

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรและสหกรณ์ในประเทศไทย



นางอัญชลี ยศสุนทร

006520

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัณฑิต

แผนกวิชาการเงินและการธนาคาร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๑๓

SAVINGS AND LOAN ASSOCIATION FOR HOME FINANCING IN THAILAND

Mrs. Anchalee Yossundara

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Accountancy

Department of Banking and Business Finance

Graduate School

Chulalongkorn University

1974





และได้รับความนิยม การดำเนินงานของสหกรณ์จึงทำกันเฉพาะในกลุ่มสมาชิกเล็ก ๆ ที่รู้จักกันดีเท่านั้น เมื่อได้พิจารณาถึงหน่วยงานต่าง ๆ ที่ดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันแล้ว จะเห็นได้ว่าประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานใดที่ทำหน้าที่ให้ความช่วยเหลือทางการเงินในการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่ยาวเลย ฉะนั้นปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย จึงไม่ได้ลดน้อยลงมีแต่จะเพิ่มขึ้นเนื่องจากการขาดแคลนเงินลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่ยาว

การแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยให้ลดน้อยลงนั้นอาจทำได้ โดยการที่รัฐบาลจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะอย่างที่ทำภาระกรรมเงินออมจากประชาชนทั่ว ๆ ไป และผู้ลงทุนอื่น ๆ แล้วลงทุนไปในการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว ซึ่งสถาบันการเงินประเภทนี้เรียกกันว่า "Savings and Loan Association" ในประเทศสหรัฐอเมริกา หรือ "Building Society" ในประเทศอังกฤษ ซึ่งสถาบันการเงินประเภทนี้ได้ประสบผลสำเร็จมาแล้วในการช่วยแก้ไขปัญหาคขาดแคลนที่อยู่อาศัยในทวีปยุโรปและอเมริกาให้ลดน้อยลง

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษง เคราะห์ในประเทศไทย "Savings and Loan Association for Home Financing in Thailand" จะทำหน้าที่ในการระดมเงินออมจากประชาชนและผู้ลงทุนอื่น ๆ แล้วให้กู้ยืมไปในการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ และระยะเวลาที่ยาว ซึ่งแหล่งเงินทุนของสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษง เคราะห์จะหาได้จาก การสนับสนุนให้มีการออมเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น โดยสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษง เคราะห์ให้อัตราดอกเบี้ยของ เงินออมสูงกว่าที่สถาบันการเงินอื่น ๆ ให้ และมีรางวัลสำหรับผู้ออมที่ออมเงินไว้กับสถาบันจนครบตามจำนวนและเวลาที่กำหนดไว้กับสถาบัน ซึ่งวิธีนี้เป็น การระดมเงินออมเข้าเป็นเงินลงทุนของสถาบันได้วิธีหนึ่ง นอกจากนี้สถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษง เคราะห์ จะนำแหล่งเงินออมที่มีอยู่แล้วแต่ยังไม่ใ้ใครนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ใ้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ เพื่อการลงทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งเงินสะสมของ ข้าราชการ พนักงาน และลูกจ้าง เป็นแหล่งเงินออมแหล่งใหญ่ที่นำมาใ้ประโยชน์เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยได้ ประโยชน์จากการนำเงินสะสมมาใ้ใช้ในด้านที่อยู่อาศัยนี้จะทำให้ ข้าราชการ พนักงาน และลูกจ้างที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยใ้มีโอกาสจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้โดยการขอกู้ยืมเงินระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยต่ำจากสถาบัน นอกจากนี้สถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษง เคราะห์จะใ้ร่วมมือกับ การ เกษแห่งชาติ เพื่อแก้ไขปัญหาคขาดแคลนในที่อยู่อาศัย โดยการใ้การ เกษแห่งชาติกู้ยืมเงินระยะสั้น เพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย

ที่ไ้มาทรฐานและสมคกรแกอ้คภาพจำหมายให้แก่ประชาชนในราคาญก และผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย  
 ที่การ เกหะแห่งชาติจ้คสร้างซ้ก้สามารถที่จะชอ้ยืมเงินจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหส่ง -  
 เกราะที่ไ้ในอ้คราคอกเบ้ยค่าและระยะเวลาชอ้ยืมยาวเพื่อนำไปจ่ายชำระค่าซื้อที่อยู่อาศัยแก่การ เกหะ  
 แห่งชาติ ซึ่งวิธีการนี้จะช่วยลดปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยลงได้อย่างมากเพราะมีทั้งหน่วยงาน  
 ที่ให้ยืมเงินและหน่วยงานที่จ้คสร้างที่อยู่อาศัยจำหน่ายในราคาญก



of time allowed is not very long

Some members of the private enterprises which are involved in housing projects include commercial banks, housing project developers and finance companies. The primary objective of such companies is to make a profit. This usually necessitates high interest rates and short repayment periods. Cooperatives Societies are also involved in financing housing projects but these have not yet achieved popular support in Thailand. Thus for Thailand still has no organization which can help people to buy a home with long term and low interest loans.

