได้รับมอบอำนาจในการออกพันธบัตรเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนด้วย พันธบัตรที่ออกแบ่งได้เป็น ๓ ประเภท คือ

- ๑) พันธบัตรที่ดินมีสิทธิของบริษัทตามหลักฐานจำนองเป็นหลักประกัน
- ๒) พันธบัตรท้องถิ่น มีหลักฐานหนี้ของรัฐบาลท้องถิ่นและขององค์การสาธารณะเป็นหลักประกัน
- ๓) พันธบัตรเดินเรือ มีหนี้จำนองทางทะเลเป็นหลักประกัน

การออกพันธบัตรดังกล่าวนี้กฎหมายกำหนดว่าจะต้องมีมูลค่าไม่เกินจำนวนเงินที่บริษัทให้กู้ เพราะฉะนั้นพันธบัตรหมุนเวียน จะมีหลักประกันเท่ากับจำนวนเงินซึ่งบริษัทเป็นเจ้าหนี้อยู่เสมอ รวมทั้งหลักประกันรวมจากหุ้นลงทะเบียนและทุนสำรองของบริษัท

กฤษฎีกาฉบับวันที่ ๖ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๘๕๔ แต่ในเมืองไทยไม่มีกฎหมายอย่างนั้น และ ไม่เหมาะสมแก่เศรษฐกิจของไทย

๔. ลักษณะและขอบเขตของกิจกรรม

กิจกรรมประการแรกของเครดิตฟองซิเอร์ ก็คือการให้กู้ ซึ่งค่อย ๆ ขยายวงเขตออกไปตามลำดับดังกล่าวข้างต้น จริงอยู่ในปี ค.ศ. ๑๘๕๔ เครดิตฟองซิเอร์ได้รับมอบอำนาจให้กู้ มีจำนวนระยะสั้นโดยไม่มีการผ่อนชำระเป็นรายปี^๑ แต่บทบาทสำคัญของเครดิตฟองซิเอร์คงเน้นในด้านการให้กู้ระยะยาว^๒ โดยมีระเบียบผ่อนชำระเป็นรายปี ในการนี้กฎหมายบัญญัติกำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับระเบียบและหลักประกันในการให้กู้อย่างรัดกุม เป็นต้นว่าจะต้องให้กู้ได้เฉพาะสำหรับการจำนองลำดับแรกเท่านั้น จำนวนเงินกู้จะต้องไม่เกินกว่าครึ่งหนึ่งของมูลค่าหลักทรัพย์จำนอง^๓

ในกรณีการให้กู้แก่รัฐบาลท้องถิ่นและองค์การสาธารณะจะกระทำโดยมีหรือไม่มีจำนองก็ได้ และให้กู้ได้ทั้งระยะยาว โดยมีการผ่อนชำระรายปี หรือในระยะสั้นโดยมีหรือไม่มีการผ่อนชำระรายปีก็ได้^๔ สำหรับการให้กู้ในกรณีเช่นนี้ถือกันว่าฐานะของรัฐบาลท้องถิ่นและขององค์การสาธารณะเองเป็นหลักประกันที่มั่นคงเพียงพออยู่แล้ว

นอกจากการให้กู้ เครดิตฟองซิเอร์ยังดำเนินงานด้านให้ความช่วยเหลือแก่องค์การรัฐบาล ที่มีหน้าที่ส่งเสริมการประกอบการอันเป็นประโยชน์ต่อสาธารณะด้วย ตั้งแต่ปี ค.ศ. ๑๘๖๑ เครดิตฟองซิเอร์รับซื้อตัวแรกเงินขององค์การ ให้กู้ระยะสั้นสำหรับผู้ประกอบการ^๕ ซึ่งออกโดยถือเกณฑ์จากเครดิตที่ให้กู้สำหรับงานก่อสร้าง นอกจากนี้เครดิตฟองซิเอร์ยังมีส่วนในการส่งเสริมการลงทุนสร้างงานระบายน้ำ ทำนุบำรุงอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความเสียหาย เนื่องจากผลของสงคราม หรือภัยธรรมชาติ

^๑ กฤษฎีกาลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๘๕๔

^๒ ตามกฎหมายกำหนดไว้ตั้งแต่ ๖ - ๓๐ ปีในทางปฏิบัติกำหนดกันระหว่าง ๖ - ๑๕ ปี

^๓ กฤษฎีกาลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ค.ศ. ๑๘๕๒

^๔ กฤษฎีกาลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ค.ศ. ๑๘๖๐

^๕ กฎหมายลงวันที่ ๘ สิงหาคม ค.ศ. ๑๘๕๐

๘

ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ ๒ เครดิตฟองซิเอร์มีส่วนสำคัญร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่ง ในการอำนวยความสะดวกช่วยเหลือการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัย ซึ่งถูกทำลายเสียหายระหว่างสงคราม ใน ด้านนี้ปรากฏตามรายงานประจำปี ค.ศ. ๑๙๖๑ ว่าเครดิตฟองซิเอร์ได้อำนวยเครดิตหรือ เงินกู้พิเศษ แก่บางรายถึง ๗๐ - ๘๐% ของราคาค่าก่อสร้างบ้านอยู่อาศัย ซึ่งได้รับเงินอุดหนุนช่วยเหลือจากรัฐ เครดิตด้านนี้ ตามปกติกำหนดระยะเวลาอย่างสูง ๕ ปี แต่ส่วนมากผู้กู้มักไม่สามารถผ่อนชำระได้หมด ในระยะเวลาอันสั้นเช่นนั้น ดังนั้นถ้ามีการร้องขอผู้กู้อาจได้รับคำรับรองว่าเครดิตนี้จะ เปลี่ยนเป็นเงิน กู้ประเภทผ่อนชำระระยะยาวแทนได้ในเมื่อหมดอายุ

