

บทที่ 5 การอภิปรายผล

5.1 โครงสร้างของธนาคารออมสินกับความเหมาะสมกับการมีบทบาทด้านที่อยู่อาศัย

ธนาคารออมสินมีแหล่งที่มาของเงินทุน ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มาจากเงินฝาก โดยเป็นเงินฝากที่มีกำหนดการไถ่ถอนในระยะสั้นส่วนใหญ่ ขณะที่แหล่งใช้ในด้านการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย แก่ลูกค้าผู้ซื้อบ้าน ซึ่งจะให้กู้ โดยมีระยะเวลาครบกำหนดการชำระคืน นานถึง 30 ปี โดยลูกค้าจะผ่อนส่งชำระเป็นงวด ๆ น่าจะส่งผลให้ธนาคาร มีความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง เมื่อต้องคืนเงินฝากตามที่ถูกทวงถาม หรือครบกำหนดการไถ่ถอนแก่เจ้าของเงิน และมีผลให้มีผลให้ธนาคารมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น และปริมาณการปล่อยกู้ลดลง อันเป็นผลจากการกันสำรองเพื่อการจ่ายคืนเจ้าของเงินด้วยเหตุผลดังกล่าว ซึ่งจะเห็นว่าโครงสร้างทางการเงินดังกล่าว ไม่มีความเหมาะสม อย่างไรก็ตามในความเป็นจริง ธนาคารมีอัตราการขยายของเงินฝากทุก ๆ ปี และมีการเข้าของเงินฝากมากกว่าการออกของเงินฝาก ทั้งนี้เนื่องจาก กลุ่มลูกค้าเงินฝากของธนาคารส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักเรียน ที่มีวัตถุประสงค์ในการออกเป็นหลัก และการที่ประชาชนส่วนใหญ่มีความเชื่อถือในความมั่นคง ในฐานะที่ธนาคารออมสินเป็นธนาคารของรัฐ อีกทั้งที่ผ่านมามีการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ในจำนวนที่น้อย จึงไม่ส่งผลต่อการมีความเสี่ยงสภาพคล่อง อันจะทำให้ธนาคารต้องมีการสำรองเงินฝากในจำนวนมาก อีกทั้ง ก็ไม่ส่งผลต่อการมีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น และปริมาณเงินที่นำมาใช้ ในการให้สินเชื่อที่ลดลง หรือการร่นระยะเวลาการให้กู้ หรือเรียกคืนเงินกู้

5.2 บทบาทธนาคารออมสิน ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ที่ผ่านมา ธนาคารมีบทบาทในการนำเงินที่ระดมได้ ไปลงทุนหาผลประโยชน์ในจำนวนที่น้อย ซึ่งรวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย จึงทำให้ธนาคารมีสภาพคล่องส่วนเกินมาก ธนาคารเริ่มจะมีบทบาท ในการให้สินเชื่อดังกล่าวแก่ประชาชนทั่วไป ในปี 2536 แต่ก็มีจำนวนการให้สินเชื่อที่ไม่มาก เนื่องจากหน่วยงานสาขา ที่เปิดให้บริการ มีการขยายตัวไม่มาก ทั้งนี้ก็เนื่องจากธนาคารขาดบุคลากรที่มีความรู้ในด้านสินเชื่อ ธนาคารเพิ่งจะเริ่มมีบทบาทจริงจัง ในปี 2540 เนื่องจากภาครัฐได้ให้ธนาคาร มีส่วนในการสนับสนุนการให้กู้ดอกเบี้ยต่ำ แก่ประชาชนทั่วไป ตามโครงการเพื่อแก้ปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง ผลของนโยบายดังกล่าว ส่งผลดี ที่ทำให้ประชาชนทั่วไปรู้จักธนาคารออมสินในฐานะ ที่เป็นผู้กู้ด้านที่อยู่อาศัยมากขึ้น

5.3 ลักษณะการดำเนินงานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

5.3.1 การมีสภาพคล่องของธนาคารออมสิน

พิจารณาจากอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อรวมต่อเงินฝากทั้งหมด และอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อรวมต่อเงินฝากและเงินกู้ของธนาคารออมสิน ไม่เกินร้อยละ 100 แสดงให้เห็นว่าธนาคารมี

สภาพคล่องในจำนวนที่สูง ทั้งนี้เนื่องจากการมีบทบาทในการส่งเสริมการออม ขณะที่ธนาคารมีขอบเขตจำกัดในการนำเงินที่ระดมได้ ไปลงทุนหาผลประโยชน์อย่างเต็มที่

5.3.2 ความเสี่ยงด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

5.3.2.1 ความเสี่ยงสภาพคล่อง การที่ธนาคารมีแหล่งเงินฝาก ระยะสั้นแต่มาใช้ปล่อยกู้ด้านที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อบ้าน ซึ่งเป็นการให้สินเชื่อในระยะยาว น่าจะส่งผลให้ธนาคารมีความเสี่ยงการขาดสภาพคล่อง อย่างไรก็ตาม การที่ธนาคารไม่ได้มีการให้สินเชื่อในด้านดังกล่าวมาก อีกทั้งแหล่งที่มาของเงินฝาก ไม่ได้มีปัญหาการถอนคืนจำนวนมาก ด้วยเหตุผลดังที่กล่าวแล้ว จึงทำให้ธนาคารไม่มีความเสี่ยงด้านการขาดสภาพคล่องมาก