The Government may be able to solve this problem by establishing a financial institution which will offer low interest loans to people who want to build their own homes. This type of financial institution is known in the USA, as a Savings and Loan Association, and in Great Britain as Building Society.

Savings and Loan Association in Thailand could seek public funds from investors and simultaneously offer low interest and long term loans to its customers. Many types of incentives can be used to obtain funds for association, such as higher interest rates than are offered by savings banks, or to use provident funds of civil servants, government officials, etc. In this manner the Savings and Loan Association can help people to buy their own homes by using association funds through low interest loans. In addition, the Savings and Loan Association can cooperate with the National Housing Authority in solving the housing shortage by offering loans to the National Housing Authority for building quality homes which can be sold at reasonable prices.



คำนำ

วิทยานิพนธ์เรื่องสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรและสหกรณ์ในประเทศไทยนี้ ผู้เขียนได้พยายามเรียบเรียงขึ้นจากการค้นคว้า และรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ โดยมุ่งที่จะให้เป็นประโยชน์เพื่อใช้เป็นแนวทางศึกษาและค้นคว้า เพื่อจัดตั้งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรและสหกรณ์ในประเทศไทยขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ในการช่วยแก้ไขปัญหาคอขวดและคลื่อนในที่อยู่อาศัยให้ลดน้อยลง

ในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ผู้เขียนได้รับความอนุเคราะห์เอกสารอ้างอิงและข้อมูลตัวเลขต่าง ๆ จาก คุณศุภย เหล่าสุนทร ผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ คุณจุฬพล วิรุณหะ ผู้ช่วยผู้จัดการสหกรณ์เกษตรสถานกรุงเทพ ฯ จำกัด คุณระวีวรรณ ไชยมุตร เจ้าหน้าที่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด คุณเอววรรณ นานาวราทร เจ้าหน้าที่บริษัททางกอกโนมูระ จำกัด คุณสิทธิชัย สิงหสาครเรศ เจ้าหน้าที่การเกษตรแห่งชาติ และเจ้าหน้าที่ของสมุทขนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งผู้เขียนรู้สึกซาบซึ้งและขอบคุณอย่างสูงต่อทุกท่านที่ไ้สละเวลาให้เขียนสัมภาษณ์และรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้เป็นอย่างยิ่ง

นอกจากนี้ ท่านรองศาสตราจารย์สังวร ปัญญาพิลึก และอาจารย์ชลิตา ลอยกุลนันท์ คณะพาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กรุณาแก้ไขข้อผิดพลาดและขอบกพร่องทั้งแต่ต้นจนจบ ซึ่งช่วยให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์ขึ้นอีกเป็นอันมาก

และท่านสุททาย ซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงคือ คุณปรีดี บุรณศิริ หัวหน้ากองวางแผนและวิเคราะห์โครงการ การเกษตรแห่งชาติ ที่ได้กรุณารับเป็นผู้ควบคุมการวิจัย ซึ่งได้ให้ความกิติริเริ่ม ข้อคิดและแนวทางต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนตรวจแก้วิทยานิพนธ์เรื่องนี้

อัญชดี ยศสุนทร

รายการตารางประกอบ

ตารางที่	หน้า
๑. สถิติจำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๐ - ๒๕๑๕	๖
๒. อัตราการเกิด อัตราตาย และอัตราเพิ่มตามธรรมชาติของเทศบาล กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๑ - ๒๕๑๒	๘
๓. จำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่เทศบาลกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๑ - ๒๕๑๕	๑๐
๔. จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในผังนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ - ๒๕๒๕	๑๒
๕. จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตผังนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ - ๒๕๒๕ จำแนกตามขนาดรายได้ต่อเดือน	๑๔
๖. เป้าหมายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยใน นครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ - ๒๕๒๕	๒๔
๗. เป้าหมายในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของ ผู้มีรายได้อ่อนแอ โดยสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษงเคราะห์ในเขตผังนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ - ๒๕๒๕	๓๓
๘. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๑๘	๓๕
๙. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๑๙	๓๖
๑๐. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๐	๓๗
๑๑. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๑	๓๘
๑๒. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๒	๓๙
๑๓. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๓	๔๐
๑๔. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๔	๔๑
๑๕. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๕	๔๒

ตารางที่

หน้า

๑๖. ประมาณความต้องการเงินกู้ปี พ.ศ. ๒๕๒๖	๘๓
๑๗. ประมาณความต้องการเงินกู้ปี พ.ศ. ๒๕๒๗	๘๔
๑๘. ประมาณความต้องการเงินกู้ปี พ.ศ. ๒๕๒๘	๘๕
๑๙. ประมาณความต้องการเงินกู้ปี พ.ศ. ๒๕๒๙	๘๖
๒๐. ประมาณความต้องการเงินกู้ปี พ.ศ. ๒๕๑๘ - ๒๕๒๙	๘๗
๒๑. ปริมาณเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์ และธนาคารออมสิน ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๗ - ๒๕๑๕	๘๘
๒๒. การประมาณปริมาณเงินฝากที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อ การเคหสงเคราะห์คาดว่าจะได้รับในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. ๒๕๑๖ - ๒๕๒๙	๘๑
๒๓. จำนวนเงินสะสมของข้าราชการ ปี พ.ศ. ๒๕๑๑ - ๒๕๑๖	๙๒
๒๔. การประมาณแหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อ การเคหสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๑๘ - ๒๕๒๙	๙๕

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อภาษาไทย .....	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ .....	ง
คำนำ .....	ฉ
รายการตารางประกอบ .....	ช

บทที่

๑. บทนำ .....	๑
ความจำเป็นของการวิจัย .....	๑
วัตถุประสงค์ของการวิจัย .....	๓
ขอบเขตของการวิจัย .....	๔
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย .....	๔
วิธีดำเนินการวิจัย .....	๔
๒. สภาพความต่องานที่อยู่อาศัยและบทบาทของรัฐในการจัดหาที่อยู่อาศัย ...	๕
ก. ความต่องานที่อยู่อาศัยในอดีต .....	๕
ข. สาเหตุของความต่องานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร ...	๗
๑. การเพิ่มขึ้นตามธรรมชาติของพลเมือง .....	๗
๒. การอพยพเข้าสู่เมืองหลวงของคนชนบท .....	๘
๓. ทักษะคติของประชาชนเปลี่ยนแปลงไป .....	๑๑
๔. การไม่กีดกันมูลค่านาเดิมของผู้ที่มาที่งาในนครหลวง .....	๑๑
ค. ความต่องานที่อยู่อาศัยในอนาคต .....	๑๑
ง. บทบาทของรัฐในการแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย .....	๑๕



บทที่

๓.	การดำเนินงานทางค้ำชื้ออาศัยในัจจุบัน .....	๒๐
ก.	หน่วยงานของรัฐบาล .....	๒๐
๑.	การ เกษะแห่งชาติ .....	๒๐
๒.	ธนาคารอาคารสง เเคราะห์ .....	๒๖
๓.	ธนาคารออมสิน .....	๓๓
ข.	หน่วยงานของ เอกชน .....	๓๓
๑.	ธนาคารพาณิชย์ .....	๓๘
๒.	ธุรกิจจักสรรที่คินและอาคาร .....	๔๒
๓.	กิจการ เกรคัพองซี เอร์ .....	๔๕
ค.	สหกรณ์ .....	๔๖
ง.	การแก้มักหาความขาดแคลนในค้ำชื้ออาศัยที่จะยังคงมีอยู่ในอนาคต .....	๕๐
๔.	สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษสง เเคราะห์ไประเทศไทย .....	๕๕
ก.	วัตถุประสงค์ของสถาบัน เงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษสง เเคราะห์ .....	๕๕
ข.	การดำเนินงานของสถาบัน เงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษ - สง เเคราะห์ในฐานะ เป็นสถาบัน เงินออม! .....	๕๗
ค.	การดำเนินงานของสถาบัน เงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษ - สง เเคราะห์ในฐานะ เป็นสถาบันที่ไหญ่มีโดยการจำนอง .....	๕๕
ง.	แหล่งที่มาของ เงินลงทุนของสถาบัน เงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษสง เเคราะห์ .....	๖๔

บทที่

๕.	การประมาณความต้องการ เงินทุนและแหล่งที่มาของ เงินทุนของสถาบัน เงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร ไร่ ในปี พ.ศ. ๒๕๑๘ - ๒๕๒๕ ..	๗๒
ก.	การประมาณความต้องการ เงินทุนของสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษตร ไร่ ในปี พ.ศ. ๒๕๑๘ - ๒๕๑๙ ....	๗๒
ข.	การประมาณแหล่งที่มาของ เงินทุนของสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษตร ไร่ ในปี พ.ศ. ๒๕๑๘ - ๒๕๒๕ ....	๘๘
๖.	สรุปและขอเสนอแนะ .....	๘๖
	บรรณานุกรม .....	๑๐๘
	ประวัติการศึกษา .....	๑๑๒