อนึ่ง เครดิตฟองซิเอร์ยังได้รับมอบให้เป็นผู้จัดการเงินกองทุนแห่งชาติเพื่อส่งเสริมปรับปรุง บ้านอยู่อาศัย

นอกจากนั้นในด้านการช่วยเหลืองานก่อสร้าง เครดิตฟองซิเอร์ยังรับโอนเครดิตจากธนาคาร ต่าง ๆ เกี่ยวกับการสร้างบ้านอยู่อาศัย การซ่อมแซมบูรณะอาคารบ้านเรือน และการก่อสร้างสำหรับ พัฒนาเกษตรกรรม

เครดิตฟองซิเอร์มีสำนักงานสาขาดำเนินงานตามจังหวัดต่าง ๆ ทั่วประเทศฝรั่งเศส

๔. วัตถุประสงค์ "เครดิตฟองซิเอร์" โดยสังเขปของสากลอารยะประเทศ

- ๑) ให้กู้ยืมเงินโดยการจำนองแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้ผู้กู้ส่งคืนเป็น ปี ๆ ในระยะยาว
- ๒) ออกพันธบัตรที่ดิน ซึ่งมีค่าไม่เกินจำนวนเงินที่ให้กู้
- ๓) ให้กู้ยืมเงินโดยการจำนำหรือจำนอง แก่เจ้าของเรือเดินสมุทรหรือเรือเดินภายใน ประเทศ และออกพันธบัตรทะเล โดยอาศัยหลักประกันการให้กู้

ในขอบเขตแห่ง จุดประสงค์ที่กล่าวข้างต้นนี้ เครดิตฟองซิเอร์สามารถที่จะยอมให้กู้ หรือ ให้สินเชื่อในระยะกลาง หรือดำเนินการดังต่อไปนี้ คือ ให้ประกันตัวแลกเงิน หรือตัวสัญญาใช้เงิน หรือทำการซื้อตัวแลกเงิน หรือตัวสัญญาใช้เงิน

เครดิตฟองซิเอร์ ไม่สามารถจะซื้อหรือให้สินเชื่อหรือทำสัญญาขายฝากไม่ว่าในรูปจะยอม
ออกทุนให้ก่อนหรืออื่นใดทั้งสิ้น และไม่ว่าทุนจะมาจากที่ใดก็ตาม ซึ่งพันธบัตรที่ไม่ใช่พันธบัตรที่ดินหรือ
พันธบัตรทะเล

เครดิตฟองซิเอร์ ไม่สามารถที่ทำการเกี่ยวกับซื้อหรือขายฝาก หรือให้สินเชื่อเกี่ยวกับใบหุ้น
ของตัวเอง

เครดิตฟองซิเอร์ สามารถที่จะรับฝากเงินและจ่ายเงินตามใบสั่งจ่ายของผู้ฝาก

เครดิตฟองซิเอร์ ทำการให้กู้ยืมโดยการมีหลักทรัพย์ประกัน ๒ ชนิด ชนิดแรกเป็นการ
ใช้คืนในระยะยาว โดยจ่ายเป็นปี ๆ ผ่อนส่งเงินต้นให้หมด ภายในกำหนดอย่างน้อย ๖ ปี อย่างมาก
๓๐ ปี ชนิดหลังเป็นการใช้คืนในระยะเวลอย่างช้า ๕ ปี หรือจะให้มีการเบิกเงินเกินบัญชีก็ได้

เครดิตฟองซิเอร์ทำการให้กู้เงินแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ที่เอาหลักทรัพย์มา เป็นประกัน
และต้องเป็นการจำนอง เป็นครั้งแรก อีกทั้งทรัพย์สินที่มาจำนองจะต้องมีรายได้อย่างถาวร และแน่นอน
และจำนวนเงินที่ให้กู้ ต้องไม่เกินครึ่งหนึ่งของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนอง

เฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับไร่ ร่องุ่น หรือป่า หรืออสังหาริมทรัพย์ที่รายได้มาจากการเพาะปลูก
เงินที่จะให้กู้ไม่เกิน $\frac{2}{3}$ ของราคาทรัพย์สินชนิดนั้น

การจ่ายเงินรายปีต้องจ่ายเป็นเงินซึ่งประกอบด้วย

๑. ดอกเบี้ย
๒. ผ่อนใช้เงินต้น ซึ่งถูกกำหนดตามอัตราดอกเบี้ยและตามระยะเวลาการกู้ยืม การจ่าย
เงินรายปี ต้องจ่ายทุก ๆ ๖ เดือน