5.3.2.2 ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ธนาคารมีความเสี่ยงดังกล่าวเพิ่มขึ้น ตามการขยายตัวของจำนวนสินเชื่อ โดยมีสาเหตุหลักจาก ปัจจัยภายนอกอันได้แก่ เหตุการณ์ที่คาดไม่ถึง เช่น ภัยธรรมชาติ หรือการมีเหตุการณ์ฉุกเฉินอื่น ๆ ที่ทำให้มีความจำเป็นในการใช้เงินของลูกค้ายุทธศาสตร์ และสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ ที่ส่งผลต่อรายได้ประจำของลูกค้ำ ซึ่งจะลดลง หรือขาดรายได้ประจำ ซึ่งผลของความเสียดังกล่าว ทำให้ธนาคาร ต้องมีการกำหนดนโยบายการให้กู้ โดยการลดสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน และมีผลต่อการพิจารณาอนุมัติการกู้ที่ระมัดระวัง หรือเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อระยะเวลาในการอนุมัติเพิ่มขึ้น ถึงแม้รัฐบาลจะสนับสนุนการจัดตั้งศูนย์เครดิตบูโร ซึ่งจะช่วยให้ธนาคาร มีข้อมูลของลูกค้ำมากขึ้น แต่ก็อาจจะไม่ช่วยลดความเสี่ยงด้านดังกล่าว เนื่องจากไม่ใช่ปัจจัยหลัก ที่ทำให้สินเชื่อมีความเสี่ยง อีกทั้งข้อมูลเครดิต อาจได้รับการบิดเบือน หรือไม่มีความชัดเจน ถ้าไม่มีการกำหนดจรรยาบรรณ ของการให้ข้อมูลแก่สถาบันการเงินต่าง ๆ หรือมีการออกกฎหมายรองรับให้ชัดเจน

5.3.2.3 ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน โดยธนาคารมีความเสี่ยงจาก ปัจจัยภายในอันได้แก่ เจ้าหน้าที่สินเชื่อและระบบเทคโนโลยี ซึ่งมีผล ทั้งต่อการบริการและการบริหารงานของธนาคารกล่าวคือ

1) เจ้าหน้าที่สินเชื่อ ที่มีประสบการณ์ในงานสินเชื่อไม่มาก เนื่องจากการมีบทบาทในงานด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย รายย่อย ที่มีอยู่น้อยและการปฏิบัติงานภายใต้ระบบราชการที่ไม่เอื้อต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถของพนักงานเหล่านั้น ซึ่งที่ผ่านมาเจ้าหน้าที่แต่ละคน จะมีการปล่อยสินเชื่อแล้วมีปัญหาการค้างชำระ ทั้งในระยะเริ่มแรก และที่ค้างในระยะยาว ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึง การวิเคราะห์สินเชื่อที่ไม่ละเอียดรอบคอบ และการติดตามหนี้ หนี้ที่มีปัญหาการค้างชำระ ทำให้ธนาคารต้องมี ค่าใช้จ่ายในการสำรองในสินเชื่อดังกล่าวที่ค่อนข้างสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อปริมาณเงินกองทุนของธนาคาร ให้ลดลง และส่งผลต่อการลดสัดส่วนวงเงินให้กู้ต่อมูลค่าหลักประกัน

2) ระบบเทคโนโลยี การที่ธนาคาร ไม่มีการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงานด้านสินเชื่อ ในลักษณะของ สำนักงานอัตโนมัติ ทำให้ธนาคารมีค่าใช้จ่าย

จ่ายในส่วนของจำนวนเอกสารที่ใช้ , การจัดส่งข้อมูล และค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่เพิ่มขึ้น อีกทั้ง การอนุมัติการให้กู้ยืมใช้เวลาทำงานที่นาน เนื่องจาก ธนาคารไม่มีระบบ การคำนวณข้อมูลการ อนุมัติการให้กู้ ที่เป็นแบบอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งระยะเวลาการอนุมัติที่ช้าจะทำให้ประสิทธิภาพในการ แข่งขัน ด้านการให้สินเชื่อของธนาคารลดลง

5.3.3.4 ความเสี่ยงด้านกฎหมายและนโยบายรัฐ ธนาคารมีความเสี่ยงในการให้ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยเพิ่มขึ้น ตามอัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น อันเป็นผลจาก มาตรการภาครัฐที่ให้ ธนาคารสนับสนุนการให้สินเชื่อแก่ประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยในอัตรา ดอกเบี้ยต่ำ เพื่อการแก้ไขปัญหาจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่ล้นตลาด ซึ่งก่อนหน้านั้นธนาคารไม่มี การปล่อยสินเชื่อในด้านที่อยู่อาศัยแก่ ผู้ซื้อบ้านรายย่อยในจำนวนมาก โดยธนาคารเพิ่งจะเริ่มให้แก่ ประชาชนทั่วไปได้ไม่ถึง 5 ปี จึงทำให้ธนาคาร มีประสบการณ์ในงานสินเชื่อดังกล่าว ไม่มาก และ ส่งผลต่อเจ้าหน้าที่สินเชื่อที่เป็นส่วนหนึ่งขององค์กร บวกกับการขาดระบบเทคโนโลยี ที่จะช่วย สนับสนุน ควบคุมตรวจสอบการให้สินเชื่อ ไม่ให้มีปัญหาการค้างชำระหนี้ หรือผิดระเบียบธนาคาร อีกทั้งการเกิดภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซึ่งมีผลต่อการส่งเงินงวดของลูกค้า เนื่องจากปัญหาการตกงาน หรือการลดเงินเดือน

ภาครัฐนอกจาก จะมีบทบาท ที่ทำให้ธนาคารมีความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยแล้ว ภาครัฐยังมีนโยบาย ในลักษณะที่ทำให้ประสิทธิภาพในการแข่งขันใน การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยรายย่อยของธนาคารลดลง เนื่องจาก ธนาคารมีอุปสรรคในการขยาย ตัวของเงินกองทุน ซึ่งเกิดจากการที่ธนาคาร ไม่สามารถระดมทุนโดยการถือหุ้น , การมีขอบเขตการ นำเงินไปลงทุนหาผลประโยชน์ที่จำกัด ซึ่งมีผลให้ธนาคารมีรายได้ที่ไม่มาก ขณะที่ธนาคารต้องมี ภาระค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินฝากที่ระดมมา อีกทั้งในอนาคต ธนาคารอาจมีความเสี่ยงจาก นโยบายรัฐ ที่ให้มีการนำเงินรายได้ส่งเข้ารัฐ , นโยบายที่ให้ธนาคารกันสำรองสภาพคล่อง และการ หักค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพตามเกณฑ์ ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ซึ่งจะทำให้ ธนาคารมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และส่งผลกระทบต่อการมีกำไรที่จะสะสมในเงินกองทุนที่ลดลง