ในขณะที่ให้กู้ยืม เครดิตฟองซิเอร์จะหักเงินอันเป็นค่าดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายซึ่งผู้ยืมจะต้อง
ชำระในระยะ ๖ เดือนแรกก็ได้

ผู้กู้ยืมมีสิทธิที่จะใช้หนี้ให้เสร็จก่อนครบกำหนดสัญญาทั้งหมด หรือแต่บางส่วนภายหลังที่
พ้นกำหนดระยะเวลาที่ขงคับไว้ในสัญญาการกู้ยืม

ทรัพย์สินที่เอามาประกัน ซึ่งอาจถูกไฟไหม้ได้ ต้องมีประกันโดยเจ้าของทรัพย์สินนั้น และ
ต้องประกันตลอดระยะเวลาการกู้ยืม

พันธบัตรที่ดินที่ออกโดยเครดิตฟองซิเอร์ ต้องเขียนชื่อระบุว่า "ผู้ถือ"

การจ่ายเงินคืนก่อนกำหนด ในกรณีให้กู้แบบเอาทรัพย์สินค้ำประกัน หรือให้กู้แก่เทศบาล ให้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์สามารถเรียกค่าทดแทน ซึ่งไม่เกินจำนวนดอกเบี้ยที่ผู้กู้จะต้องจ่ายให้ในระยะ ๖ เดือน

พันธบัตรที่ระบุชื่อสามารถจะเปลี่ยนมือโดยการสลักหลังได้

เงินทุนที่ได้จากการออกพันธบัตรที่ดิน ต้องไม่เกินเงินที่เครดิตฟองซิเอร์ให้กู้ยืมพันธบัตรที่ดิน คือ ต้องมีราคาไม่น้อยกว่า^๑

สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

สถาบันการเงินที่ให้กูระยะยาวโดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนองค้ำประกันการกู้และหรือให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะมีชื่อเรียกต่างกันตามแต่ละประเทศ เช่น ประเทศอังกฤษ เรียกว่า Building Society หรือที่ในอเมริกาเรียกว่า Savings and Loan Association หรือ Land and Mortgage Bank และในประเทศฝรั่งเศสเรียกว่า Credit Foncier เป็นต้น

สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตของ real-estate finance (การเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์)

การศึกษาในเรื่อง real-estate finance การเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ว่าประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในตัวเมืองนั้นจะมีวิธีการทำได้อย่างไร แน่หน่อนที่สุดว่าการที่ประชาชนจะได้เข้าไปอยู่ในเคหะที่เขาต้องการนั้นย่อมต้องเสียค่าทดแทน อาจจะโดยจ่ายเป็นเงินสด เงินผ่อน ฯลฯ ตามแต่จะทำความตกลงกับผู้เป็นเจ้าของเคหะนั้นว่าจะผูกมัดให้ทำประการใด

^๑ La République française, Credit Foncier De France (กระทรวงการคลัง
กรุงเทพ, เอกสารยึดสำเนา)

ไม่แต่เพียงประชาชนธรรมดาเท่านั้นที่ต้องการเคหะ องค์การธุรกิจอื่น ๆ ก็มีความต้องการเช่นเดียวกัน แต่ทั้งนี้อาจติดขัดในเรื่องเงินทุน ซึ่งที่มีไม่พอที่จะชำระราคาเคหะที่ต้องการนั้นได้ เคหะนั้นอาจแบ่งได้เป็นสองประเภทด้วยกัน อันได้แก่ ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นการส่วนตัวกับประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ ออกเงยขึ้นมา อันรวมถึงอาคาร ร้านค้า บ้านเช่า และโรงแรม เป็นต้น แต่ทั้งนี้เอกชนและองค์การธุรกิจอาจติดขัดในเรื่องเงินทุนที่มีอยู่ไม่พอจ่ายชำระราคาที่เคหะต้องการนั้นได้ สถาบันการเงินเพื่อการเคหะสงเคราะห์จึงได้เข้ามามีบทบาทในการบริการการเงินในด้านการเคหะสงเคราะห์

ลักษณะของ real-estate finance (การเงินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์)

๑. เครดิตที่ให้เพื่อการเคหะนั้นโดยปกติแล้วเป็นเครดิตระยะยาว ทั้งนี้เพราะที่ดิน และบ้านซึ่งประกอบกันเป็นเคหะนั้นจัดเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูง จึงเป็นไปได้ที่คนธรรมดาซึ่งกู้เงินไปเพื่อจัดหาเคหะเป็นของตนเองนั้นจะสามารถชำระเงินกู้คืนมาทั้งหมดภายในกำหนดระยะเวลาเพียงสั้น ๆ ได้ แม้แต่องค์การธุรกิจเองก็ตามที่ได้ลงทุนปลูกสร้างอาคารใหม่ หรือขยายโรงงานออกไปในท้องถิ่นที่แห่งใหม่ก็ต้องใช้เวลาานพอสมควรกว่าจะได้ทุนกลับคืนมาจากการลงทุนนั้น