5.3.3 ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

5.3.3.1. ด้านการแข่งขัน การที่ธนาคารมีสภาพคล่อง และการมีสัดส่วน หนี้สินระยะ ยาวต่อสินทรัพย์รวม มากกว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ อีกทั้งเนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนในประเทศ ธนาคารจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เหมือนกับสถาบันการเงินส่วนใหญ่ ที่มีแหล่งเงินกู้ ส่วนหนึ่งจากการกู้ในต่างประเทศ จึงทำให้ธนาคาร มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ โดยสามารถปล่อยกู้ ได้มาก กว่าสถาบันการเงิน ส่วนใหญ่ โดยธนาคารจะปล่อยกู้ผ่าน เครือข่ายสาขา ที่มีการกระจาย อยู่ทั่วประเทศ ที่มีจำนวนมากกว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ น่าจะทำให้ธนาคารมีศักยภาพในการ แข่งขัน อย่างไรก็ตาม การที่ธนาคารมีเงินกองทุน เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น มีจำนวนที่ น้อย และการมีความเสี่ยงจากการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลให้ธนาคาร ต้องกำหนดนโยบาย และ

ดำเนินการทำให้สินเชื่อ ที่มีการระมัดระวังมากขึ้น และมีการให้บริการอนุมัติการกู้ ที่รวดเร็ว ซึ่งสิ่งดังกล่าว จะเป็นอุปสรรค ในการแข่งขัน การให้สินเชื่อ ซึ่งจะส่งผลให้ธนาคาร มีปริมาณการให้สินเชื่อในด้านดังกล่าว ในจำนวนที่ไม่มาก

5.3.3.3 ด้านสังคม ธนาคารมีการกระจายการให้กู้ ทั่วถึงทั้ง ในพื้นที่ส่วนกลางและ ส่วนภูมิภาค ทำให้ประชาชนได้รับการบริการดังกล่าวทั่วถึง จากการศึกษา พบว่า ธนาคารมีประสิทธิภาพ ที่เอื้อต่อวัตถุประสงค์ในการกู้ ในส่วนเงื่อนไขสิน อันได้แก่ ระยะเวลาการให้กู้ และการกำหนดอัตราดอกเบี้ย โดยสรุปได้ดังนี้

1) ระยะเวลาการให้กู้ ธนาคาร มีการกำหนดระยะเวลาการให้กู้สูงสุด 30 ปี ซึ่งมีระยะเวลาการให้กู้ สูงสุด เท่ากับสถาบันการเงินอื่น เป็นผลดีต่อ ลูกค้าที่มีกำลังชำระต่ำ ให้สามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ ขณะเดียวกัน ถ้าลูกค้ามีเงินก้อนใหญ่ ก็สามารถนำเงินก้อนใหญ่ มาชำระเพื่อลดต้นเงินกู้ได้ ทำให้ภาระหนี้ที่มีอยู่ก็สิ้นสุดเร็วขึ้น

2) การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร เป็นผลดีเอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ในการขอู้ อย่างไรก็ตาม ลูกค้าผู้ขอู้ ก็จะได้รับวงเงินกู้น้อยเกินไป ซึ่งธนาคารน่าจะมีการปรับเพิ่ม เพดานวงเงินกู้นี้มากกว่าปัจจุบัน โดยคงอัตราดอกเบี้ยไว้เท่าเดิม ซึ่งจะส่งผลให้ลูกค้าได้รับวงเงินกู้มากขึ้น

3) ความสะดวกในการเข้าถึง และการรับ-จ่ายเงินกู้ เนื่องจาก ธนาคารมีเครือข่ายสาขาเป็นจำนวนมาก เป็นผลดีต่อลูกค้า ต่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว

ในขณะที่ธนาคาร ไม่มีประสิทธิภาพ ที่เอื้อต่อวัตถุประสงค์ในการกู้ อันได้แก่

1) สัดส่วนการให้กู้ต่อมูลค่าหลักประกัน จากการเปรียบเทียบ เงื่อนไขการกำหนดวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน กับสถาบันการเงินอื่น ตามตารางที่ 4.29 จะเห็นว่าธนาคาร ออมสิน มีการกำหนดสัดส่วนดังกล่าวที่น้อยกว่า สถาบันการเงินอื่น ส่วนใหญ่ เนื่องจากธนาคารมีความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ทำให้ลูกค้าไม่เลือกใช้บริการสินเชื่อจากธนาคาร เนื่องจากทำให้ลูกค้าผู้กู้ต้องจ่ายเงินออม ในการซื้อบ้านมาก แต่มีผลดีต่อธนาคารคือ สามารถกระจายความเสี่ยงในการกู้ได้ แต่ธนาคารอาจได้รับผลกระทบจากปัญหานี้ค้างชำระ เนื่องจากลูกค้าต้องหาเงินส่วนอื่น ๆ มาเสริม ซึ่งรวมถึงเงินนอกระบบ อาจต้องมีภาระในการจ่ายคืนในจำนวนที่สูง ซึ่งจะส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ และทำให้หนี้รายนั้นมีความเสี่ยงได้

2) ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ ถึงแม้ลูกค้า จะพอใจต่อระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของเจ้าหน้าที่ สินเชื่อธนาคารออมสิน ส่วนใหญ่ใช้เวลาในการพิจารณาอนุมัติการให้กู้ อยู่ที่ 15-20 วัน ว่ามีผลดี (ตารางที่ 4.31) แต่เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินบางแห่ง ซึ่งจะสามารถอนุมัติการกู้ได้ ประมาณ 2 อาทิตย์ ก็น่าจะทำให้เห็นว่า ธนาคารไม่มีประสิทธิภาพเกี่ยวกับระยะเวลาในการอนุมัติการกู้ ทั้งนี้เนื่องจากธนาคารมีความเสี่ยงในการดำเนินงาน

เนื่องจากการขาดความชำนาญของเจ้าหน้าที่สินเชื่อ และการขาดระบบเทคโนโลยี ที่ช่วยให้การดำเนินงานเป็นไปด้วยความรวดเร็ว ซึ่งถ้าธนาคารมีการนำระบบเทคโนโลยี และการใช้ ระบบผู้เชี่ยวชาญ (Expert System) มาใช้เพื่อช่วยในการวิเคราะห์สินเชื่อ จะทำให้มีการอนุมัติสินเชื่อที่เร็วกว่าที่เป็นอยู่ อีกทั้งจะช่วยลดความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

5.4 ปัญหาในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน

ปัญหาหลักที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เกิดจากการที่ธนาคารเป็นธนาคารของรัฐ ที่ต้องสนองและปฏิบัติตามนโยบาย อันจะเห็นจากการปฏิบัติตามนโยบายรัฐ โดยให้ปล่อยกู้แก่ประชาชนทั่วไป ทั้งที่ผ่านมาในอดีต ธนาคารไม่มีประสบการณ์ด้านการให้สินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปมาก่อน ทำให้ธนาคารมีความเสี่ยงในการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น นอกเหนือจาก การมีประสิทธิภาพในการแข่งขันที่ลดลง อันเนื่องจากการขยายตัวเงินกองทุนที่มีไม่มาก

นอกจากผลจากนโยบายรัฐดังกล่าวแล้ว ธนาคารยังมีความเสี่ยงจากการดำเนินงานซึ่งเกิดจากเจ้าหน้าที่สินเชื่อ และการรับข้อมูลข่าวสาร ที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ การควบคุมตรวจสอบการทำงาน โดยผ่านระบบเทคโนโลยี

5.5 ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของธนาคารออมสิน

จากการศึกษา ผู้วิจัย มีความเห็น เกี่ยวกับข้อเสนอ ที่ได้จากแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์ ดังนี้

5.5.1 เงินทุนระยะยาว

1) การเพิ่มทางเลือกในการระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนระยะยาว และมีต้นทุนต่ำของธนาคารออมสิน ให้มากขึ้น ผู้วิจัยเห็นว่า การเพิ่มทางเลือกในการจัดหาแหล่งเงินทุน ที่มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำ มีความสำคัญต่อการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ เนื่องจากมีผลต่อต้นทุนทางการเงิน โดยการกำหนดอัตราดอกเบี้ยต่ำ สามารถเอื้อประโยชน์ในการกู้ โดยการลดค่าใช้จ่ายรายเดือน และช่วยให้ลูกค้าสามารถได้รับวงเงินกู้ได้มากขึ้น โดยธนาคารต้องพิจารณาความเสี่ยง ทั้งในเรื่องของต้นทุน , ระยะเวลาการกู้คืน , อัตราแลกเปลี่ยน โดยให้มีความสอดคล้องกับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ซึ่งเป็นสินเชื่อระยะยาว อีกทั้งควรปรับเงื่อนไขเงินฝากสงเคราะห์ชีวิตให้มีเงื่อนไขที่จูงใจเท่ากับของบริษัทประกันชีวิตเอกชน มากขึ้น เช่น การเบิกค่ารักษาพยาบาล เจ็บป่วยได้ เป็นต้น

นอกจากการจัดหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวแล้ว ธนาคารควรระดมทุนพันธบัตร โดยให้กระทรวงการคลังค้าประกัน เพื่อขายในตลาดทุน (Capital Market) เพื่อส่งเสริมให้มีแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนต่ำ , ใ้ถ่ถอนในระยะยาว รวมถึงการให้ธนาคารสามารถระดมทุนโดยแปลงเป็นทุน เพื่อให้ส่งเสริมให้มีปริมาณเงินกองทุนมากขึ้น อันนำไปสู่ความมีเสถียรภาพ โดยการลดความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย อันเนื่องจากการขาดสภาพคล่อง ซึ่งธนาคารจะต้องระดมแหล่งเงินจากภายนอก โดยมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากเงื่อนไขของแหล่งเงินที่ระดมทุนนั้นมาก

2) การสนับสนุนกิจกรรมตลาดรองสินเชื่อบริษัทของภาครัฐ และสนับสนุนให้ธนาคารสามารถนำสินทรัพย์ (สินเชื่อที่ปล่อย) มาแปลงเป็นทุน จะทำให้ธนาคารมีสภาพคล่องมากขึ้น เนื่องจาก มีรายได้จากการขายสินทรัพย์ ที่เป็นสินเชื่อ และมีเงินเหลือจากการลดการสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ทำให้ธนาคารมีเงินกองทุนที่เข้มแข็งมากขึ้น ทำให้ธนาคารสามารถให้การสนับสนุนการกู้ระยะยาวได้มากขึ้น อีกทั้งมีบางส่วนที่สามารถนำไปลงทุนหาผลประโยชน์ได้ เป็นการสร้างโอกาสในการนำเงินไปหารายได้ มากกว่าที่ธนาคารจะรอให้ครบกำหนดการชำระหนี้ ซึ่งยิ่งนานรายได้ ที่ได้จากดอกเบี้ยเงินกู้จะลดลง ตามการลดลงของยอดเงินคงเหลือ อย่างไรก็ตามลูกค้าที่ โอนออกไป อาจได้รับผลกระทบจากการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จากเจ้าหนี้รายใหม่ ที่รับโอนหนี้ไป

3) เกี่ยวกับสินเชื่อออมสินเคหะสงเคราะห์ ที่ให้มีการออมเงินก่อนที่จะใช้สิทธิในการขอกู้ ก็เป็นอีกช่องทางหนึ่งในการที่ธนาคารจะได้แหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำ ระยะยาว อีกทั้งยังเป็นการลดความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ เนื่องจากธนาคารมีโอกาสที่จะรู้จักลูกค้ามากขึ้น อีกทั้งลูกค้าที่มาใช้บริการดังกล่าว มักมีการวางแผนทางการเงินระยะยาว ธนาคาร มีโอกาสในการจัดสรรเงินให้ถูกประเภทของการลงทุน โดยการให้สินเชื่อระยะยาว ทั้งนี้ธนาคารอาจต้องจูงใจ ในเงื่อนไขสินเชื่อ ที่แตกต่างจากการกู้ตามปกติ

4) การเพิ่มทางเลือกในการลงทุนหาผลประโยชน์ และการให้บริการทางการเงินให้แก่ธนาคารออมสิน เพื่อเสริมในเงินกองทุน ให้มีความเข้มแข็งขึ้น โดยให้มีทางเลือกจากการหารายได้ หลากหลาย ดังเช่น ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะทำให้ธนาคารมีการกระจายความเสี่ยงได้มากขึ้น และมีโอกาสที่จะมีลูกค้าเงินฝากมาก เพราะ ลูกค้าฝากเงินเพราะหวังที่จะใช้บริการ ที่ธนาคารมีอยู่ อีกทั้งธนาคาร ควรมีรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในความครอบครอง เช่น ได้จากการบังคับจำนอง เพื่อมิให้เป็นสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

5) การทำตามนโยบายรัฐ ธนาคารควรพิจารณา ทางเลือกดังนี้

(1) นำส่งรายได้เข้ารัฐ ซึ่งมีผลต่อการลดลงของเงินกองทุน ธนาคารควรมีการจัดสรร ในจำนวนที่เหมาะสมเพื่อการพัฒนา และการลงทุน ก่อนที่จะนำส่งเข้ารัฐ

(2) การใช้เกณฑ์สำรองหนี้สูญ ของธนาคารแห่งประเทศไทย ถึงแม้จะช่วยให้ธนาคาร มีความระมัดระวังในการบริหารงาน แต่ก็จะทำให้ส่งผลกระทบต่อเงินกองทุน ดังนั้น น่าจะให้ธนาคาร สามารถรับรู้รายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ ล่วงหน้าได้ถึง 3 เดือน

(3) การสำรองสภาพคล่อง น่าจะให้ธนาคารสำรองตาม จำนวนที่ลูกค้าธนาคาร ต้องการหมุนเวียน ที่แท้จริง

(4) การลงทุนทางสังคม ธนาคารต้องมีหลักเกณฑ์ ที่ลดความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ถ้าต้องมีการใช้เงินของธนาคารเอง ตัวอย่างเช่น การกำหนดเกณฑ์ตัวชี้วัด อันได้แก่ (1)

กลุ่มชุมชนมีการออมสม่ำเสมอ (2) มีการชำระคืนเงินกู้สม่ำเสมอ และ (3) มีการจัดสรรกำไร เป็นสวัสดิการให้สมาชิกได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีการกำหนดเกณฑ์การวัด โดยการให้นำนักตัวชี้วัดทั้ง 3 ตัว เป็นต้น

5.5.2 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ

วัฒนธรรมองค์กรของธนาคาร เป็นอุปสรรคในการทำงาน ถึงแม้ธนาคารจะได้บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ แต่การที่ธนาคารไม่ปลูกฝังความรักองค์กร การขาดวัฒนธรรมสินเชื่อ หมายถึง ผลตอบแทนที่ควรได้จากการทำงาน ตามผลงานที่แท้จริงและมีคุณภาพ รวมทั้งการฝึกอบรม เป็นอุปสรรคสำคัญ ที่ทำให้บุคลากรด้านสินเชื่อ ยังมีขีดจำกัดในการพัฒนาอยู่ สิ่งสำคัญ ธนาคารควรปรับปรุงวัฒนธรรมสินเชื่อ อันได้แก่ การจัดส่งบุคลากร ให้ไปฝึกอบรม ณ หน่วยงานภายนอก ซึ่งจะทำให้มีโอกาสในการแลกเปลี่ยน ความรู้ ชำรุดสารข้อมูลที่เป็นประโยชน์ในการวิเคราะห์สินเชื่อ การปรับปรุงผลิตภัณฑ์ และอาจทำให้ธนาคาร มีโอกาสได้ลูกค้า รวมทั้งต้องปรับในเรื่องผลตอบแทน ทั้งในเรื่องของผลตอบแทน ที่เป็นตัวเงิน และที่มีไม่ใช่ตัวเงิน เช่น ความก้าวหน้าของงาน ควบคู่กับคุณภาพ ความยากง่ายของงาน ภายใต้การควบคุม ตรวจสอบอย่างใกล้ชิด เพื่อเป็นการจูงใจให้มีบุคคลภายนอก วัยหนุ่มสาว เข้ามาทำงาน และจูงใจให้มีบุคลากรที่มีความสามารถลาออก หรือไปอยู่ในสายงานอื่น ที่ไม่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ ซึ่งการ มีวัฒนธรรม จะทำให้มีการแข่งขัน ทำให้พนักงานต้องพัฒนาความรู้ และการแลกเปลี่ยนประสบการณ์การทำงาน นำไปสู่คุณภาพของพนักงานตามมา