๒. ลักษณะของ real-estate finance (การเงินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์) เป็นการจำนอง กล่าวคือ เป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นเครื่องค้ำประกันเงินกู้ เมื่อมีการกู้ยืมประเภทนี้กันขึ้นผู้กู้จะถูกเรียกให้นำทรัพย์สินมาค้ำประกันเงินกู้ยืมทันที ผู้กูจะมีฐานะอีกอย่างหนึ่งคือเป็นผู้จำนอง ส่วนผู้ให้กูจะมีฐานะเป็นผู้รับจำนองหนี้ของผู้กู้ ปกติผู้กู้จะต้องชำระดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่กำหนด ต้องจ่ายเงินต้นตามสัญญาที่ตกลงกัน ซึ่งอาจจะระบุวันที่แน่นอนให้ชำระทั้งหมดเป็นงวดเดียวหรืออาจจะผ่อนชำระเป็นงวด ๆ นอกจากนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายพิเศษอื่น ๆ อีก แล้วแต่จะได้ตกลงกำหนดขึ้นไว้เป็นสัญญาผูกพันระหว่างผู้กู้กับผู้ให้กู้

ถึงแม้ว่าจะมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์กันเป็นจำนวนมากก็ตาม แต่ก็ไม่ได้ทำเป็นมาตรฐานเหมือนกันหมดทุกราย เนื่องจากการจำนองแต่ละรายครอบคลุมทรัพย์สินเฉพาะอย่าง การลงทุนในการปล่อยเงินกู้จำนองนั้นจะดีหรือไม่ดีนั้นไม่ได้ขึ้นอยู่กับราคาตามหน้าตัว (face-value) ของทรัพย์สินที่จำนองนั้นโดยลำพัง แต่ขึ้นอยู่กับวิธีการราคาตามเนื้อแท้ของทรัพย์สินนั้นว่าตั้งอยู่สถานที่ใด ถูกประเมินเสียภาษีเท่าใด คุณสมบัติของผู้จำนอง ความสามารถในการหารรายได้ของผู้จำนอง และปัจจัยอื่น ๆ เราไม่สามารถลงทุนในการรับจำนองได้อย่างปลอดภัยในระดับเดียวกันที่ได้ลงทุนในหลักทรัพย์ประเภท

หุ้นทุนและหุ้นกู้ เว้นไว้แต่ว่ามีหลักประกันที่เชื่อถือได้ และทรัพย์สินที่มีราคาอันน่าพอใจมาจำนองเป็นประกัน

จากเหตุผลการจำนองไม่มีมาตรฐานเหมือนกันหมดทุกรายดังกล่าว จึงเป็นภาระยากที่จะทำการซื้อขายหรือโอนการจำนองกัน ได้คล่องดังเช่นการซื้อขายหลักทรัพย์ต่าง ๆ โดยตลาดหุ้นการจำนองนั้นไม่ค่อยจะดึงดูดความสนใจจากนักลงทุนต่างถิ่นเท่าใดนัก ดังนั้นผู้รับจำนองจึงต้องคาดการณ์ไว้ล่วงหน้าได้ว่าตนจะต้องสามารถรับจำนองสิ่งหาริมทรัพย์รายนั้นได้ครบเท่าที่จะครบได้ก่อนสิ้น

ผู้กู้ ผู้ให้กู้ และคนกลาง

ผู้กู้อาจจะแบ่งออกเป็นหลายระดับด้วยกันคือ ตั้งแต่ระดับการกู้เงินย่อย ๆ ไปจนถึงรายใหญ่ ๆ ตั้งแต่เอกชนที่ขอเงินไปเพื่อปลูกบ้านหลังเล็ก ๆ จนถึงบริษัทใหญ่ ๆ ที่ขอเงินไปสร้างขยายโรงงานเพิ่มเติม

ผู้ให้กู้ก็มีหลายประเภทเช่นเดียวกัน เอกชนที่มีเงินเหลือใช้อาจปล่อยเงินออกให้คนที่ต้องการกู้ยืมไป แต่การที่คนคนเดียวทำงานประเภทนี้ตามลำพังก็จะมิงงานอยู่ในขอบเขตจำกัด สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้ให้กู้อย่างกว้างขวาง สถาบันเหล่านี้ได้แก่ บริษัทประกันชีวิต ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน ทรัสต์ Saving and loan association, Mortgage Bankers และนอกจากนี้ยังมีสถาบันของรัฐบาลต่าง ๆ อันประกอบด้วย Federal home loan bank, Federal national mortgage association, Public housing and administration, Community Facilities administration, Urban renewal administration