5.5.3 ระบบเทคโนโลยี

ธนาคารต้องพิจารณาในเรื่อง ของการมีรายได้เข้ามา อันเป็นผลจากการพัฒนาเทคโนโลยี และต้องพัฒนาบุคลากร และพิจารณา ถึงแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี โดยมีการวางแผนในระยะยาว ว่าจะต้องใช้ระบบอะไร การเปลี่ยนเป็นรูปแบบการให้เขา ซึ่งจะมีการได้รับการบริการที่ดีกว่า และสามารถปรับเปลี่ยนเทคโนโลยีได้เร็ว โดยธนาคารควรพัฒนา ระบบเทคโนโลยี ในด้าน

1) ด้านการบริการ อันได้แก่

(1) การพัฒนาเทคโนโลยี ทาง Internet เพื่อช่วยให้เป็นช่องทางในการเข้าถึงของผู้ใช้บริการสินเชื่อ โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถพิจารณาถึงเงื่อนไขสินเชื่อ ได้ด้วยตนเอง จากรายได้ประจำ , หลักประกันที่จะนำมายื่นขอกู้ เพื่อตัดสินใจใช้บริการด้วยตนเอง ขณะที่ธนาคารจะได้รับคำขอกู้ เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้ในการชำระหนี้เบื้องต้น ซึ่งการมีระบบดังกล่าว จะช่วยให้สามารถเข้าถึงลูกค้าได้มากขึ้น อำนวยความสะดวกในการเข้าถึงมากขึ้น

(2) การนำระบบ Expert System มาใช้ในการวิเคราะห์สินเชื่อ โดยใช้กับ การให้คะแนนเครดิตลูกค้า ทำให้สามารถวิเคราะห์ สินเชื่อได้อย่างรวดเร็ว อีกทั้งยังเป็นการช่วยให้ส่วนกลาง สามารถควบคุมความเสี่ยงที่อาจจะเกิด ได้รัดกุมขึ้น

(3) การรับ-จ่ายเงินกู้ ในรูปของ E-Commerce มีข้อดีที่จะทำให้นักการมีผู้ใช้บริการบัตรเครดิตมากขึ้น เนื่องจากการชำระผ่านระบบดังกล่าว ลูกค้าจะชำระผ่านบัตรเครดิต ซึ่งจะให้เครดิตลูกค้าประมาณ 45 วัน อย่างไรก็ตาม ธนาคารอาจต้องวางระบบเพื่อระวังปัญหาจากการบุกรุกระบบข้อมูล และปัญหาทางข้อกฎหมาย เกี่ยวกับการให้บริการดังกล่าว หรืออาจชำระผ่านระบบ On-Line ซึ่งจะมีผลการชำระ และลูกค้าสามารถตรวจสอบยอดเงินกู้ คงเหลือได้ทันที สำหรับการชำระเงินผ่านระบบ ATM ธนาคารต้องพิจารณาถึงความต้องการ ในการชำระผ่านระบบดังกล่าว ว่ามีมากน้อยเพียงใด เนื่องจากลูกค้าบางส่วนอาจไม่เชื่อถือในการชำระผ่านระบบ ATM มากกว่าชำระผ่านหน้า Counter ธนาคาร

2) การบริหาร อันได้แก่ การวางระบบเพื่อเชื่อมโยงข้อมูล และการปฏิบัติงาน ดังนี้

(1) ระหว่างธนาคารกับหน่วยงานภายนอก นอกเหนือจากเชื่อมโยงฐานข้อมูลเครดิตบูโรแล้ว ธนาคารควรต้องมีฐานข้อมูลด้าน สภาพตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และแนวโน้มในอนาคต โดยครั้งแรก อาจขอความร่วมมือจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฐานข้อมูลดังกล่าว ประกอบด้วย

ก. การเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะสามารถเจาะตลาด ที่อยู่อาศัยประเภทใด กลุ่มลูกค้าใด และใช้เป็นเครื่องมือ ซึ่งถึงปริมาณความต้องการสินเชื่อของผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านรายย่อย ในปัจจุบันและอนาคต

ข. การซื้อที่อยู่อาศัย อันได้แก่ ภาวะตลาด การจองการซื้อ ที่เกิดขึ้น เพื่อทราบโอกาสและความเสี่ยงในสินเชื่อ สำหรับอาคารประเภทต่าง ๆ รวมถึงความเคลื่อนไหวของตลาดบ้านมือสอง

ค. การประมาณแนวโน้มตลาด และการเปลี่ยนแปลงด้านราคา ทำให้ทราบสถานการณ์ ชื่อขายที่อยู่อาศัยในกลุ่มต่างๆ ซึ่งช่วยในการกำหนดนโยบาย ให้เหมาะสมกับภาวะตลาดและราคา โดยเฉพาะในประเด็น จะให้สินเชื่อวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันเท่าใด หรือผู้กู้ควรวางเงินดาวน์กับผู้ประกอบการเพียงใด

นอกจากนี้ ยังต้องมีการทำฐานข้อมูล พฤติกรรมลูกค้า เกี่ยวกับการใช้บริการสินเชื่อประเภทดังกล่าว เพื่อนำมาใช้ในการวางแผน เจาะตลาดสินเชื่อ เพื่อให้สอดคล้องเงื่อนไขต่อความต้องการลูกค้ามากที่สุด และมาตรฐานมูลค่าโครงการ สัดส่วนแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ จำนวนเงินที่ลูกค้าต้องชำระก่อนโอนกรรมสิทธิ์

(2) ระหว่างหน่วยงานภายในธนาคาร ในรูปของสำนักงานอสังหาริมทรัพย์ ที่จะมีการเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับ การจัดสรรแหล่งเงินทุน ที่จะต้องมีการเคลื่อนไหว เข้าออกของเงิน , ต้นทุนด้านเงินฝากที่เกิด เพื่อประโยชน์ในการกำหนดราคาสิน

เชื่อ หรือเงื่อนไขสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อ ที่จะต้องคำนึงถึง เสถียรภาพของรายได้ โดยควบคุมความเสี่ยงที่เกิด จากการให้สินเชื่อ อันได้แก่ การ On-Line ศูนย์ทะเบียนเครดิตกลาง เพื่อป้องกันการกู้ซ้ำซ้อน การตรวจสอบการทำงาน เช่น การป้องกัน การให้สินเชื่อที่เกินอำนาจอนุมัติ การปล่อยสินเชื่อ ที่มีลักษณะเข้าเกณฑ์หนี้ด้อยคุณภาพ เป็นต้น ซึ่งผลที่ตามมาคือ การประหยัดงบประมาณ , ค่าใช้จ่ายในการโทรศัพท์ โทรสาร ค่าถ่ายเอกสาร การจัดส่งเอกสารทางไปรษณีย์

5.5.4 เครือข่ายสาขา

การมีเครือข่ายสาขา ธนาคารจะต้องพิจารณาในเรื่องของความสามารถในการหารายได้ให้มากขึ้น มิฉะนั้นธนาคารจะต้องมีภาระต้นทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเงินกองทุน โดยธนาคารน่าจะมีช่องทางอื่น ๆ ซึ่งอาจผ่าน สำนักงานขายของโครงการ ทั้งนี้ต้องเป็นโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุน ทั้งการพัฒนาโครงการ และสนับสนุนแก่ลูกค้ารายย่อย ทั้งนี้ต้องมีเงื่อนไขการให้กู้ ที่จูงใจ ให้ผู้ประกอบการมาใช้บริการ นอกจากนี้ธนาคาร อาจใช้เครือข่ายจากธุรกิจที่ธนาคารให้การสนับสนุนอื่น เช่น สถานศึกษา หรือเครือข่ายองค์กรชุมชน ที่ธนาคารให้การสนับสนุน เป็นต้น

การใช้ช่องทางผ่านสำนักงานตัวแทน นายหน้า ก็เป็นอีกช่องทางหนึ่ง ทั้งนี้ควรมีมาตรฐาน ซึ่งจะทำให้ลูกค้าได้ซื้อโครงการ ที่ดี ซึ่งมีผลต่อการลดความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ เนื่องจากจะไม่มีปัญหา ระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อบ้าน เกี่ยวกับคุณภาพของสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ช่องทางไปรษณีย์ , ศูนย์การค้า , การให้กู้ร่วมกับสถาบันการเงินอื่น , การใช้ช่องทางผ่านหน่วยงานอื่น และ Convenience Store ถ้ามีจำนวนผู้ใช้บริการไม่มากพอ ที่จะครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่เกิด ก็อาจมีผลทำให้ธนาคารต้องแบกภาระต้นทุนที่เพิ่มขึ้นได้

การใช้บริการชำระเงินงวด ผ่าน ATM ลูกค้าอาจไม่ใช้บริการ เนื่องจาก ไม่มีความเชื่อมั่นว่า เงินที่ชำระจะไปตัดเงินต้นที่มีอยู่ในบัญชี นอกจากธนาคารจะมีการวางมาตรการรองรับความไม่สบายใจดังกล่าว

การใช้บริการผ่านระบบ Internet ลูกค้าได้รับประโยชน์ กรณีการชำระผ่านบัตรเครดิต ซึ่งลูกค้าจะได้รับเครดิตประมาณ 45 วัน ซึ่งถ้าธนาคารมีธุรกิจการให้บริการบัตรเครดิต ก็จะทำให้มีรายได้แก่ธนาคารมากขึ้น แต่ธนาคารอาจมีปัญหาเกี่ยวกับเจาะระบบข้อมูล , การที่ในปัจจุบัน ยังไม่มีกฎหมาย หรือหน่วยงาน ที่สามารถควบคุม การป้องกันการกระทำผิดดังกล่าวได้ อีกทั้งลูกค้าธนาคาร ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่ม ที่อยู่ต่างจังหวัด ซึ่งอาจจะไม่ใช่บริการผ่านระบบดังกล่าว ซึ่งธนาคาร อาจจะใช้เครือข่ายขององค์กรชุมชน ที่ธนาคารให้การสนับสนุนการกู้ สินเชื่อชนบทในชุมชนนั้น

5.5.5 เงื่อนไขสินเชื่อ

1) ธนาคาร ควรเพิ่มสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่แท้จริงในการขอสินเชื่อ ซึ่งจะต้องพิจารณาว่า โครงการที่น่าจะพัฒนาเสร็จ ควรมีสัดส่วนเงินดาวน์ของลูกค้ำเท่าไร โดย ธนาคารจะให้กู้ในส่วนที่เหลือ เพื่อให้เพียงพอต่อการโอนงวดสุดท้าย ซึ่งถ้าไม่พอที่จะโอน ลูกค้ำอาจกู้นอกระบบ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ได้

2) เกี่ยวกับเงื่อนไขการคิดอัตราดอกเบี้ย

ธนาคารควรกำหนดให้มีการกู้ ด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยอาจจะให้อิงกับ แหล่งเงินทุนระยะยาว ที่ธนาคารมีอยู่ อันได้แก่ เงินฝากออมสินเคหะสงเคราะห์, เงินฝากสลากออมสิน หรือเงินฝากสงเคราะห์ชีวิต โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามวงเงินกู้ ที่มีการขอย เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ โดยมีระยะเวลาในช่วง 1-5 ปี ตามที่ศาลาการณีว่า จะมีการปรับเปลี่ยนต้นทุนทางการเงิน หรือครบกำหนดการไถ่ถอน ซึ่งในช่วง 1-5 ปี แรก ที่ธนาคารจะมีรายได้ดอกเบี้ยที่สูงจาก ยอดเงินกู้ที่ยังไม่มีการลดลงมาก ช่วยให้ลูกค้ำทราบค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการชำระหนี้แน่นอน อย่างไรก็ตาม ถ้าอัตราดอกเบี้ยตลาดมีการปรับลดลงซึ่งทำให้ธนาคารอาจได้รับประโยชน์จากการได้รับส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย ขณะที่ลูกค้ำเสียโอกาสจากการปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ลดลง ตามตลาด อาจทำให้ลูกค้ำต้องทำสัญญากู้ใหม่ หรือไม่ก็ย้ายบัญชีเงินกู้ ไปอยู่สถาบันการเงินอื่น ดังนั้นทั้งนี้ธนาคารควรกำหนดค่าปรับกรณีการไถ่ถอน ก่อนครบกำหนด ตามรายได้ดอกเบี้ยที่ธนาคารควรได้จากระยะเวลาที่เหลือ ซึ่งการกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ ช่วยให้ มีความสอดคล้อง ของแหล่งที่มาและใช้ไปดังกล่าว อันจะไม่ส่งผลกระทบต่อความผันผวนของความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงสภาพคล่อง