ถึงแม้ว่าเงินกู้จำนองที่ทำกันอยู่ในสหรัฐอเมริกาจะเป็นการตกลงกันโดยการเจรจาโดยตรงระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้ก็ตาม คนกลางก็ได้เข้ามามีบทบาทในการกู้ยืมนี้ด้วย ตัวอย่างของคนกลางประเภทนี้คือที่เรียกว่า mortgage bankers แม้ว่าโดยปกติ mortgage bankers จะนำเงินทุนของตัวเองมาร่วมในการกู้ยืมนี้ด้วย แต่เขาจะสนใจปล่อยเงินกู้ออกไปเฉพาะรายที่มีเครดิตเท่านั้น ซึ่งเท่ากับเป็นการแย่งลูกค้ามาจากสถาบันการเงินอื่น อันได้แก่ บริษัทประกันชีวิต ธนาคารออมสิน ฯลฯ mortgage bankers ยังทำหน้าที่ให้บริการแก่ผู้ให้กู้อีกอย่างหนึ่งคือเป็นตัวแทนให้แก่ผู้ให้กู้ในการเรียกเก็บเงินจากผู้กู้ ติดตามหนี้สิน ช่วยจัดการในด้านภาษีเงินได้ ช่วยดูแลทรัพย์สินที่เป็นเครื่องประกันหนี้และบริการ

พิเศษอื่น ๆ ทั้งนี้โดยคิดค่าตอบแทน (Commissions) เป็นจำนวนเงินพอสมควร ซึ่งผู้ให้กู้ก็มักยินยอมจ่ายให้ เพราะจะได้ตัดปัญหาในเรื่องที่ต้องมากังวลเสียเวลาให้กับเรื่องปลีกย่อยต่าง ๆ ถึงแม้ว่าเงินตอบแทนค่าบริการที่ mortgage bankers ได้รับจากผู้ให้กู้จะเป็นเงินจำนวนเล็กน้อยก็ตาม mortgage bankers ก็ยังสนใจที่จะทำงานเพื่อแลกกับเงินจำนวนแน่นอนตายตัวว่า เขาจะต้องได้รับ และจะได้อยู่เป็นระยะเวลาอันยาวนานด้วยคือ ครอบงำที่ยังมีหนี้สินผูกพันกันระหว่างผู้กู้กับผู้ให้กู้แล้ว mortgage bankers ก็จะให้บริการในการเรียกเก็บเงินจากผู้กู้แล้วรวบรวมส่งไปให้แก่ผู้ให้กู้ ค่าบริการที่ mortgage bankers ได้รับจึงกินเวลานาน ซึ่งเมื่อรวมกันเข้าหลาย ๆ รายแล้ว ก็เป็นรายได้มากพอสมควรที่ mortgage bankers จะได้รับในปีหนึ่ง ๆ

แหล่งเงินทุนที่ให้ real-estate credit

๑. Savings and loan association เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญที่สุดในการจัดหาเงินทุนเพื่อให้ประชาชนกู้ยืมไปเพื่อการเคหะ เป็นสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นในรูปของบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนรู้จักประหยัด และช่วยให้เขามีโอกาสที่จะมีบ้านเป็นของตนเอง แม้ว่าสถาบันการเงินประเภทนี้จะมีชื่อเรียกกันต่างไปจากนี้ เช่น Savings associations, building and loan association, home aid associations, cooperative bank, building societies หลักการของสถาบันนี้ก็ยังคงเหมือนเดิม

ประวัติเริ่มแรกของ savings and loan associations (S & L's) มีมาก่อนในประเทศอังกฤษ และสกอตแลนด์ สมัยปลายคริสต์ศตวรรษที่ ๑๘ สำหรับในประเทศสหรัฐอเมริกา เริ่มต้นที่รัฐเพนซิลเวเนียในปี ค.ศ. ๑๘๑๓ มีสถาบันการเงินชื่อ Oxford Provident Building Association ตั้งขึ้นตอนแรกสถาบันนี้ได้เจริญขึ้นมาอย่างช้า ๆ ต่อมาในปี ค.ศ. ๑๘๕๐ มีสถาบันการเงินประเภทนี้ตั้งขึ้นมาอีกประมาณ ๕๐ แห่ง การดำเนินธุรกิจประเภทนี้ได้เจริญขึ้นมาอย่างรวดเร็ว ประมาณปี ค.ศ. ๑๘๘๕ - ๑๘๙๓ จำนวนสถาบัน S & L's ได้เพิ่มขึ้นจำนวนเป็น ๕,๘๓๘ แห่ง

การดำเนินงานของ S & L's ในตอนแรก ๆ นั้นเป็นการดำเนินงานแบบสหกรณ์อย่างแท้จริง คือ เป็นการรวมตัวระหว่างกลุ่มชนในสังคมหนึ่งแบบการสหกรณ์ โดยที่กลุ่มชนที่มารวมกันนั้นมีความสนใจในสิ่งเดียวกัน ได้ร่วมมือกันรวบรวมเงินออมของแต่ละคนเข้าด้วยกันเพื่อจะให้ทุกคนได้

บรรลุลักษณะประสงค์ที่ทุกคนได้เข้ามาเป็นสมาชิกของ S & L's นั้นได้มีบ้านอยู่อาศัย (ในฐานะเจ้าของบ้าน) เป็นของตัวเองโดยทั่วหน้ากัน การจัดตั้ง S & L's ขึ้นมาเป็นการพัฒนาที่น่าสังเกตอย่างหนึ่งว่าในช่วงระยะเวลาหนึ่ง การที่คนจะเป็นเจ้าของบ้านสักหลังเป็นสิ่งที่มิใช่ว่าทุกคนจะทำได้ ซึ่งผิดกับสมัยปัจจุบันนี้ที่ไม่เป็นการยากจนเกินไปเลยที่คนธรรมดาจะหาซื้อบ้านสักหลังหนึ่งอยู่ในเขตไม่ไกลจากตัวเมือง

สมมติว่าในสังคมหนึ่งมีคนอยู่ ๒๐๐ คน ที่มีความคิดเหมือนกันว่าไม่ช้าก็เร็วเขาจะต้องย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งกำลังเช่าอยู่ดีไปอยู่บ้านที่เขาเป็นเจ้าของเอง แต่ถ้าแต่ละคนสามารถประหยัดเงินได้คนละ ๒๐ ต่อเดือน จะกินเวลาประมาณ ๓๒ ปี หรือกว่านั้นเล็กน้อยที่เขาสามารถจะเป็นเจ้าของบ้านราคาประมาณ ๔,๐๐๐ บาทได้ (ระยะเวลาขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับระหว่างที่ทำการออกเงินอยู่) แต่ถ้าทั้ง ๒๐๐ คนนั้นตกลงที่จะรวมเงินที่เขาออมได้เข้าด้วยกันก็จะมีสมาชิกบางคนที่จะมีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านได้ก่อน และสมาชิกที่เหลืออยู่ก็ทยอยได้เป็นเจ้าของบ้านโดยทั่วทุกคนตามลำดับกันไปถ้าสมาชิกเหล่านี้รวมตัวกันเป็น S & L's และนำเงินที่พวกเขาออมได้ในแต่ละเดือนมารวมกันไว้ด้วยกันแล้ว เงินจำนวน ๔,๐๐๐ บาทจะไหลเข้ามา S & L's ในตอนปลายเดือนแรก และเงินทั้งหมดที่สมาชิคนำมาออมนี้จะเป็นเงินที่ S & L's นำออกไปให้สมาชิกของ S & L's นั้นคนหนึ่งได้กู้ยืมไปเพื่อนำไปจัดหาเคหะเป็นของตนในวันสิ้นเดือนที่สอง สมาชิกคนที่สองจะได้มีโอกาสกู้ยืมเงิน ๔,๐๐๐ บาทจาก S & L's บ้าง เช่นนี้เรื่อย ๆ ไปทุกเดือนก็จะมีสมาชิกคนหนึ่งได้มีโอกาสกู้ยืมเงินจาก S & L's ไปเพื่อจัดหาที่อยู่ตามที่เขาต้องการ ในปีแรกของการดำเนินงานจะมีสมาชิกได้กู้ยืมไปจาก S & L's รวมทั้งสิ้น ๑๒ คน สมาชิกส่วนใหญ่ไม่ต้องรอเวลาที่ตนจะมีโอกาสมีเคหะเป็นของตนเองเป็นระยะเวลาอันยาวนานอีกต่อไป เพราะการดำเนินงานในรูป S & L's นี้สามารถทำให้เขามีโอกาสได้เป็นเจ้าของบ้านได้เร็วขึ้น

สมาชิกผู้กู้ยืมเงินจาก S & L's จะจ่ายเงินให้แก่ S & L's เป็นรายเดือน และ S & L's จะเป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สมาชิกผู้กู้เงินไปจะต้องจ่ายให้แก่ S & L's ตามจำนวนยอดเงินกู้คงเหลืออยู่ในบัญชี สรุปลือคือสมาชิกที่กู้ยืมเงินไปนั้นต้องผ่อนส่งชำระ เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ S & L's เป็นรายเดือนจนกว่าจะหมดหนี้ ผู้กู้ยืมเงินไปนั้นต้องผ่อนชำระ เงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้แก่ S & L's เป็นรายเดือนจนกว่าจะหมดหนี้ ดอกเบี้ยที่สมาชิกส่งมาให้พร้อมกับเงินต้นนี้ ทาง

S & L's จะได้นำไปใช้เป็นตัวจ่าย ค่าแรงงานและจ่ายเป็นเงินปันผลให้แก่สมาชิกที่ยังไม่เคย
 ภูเงินไปเลย เงินที่สมาชิกผ่อนส่งมาเป็นค่าดอกเบี้ยจึงเท่ากับว่าเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้กับ S & L's
 ที่จะได้นำไปใช้หมุนเวียนในการดำเนินงานต่อไป

Savings and loan association ดำเนินงานแบบที่เรียกว่า Terminating plan
 กล่าวคือ S & L's จะเลิกกิจการไปเมื่อสมาชิกมีเคหะเป็นของตนเองครบหมดทุกอย่าง แต่มี
 S & L's บางแห่งมิได้เลิกกิจการไปดังกล่าว แต่กลับรับสมาชิกใหม่เพิ่มขึ้นอยู่เรื่อย ๆ ดังนั้นงาน
 ของ S & L's จึงไม่มีวันที่จะสิ้นสุด เนื่องจากมีสมาชิกใหม่เพิ่มขึ้นเข้ามาสมทบอยู่ตลอดเวลาตนเอง
 ต่อมา S & L's ได้กลายรูปมาดำเนินงานคล้ายคลึงกับสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยการแนะนำคนที่
 สนใจและเชื่อถือสมาคนำเงินที่เขาเก็บออมได้เข้ามาฝากไว้ที่ S & L's และโดยที่ที่มีความประสงค์
 ที่จะให้เงินกู้จำนวนแก่บุคคลทั่วไป ผู้ซึ่งมีคุณสมบัติและหลักประกันดีพอ ไม่ว่าบุคคลผู้นั้นจะเคยเป็น
 สมาชิกของ S & L's มาก่อนหรือไม่

ปัจจุบัน Savings and loan association มีลักษณะสำคัญไม่ต่างอะไรกับ mutual
 savings banks สถาบันการเงินทั้งสองประเภทนี้ก็มีหลักการรับฝากเงินจากประชาชนทั่วไปที่ต้อง
 การจะ เปิดบัญชีเงินฝากไว้กับสถาบัน และยินดีปล่อยเงินกู้ให้แก่ทุกคนที่มีหลักประกัน เงินกู้อยู่ในเกณฑ์
 ที่น่าพอใจ ไม่ว่าบุคคลผู้นั้นจะเป็นผู้ฝากเงินหรือถือหุ้น หรือสมาชิกของสถาบัน สถาบันการเงินทั้งสอง
 เป็นตั้งองค์การสหกรณ์ในความหมายที่ว่า สถาบันดำเนินงานเพื่อหวังทำผลกำไรให้แก่มวลสมาชิก
 สถาบันการเงินทั้งสองเน้นในด้านการปล่อยเงินกู้จำนวนซึ่งเท่ากับว่าเป็นช่องทางระบายเงินทุนออก
 จากสถาบัน นอกจากนี้ยังมีความคล้ายคลึงกันในด้านกฎหมายที่ออกมาควบคุมการดำเนินงานของสถาบัน
 ทั้งสองนี้โดยที่ mutual savings banks อาจขอเปลี่ยนฐานะเป็น federal saving and loan
 association ก็ได้หรือ Savings and loan associations จะเปลี่ยนกลับมาเป็น mutual
 saving banks ก็ได้เช่นเดียวกัน

มีข้อแตกต่างระหว่างสถาบันการเงินทั้งสองประเภทนี้บ้างเหมือนกัน ซึ่งไม่ค่อยมีความสำคัญ
 เท่าใดนัก กล่าวคือผู้ที่มีเงินฝากไว้ใน S & L's จะมีฐานะเป็นผู้ถือหุ้น (shareholders) ของ
 สถาบันนี้มีอำนาจในการบริหารสถาบันโดยเฉพาะอย่างยิ่งอำนาจในการเลือกตัวผู้อำนวยการสถาบัน
 แต่ผู้ที่มีเงินฝากใน mutual savings banks จะมีฐานะเป็นเจ้าหนี้ (creditors) ปัจจุบัน

S & L's ได้เปิดบัญชีประเภทออมทรัพย์ (Savings accounts) ให้แก่ผู้ฝากเงินมากกว่าที่จะเปิดบัญชีประเภทผู้ถือหุ้นให้โดยทั่วไปแล้ว S & L's มีอำนาจกว้างขวางกว่า mutual savings banks ในการที่จะจำกัดการถอนเงินของสมาชิกออกไปจากสถาบันมากเกินควรในขณะที่เงินทุนของสถาบันมีอยู่ไม่เพียงพอ

เงินทุนของ Savings and loan associations ที่มีไว้สำหรับให้คนกู้ยืมไปนั้นได้มาจากการออมของมวลสมาชิก S & L's บางแห่งได้แยกเงินฝากออมเป็น ๒ ประเภท ประเภทแรกได้แก่เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์ (savings accounts) ซึ่งสถาบันรับฝากจากสมาชิกและประชาชนทั่วไป อีกประการหนึ่งได้แก่เงินฝากเข้าในบัญชีเงินลงทุน (Investment accounts) ซึ่งจะเป็นเงินก้อนใหญ่ที่มีผู้นำมาฝากไว้กับสถาบัน และมักจะไม่ค่อยมีการถอนเงินประเภทนี้ออกไปบ่อยครั้ง เงินปันผลที่จ่ายให้แก่เงินฝากประเภทออมทรัพย์ ปกติจะถูกบันทึกไว้ในสมุดคู่มือฝาก (passbook) แต่เงินปันผลที่จ่ายให้แก่เงินฝากประเภทเงินลงทุนนั้นทาง S & L's จะจ่ายให้เป็นเช็ค อย่างไรก็ตาม มี S & L's เป็นจำนวนมากที่มีได้แยกเงินฝากเป็นสองบัญชีดังกล่าว คงลงบัญชีเป็นจำนวนเงินรวมกันไปในสมุดคู่มือฝากเท่านั้น

การขยายเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อให้กู้ยืมนั้น กฎหมายอนุญาตให้ savings and loan associations กู้ยืมเงินมาจาก federal home loan banks ธนาคารพาณิชย์และแหล่งอื่น ๆ ได้เป็นกว่า S & L's จะไม่มีความลังเลใจเลยที่จะกู้ยืมเงินมาจากแหล่งเงินทุนเหล่านั้น และการกู้ยืมเงินมานี้ก็มีการทำสัญญาตกลงกันทั้งการกู้ระยะสั้นและระยะยาว นอกจากนี้ S & L's ยังมีแหล่งเงินทุนพิเศษอีกแหล่งหนึ่ง คือ ผลกำไรจากการดำเนินงาน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำหน้าที่เป็นเครื่องป้องกันในยามที่อาจจะเกิดการขาดทุนจากการดำเนินงาน และผลกำไรนี้ยังเป็นแหล่งเงินทุนของ S & L's อีกแหล่งหนึ่งด้วย

Savings and loan associations เป็นผู้ให้กู้ประเภทพิเศษโดยได้ปล่อยเงินกู้ส่วนใหญ่เป็นเงินจำนวนมากให้ผู้ที่ต้องการกู้ยืมไปเพื่อซื้อที่ดินและปลูกสร้างบ้าน เรือน อันจัดอยู่ในจำนวนพวกอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเหมาะสำหรับครอบครัวเดี่ยวจนถึงคณะที่แบ่งกันอยู่อาศัยได้ ไม่เกินกว่าสี่ครอบครัว S & L's เป็นผู้ริเริ่มนโยบายเงินกู้จำนองระยะยาวซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับปานกลาง และให้ผ่อนชำระเงินกู้เป็นรายเดือนทั้งสองประเภทนี้ยังเป็นนโยบายหลักที่

S & L's ยังคงยึดถือปฏิบัติตลอดมา เพื่อพิจารณาถึงการเป็นผู้ริเริ่มการพัฒนานโยบายนี้ S & L's ได้ถูกรัฐบาลเข้ามาควบคุมในเรื่องโครงการประกันเงินกู้ของ Federal Housing Administration และ Veterans Administrations น้อยกว่าที่รัฐบาลได้เข้ามาควบคุมสถาบันเงินกู้อื่น ๆ ทั้งนี้เงินกู้ส่วนใหญ่อันมีจำนวนมากจึงเป็นการกู้ยืมแบบที่เคยทำกันมาแต่เดิมคือไม่มีการประกันโดยสถาบันใด ๆ ของรัฐบาล

กฎหมายและระเบียบข้อบังคับโดยทั่วไปกำหนดให้ savings and loan association ถือเงินสดและหลักทรัพย์รัฐบาลมีจำนวนเงินเป็นอัตราร้อยละของยอดคงเหลือในบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้น แก่กฎหมายไม่ได้ให้ความเป็นอิสระมากมายนักที่จะลงทุนนอกเหนือไปจากตลาดอสังหาริมทรัพย์จำนวน (real-estate mortgage market) และตลาดหลักทรัพย์รัฐบาล (Government securities market) เฉพาะในส่วนนี้ savings and loan associations จึงมีความเป็นอิสระน้อยมาก เมื่อเปรียบเทียบกับ mutual savings bank

๒. ผู้ให้กู้อื่น ๆ นอกเหนือจาก S & L's ยังมีสถาบันการเงินอื่นอีกที่ให้กู้จำนวนทั้งภาคเอกชนและรัฐบาลดังได้กล่าวในหน้า ๑๓ ส่วนภาคเอกชน การปล่อยเงินกู้จำนวนนั้น เอกชนธรรมดาที่มีเงินพอที่จะปล่อยเงินกู้ประเภทนี้ออกไปเป็นจำนวนรวมกันแล้วมากกว่าบรรดาสถาบันการเงินทั้งหลายเสียอีก เพราะว่าประมาณเงินกู้จำนวนแต่ละรายมีจำนวนเฉลี่ยแล้วไม่มากนัก และตลาดเงินกู้จำนวนอยู่ในลักษณะที่จำกัด ผู้ที่ปล่อยเงินกู้จำนวนจึงเป็นผู้ที่อยู่ในละแวกเดียวกับผู้ขอกู้เงินนั่นเอง การลงทุนในการรับจำนวนอสังหาริมทรัพย์ในเขตตัวเมืองก็นับว่าเป็นการที่ดึงดูดความสนใจแก่คนที่ต้องการออมทรัพย์ นักลงทุนดังกล่าวนี้ยังได้ประโยชน์จากการที่สามารถตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจำนองและยังคงมีสิทธิจำนองเหนือทรัพย์สินนั้นตราบเท่าที่ฝ่ายผู้จำนองยังไม่สามารถชำระหนี้ให้กับฝ่ายผู้รับจำนองได้ครบถ้วนตามจำนวนที่เป็นหนี้ผูกพันกันอยู่

นอกจากนี้เอกชนที่ปล่อยเงินกู้จำนวนออกไปให้แก่ผู้ที่ต้องการขอกู้เงินประเภทนี้แล้ว ยังมีบริษัทประกันชีวิต mutual savings banks และธนาคารพาณิชย์ที่ให้ความสนใจในการปล่อยเงินกู้จำนวนแก่บุคคลทั่วไปด้วย^๑

^๑ พูนศักดิ์ แสงสันต์ และเกรียงศักดิ์ ชันธนาภา, สถาบันการเงินเพื่อการเคหะสงเคราะห์, สถาบันการเงินและตลาดการเงิน (โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง), กรุงเทพฯ : ๒๕๒๒ หน้า ๑๒๕