หลังจากนั้น จึงปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ ตามที่จะตกลงกัน ตามแต่ความต้องการลูกค้ำ ซึ่งในกรณีที่ผู้กู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ จะมีการตกลงอัตราดอกเบี้ยใหม่ ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินงวดที่จะชำระ ตามระยะเวลาที่จะ มีการปรับเปลี่ยนต้นทุน หรือการไถ่ถอน ของแหล่งเงินที่อ้างอิง โดยทำอย่างนี้เรื่อยไป จนครบกำหนดสัญญา 30 ปี เพื่อเปิดโอกาส ให้มีการทบทวนเครดิต ที่ให้แก่ลูกค้ำ ที่ให้ไปก่อนหน้านี้ ว่าอยู่ในฐานะทางความสามารถชำระหนี้ที่ดี ซึ่งธนาคารควรให้การสนับสนุน หรือในฐานความสามารถชำระหนี้ ที่ส่ออาการเปลี่ยงพล้ำ ที่ธนาคารจะต้องควบคุม ทำให้ธนาคารมีความยืดหยุ่นในการบริหารสินเชื่อ มากขึ้น

3) กรณีเงื่อนไขให้กู้เพิ่มภายหลัง โดยจัดสรรเงินกู้เพิ่มขึ้นสูงร้อยละ 5 ของ ยอดเงินกู้คงเหลือ แล้วผนวกรวมกับการส่งเงินกู้ซื้อบ้าน เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์, ของตกแต่งบ้าน ธนาคาร ควรจะจัดสรรวงเงินให้แก่ ลูกค้ำที่มีประวัติการติดต่อธนาคาร ที่ดี และมีความต้องการลงทุนเพื่อจัดหาสิ่งจำเป็น ในที่อยู่อาศัย เช่น การซื้อเฟอร์นิเจอร์ เป็นต้นเพื่อให้มีคุณภาพชีวิตที่

ดี โดยยอดเงินกู้ครั้งก่อนที่ลดลงไปรวมกับการกู้ครั้งนี้ ไม่เกินสัดส่วนวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกันที่ให้กู้ก่อนหน้านี

4) กรณีเงื่อนไขที่ให้นำหลักประกันอื่น ๆ นอกเหนือการค้ำประกันด้วยบุคคล มาเสริมกับหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมาค้ำประกันการกู้ได้ การให้ลูกค้ำ นำหลักประกันเสริมอื่น ๆ มาเพื่อให้ได้รับวงเงินกู้มากขึ้น อาจเป็นไปได้ กรณีที่ลูกค้ำกู้เงินไปเพื่อปลูกบ้านเอง ซึ่งต้องกำหนดให้เบิกจ่ายเงินเป็นงวด ตามผลงานการก่อสร้าง ซึ่งการขอกู้ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว อาจจะต้องการหลักประกันเสริมเพื่อให้ได้รับวงเงินกู้มากขึ้น สำหรับกรณีที่ซื้อบ้านจากโครงการที่อยู่อาศัย นั้น ธนาคารจะต้องมีการพิจารณา ถึงความจำเป็นในการขอวงเงินสินเชื่อ เนื่องจากโดยทั่วไปลูกค้ำจะต้องมีการใช้เงินสดของตนในการผ่อนเงินดาวน์ไปใน ช่วงที่มีการพัฒนาโครงการ ประมาณ 20-30% นอกจากโครงการจะมีการกำหนดให้วางเงินดาวน์น้อยกว่านี้ ซึ่งที่ผ่านมาโครงการในลักษณะดังกล่าว จะไม่มีการก่อสร้างจริง เนื่องจากไม่มีแหล่งเงินทุนมาสนับสนุน การที่ธนาคารจะให้กู้เพิ่มโดยไม่มีการตรวจสอบดังกล่าว อาจทำให้ธนาคารได้รับความเสี่ยงในการให้สินเชื่อได้

หลักประกันที่จะนำมาเสริม ถ้าเป็นเงินฝาก/สลากออมสิน/พันธบัตรรัฐบาล จะทำให้ธนาคารมีสภาพคล่องเพิ่ม สำหรับหลักประกันอื่น ๆ เช่น สิทธิเรียกร้องในอนาคต ธนาคารอาจต้องพิจารณา ในเรื่องของความแน่นอนในอนาคต , หลักประกันที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อาคารต้องมีค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา และเป็นหลักประกันที่มีค่าเสื่อมราคาสูง ไม่เหมาะแก่การกู้ระยะยาว ในทางปฏิบัติจะมีการกำหนดสัดส่วนการให้กู้ที่ต่ำ การใช้กรรมธรรม์ ต้องดูว่าสามารถสลักหลังโอนได้หรือเปล่า การนำมาเป็นหลักประกันเสริมอาจทำให้อาคารต้องคิดค่าเบี้ยประกันเพิ่ม ซึ่งอาจส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันในการระดมเงินฝากประเภทประกันชีวิต น่าจะนำมาถือไว้เฉย ๆ โดยไม่ให้มีผลต่อการเพิ่มวงเงินกู้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย