



บทที่ 4

ผลการศึกษาวิเคราะห์ข้อมูล

ในบทนี้ได้แบ่งผลการศึกษาวิเคราะห์เป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ ผู้วิจัยจะนำเสนอเรื่องโครงสร้าง ลักษณะการดำเนินงาน และบทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อธุรกิจที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นพื้นฐานในการนำไปสู่ความเข้าใจต่อแบบสอบถามที่ได้ใช้ในการทำวิจัย ส่วนที่ 2 เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลจากสัมภาษณ์และแบบสอบถาม ซึ่งเป็นการศึกษาบทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยขอเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูล โดยแยกประเด็นการศึกษาออกเป็นดังนี้

1. การศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่มีต่อสถาบันการเงิน
2. การศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรประเภทที่อยู่อาศัยที่มีต่อสถาบันการเงิน
3. การศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของเจ้าหน้าที่ที่ทำงานในสถาบันการเงิน ที่มีต่อธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
4. การศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของนักวิชาการและผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อพระราชบัญญัติธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ปี พ.ศ. 2522 และแผนพัฒนาระบบการเงินระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2543) ของกระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ส่วนที่ 1. โครงสร้าง ลักษณะการดำเนินงาน และบทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

4.1. โครงสร้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ดำเนินธุรกิจตามพระราชบัญญัติเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ปี พ.ศ. 2522 โครงสร้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ดำเนินการในปัจจุบันมีลักษณะโดยทั่วไปที่สามารถแบ่งการพิจารณาออกได้เป็น 7 ประเด็นหลัก ดังนี้

4.1.1 จำนวนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

นับจากปี 2501 กระทรวงการคลังได้อนุญาตให้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์รวมจำนวน 33 บริษัท ต่อมาในปี พ.ศ. 2516 - 2531 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ถูกเพิกถอนใบอนุญาตจำนวน 10 บริษัท และในปี พ.ศ. 2531 - มิถุนายน 2538 มีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ขอคืนใบอนุญาต เนื่องจากควบกิจการ จำนวน

10 บริษัท ณ.31 ธันวาคม 2538 จึงมีบริษัทเครดิตฟองซิเออร์จำนวน 13 บริษัทที่ยังคงเปิดดำเนินการและมีสำนักงานอยู่ในกรุงเทพมหานครทั้งหมด

4.1.2 ขนาดของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์

เมื่อพิจารณาขนาดของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์จากยอดรวมของสินทรัพย์ในปี 2537 ทั้ง 14 บริษัท ปรากฏว่ามีความแตกต่างกันมาก กล่าวคือบริษัทขนาดใหญ่สุดมีสินทรัพย์รวม 1,765.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 25.0 ของสินทรัพย์ทั้งระบบ ในขณะที่บริษัทเล็กสุดมีสินทรัพย์รวมเพียง 64.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 0.9 อย่างไรก็ตาม หากแยกพิจารณาเป็นกลุ่มๆ แล้ว จะพบว่ากลุ่มบริษัทใหญ่มีจำนวนน้อย แต่มีสัดส่วนความสำคัญในธุรกิจมาก ในขณะที่บริษัทเล็ก มีจำนวนมาก แต่มีสัดส่วนความสำคัญในธุรกิจมีค่อนข้างน้อย คือบริษัทใหญ่มีขนาดสินทรัพย์มากกว่า 1,000.0 ล้านบาท จำนวน 2 บริษัท มีสินทรัพย์รวมกัน 2,880.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 40.0 ของสินทรัพย์รวมทั้งระบบ บริษัทที่มีสินทรัพย์ระหว่าง 500.0-1,000.0 ล้านบาท จำนวน 2 บริษัท มีสินทรัพย์รวม 1,400.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 20.0 และบริษัทที่มีสินทรัพย์น้อยกว่า 500.0 ล้านบาท มีจำนวน 10 บริษัท มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,340.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 33.0 ของสินทรัพย์รวมทั้งระบบ นับว่าไม่มีการกระจายของสินทรัพย์ หรือมีบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ จำนวน 5 บริษัท จากจำนวน 14 บริษัท ที่มีเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้มากกว่า 300.0 ล้านบาทต่อบริษัท และรวมกันมีจำนวน 3,288.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 62.0 ของเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ทั้งระบบ

4.1.2.1 บริษัทขนาดใหญ่ที่มีสินทรัพย์มากกว่า 1,000.0 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ทรากกร จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สินเคหะการ จำกัด

4.1.2.2 บริษัทที่มีสินทรัพย์ ระหว่าง 500.0 - 1,000.0 ล้านบาท มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แลนด์ เฮาส์ จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แอล พี เอ็น จำกัด

4.1.2.3 บริษัทที่มีสินทรัพย์จำนวน 300.0-500.0 ล้านบาท มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ยูนิโก้ เฮาส์ซิง จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ไทยเคหะ จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ เอเชีย จำกัด

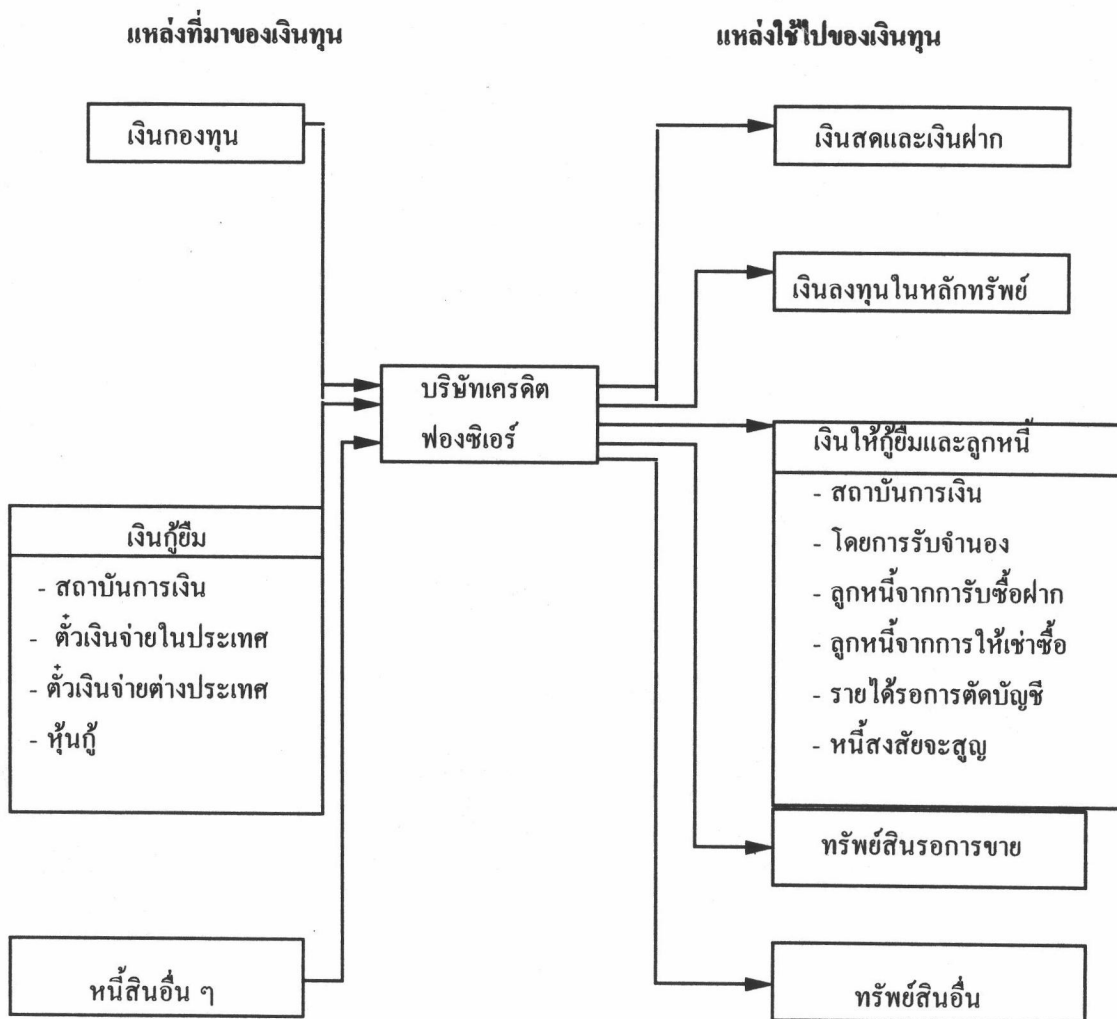
4.1.2.4 บริษัทที่มีสินทรัพย์น้อยกว่า 300.0 ล้านบาท จำนวน 5 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สหวิริยา จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ธนพัฒน์ จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ วานิช จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ไทย จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ เปรมฤทัย จำกัด (ตารางที่ 4.1) และ (แผนภูมิที่ 4.1)

เมื่อพิจารณาดังกลุ่มผู้ถือหุ้นพบว่า บริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ บริษัทประกันชีวิต สถาบันการเงินทั้งในประเทศและต่างประเทศ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ มีจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ทรากกร จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สินเคหะการ จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ไทยเคหะ จำกัด โดยบริษัทดังกล่าวมีสินทรัพย์รวมแต่ละบริษัทมากกว่า 400.0 ล้านบาทขึ้นไป ส่วนที่เหลืออีก 11 บริษัท มีกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ดำเนินธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่น ๆ เป็นหลัก และมีสินทรัพย์รวมแต่ละบริษัทน้อยกว่า 400.0 ล้านบาท ข้อมแสดงว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่มีผู้ถือหุ้นที่เป็นสถาบันที่มีความน่าเชื่อถือ จะมีความมั่นคงทางด้านสินทรัพย์มากกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มบุคคลทั่วไป

4.1.3 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2535 -2537

ในภาพรวมทั้งหมดของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบด้วย เงินกองทุนร้อยละ 20.0 เงินกู้ยืมร้อยละ 75.0 และหนี้สินอื่นร้อยละ 5.0 ส่วนประกอบของรายการแหล่งที่มาของเงินทุนทั้งเงินกองทุนและเงินกู้ยืมมีอัตราเพิ่มขึ้นตลอด กล่าวคือ ในปี 2535 เงินกองทุนมีจำนวน 1,168.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น1,438.0 ล้านบาทในปี 2537 คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.0 และเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นจากจำนวน 4,723.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็น 5,411.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 สำหรับหนี้สินอื่นลดลงจาก 261.0 ล้านบาท ในปี 2535 ลดลงเหลือ 209.0 ล้านบาท ในปี 2537 คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 20.0 (ตารางที่ 4. 2)

โครงสร้างแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน



แผนภูมิที่ 4.2 โครงสร้างแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมร้อยละ 84.0 เงินลงทุนในหลักทรัพย์ร้อยละ 4.0 เงินสดและเงินฝากธนาคารร้อยละ 4.0 ทรัพย์สินรอการขายร้อยละ 5.0 สินทรัพย์อื่นร้อยละ 3.0 สัดส่วนของการใช้ไปของเงินทุนไม่เปลี่ยนแปลงมากนักและมีอัตราการเพิ่มขึ้นตลอด กล่าวคือ เงินให้กู้ยืมเพิ่มจาก 5,275.0 ล้านบาท ในปี 2535 เป็น 6,173.0 ล้านบาทในปี 2537 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงจาก 219.0 ล้านบาท ในปี 2535 เป็น 215.0 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 2.0 สำหรับทรัพย์สินรอการขายมีจำนวนลดลงจาก 239.0 ล้านบาท เป็น 204.0 ล้านบาท ในปี 2537หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 15.0 (ตารางที่ 4.3)

4.1.3.1. แหล่งที่มาของเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

1.เงินกองทุน ประกอบด้วย ทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว ทุนสำรอง เงินสำรองจัดสรรจากกำไรสุทธิ และกำไรสุทธิคงเหลือ ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2537 เงินกองทุนมีจำนวนทั้งสิ้น 1,438.0 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 1,133.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 79.0 ของกองทุน สำรองตามกฎหมายสำรองอื่น และกำไรสะสม รวมจำนวน 308.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.0 ของเงินกองทุน สำหรับทุนจดทะเบียนและชำระแล้วกำหนดไว้ไม่ต่ำกว่า 100.0 ล้านบาท นับแต่วันที่ 31 กรกฎาคม 2538 เป็นต้นไป (ตารางที่ 4.4)

2.เงินกู้ยืม บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถกู้ยืมเงินจากประชาชนได้ โดยวิธีออกตั๋วสัญญาใช้เงินขายให้แก่ประชาชนในวงเงินไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท และมีกำหนดชำระคืนไม่ต่ำกว่า 1 ปี นอกจากการกู้ยืมจากประชาชนแล้วยังจัดหาเงินทุนได้จากการกู้ยืมสถาบันการเงินอื่นทั้งในและต่างประเทศ

เงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2537 มีจำนวน 5,411.0 ล้านบาท ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศจำนวน 456.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น เงินกู้ยืมจากประชาชน 3,509.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 65.0 เงินกู้ยืมจากนิติบุคคล 2,846.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.0 และจากต่างประเทศ 50.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.9 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น

เมื่อพิจารณาถึงแหล่งกู้ยืมเงินตั้งแต่ปี 2535-2537 พบว่าเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา มีจำนวน 3,091.0 ล้านบาท, 4,350.0 ล้านบาท และ 3,509.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.0 และลดลง 13.0 ตามลำดับ เงินกู้ยืมจากนิติบุคคลมีจำนวน 629.0 ล้านบาท , 821.0 ล้านบาท ,1,397.0 ล้านบาทคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.0 และ 122.0 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศมีแนวโน้มลดลงโดยตลอดจาก 1,250.0 ล้านบาท ในปี 2535 ลดลงเหลือ 689.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 29.0 และร้อยละ 53.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.5) และ (แผนภูมิที่ 4.3)

แหล่งกู้ยืมที่สำคัญของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้แก่ บุคคลธรรมดา นิติบุคคล และสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.0 , 26.0 และ 8.0 ตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา และนิติบุคคลมีอัตราการเพิ่มขึ้นตลอด และมีสัดส่วนร้อยละ 62.0 และ 20.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น ในขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีแนวโน้มลดลง แสดงให้เห็นว่ามีผู้สนใจออมทรัพย์กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มากขึ้น แหล่งเงินทุนที่เป็นบุคคลธรรมดา มีความสำคัญมากขึ้น และมีแนวโน้มว่าจะเป็นแหล่งที่มาของเงินทุนสูงกว่าแหล่งอื่น ๆ และเงินกู้ยืมจากนิติบุคคลมีอัตราการขยายตัวค่อนข้าง

สูงในปี 2537 ทั้งนี้อาจเป็นผลมาจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เริ่มมีบทบาทในการประกอบธุรกิจในการที่จะเป็นสถาบันการเงินหรือได้รับความเชื่อถือมากขึ้น

เงินกู้ยืม แบ่งตามระยะเวลาการกู้ยืมที่มีสัดส่วนมากที่สุดได้แก่ เงินกู้ยืมระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี มีสัดส่วนร้อยละ 72.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น โดยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นโดยตลอด รองลงมาได้แก่เงินกู้ยืมเมื่อทวงถามและต่ำกว่า 1 ปี มีแนวโน้มลดลงตลอดจากมีสัดส่วนร้อยละ 13.0 ในปี 2535 ปี เป็นร้อยละ 11.0 ในปี 2537 สำหรับเงินกู้ยืมระยะเวลาเกิน 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี และตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป มีสัดส่วนร้อยละ 2.0 และร้อยละ 9.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น ซึ่งมีแนวโน้มลดลงเช่นกัน (ตารางที่ 4.6) และ (แผนภูมิที่ 4.4)

สำหรับเงินกู้ยืม แยกตามขนาดของเงินกู้ยืม ที่มีมูลค่ามากที่สุดได้แก่ เงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 1.0 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 67.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น และเงินกู้ยืมจำนวนไม่เกิน 50,000 บาท มีสัดส่วนน้อยที่สุด ร้อยละ 2.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น แต่ในขณะเดียวกันจำนวนผู้ฝากเงินมากที่สุดมีสัดส่วนร้อยละ 43.0 ของ ได้แก่เงินกู้ยืมไม่เกิน 50,000 บาท รองลงมามีสัดส่วนร้อยละ 17.0 เป็นการฝากเงินเกิน 1.0 ล้านบาท (ตารางที่ 4.7) และ (แผนภูมิที่ 4.5)

เมื่อพิจารณาจากแหล่งที่มาของเงินทุนจากการกู้ยืมที่มีระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี มากที่สุด ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายกับที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ รับฝากเงินที่มีระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี และกลุ่มลูกค้าผู้ฝากเงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีฐานะการเงินค่อนข้างดีเนื่องจากยอดการฝากเงินที่มีจำนวนมากกว่า 1.0 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุด

4.1.3.2. แหล่งที่ใช้ไปของเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

1. เงินให้กู้ยืม การให้กู้ยืมถือว่าเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญที่สุดของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ การให้กู้ยืมเงิน โดยมีบ้านหรือที่ดินจำนองเป็นประกัน และการให้กู้ยืมโดยการรับซื้อฝาก ส่วนการให้เช่าซื้อซึ่งเป็นธุรกิจในระยะก่อนหน้านี้มีลักษณะเป็นบริษัทจัดสรรที่ดินหรือสร้างบ้านจำหน่ายให้ผู้ซื้อผ่อนชำระ ต่อมาเมื่อได้จดทะเบียนเป็นสถาบันการเงินแล้ว ก็เสมือนกับทำธุรกิจของผู้รับเหมาก่อสร้างพร้อมกันไปกับทำงานในฐานะเป็นสถาบันการเงินด้วย ดังนั้นเพื่อป้องกันการเสี่ยงของธุรกิจและรักษาผลประโยชน์ของประชาชนที่เกี่ยวข้องและมุ่งส่งเสริมความชำนาญเฉพาะอย่างในด้าน การเป็นสถาบันตัวกลางจัดหาเงินทุนให้ผู้อื่นอย่างแท้จริง ทางธนาคารแห่งประเทศไทย จึงจำกัดบทบาทด้านการสร้างบ้านให้เช่าซื้อ แต่เนื่องจากธุรกิจนี้มีมาก่อนการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องอยู่ซึ่งต้องใช้เวลาที่จะปรับตัวก่อนโดยไม่เกิดปัญหา ทางการจึงอนุโลมให้บริษัทที่ดำเนินธุรกิจประเภทนี้ทำต่อไปจนเสร็จสิ้น โดยการขออนุญาตเป็นราย ๆ

ในปี 2537 เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้มีจำนวน 5,976.0 ล้านบาท ร้อยละ 89.0 เป็นเงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปี 2536 จำนวน 186.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.0 อันเป็นผลมาจากการเลิกประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 2 บริษัท ซึ่งหากไม่รวมเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ของ 2 บริษัทที่เลิกประกอบกิจการไปแล้ว เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ดังกล่าวจะมียอดเพิ่มขึ้น 1,025.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.0 ต่อปี เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตรา เพิ่มร้อยละ 20.0 ในปี 2536 (ตาราง 4.8)

ในจำนวนเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ที่เพิ่มขึ้น 1,025.0 ล้านบาท นั้น ประมาณร้อยละ 70.0 เป็นการเพิ่มขึ้นของเงินให้กู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 720.0 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 57.3 (ปี 2536 เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 33.0) รองลงมาเป็นต้นให้กู้ยืมเพื่อจัดหาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเพิ่มขึ้น 251.0 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นการจัดหาเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุด 151.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.9

เมื่อพิจารณาถึงประเภทของเงินให้กู้ยืม ตั้งแต่ 2535-2537 สามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

1. เงินให้กู้ยืม โดยการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากจำนวน 4,932.0 ล้านบาท ในปี 2535 เพิ่มขึ้นเป็น 5,295.0 ล้านบาท ในปี 2537 หรือเพิ่มขึ้น 363.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 (แผนภูมิที่ 4.6)

2. เงินให้กู้ยืม โดยการรับซื้อฝาก เพิ่มขึ้นจาก 37.0 ล้านบาท ในปี 2535 เป็น 264.0 ล้านบาท ในปี 2537 หรือเพิ่มขึ้น 227.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้น ร้อยละ 600.0 ปี จะเห็นได้ว่าลูกหนี้ตามสัญญาซื้อฝากมีการเพิ่มขึ้นตลอด (แผนภูมิที่ 4.7)

3. เงินให้กู้ยืม โดยการเช่าซื้อ มีแนวโน้มลดลงโดยตลอดจาก 9.5 ล้านบาท ในปี 2535 ลดลงเหลือ 5.2 ล้านบาท และ 1.6 ล้านบาท ในปี 2536 และปี 2537 ตามลำดับ หรือมีอัตราลดลง 4.9 เท่า นับจากปี 2535 (แผนภูมิที่ 4.8)

4. เงินให้กู้ยืม โดยการรับจำนำตัวสัญญาใช้เงิน ชื่อ มีแนวโน้มลดลงโดยตลอดจาก 6.9 ล้านบาท ในปี 2535 ลดลงเหลือ 2.3 ล้านบาท และ 0.7 ล้านบาท ในปี 2536 และปี 2537 ตามลำดับ หรือมีอัตราลดลง 8.8 เท่า นับจากปี 2535 (แผนภูมิที่ 4.9)

5. เงินให้กู้ยืมแก่สถาบันการเงิน มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยตลอดจาก 137.2 ล้านบาท ในปี 2535 เพิ่มขึ้นเป็น 257.1 ล้านบาท และ 414.6 ล้านบาท ในปี 2536 และปี 2537 ตามลำดับ หรือมีอัตราเพิ่มขึ้น 2.0 เท่า นับจากปี 2535

เมื่อพิจารณาถึงการกู้ยืมประเภทการจำนองและการขายฝาก ผู้ขายฝากจะเสียเปรียบผู้รับซื้อฝาก เนื่องจากเมื่อครบกำหนดชำระคืนเงินกู้แล้วไม่สามารถนำเงินมาชำระคืนได้ตามระยะเวลาที่กำหนด กรรมสิทธิ์ในที่ดินจะตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันที ต่างจากการกู้ยืมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการฟ้องร้องและการขายฝากจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ 2 และค่าอากรแสตมป์ร้อยละ 0.5 ของวงเงินจำนองหรือราคาประเมิน ในขณะที่การกู้ยืมโดยการจำนองจะเสียค่าธรรมเนียมจำนองเพียงร้อยละ 1.0 ของวงเงินกู้ การเลือกวิธีการกู้ยืมเงินประเภทการรับซื้อฝาก จึงมีข้อเสียเปรียบและค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมมากกว่าการกู้ยืมเงินโดยการรับจำนอง ผู้ที่กู้ยืมเงินแบบขายฝาก จึงย่อมมีความจำเป็นต้องการใช้เงินมากกว่าปกติ

4.1.4 ประเภทธุรกิจที่บริษัทเครดิตฟองเซอร์ให้กู้ยืม

จากประเภทของเงินให้กู้ยืมในปี 2537 พบว่าบริษัทเครดิตฟองเซอร์ให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป มีจำนวนมากที่สุด ร้อยละ 39.2 รองลงมาเป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ร้อยละ 29.9 การธนาคารและธุรกิจการเงิน ร้อยละ 7.0 การค้าส่งและค้าปลีก ร้อยละ 5.6 และการรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การบริโภคส่วนบุคคล การบริการ และธุรกิจอื่น ๆ รวม ร้อยละ 18.3

ซึ่งจะพบว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีการให้กู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการและเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับบุคคลทั่วไป มีสัดส่วนรวมร้อยละ 69.1 ของเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น ซึ่งตรงกับลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย (ตารางที่ 4.9) และ (แผนภูมิที่ 4.10)

เงินให้กู้ยืมแยกตามระยะเวลาการให้กู้ยืม จะพบว่าเงินให้กู้ยืมที่มีระยะเวลามากกว่า 5 ปี มีสัดส่วนมากที่สุดจำนวน 2,651.0 คิดเป็นร้อยละ 43.0 ของเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น รองลงมาเป็นเงินกู้ยืมเกิน 1 ปี ถึง 5 ปี และไม่เกิน 1 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.0 และร้อยละ 11.0 ตามลำดับ (ตาราง 4.10)

เมื่อพิจารณาถึงเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ดังกล่าว ส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลา 1 ปี มีจำนวน 4,550.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.0 ของเงินกู้ยืมทั้งสิ้น ในขณะที่เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ส่วนใหญ่กลับเป็นเงินให้กู้ยืมที่มีระยะเวลาเกิน 1 ปี ถึง 5 ปี มีจำนวน 2,243.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.0 และระยะยาวเกิน 5 ปีขึ้นไป มีจำนวน 2,615.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.0 ของเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ แยกตามระยะเวลาการให้กู้ยืม จึงเกิดความไม่สมดุลกันในแง่ระยะเวลาของเงินกู้ยืมและเงินให้กู้ยืมดังกล่าว.

เมื่อพิจารณาเป็นรายบริษัทและบริษัทที่มีผลการดำเนินงานทางด้านสินทรัพย์ เงินให้กู้ยืม และกำไรสุทธิอยู่ในอันดับ 1-5 ที่จัดอันดับ โดยวารสารการเงินธนาคาร และมีนโยบายให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และกู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป มีเงินให้กู้ยืมรวม 3,901.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 65.0 ของเงินให้กู้ยืมทุกประเภท ย่อมแสดงว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ส่วนที่เหลืออีก 9 บริษัท มีสัดส่วนเงินให้กู้ยืมรวมร้อยละ 35.0 เท่านั้น และไม่ได้แสดงนโยบายการให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และการกู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับบุคคลทั่วไป ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ามีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีนโยบายให้กู้ยืมเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่ถึงร้อยละ 50 จากจำนวน 14 บริษัท ที่เปิดดำเนินการในปี 2537 (ตารางที่ 4.1)

4.1.5 มาตราการการควบคุมการขออนุญาตจัดตั้งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ตามพระราชบัญญัติบริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ.2522 ได้กำหนดข้อกำหนดเกี่ยวกับการขออนุญาตจัดตั้งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และควบคุมเพื่อความมั่นคง และประสิทธิภาพของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ด้วยความเห็นชอบของรัฐมนตรีกระทรวงการคลัง ให้อำนาจธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดมาตรการควบคุมการขออนุญาตจัดตั้งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้แก่

1 การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ต้องเป็นบริษัทจำกัด และต้องขออนุญาตประกอบกิจการเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งได้แก่การให้กู้ยืม โดยวิธีรับจํานอง กิจการรับซื้อฝาก ได้แก่ การรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝาก และกิจการอื่นที่ได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี

2 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้วไม่ต่ำกว่า 100.0 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่แต่ละรายจะถือได้ไม่เกินร้อยละสิบของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว

แต่เมื่อพิจารณาจากจำนวนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลัง จำนวน 33 บริษัท โดยมีบริษัทไทยเครดิตฟองซิเอร์ เป็นบริษัทแรกที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ในปี

2501 จดทะเบียนก่อตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2501 ด้วยทุนจดทะเบียน 6.0 ล้านบาท นับว่าเป็นบริษัทที่มีเงินทุนมากในขณะนั้น ผู้จดทะเบียนก่อตั้งคือ นายสมทบ สุวรรณสิทธิ และผู้ก่อตั้งล้วนมีแต่เชื้อพระวงศ์ชั้นสูง เช่น สมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณีในรัชกาลที่ 7 หม่อมเจ้ารัตยากรวิสุทธิ เป็นต้น ในปี พ.ศ. 2515 มีผู้ขออนุญาตจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 60 บริษัท กระทรวงการคลังทยอยพิจารณาออกใบอนุญาตให้ในปี พ.ศ. 2516 จำนวน 9 บริษัท ปี พ.ศ. 2517 จำนวน 2 บริษัท และระงับออกใบอนุญาตไประยะหนึ่งตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 และในปี 2521 ออกใบอนุญาตให้อีกจำนวน 7 บริษัท โดยมีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เข้าสัซซิงจำกัด เป็นบริษัทสุดท้ายที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2521 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จึงมีจำนวนทั้งสิ้น 33 บริษัทในประเทศไทย

นับจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ยูนิโก้ เข้าสัซซิง จำกัด ที่เป็นบริษัทสุดท้ายที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กระทรวงการคลังไม่ได้เพิ่มใบอนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ให้กับบริษัทใดอีกเลย แต่กลับมีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจถึงจำนวน 10 บริษัทด้วยกัน ในระหว่างปี พ.ศ. 2526 - 2531 เนื่องจากประสบกับปัญหาจากการดำเนินงาน และส่งคืนใบอนุญาตเนื่องจากควบกับกิจการอื่น จำนวน 10 บริษัท ระหว่างปี พ.ศ. 2530 - 2538 ปัจจุบันจึงมีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จำนวน 13 บริษัท ที่ยังคงเปิดดำเนินธุรกิจ

เมื่อพิจารณาถึงนโยบายของกระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทยที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามแผนพัฒนาระบบการเงินระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ.2538 - 2543) ที่ได้สนับสนุนให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีการควบและรวมกิจการระหว่างบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยกัน และสนับสนุนให้มีการควบและรวมกิจการกับบริษัทเงินทุน เพื่อให้บริษัทเงินทุนสามารถเปิดสำนักงานสาขาเต็มรูปแบบได้นั้น นโยบายดังกล่าวจะมีผลทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลดจำนวนลงจากการควบหรือรวมกิจการ และจากนโยบายดังกล่าวที่ผ่านมาส่งผลให้บริษัทเงินทุนควบกิจการกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ถึงจำนวน 10 บริษัทด้วยกัน และในอนาคตทางการมีนโยบายที่จะให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ควบหรือรวมกิจการระหว่างบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยกัน เพื่อแลกกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเงินทุน ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยกำลังดำเนินการพิจารณาเงื่อนไขและความเหมาะสมที่จะให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยกระดับเป็นบริษัทเงินทุนหลังควบกิจการ ซึ่งถ้าจริงใจก็อาจจะส่งผลให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลดจำนวนลงอีก เนื่องจากเงื่อนไขของการประกอบธุรกิจเงินทุนมีขอบเขตที่มากกว่าการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ อีกทั้งปัญหาการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในด้านการระดมเงินทุน ที่ไม่สามารถรับฝากเงินที่มีระยะเวลาต่ำกว่า 1 ปี การให้กู้ยืมเงินที่จำกัดเฉพาะการให้กู้ยืมที่มีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกันเท่านั้น บริษัทเงินทุนสามารถดำเนินการได้และมีขอบเขตในการประกอบธุรกิจที่มากกว่าด้วย จึงคาดว่าในอนาคตนอกจากจะไม่เพิ่มใบอนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์แล้ว บริษัทเครดิตฟองซิเอร์อาจลดน้อยลงกว่าปัจจุบัน หรือ ไม่มีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อยู่เลยก็อาจเป็นไปได้

4.1.6 การเอื้อประโยชน์ระหว่างบริษัทในเครือของผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกัน

บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ทั้ง 14 บริษัท ในปี 2537 มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,058.0 ล้านบาท บริษัทขนาดใหญ่ที่มีสินทรัพย์มากกว่า 500.0 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 4 บริษัท ทรัพย์รวม 4,320.0 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 61.0 ของสินทรัพย์ทั้งสิ้น แบ่งตามขนาดของสินทรัพย์ ได้เป็น 4 กลุ่ม และมีโครงสร้างของกลุ่มผู้ถือหุ้น ดังนี้

4.1.6.1 กลุ่มบริษัทขนาดใหญ่ ที่มีสินทรัพย์มากกว่า 1,000.0 ล้านบาท มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

1. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ธรรากร จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

2. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สินเคหากร จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นประกอบด้วย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย และหน่วยงานของรัฐบาลอังกฤษ คือ COMMON WEALTH DEVELOPMENT CORPORATION (CDC)

4.1.6.2 บริษัทที่มีสินทรัพย์ ระหว่าง 500.0-1,000.0 ล้านบาท มีจำนวน 2 บริษัท ได้แก่

1. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ได้แก่ ตระกูลอศวโกคิน และหาญพาณิชย์ เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นกลุ่มเดียวกับ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาที่ดินรายใหญ่ของประเทศไทย และมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย มีการลงทุนในธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และธุรกิจผลิตวัสดุก่อสร้าง เป็นต้น

2. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แอล พี เอ็น จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นประกอบด้วยกลุ่ม ตระกูลปริดาวิภาต ถือหุ้นร้อยละ 51.0 กลุ่มตระกูลวุฒิศักดิ์ ถือหุ้นร้อยละ 31.4 และตระกูลลีสวัสดิ์ตระกูล ถือหุ้นร้อยละ 10.0

4.1.6.3 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่มีสินทรัพย์ระหว่าง 300.0 - 500.0 ล้านบาท มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่

1. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด

2. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นประกอบด้วย บริษัท ธารารมย์ จำกัด บริษัท พวงคราม จำกัด บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ มาสเตอร์โฮลดิ้ง บริษัท สินการทวี จำกัด บริษัท ผลิตภัณฑ์ จำกัด และนางพรรณิ พุทธาริ จึงเป็นกลุ่มนักพัฒนาที่ดินและอยู่ในวงการมาเป็นเวลานาน

3. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ยูนิโก้เฮ้าซิ่ง จำกัด โครงสร้างกลุ่มผู้ถือหุ้น ได้แก่ กลุ่มตระกูลจันทร์ศรีชวลา ซึ่งเป็นกลุ่มเดียวกับผู้ถือหุ้นใหญ่ของธนาคารแหลมทอง และมีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาที่ดินมานานกว่า 20 ปี

4. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ไทยเคหะ จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นประกอบด้วย บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด บริษัท ไชยพี่น้อง จำกัด บริษัท วชรกรพี่น้อง จำกัด และกลุ่มตระกูลไชยวรรณ

5.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เอเชีย จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ตระกูลเกียรติสินารอด ตระกูลตันศิริ นภาเดช ตระกูลศิริจิตร และบริษัทเงินทุนยูเนียนไฟแนนซ์

4.1.6.4 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีสินทรัพย์น้อยกว่า 300.0 ล้านบาท มีจำนวน 5 บริษัท ได้แก่

1.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหวิริยา จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นใหญ่ได้แก่ ตระกูลวิริยะประไพกิจ ซึ่งเป็นกลุ่มทุนที่ดำเนินธุรกิจ อุตสาหกรรมเหล็ก สถาบันการเงิน บริษัทประกันชีวิต และพัฒนาที่ดิน

2.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธนพัฒน์ จำกัด โครงสร้างผู้ถือหุ้นประกอบด้วย กระทรวงการคลัง ตระกูลไชยกุล ตระกูลบุญสูง ตระกูลอึ้งภากรณ์

3.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ วานิช จำกัด

4.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทย จำกัด

5.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เปรมฤทัย จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีขนาดสินทรัพย์ มากกว่า 500.0 ล้านบาทขึ้นไป บริษัทมีนโยบายในการให้กู้ยืมแก่ธุรกิจเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งในส่วนของเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้ประกอบการ และเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับบุคคลทั่วไป มีอัตราการเติบโตทางด้านสินทรัพย์ เงินฝาก เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ ในอัตราค่อนข้างสม่ำเสมอ ส่วนหนึ่งเกิดจากความช่วยเหลือจากกลุ่มผู้ถือหุ้น เช่น บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธรากร จำกัด ได้รับความเชื่อถือในฐานะที่มีสำนักงานทรัพย์สินเป็นผู้ถือหุ้น บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเคหากร จำกัด ได้รับสนับสนุนเงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยต่ำจากบริษัทแม่โดยการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ และการบริหารที่มีแบบแผนที่ดี เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นเป็นสถาบันการเงินจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีกลุ่มลูกค้าที่ซื้อโครงการของแลนด์ แอนด์ เฮาส์ และได้รับสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินของบริษัทในเครือ ทำให้สามารถให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในอัตราใกล้เคียงกับอัตราเงินกู้ยืมของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอื่น สำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แอล พี เอ็น จำกัด มีผู้บริหารเป็นนายกสมาคมเครดิตฟองซิเอร์และดำเนินนโยบายเน้นกลุ่มลูกค้ารายใหญ่ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มบริษัทดังกล่าวมีเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้รวม 3,605 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 64.5 ของเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น

กลุ่มบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีขนาดสินทรัพย์ระหว่าง 300.0 - 500.0 ล้านบาท บริษัทที่มีนโยบายการให้กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรร สำหรับผู้ประกอบการ และเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย บุคคลรายย่อยทั่วไป ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะจำกัด มีเงินให้กู้ยืมรวม 1,517.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 27.0 ของเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น โดยบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด กลุ่มผู้ถือหุ้นเป็นนักพัฒนาที่ดิน มีการช่วยเหลือในด้านการแนะนำลูกค้าให้กับบริษัท บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะ จำกัด มีบริษัทไทยประกันชีวิต จำกัด ช่วยเหลือในการแนะนำลูกค้าเงินฝากและลูกค้าเงินกู้ และมีนโยบายการให้กู้ยืมแก่ผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

สำหรับกลุ่มบริษัทที่มีสินทรัพย์น้อยกว่า 300.0 ล้านบาท บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหวิริยา จำกัด มีนโยบายให้กู้ยืมแก่ธุรกิจพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมขนาดย่อม โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นตระกูล วิริยะประไพกิจ สนับสนุนทางการเงินแนะนำลูกค้าที่ทำธุรกิจกับกลุ่มมาใช้บริการ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธนพัฒน์ จำกัด

มีนโยบายในการให้กู้ยืมแก่บุคคลทั่วไปในการประกอบธุรกิจทั่วไป โดยบริษัททั้งสอง มีเงินให้กู้ยืมรวม 262.0 ล้านบาท จากเงินให้กู้ยืมรวม 434.0 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนร้อยละ 60.0 ของเงินให้กู้ยืมในกลุ่มบริษัทที่มีสินทรัพย์น้อยกว่า 200.0 ล้านบาท

4.1.7 การบริหารงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เปิดดำเนินการทั้ง 14 บริษัท ในปี 2537 มีลักษณะการดำเนินงานใกล้เคียงกับสถาบันการเงินทั่วไป โดยเฉพาะบริษัทเงินทุน กล่าวคือ หาแหล่งเงินทุน จากการรับฝากเงินในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน แล้วนำเงินที่หาได้ออกมาให้กู้ยืม เพื่อหารายได้ในรูปของดอกเบี้ย มีจำนวนพนักงานเฉลี่ยประมาณบริษัทละ 30 - 40 คน การแบ่งโครงสร้างการบริหารภายในบริษัทประกอบด้วย

1. ส่วนเคาน์เตอร์หรือเงินฝาก ทำหน้าที่ขายตัวสัญญาใช้เงินตั้งแต่ 1,000 บาทขึ้นไป และจ่ายเงินคืนพร้อมดอกเบี้ย เมื่อตัวสัญญาใช้เงินถึงกำหนดไถ่ถอน โดยมีระยะเวลาการฝากเงินไม่ต่ำกว่า 1 ปี
2. ส่วนบัญชีและการเงิน ทำหน้าที่จัดทำบัญชี วางแผนการเงิน วิเคราะห์การเงินเพื่อการลงทุน ทำงบประมาณของบริษัท
3. ส่วนสินเชื่อ ทำหน้าที่หาลูกค้าเพื่อมาใช้บริการกู้ยืมเงิน พิจารณาการให้กู้ยืมเงิน วิเคราะห์โครงการ หลักทรัพย์ ประวัติและคุณสมบัติของผู้กู้ ความสามารถในการชำระหนี้ กำหนดวงเงินสินเชื่อที่เหมาะสม ติดตามการชำระหนี้ในเบื้องต้น
4. ส่วนตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ดูแลรักษาผลประโยชน์ของบริษัท และของผู้ฝากเงิน สืบสวนการกระทำของเจ้าหน้าที่ที่จะทำให้บริษัทเกิดความเสียหายได้ ตรวจสอบการใช้อำนาจหน้าที่ของผู้บริหารและของพนักงาน เป็นต้น
5. ส่วนกฎหมายและนิติกรรมสัญญา ทำหน้าที่ด้านคดีความที่เกิดจากการบังคับจำนองหรือผู้กู้ที่ผิดสัญญา ทำนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ จัดการเกี่ยวกับการติดตามทวงถามหนี้ และการรับชำระคืนเงิน เป็นต้น

การปฏิบัติงานภายในองค์กรยังคงใช้ระบบการทำงานด้วยบุคคลเป็นหลัก การใช้อุปกรณ์สำนักงานหรือคอมพิวเตอร์เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเนื่องจากปริมาณงานมีไม่มากและต้องการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ตารางที่ 4.1

ข้อมูลสำคัญ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำกัด ฅ.วันที่ 31 ธันวาคม 2537

หน่วย : ล้านบาท

ลำดับ ที่	บริษัท	สินทรัพย์รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น		ทุนจดทะเบียน		เงินกู้ยืม(เงินฝาก) จากประชาชน		เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้		กำไร(ขาดทุน) สุทธิ		ส่วนของผู้ถือหุ้น/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ สินทรัพย์รวม		กำไร(ขาดทุน)/ ส่วนของผู้ถือหุ้น		คะแนน รวม
		อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	อันดับ	จำนวนเงิน	
1	บค.ธราคร	1	1,765.27	1	226.72	2	100.00	1	1,467.91	1	1,565.65	1	32.78	14	12.84	6	1.86	3	14.46	30
2	บค.กรุงเทพเคหะ	6	434.80	2	126.19	5	77.00	9	238.14	8	297.29	2	18.30	7	29.02	2	4.21	2	14.50	43
3	บค.สินเคทการ	2	1,115.18	4	121.22	6	75.00	2	689.16	2	1,041.35	3	17.59	15	10.87	8	1.58	1	14.51	43
4	บค.แลนด์แอนด์เฮาส์	3	816.14	3	122.08	6	75.00	3	606.25	3	637.94	5	9.51	12	14.96	9	1.17	6	7.79	50
5	บค.ไทยเคหะ	8	427.95	5	103.82	6	75.00	7	277.13	6	359.05	4	11.17	8	24.26	5	2.61	4	10.76	53
6	บค.แอล พี เอ็น	4	623.86	10	82.42	6	75.00	4	463.87	5	360.44	6	6.58	13	13.21	10	1.05	5	7.98	63
7	บค.เอเชีย	9	376.57	11	81.55	2	100.00	6	291.57	7	326.78	7	6.22	9	21.66	7	1.65	7	7.63	65
8	บค.สหวิริยา	10	183.52	7	86.78	6	75.00	10	88.46	10	159.95	8	4.88	6	47.29	4	2.66	9	5.62	70
9	บค.ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย	5	455.14	12	78.81	6	75.00	5	365.81	4	561.13	10	4.18	10	17.32	11	0.92	10	5.30	73
10	บค.วามิช	12	112.38	8	86.65	6	75.00	12	22.03	11	107.22	11	3.81	3	77.10	3	3.39	11	4.40	77
11	บค.ธนพัฒน์	11	156.67	6	97.37	2	100.00	11	29.90	12	101.89	12	(2.63)	5	62.15	13	(1.68)	14	(2.70)	86
12	บค.เปรมฤทัย	14	64.30	15	63.05	13	50.00	14	-	15	-	9	4.59	1	98.06	1	7.14	8	7.28	90
13	บค.ศรีนคร	12	129.44	9	86.17	1	156.00	14	-	14	74.18	13	(13.14)	4	66.57	14	(10.15)	15	(15.25)	96
14	บค.ยูนิโก้ เฮ้าซิ่ง	7	426.23	14	70.49	6	75.00	6	351.22	9	273.22	14	(2.88)	11	16.53	15	(67.56)	12	4.08	94
15	บค.ไทย	13	91.83	13	77.86	6	75.00	13	83.21	13	83.21	12	0.80	2	84.78	12	0.87	13	1.02	97
	รวม		7,179.28		1,511.18		1,258.00		4,974.66		5,949.30		101.76		596.62		(50.28)		76.62	0

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : บค.ศรีนคร คืนใบอนุญาตเนื่องจากควบกิจการกับบริษัทเงินทุนเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2537

ตารางที่ 4.2 เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ แยกตามประเภทผู้กู้ยืม ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธันวาคม											
	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. เงินกู้ยืม	4,219.1	3,316.1	3,210.5	3,368.7	2,851.8	2,912.1	2,868.3	3,068.2	3,431.0	4,722.9	5,873.2	5,411.1
2. หลักทรัพย์ขายโดยมีสัญญาซื้อคืน	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	3.0	0.0	0.0
3. หุ้นกู้	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	0.0	0.0	0.0
4. ส่วนของผู้ถือหุ้น	296.9	268.4	304.9	320.2	386.2	382.4	330.0	351.7	510.0	261.0	198.7	209.0
5. ทรัพย์สินรอการขาย	809.4	767.9	649.9	602.5	596.9	623.6	904.6	963.1	1,059.3	1,167.8	1,290.2	1,438.0
รวมหนี้สินและสัดส่วนของผู้ถือหุ้น	5,325.4	4,352.4	4,165.3	4,291.4	3,834.9	3,918.1	4,102.9	4,383.0	5,000.3	29,990.4	7,362.1	7,058.1
จำนวนบริษัท	30	26	25	25	21	19	18	18	18	18	16	14

ที่มา : แบบ บ.ค. 3

ตารางที่ 4.3 สินทรัพย์ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี											
	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	430	136	90	191	226	211	196	122	278	219	389	215
2. หลักทรัพย์ซื้อโดยมีสัญญาขายคืน										11	2	-
3. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (1)	213	179	184	384	255	266	266	261	191	256	303	300
4. เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ (2)	3,879	3,343	3,248	3,035	2,613	2,715	2,898	3,342	3,905	5,275	6,399	6,173
5. ทรัพย์สินรอการขาย	301	303	255	254	459	451	575	496	483	239	50	204
6. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	149	110	100	89	67	53	51	48	51	49	68	73
7. สินทรัพย์	354	283	289	339	216	223	117	114	93	106	151	94
รวมสินทรัพย์	5,325	4,352	4,165	4,291	3,835	3,918	4,103	4,383	5,000	6,155	7,362	7,058
จำนวนบริษัท	30	26	25	25	21	19	18	18	18	18	16	14

ที่มา : แบบ บ.ค. 3

1/ รวมรายการปรับมูลค่า

2/ รวมดอกเบี้ยค้างรับและหักจำนวนกันไว้เพื่อสงสัยจะสูญและรายได้รอตัดบัญชี

ตารางที่ 4.4 ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ณ สิ้นธันวาคม											
	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. เงินกองทุน	764.3	750.0	748.4	702.5	723.0	628.0	873.3	918.9	976.9	1,049.1	1,171.6	1,316.4
1.1 หุ้นสามัญ	732.5	668.5	688.7	743.2	684.2	661.1	857.6	873.3	873.3	873.3	983.0	1,052.0
1.2 หุ้นบุริมสิทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 ส่วนล้ำมูลค่า *	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	11.6	11.6	11.6
1.4 ทนสำรอง	64.5	70.2	80.3	86.4	45.5	98.7	106.2	116.1	121.8	117.0	128.7	148.2
1.5 เงินสำรองที่ได้จัดสรรจากกำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.2	12.4	13.8
1.6 กำไรสุทธิคงเหลือหลังจากการจัดสรร	(32.7)	11.4	(20.6)	(127.1)	(3.7)	(131.8)	(90.5)	(70.5)	(18.2)	41.0	35.9	90.8
2. อื่นๆ	45.1	17.8	(98.5)	(100.0)	(126.1)	(4.4)	31.3	44.2	82.4	118.7	118.6	121.6
2.1 กำไรสุทธิคงเหลือหลังจากการจัดสรร	(0.4)	(12.9)	(29.0)	(25.6)	(85.3)	(16.0)	(2.2)	28.1	27.4	17.2	24.1	26.8
2.2 กำไรระหว่างงวดบัญชี	22.4	(4.4)	(100.4)	(87.4)	(53.9)	11.6	33.5	16.1	55.0	101.5	94.5	94.8
2.3 รายการอื่น	23.1	35.1	30.9	13.0	13.1	-	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	809.4	767.9	649.9	602.5	596.9	623.6	904.6	963.1	1,059.3	1,167.8	1,290.2	1,438.0
จำนวนบริษัท	30	26	25	25	21	19	-	18	18	18	16	14

ที่มา : แบบ บ.ค.3

* ตัวเลขในปีก่อนปี 2535 รวมอยู่ในทุนสำรอง

ตารางที่ 4.5 เงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ณ 31 ธันวาคม												
	ปี	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. สถาบันการเงินในประเทศ		1,123	997	1,105	1,121	863	1,002	1,078	1,259	942	997	690	456
1.1 ธนาคารพาณิชย์		499	304	507	574	328	600	635	793	614	599	366	219
1.2 บ.จ./บ.จ.ล./บ.ค.		399	458	375	391	413	331	362	388	318	254	296	212
1.3 อื่น ๆ		225	235	223	157	122	72	80	77	10	124	28	25
2. บุคคลธรรมดา		2,903	2,052	1,833	2,000	1,818	1,792	1,688	17,468	2,444	3,092	4,351	3,509
3. นิติบุคคล*		3,841	3,216	2,993	2,731	2,525	2,612	2,853	3,282	3,787	629	821	1,397
4. ต่างประเทศ		193	267	272	248	171	118	102	63	45	25	11	50
รวมเงินกู้		4,219	3,316	3,211	3,369	2,852	2,912	2,868	3,068	3,431	4,723	5,873	5,411
จำนวนบริษัท		30	26	25	25	21	19	18	18	18	18	18	14

ที่มา : แบบ บ.ค. 3, ตาราง บ.ค. 3/1

* ปี 2525-2534 รวมอยู่ในบุคคลธรรมดา

ตารางที่ 4.6

เงินกู้ยืม แยกตามระยะเวลากู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ณ. 31 ธันวาคม												
	ปี	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. ทวงถามและต่ำกว่า 1 ปี		N.A.	N.A.	N.A.	473	446	538	444	501	407	655	469	332
2. 1 ปี		N.A.	N.A.	N.A.	1,230	1,394	1,584	1,793	2,042	2,582	3,607	4,932	4,550
3. เกิน 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี		N.A.	N.A.	N.A.	515	165	130	147	97	104	87	82	101
4. ตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป		N.A.	N.A.	N.A.	1,151	848	662	484	428	338	374	391	428
รวมเงินกู้ยืม		4,219	3,316	3,211	3,369	2,852	2,912	2,868	3,068	3,431	4,723	5,873	5,411
จำนวนบริษัท		30	26	25	25	21	19	18	18	18	18	16	14

ที่มา : แบบ บค.3

ตารางที่ 4.7 เงินกู้ยืมแยก ตามจำนวนของเงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี	2537													
		ธันวาคม 2535	ธันวาคม 2536	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม
1. ไม่เกิน 50,000 บาท		97	116	119	122	126	128	130	134	137	139	140	142	147	82
จำนวนราย		4,725	5,439	5,502	5,576	5,712	5,748	5,621	5,515	5,612	5,682	5,590	5,611	5,725	292
2. เกิน 50,000 ถึง 100,000 บาท		105	145	148	148	150	150	151	154	157	158	159	167	173	363
จำนวนราย		1,410	1,930	1,974	1,980	2,001	2,000	2,020	2,047	2,085	2,078	2,107	2,193	2,273	39
3. เกิน 100,000 ถึง 200,000 บาท		95	117	116	117	115	116	117	120	116	119	111	113	117	16
จำนวนราย		615	795	794	817	796	813	818	835	818	839	801	826	859	400
4. เกิน 200,000 บาท ถึง 500,000 บาท		233	279	281	270	270	267	266	253	248	238	205	205	206	153
จำนวนราย		637	738	742	714	725	716	700	693	659	629	543	547	553	1,938
5. เกิน 500,000 บาทถึง 1,000,000 บาท		366	467	458	452	448	451	453	469	417	410	360	355	350	1,761
จำนวนราย		437	549	536	529	521	519	521	534	490	486	435	433	421	177
6. เกิน 1,000,000 บาทขึ้นไป		3,827	4,750	4,803	4,868	4,998	5,092	5,147	5,096	4,792	4,963	4,360	4,302	4,420	361
จำนวนราย		581	738	733	825	999	932	788	781	721	714	624	620	625	2,673
รวมเงินให้กู้ยืม		4,723	5,873	5,925	5,976	6,105	6,204	6,264	6,225	5,866	6,027	5,884	5,284	5,412	2,785
จำนวนราย		8,405	10,189	10,281	10,441	10,754	10,728	10,468	10,405	10,385	10,428	10,100	10,230	10,456	5,519
จำนวนบริษัท		18	16	16	16	16	16	16	16	16	16	15	15	14	14

ที่มา : ตาราง บ.ค.3/2

ตารางที่ 4.8 เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้แยกตามประเภทผู้กู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี											
	ณ 31 ธันวาคม											
	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. เงินให้กู้ยืมแก่สถาบันการเงิน	714	292	230	252	149	178	208	111	55	137	257	415
2. เงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์	2,692	2,549	2,410	2,236	2,222	2,337	2,565	3,104	3,685	4,932	5,587	5,296
3. เงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนำตัวสัญญาใช้เงิน	81	164	111	54	16	2	2	11	9	7	2	1
4. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ	297	206	240	182	136	94	72	37	20	10	5	2
5. ลูกหนี้ตามสัญญารับซื้อฝาก	57	6	3	6	2	0	7	19	18	37	310	264
6. รวมเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้	3,841	3,216	2,993	2,731	2,525	2,612	2,853	3,282	3,787	5,123	6,162	5,976
7. รายการปรับมูลค่า	38	127	255	305	88	103	45	61	117	153	238	197
7.1 บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	168	216	324	391	181	167	104	118	162	187	271	213
7.2 หัก รายได้รอดัตถบัญญัติ	130	90	69	87	93	65	59	57	45	4	10	9
7.3 หัก จำนวนกันไว้เพื่อหนี้สงสัยจะสูญ										30	24	7
รวมเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ (สุทธิ)	3,879	3,343	3,248	3,035	2,613	2,715	2,898	3,342	3,905	5,275	6,399	6,173
จำนวนบริษัท	30	26	25	25	19	19	18	18	18	18	16	14

ที่มา : แบบ บ.ค. 3, ตาราง บ.ค. 3/1

ตารางที่ 4.9 เงินให้กู้ยืมแยกตามประเภทธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

(หน่วย: ล้านบาท)

รายการ	ณ. 31 ธันวาคม												
	ปี	2526	2527	2528	2529	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537
1. เกษตร, ประมง, ป่าไม้, เหมืองแร่	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	-	-	-	-	-	-	28	23	33
2. การอุตสาหกรรม	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	-	-	-	-	-	-	296	294	154
3. การค้าส่งและค้าปลีก	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	99	162	190	344	490	329	479	479	338
4. การนำเข้า	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	-	-	-	-	-	33	27	27	48
5. การส่งออก	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	-	-	-	-	-	26	20	20	7
6. การธนาคารและธุรกิจการเงิน	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	28	178	215	111	50	133	259	259	417
7. การก่อสร้าง	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	230	239	188	327	276	189	230	230	124
8. ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	347	395	440	595	877	1,117	1,385	1,385	1,975
8.1 เพื่อที่อยู่อาศัย	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	347	395	440	595	877	989	1,183	1,183	1,789
8.2 เพื่อการอื่น	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	-	-	-	-	-	127	202	202	186
9. การสาธารณูปโภคและบริการ	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	142	95	110	133	151	350	423	423	244
10. การบริโภคส่วนบุคคล	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	1,034	1,362	1,532	1,624	1,757	2,622	3,022	3,022	2,639
10.1 เพื่อที่อยู่อาศัย	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	999	1,322	1,478	1,605	1,739	2,460	2,701	2,701	2,346
10.2 อื่นๆ	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	35	40	53	20	18	162	321	321	294
11. อื่นๆ	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	46	179	180	149	187	-	-	-	-
รวมเงินให้กู้ยืม		3,841	3,216	2,993	2,731	1,924	2,612	2,853	3,282	3,787	5,122	6,162	5,976
จำนวนบริษัท		30	26	25	25	21	19	18	18	18	18	16	14

ที่มา : ตาราง บ.ค.3/4, ตาราง บ.ค.3/4.1

* ตัวเลขในปีก่อนปี 2535 เป็นตัวเลขเฉพาะเงินให้กู้ยืมแก่ธุรกิจบริการเท่านั้น ไม่รวมการสาธารณูปโภค

** ตัวเลขก่อนรายการปรับมูลค่า

ตารางที่ 4.10 เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้แยกตามระยะเวลาการให้กู้ยืม ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

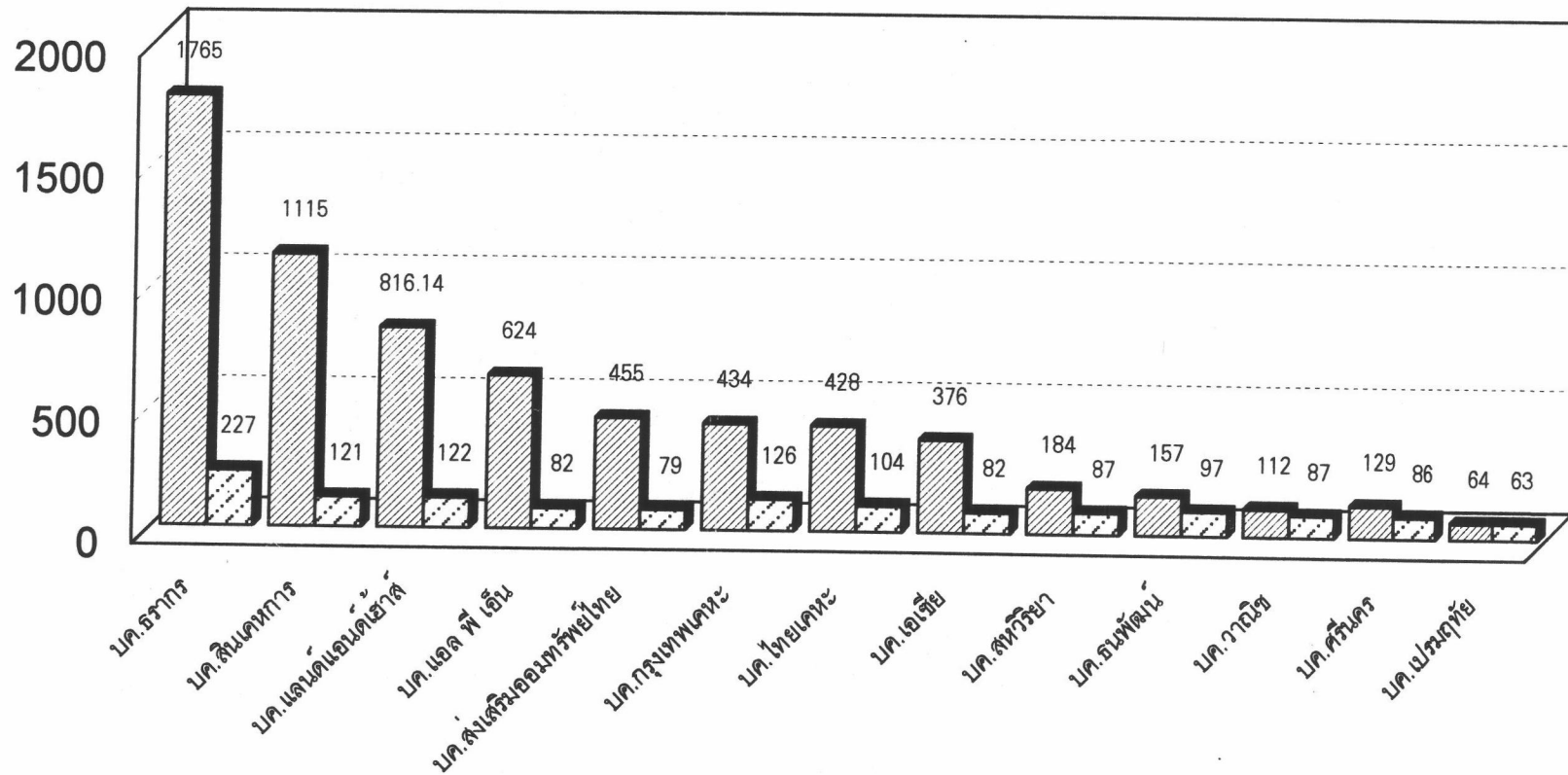
หน่วย : ล้านบาท

รายการ	ปี													
	ธันวาคม	ธันวาคม	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม	เมษายน	พฤษภาคม	มิถุนายน	กรกฎาคม	สิงหาคม	กันยายน	ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม
1. ทวงถาม	138	238	271	319	309	323	333	445	474	363	315	388	324	360
2. ไม่เกิน 1 ปี	546	630	619	594	602	619	541	585	614	645	757	739	743	758
3. เกิน 1 ปี ถึง 5 ปี	1,649	2,299	2,341	2,427	2,441	2,460	2,517	2,589	2,336	2,231	2,106	2,097	2,149	2,244
4. เกิน 5 ปี	2,789	2,996	3,001	3,027	3,075	3,107	3,120	3,109	3,094	3,096	3,139	2,571	2,558	2,615
5. รวมเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้	5,123	6,162	6,231	6,368	6,427	6,509	6,511	6,728	6,518	6,335	6,317	5,794	5,773	5,976
6. รายการปรับมูลค่า	153	238	256	269	285	297	317	314	302	281	275	208	214	197
6.1 บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	187	271	289	302	318	329	349	354	340	316	304	235	228	213
6.2 หัก รายได้รอตัดบัญชี	4	10	10	9	9	8	7	10	11	10	9	8	7	9
6.3 หัก จำนวนกันไว้เพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	30	24	24	24	24	24	24	30	28	26	20	19	7	7
รวมเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ (สุทธิ)	5,275	6,399	6,487	6,837	6,712	6,806	6,828	7,042	6,819	6,616	6,592	6,002	5,987	6,173
จำนวนบริษัท	18	16	16	16	16	16	16	16	16	16	15	15	14	14

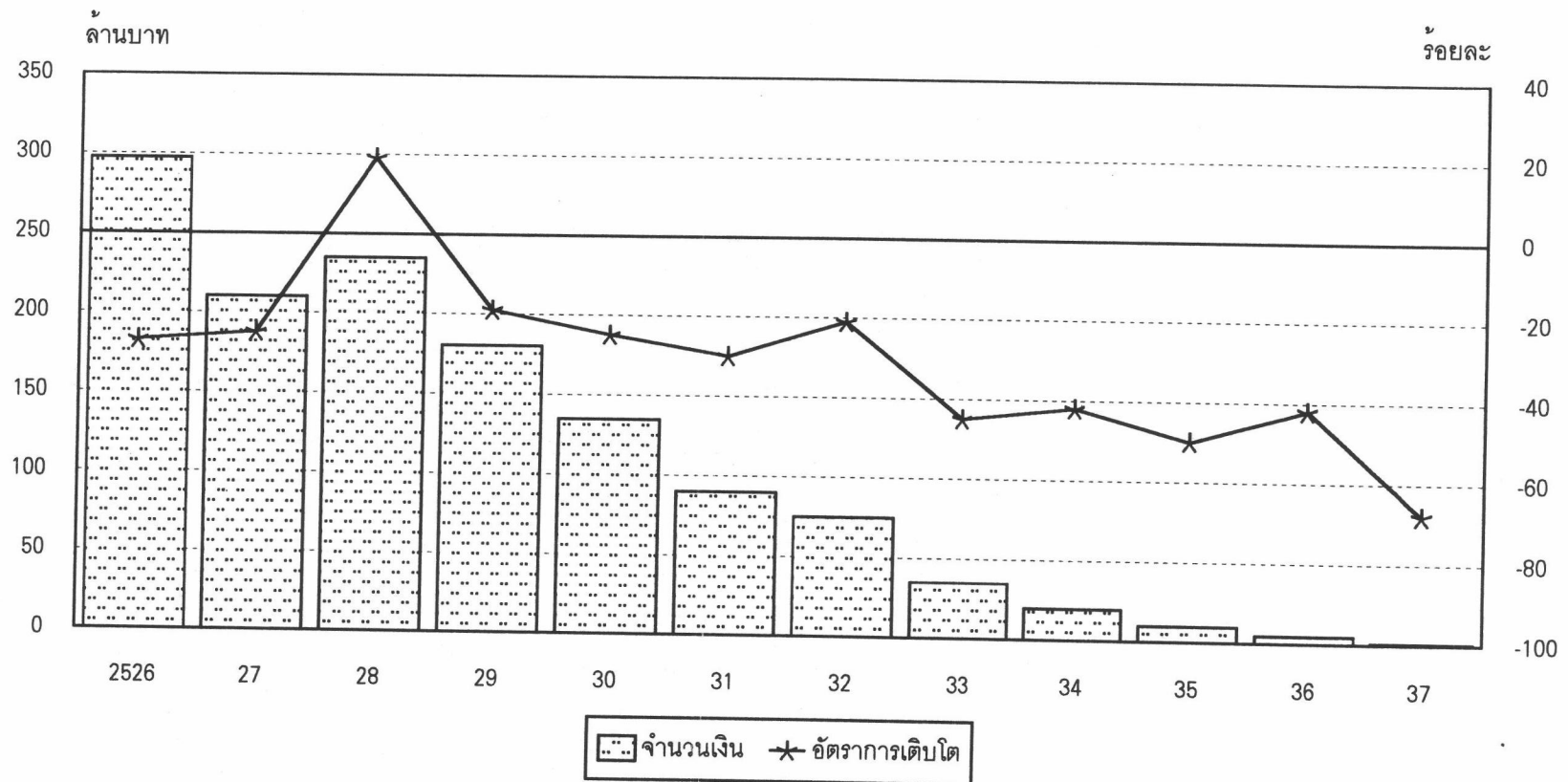
ที่มา : แบบ บ.ค. 3, ตาราง บ.ค. 3/1

แผนภูมิที่ 4.1 สินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์

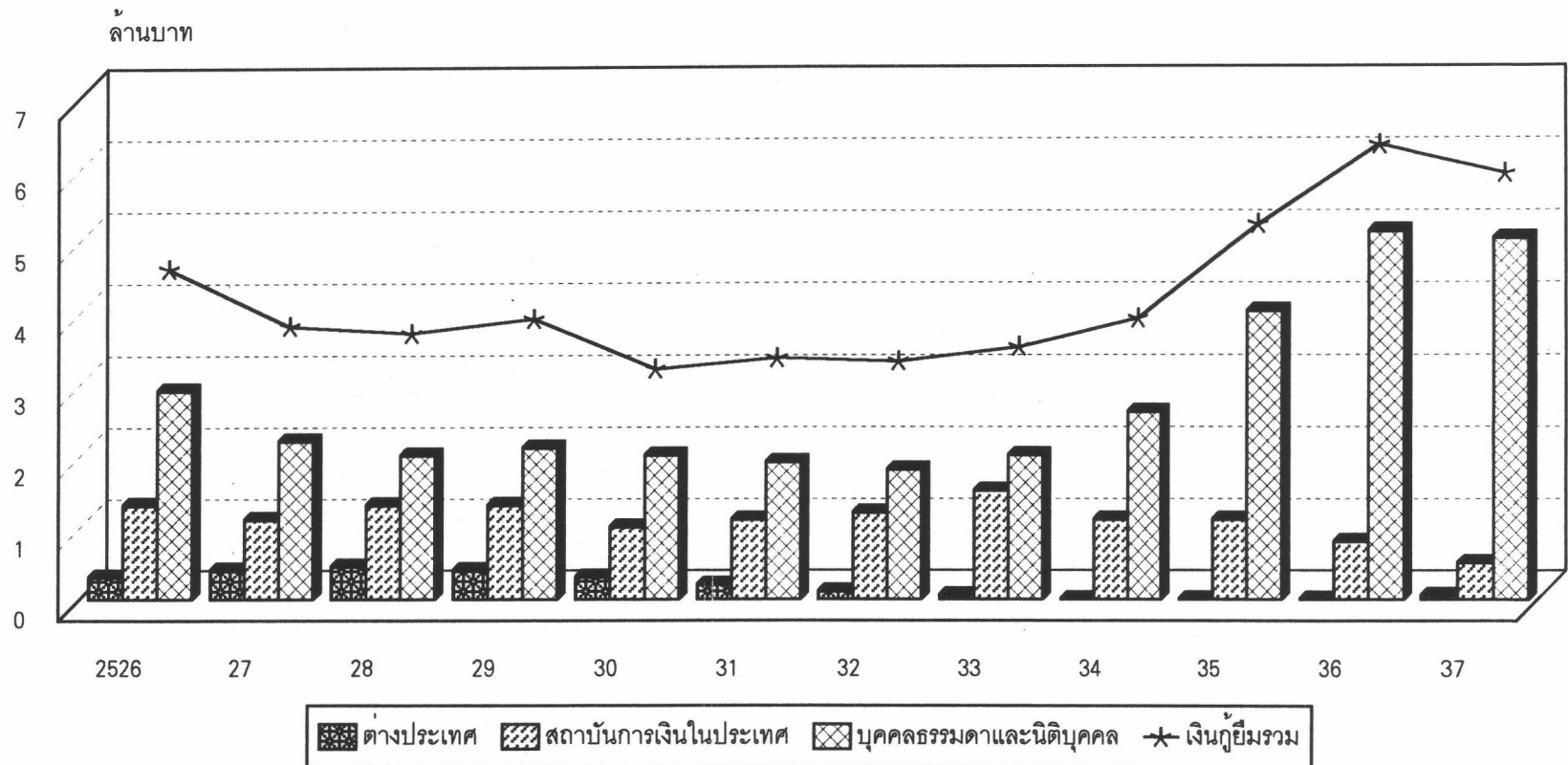
ณ 31 ธันวาคม 2537



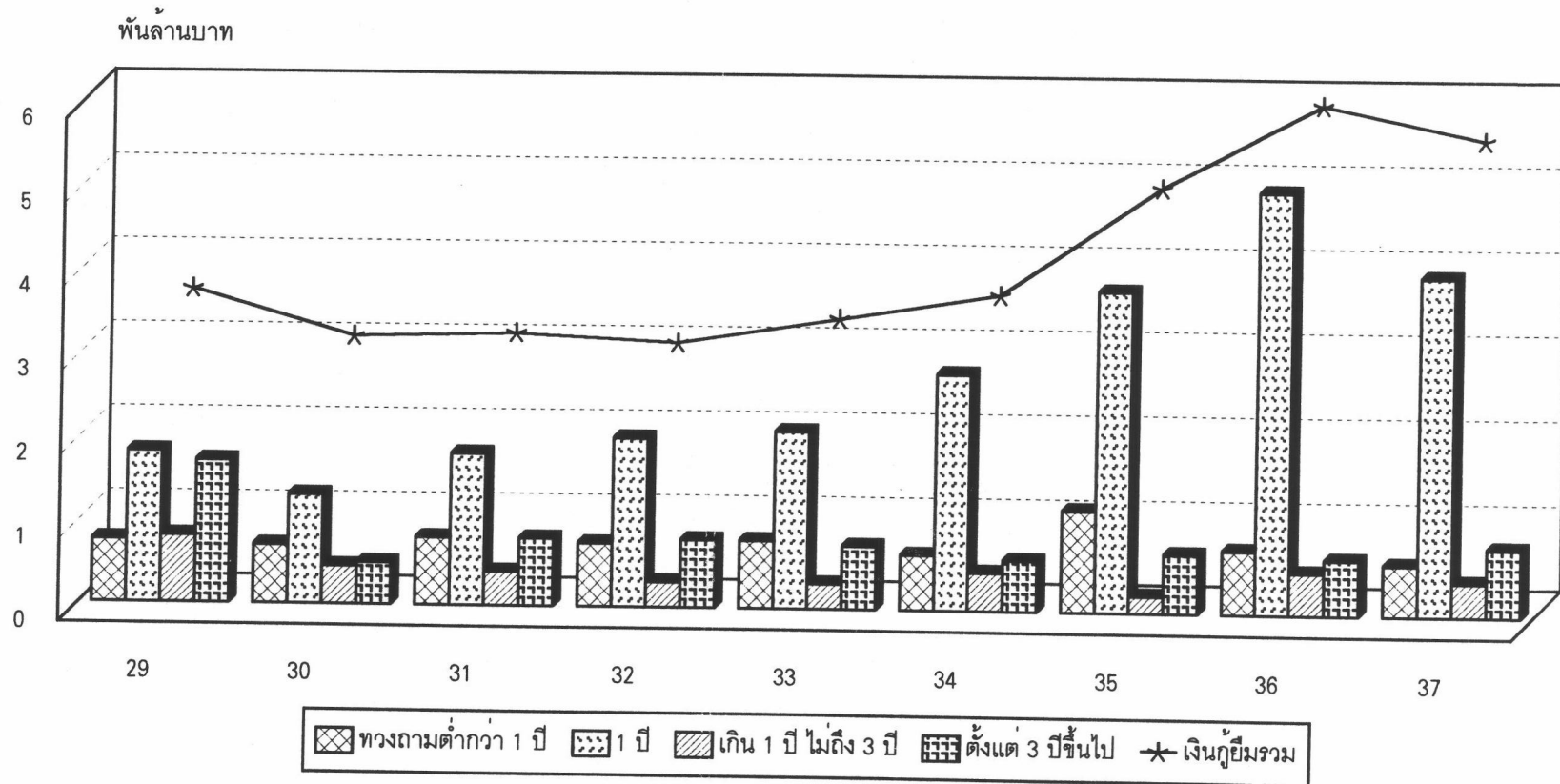
แผนภูมิที่ 4.2 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ



แผนภูมิที่ 4.3 เงินกู้ยืมแยกตามประเภทต่างๆ แหล่งเงินกู้ยืม

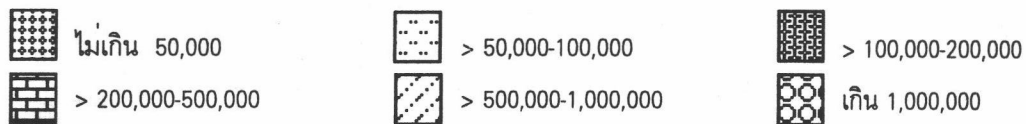
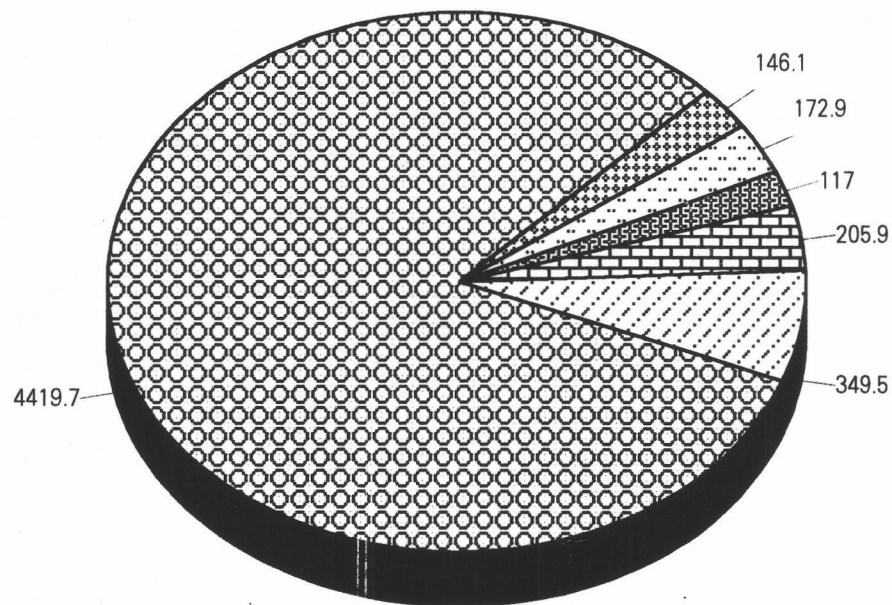


แผนภูมิที่ 4.4 เงินกู้ยืมแยกตามประเภทต่างๆ ระยะเวลาการกู้ยืม

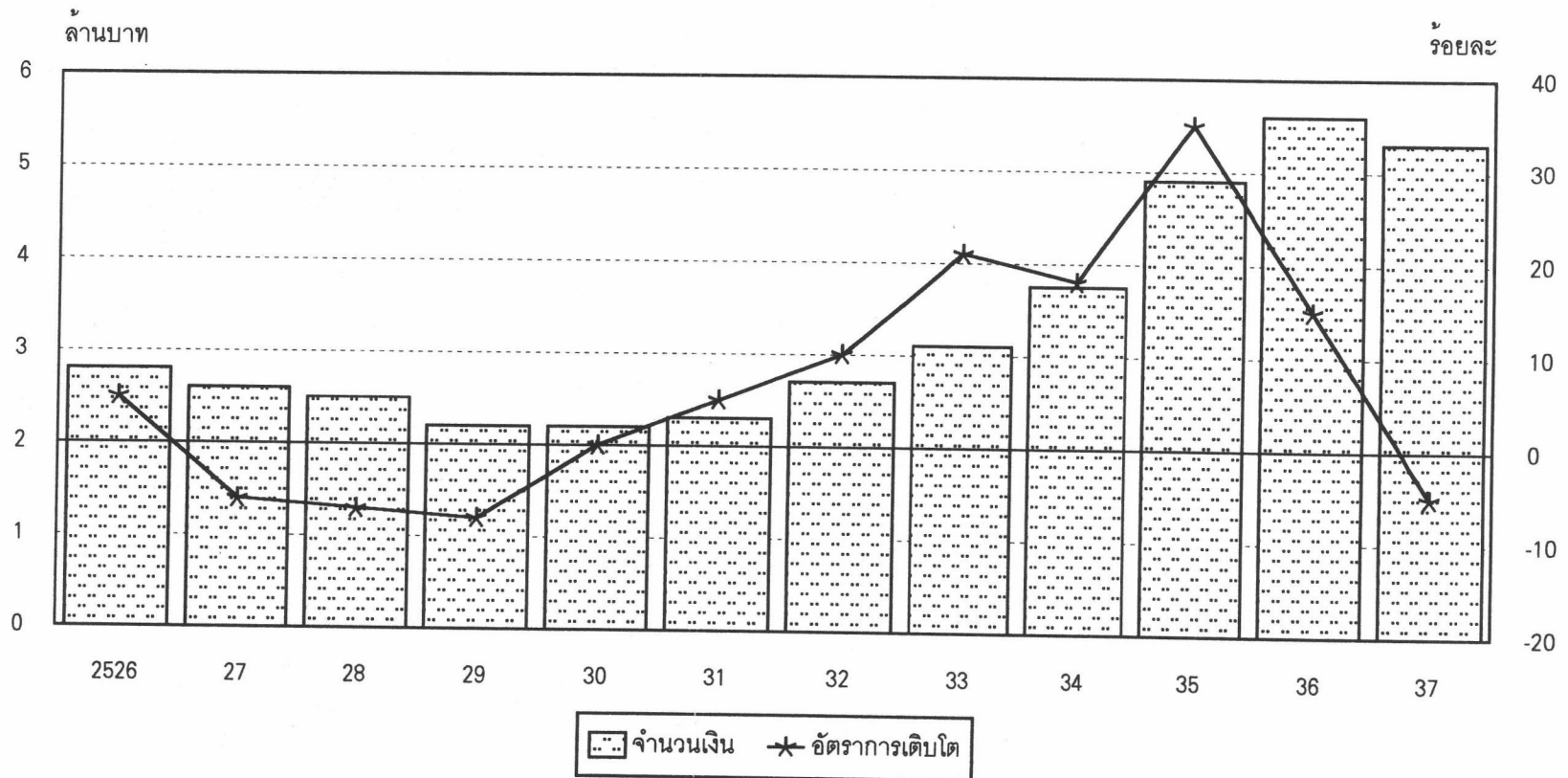


แผนภูมิที่ 4.5 เงินกู้ยืมแยกตามขนาดเงินกู้ยืม ณ 31 ธันวาคม 2537

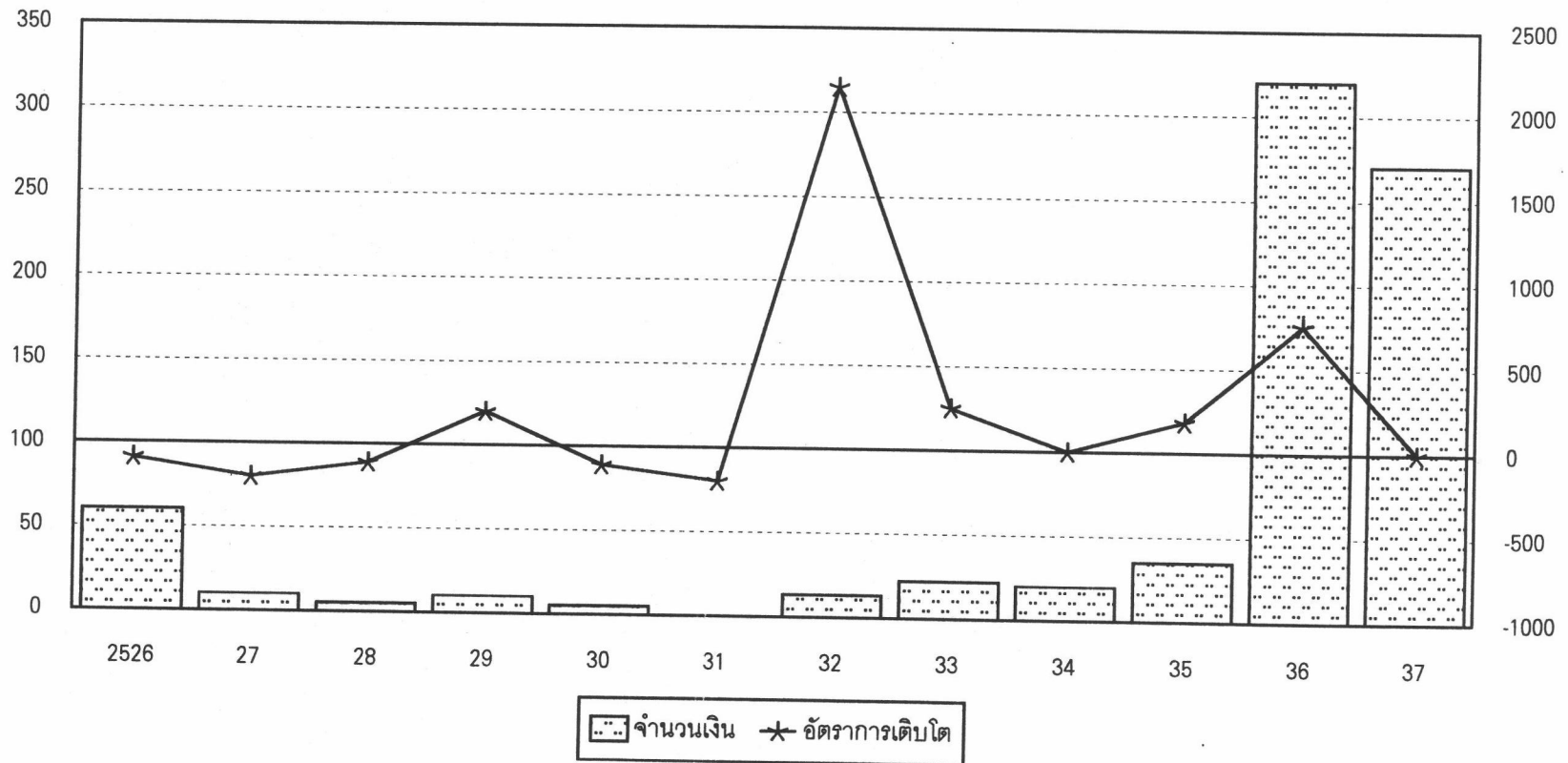
มูลค่า



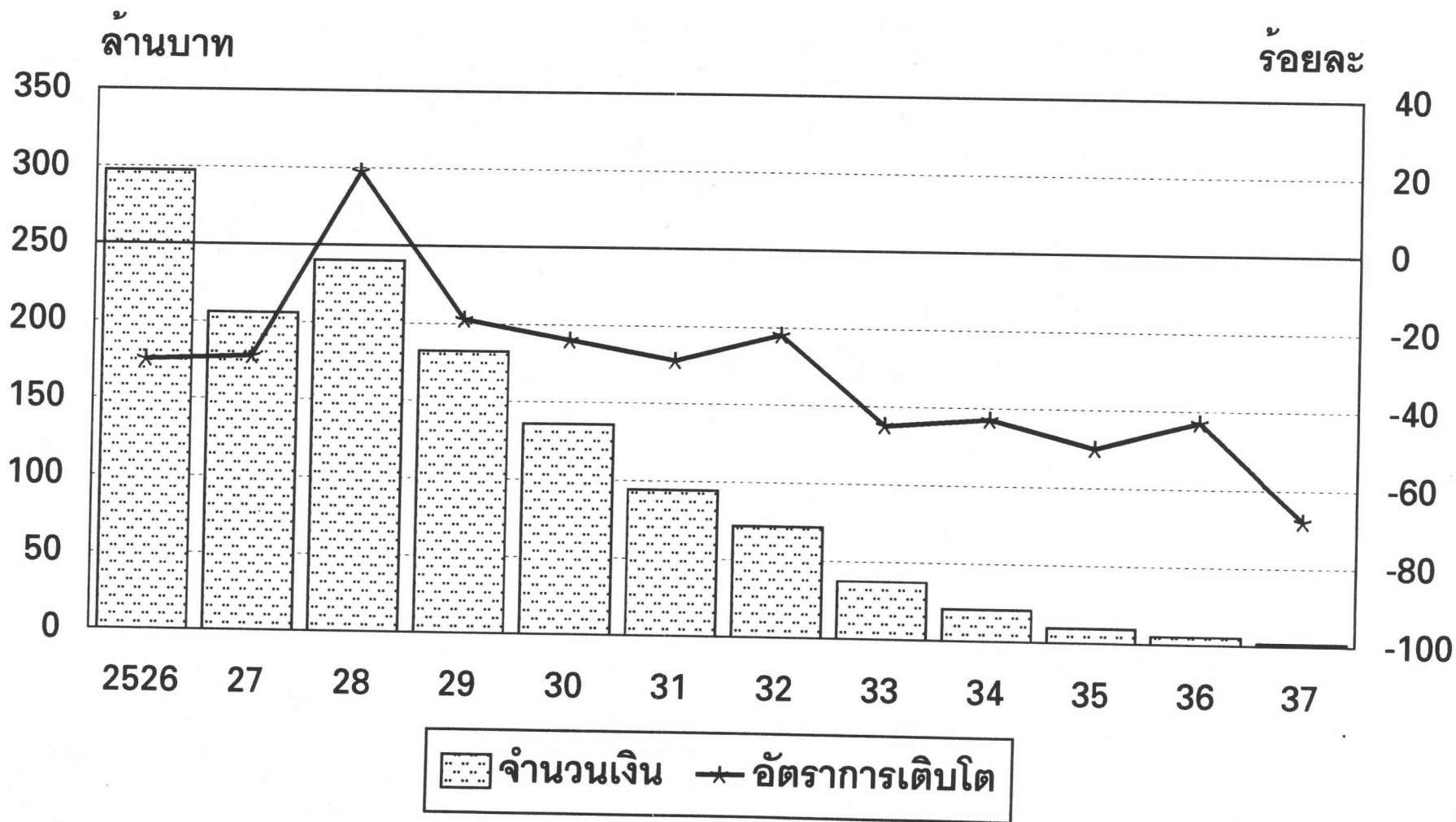
แผนภูมิที่ 4.6 เงินให้กู้ยืมจากการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์



แผนภูมิที่ 4.7 ลูกหน้ตามสัญญาารบซื้อฝาก

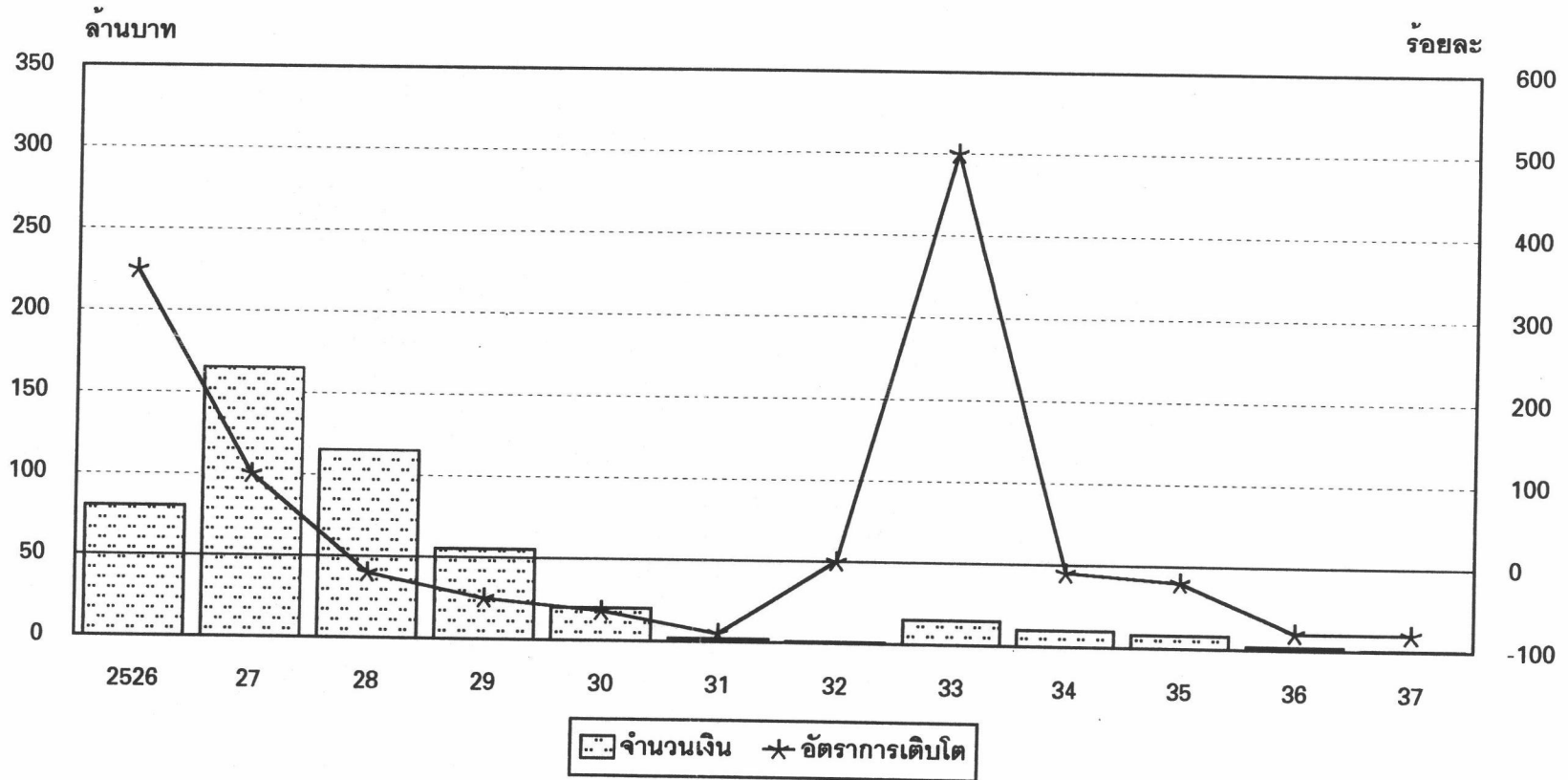


แผนภูมิที่ 4.8 ลูกหนีตามสัญญาเช่าซื้อ

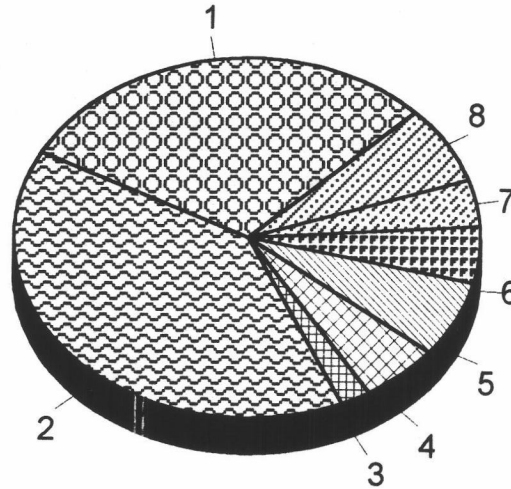


แผนภูมิที่

เงินให้กู้ยืมจากการรับจำนำตัวสัญญาใช้เงิน



แผนภูมิที่ 4.10 เงินกู้ยืมแยกตามประเภทธุรกิจ ณ 31 ธันวาคม 2537



	2536		2537	
			ล้านบาท	
1. การให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการ	1,183.2	19.2%	1,788.6	29.9%
2. การให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป	2,700.5	43.8%	2,345.5	39.2%
3. การรับเหมาก่อสร้างและธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	229.5	3.7%	123.7	2.1%
4. การค้าส่งค้าปลีก	479.1	7.8%	337.6	5.6%
5. การธนาคารและธุรกิจการเงิน	258.7	4.2%	417.1	7.0%
6. การบริโภคส่วนบุคคล	321.2	5.2%	293.7	4.9%
7. การบริการ	423.4	6.9%	243.7	4.1%
8. อื่น ๆ	566.1	9.2%	426.3	7.2%
รวม	6,616.7	100.0%	5,976.2	100.0%

ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามและสัมภาษณ์

การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามและสัมภาษณ์ เป็นการศึกษาทบทวนการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยขอเสนอผลวิเคราะห์ข้อมูล จากกลุ่มตัวอย่าง 4 กลุ่มด้วยกัน กล่าวคือ

- 1 ศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของ กลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ที่มีต่อสถาบันการเงิน
- 2 ศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของ กลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรร ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีต่อสถาบันการเงิน
- 3 ศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของกลุ่มเจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงินที่มีต่อธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- 4 ศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของกลุ่มนักวิชาการและผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อพระราชบัญญัติธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ปี พ.ศ. 2522 และตามแผนพัฒนาระบบการเงิน ระยะ 5 ปี (พ.ศ. 2538 - 2543) ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

ผลการศึกษาเกี่ยวกับทัศนคติของผู้ใช้บริการสินเชื่อ เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน ผู้บริหารบริษัทเครดิตฟองซิเอร์และนักวิชาการ จะเป็นการศึกษาถึงลักษณะทั่วไปของสถาบันการเงินที่ต้องการให้บริการ ตลอดจนปัจจัยและองค์ประกอบที่ทำให้เกิดการให้บริการ จุดเด่น จุดด้อยของสถาบันการเงิน และแผนพัฒนาระบบการเงินที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งสามารถพิจารณาได้ดังนี้

1. ข้อมูลพื้นฐานทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

1.1 ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

1.1.1 เพศ

จากจำนวนผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมด 190 คน เป็นเพศชายจำนวน 98 คน และเพศหญิงจำนวน 92 คน คิดเป็นร้อยละ 51.6 และ 48.4 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.11)

ตารางที่ 4.11 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แยกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	98	51.6
หญิง	92	48.4
รวม	190	100.0

1.1.2 อายุ

ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 31 - 40 ปี รองลงมาเป็นผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 50.0 และ 33.7 ตามลำดับ โดยผู้มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป จะมีสัดส่วนน้อยที่สุด คือ คิดเป็นสัดส่วน 3.7 (ตารางที่ 4.12)

ตารางที่ 4.12 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แยกตามช่วงอายุ

ช่วงอายุ (ปี)	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	64	33.7
31 - 40 ปี	95	50.0
41 - 50 ปี	4	12.6
50 ปี ขึ้นไป	7	3.7
รวม	190	100.0

1.1.3 ระดับการศึกษา

ผู้ให้สัมภาษณ์หรือผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ ร้อยละ 51.6 มีการศึกษาระดับปริญญาตรี รองลงมาเป็นการศึกษาระดับมัธยมศึกษา โดยคิดเป็นร้อยละ 31.1 (ตารางที่ 4.13)

ตารางที่ 4.13 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แยกตามการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน	ร้อยละ
ประถมศึกษา	14	7.4
มัธยมศึกษา	59	31.1
ปริญญาตรี	98	51.6
สูงกว่าปริญญาตรี	19	10.0
รวม	190	100.0

1.1.4 อาชีพ

เมื่อพิจารณาถึงอาชีพพบว่า ส่วนใหญ่จะทำงานในบริษัทเอกชน คิดเป็นสัดส่วนมากที่สุด คือ ร้อยละ 55.8 รองลงมาเป็นผู้ที่ประกอบธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 21.6 (ตารางที่ 4.14)

ตารางที่ 4.14 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แยกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ธุรกิจส่วนตัว	41	21.6
บริษัทเอกชน	106	55.8
ข้าราชการ	14	7.4
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	19	10.0
อื่น ๆ	10	5.3
รวม	190	100.0

1.1.5 สถานภาพครอบครัว

ส่วนใหญ่ร้อยละ 72.1 จะเป็นผู้ที่มีสถานภาพสมรส ส่วนผู้ที่เป็น โสด คิดเป็นร้อยละ 27.9 (ตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.15 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แยกตามสถานภาพของครอบครัว

สถานภาพ	จำนวน	ร้อยละ
โสด	53	27.9
สมรส	137	72.1
รวม	190	100.0

1.1.6 รายได้

ผู้ให้บริการส่วนใหญ่จะมีรายได้ต่อเดือนระหว่าง 10,101 - 20,000 บาท และมีสัดส่วนใกล้เคียงกับกลุ่มผู้มีรายได้ตั้งแต่ 20,201 - 30,000 บาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.5 และ 27.9 ตามลำดับ ส่วนกลุ่มผู้มีรายได้ระหว่าง 30,301 - 40,000 บาทต่อเดือน เป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนน้อยที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5 (ตารางที่ 4.16)

ตารางที่ 4.16 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย แยกตามรายได้ของครอบครัวต่อเดือน

ระดับรายได้	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10,000 บาท	22	11.6
10,101 - 20,000 บาท	56	29.5
20,201 - 30,000 บาท	53	27.9
30,301 - 40,000 บาท	18	9.5
40,000 บาท ขึ้นไป	41	21.6
รวม	190	100.0



1.2 ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรประเภทที่อยู่อาศัย

1.2.1 เพศ

จากจำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 31 ตัวอย่าง เป็นเพศชาย จำนวน 27 คน และเพศหญิง จำนวน 4 คน คิดเป็นร้อยละ 87.1 และ 12.9 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.17 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อฯ แยกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	27	87.1
หญิง	4	12.9
รวม	31	100.0

1.2.2 อายุ

ผู้ใช้บริการสินเชื่อส่วนใหญ่จะมีอายุระหว่าง 31-40 ปี รองลงมาเป็นผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 58.1 และ 22.6 ตามลำดับ โดยเป็นผู้มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป จะมีสัดส่วนน้อยที่สุดคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.5 (ตารางที่ 4.17)

ตารางที่ 4.18 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการสินเชื่อฯ แยกตามอายุ

ช่วงอายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	7	22.6
31 - 40 ปี	18	58.1
41 - 50 ปี	4	12.9
50 ปี ขึ้นไป	2	6.5
รวม	31	100.0

1.2.3 ตำแหน่งในองค์กร

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีตำแหน่งระดับบริหารร้อยละ 80.0 รองลงมาเป็นเจ้าของกิจการร้อยละ 16.1 และเจ้าหน้าที่ทั่วไปร้อยละ 3.2 (ตารางที่ 4.19)

ตารางที่ 4.19 จำนวนและร้อยละของผู้ให้บริการสินเชื่อฯ แยกตามตำแหน่งงานในองค์กร

ตำแหน่ง	จำนวน	ร้อยละ
เจ้าของกิจการ	5	16.1
เจ้าหน้าที่ระดับบริหาร	25	80.0
เจ้าหน้าที่ทั่วไป	1	3.2
อื่น ๆ	-	-
รวม	31	100.0

1.2.4 ประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงการตามระยะเวลาดำเนินธุรกิจและจำนวนโครงการที่พัฒนา

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 96.8 มีประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงการจัดสรรมาก่อน มีเพียงร้อยละ 3.2 เท่านั้น ที่ไม่มีประสิทธิภาพมาก่อน (ตารางที่ 4.20) มีประสิทธิภาพในการพัฒนาธุรกิจอยู่ในช่วงระยะเวลา 6-10 ปี มากที่สุด รองลงมาอยู่ในช่วงระยะเวลามากกว่า 10 ปี และอยู่ในช่วงระยะเวลาน้อยกว่า 3 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.0, 25.8 และ 22.6 ตามลำดับ โดยมีประสิทธิภาพในการพัฒนาโครงการมาแล้วมากที่สุดจำนวน 4-5 โครงการ รองลงมาจำนวน 8, 7 และ 3 โครงการตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.0, 25.8, 22.6 และ 9.7 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.22)

ตารางที่ 4.20 จำนวนและร้อยละของผู้ให้บริการสินเชื่อฯ แยกตามประสิทธิภาพ

ประสิทธิภาพ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีประสิทธิภาพ	1	3.2
มีประสิทธิภาพ	30	96.8
รวม	31	100.0

ตารางที่ 4.21 จำนวนและร้อยละตามระยะเวลาที่ดำเนินธุรกิจ

ระยะเวลา	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 3 ปี	7	22.6
4 - 5 ปี	7	22.6
6 - 10 ปี	9	29.0
มากกว่า 10 ปี	8	25.8
รวม	31	100.0

ตารางที่ 4.22 จำนวนและร้อยละตามจำนวนโครงการที่พัฒนา

จำนวนโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
น้อยกว่า 3 โครงการ	7	22.6
4 - 5 โครงการ	9	29.0
6 - 10 โครงการ	3	9.7
มากกว่า 10 โครงการ	8	25.8
รวม	31	100.0

1.2.5 มูลค่าการลงทุนโครงการที่กำลังพัฒนามูลค่าการลงทุนมากกว่า 300.0 ล้านบาท/โครงการ มีจำนวน 16 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.6 รองลงมามูลค่าการลงทุน 50.0 - 100.0 ล้านบาท/โครงการ จำนวน 8 โครงการ มูลค่าการลงทุน 101.0 - 200.0 ล้านบาท มีจำนวนน้อยที่สุดคือ 2 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.8, 16.1 และ 6.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.23)

ตารางที่ 4.23 จำนวนและร้อยละของมูลค่าการลงทุนโครงการ

มูลค่าโครงการ	จำนวน	ร้อยละ
50 - 100 ล้านบาท	8	25.8
101 - 200 ล้านบาท	5	16.1
201 - 300 ล้านบาท	2	6.5
301 ล้านบาท ขึ้นไป	16	51.6
รวม	31	100.0

1.3 เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน

1.3.1 เพศ

จากผลการตอบแบบสอบถามผู้ทำงานในสถาบันการเงิน จำนวน 69 คน เป็นเพศชาย 44 คน เพศหญิง 25 คน คิดเป็นร้อยละ 63.8 และร้อยละ 36.2 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.24)

ตารางที่ 4.24 ผู้ตอบแบบสอบถาม แยกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	44	63.8
หญิง	25	36.2
รวม	69	100.0

1.3.2 อายุ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 31-40 ปี รองลงมาเป็นผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี คิดเป็นร้อยละ 68.1 และร้อยละ 20.3 ตามลำดับ โดยผู้มีอายุระหว่าง 41-50 ปี มีสัดส่วนน้อยที่สุด คือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.6 (ตารางที่ 4.25)

ตารางที่ 4.25 ผู้ตอบแบบสอบถาม แยกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	14	20.3
31 - 40 ปี	47	68.1
41 - 50 ปี	8	11.6
50 ปี ขึ้นไป	0	0
รวม	69	100.0

1.3.3 ประเภทสถาบันการเงินที่ทำงาน

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ทำงานอยู่ในบริษัทเงินทุนจำนวน 44 คน ธนาคารพาณิชย์ 22 คน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ 3 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.8, 31.9 และ 4.3 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.26)

ตารางที่ 4.26 ผู้ตอบแบบสอบถาม แยกตามสถาบันการเงินที่ทำงาน

สถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ธนาคารพาณิชย์	22	31.9
บริษัทเงินทุน	44	63.8
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3	4.3
ธนาคารออมสิน	-	-
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	-	-
รวม	69	100.0

1.3.4 ตำแหน่งงานในองค์กร

ผู้ตอบแบบสอบถามมีตำแหน่งอยู่ในระดับหัวหน้าส่วน/ผู้จัดการสาขา จำนวนมากที่สุด 39 คน ระดับรอง/ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่าย 17 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.5 และ 24.6 ตามลำดับ โดยมีตำแหน่งงานสูงกว่าระดับผู้จัดการฝ่ายน้อยที่สุด 4 คน คิดเป็นร้อยละ 5.8

1.4 นักวิชาการ และ ผู้บริหารบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

1.4.1 เพศ

จากผลการตอบแบบสอบถามผู้ทำงานในสถาบันการเงิน จำนวน 13 คน เป็นเพศชายทั้งหมด 13 คน คิดเป็นร้อยละ 100.0 (ตารางที่ 4.27)

ตารางที่ 4.27 จำนวนและร้อยละ แยกตามเพศ

เพศ	จำนวน	ร้อยละ
ชาย	13	100.0
หญิง	-	-
รวม	13	100.0

1.4.2 อายุ

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ มีอายุระหว่าง 41-50 ปี รองลงมาเป็นผู้ที่มีอายุระหว่าง 31-40 ปี และ 50 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 46.2 , 30.8 และร้อยละ 23.0ตามลำดับ (ตารางที่ 4.28)

ตารางที่ 4.28 จำนวนและร้อยละ แยกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 30 ปี	-	-
31 - 40 ปี	4	30.8
41 - 50 ปี	6	46.2
51 ปี ขึ้นไป	3	23
รวม	13	100.0

1.4.3 ตำแหน่งงานในองค์กร

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ดำรงตำแหน่งผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป จำนวน 12 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 92.3 และผู้บริหารระดับต้นมีเพียง 1 คน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.7 (ตารางที่ 4.29)

ตารางที่ 4.29 จำนวนและร้อยละของตำแหน่งงานที่ดำรงอยู่ในองค์กร

ตำแหน่ง	จำนวน	ร้อยละ
ผู้บริหารระดับต้น	1	7.7
ผู้บริหารระดับกลางขึ้นไป	12	92.3
รวม	13	100.0

2. สถาบันการเงินที่ต้องการใช้บริการฝากเงิน

จากการออกแบบสอบถามเพื่อต้องการศึกษาถึงประเภทของสถาบันการเงินที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อต้องการใช้บริการ จากกลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า

2.1 เมื่อต้องการใช้บริการฝากเงินประเภทเงินฝากประจำ ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่จะนึกถึงธนาคารพาณิชย์เป็นอันดับแรก รองลงมาเป็นบริษัทเงินทุน ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อันดับสุดท้าย โดยคิดเป็นร้อยละ 98.0, 73.0, 66.0, 55.0 และ 44.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.30)

ตารางที่ 4.30 สถาบันการเงินที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนึกถึง เมื่อต้องการฝากเงิน

สถาบันการเงินที่นึกถึง เมื่อต้องการฝากเงิน	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 190	ค่าดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. ธนาคารพาณิชย์	152	31	-	2	1	186	4.7	1
	80	16.3	-	1.1	0.5	97.9		
2. บริษัทเงินทุน	21	58	4	40	16	139	2.3	2
	11.1	30.5	2.1	21.1	8.4	73.2		
3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3	10	72	16	3	104	1.6	4
	1.6	5.3	37.9	8.4	1.6	54.7		
4. ธนาคารออมสิน	14	52	45	11	3	125	2.3	3
	7.4	27.4	23.7	5.8	1.6	65.8		
5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	-	11	10	16	46	83	0.8	5
	-	5.8	5.3	8.4	24.2	43.7		
6. อื่น ๆ (สหกรณ์ออมทรัพย์)	-	2	1	-	-	3	0.1	6
	-	1.1	0.5	-	-	1.6		

*ค่าดัชนี (INDEX VALUE) = (ความถี่ของลำดับที่ 1*5) + (ความถี่ของลำดับที่ 2*4) + (ความถี่ของลำดับที่ 3*3) + (ความถี่ของลำดับที่ 4*2) + (ความถี่ของลำดับที่ 5*1)/190

2.2 เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจฝากเงินกับสถาบันการเงินต่าง ๆ พบว่าส่วนใหญ่เลือกชื่อเสียงสถาบันการเงินเป็นปัจจัยที่มีสำคัญมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.0 รองลงมาให้ความสำคัญเกี่ยวกับเรื่องความสะดวกในการติดต่อ อัตราดอกเบี้ย และมีผู้แนะนำเป็นปัจจัยที่มีความสำคัญอันดับสุดท้าย (ตารางที่ 4.31)

ตารางที่ 4.31 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการฝากเงินของสถาบันการเงินต่างๆ ในความคิดเห็นของผู้ใช้บริการ
สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีผลต่อ การตัดสินใจใช้บริการฝากเงิน	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 190	ค่า ดัชนี	ลำดับ ที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. อัตราดอกเบี้ย	42	52	40	10	-	144	2.9	3
	22.1	27.4	21.1	5.3	-	75.8		
2. ประเภทสถาบันการเงิน	27	53	43	14	-	137	2.7	4
	14.2	27.9	22.6	7.4	-	72.1		
3. ชื่อเสียงสถาบันการเงิน	67	43	42	10	-	162	3.4	1
	35.3	22.6	22.1	5.3	-	85.3		
4. ความสะดวกในการเดินทาง และติดต่อ	45	33	39	43	-	160	2.9	2
	23.7	17.4	20.5	22.6	-	84.2		
5. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของ สถาบันการเงินนั้น	4	3	7	3	-	17	0.3	5
	2.1	1.6	3.7	1.6	-	8.9		
6. มีผู้แนะนำ	5	1	5	-	-	11	0.2	6
	2.6	0.5	2.6	-	-	5.8		
7. อื่น ๆ	-	-	1	-	-	1	0.0	7
	-	-	0.5	-	-	0.5		

2.3 เมื่อพิจารณาถึงสถาบันการเงินที่ผู้ใช้บริการต้องการฝากเงิน โดยกำหนดให้มีอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกัน พบว่า ธนาคารพาณิชย์ จะเป็นสถาบันการเงินอันดับแรกที่มีผู้ต้องการใช้บริการมากที่สุด รองลงมา ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีผู้ต้องการใช้บริการเป็นอันดับสุดท้าย (ตารางที่ 4.32)

ตารางที่ 4.32 ลำดับความสำคัญของการเลือกใช้บริการฝากเงินกับสถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการฝากเงินเหมือนกัน

สถาบันการเงินที่เลือกใช้บริการ	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 190	ค่า ดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. ธนาคารพาณิชย์	161	14	10	-	-	185	4.7	1
	84.7	7.4	5.3	-	-	97.4		
2. บริษัทเงินทุน	6	59	6.0	20	-	91	1.7	4
	3.2	31.1	3.2	10.5	-	47.9		
3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	6	34.0	71	12	1	124	2.1	3
	3.2	17.9	37.4	6.3	0.5	65.3		
4. ธนาคารออมสิน	12	43	46	21	5	127	2.2	2
	6.3	22.6	24.2	11.1	2.6	66.8		
5. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	3	12	16	-	36	67	0.8	5
	1.6	6.3	8.4	-	18.9	35.3		
เหตุผล ของการเลือกฝากเงินกับสถาบันการเงินต่าง ๆ								
		จำนวน	ร้อยละ					
1. มีความมั่นคง		48	25.3					
2. บริการดี		11	5.8					
3. มีสาขามาก สะดวกในการติดต่อ		112	58.9					
4. เป็นของรัฐบาล		8	4.2					
5. อื่น ๆ		11	5.8					
รวม		190	100.0					

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่าธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่มีผู้ต้องการใช้บริการฝากเงินมากที่สุด รองลงมาได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน และ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นอันดับสุดท้าย และเหตุผลของการเลือกฝากเงินกับสถาบันการเงินต่างๆ ได้แก่ มีจำนวนสาขาและสะดวกในการติดต่อ เป็นเหตุผลของการเลือกใช้บริการเป็นอันดับแรก คิดเป็นร้อยละ 59.0 รองลงมา มีความมั่นคง บริการดี และเป็นหน่วยงานของรัฐ คิดเป็นร้อยละ 25.0, 6.0 และ 4.0 ตามลำดับ

8. การเลือกใช้แหล่งเงินทุน หรือสถาบันการเงินเพื่อให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

จากการออกแบบสอบถามเพื่อต้องการศึกษาถึงการเลือกใช้สถาบันการเงินเพื่อให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือการเลือกแหล่งเงินทุน จากกลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า

3.1 กลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ร้อยละ 63.0 จะใช้บริการจากบริษัท เครดิตฟองซิเอร์

เนื่องจากการเลือกกลุ่มตัวอย่างระหว่างผู้ใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์กับสถาบันการเงินอื่นๆ ในสัดส่วน 70:30 และรองลงมาจะใช้บริการกู้เงินจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน คิดเป็นร้อยละ 15.0, 13.0 และ 10.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.33)

ตารางที่ 4.33 จำนวนและร้อยละของสถาบันการเงินที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ธนาคารพาณิชย์	25	13.2
บริษัทเงินทุน	18	9.5
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	28	14.7
ธนาคารออมสิน	-	-
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	119	62.6
รวม	190	100.0

ลำดับความสำคัญของปัจจัยในการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการเงินกู้เงิน อันดับแรกได้แก่ อัตราดอกเบี้ยต่ำ รองลงมาเป็นการอนุมัติวงเงินกู้ให้สูงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าหลักประกัน ขอให้มีความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอกู้ ขอให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับอนุมัติเงินกู้โดยไม่มีหลักเกณฑ์มากมาย ชื่อเสียงของสถาบัน และอันดับสุดท้าย คือประเภทของสถาบันการเงิน (ตารางที่ 4.36)

ตารางที่ 4.36 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการ
เรียงตามอันดับความสำคัญ

ปัจจัยที่เลือกสถาบันการเงิน	อันดับความสำคัญ					รวม	ค่าดัชนี
	อันดับที่ 1	อันดับที่ 2	อันดับที่ 3	อันดับที่ 4	ลำดับที่ 5		
1. ประเภทของสถาบันการเงิน	3	1	1	-	2	7	0.8
	9.7	3.2	3.2	-	6.5	0.2	
2. ชื่อเสียงของสถาบันการเงิน	1	2	8	-	5	16	1.4
	3.2	6.5	28.8	-	16.1	0.5	
3. คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้กับโครงการต่ำ	14	12	1	1	-	28	4.0
	45.2	38.7	3.2	3.2	-	0.9	
4. อนุมัติวงเงินกู้ให้สูง เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าหลักประกัน	6	9	5	2	-	22	2.7
	19.4	29	16.1	6.5	-	0.7	
5. ขอให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับการอนุมัติเงินกู้ โดยไม่มีหลักเกณฑ์มากมาย	2	3	5	2	1	13	1.4
	6.5	9.7	16.1	6.5	3.2	0.4	
6. ขอให้มีความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอกู้เงิน	3	2	7	7	1	20	1.9
	9.7	6.5	22.6	22.6	3.2	0.6	
7. อื่น ๆ	-	-	2	-	-	2	0.2
	-	-	6.5	-	-	0.1	
รวม							

การพิจารณาถึงผลได้และผลเสียของการได้รับการสนับสนุนการเงินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรจากสถาบันการเงิน พบว่า

กรณีโครงการได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ส่วนใหญ่จำนวน 20 ราย หรือร้อยละ 64.5 เห็นว่าเป็นผลได้ของโครงการ และจำนวน 11 ราย เห็นว่าเป็นผลเสีย โดยผู้ที่ตอบว่าเป็นผลได้ เพราะทำ

ให้ผู้ซื้อมีความมั่นใจว่าโครงการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.0 รองลงมาเป็นการทำให้โครงการได้รับความเชื่อถือร้อยละ 25.0 และผู้ซื้อที่มีความมั่นใจว่าจะได้รับอนุมัติเงินกู้สำหรับซื้อบ้าน ผู้ที่ตอบว่าเป็นผลเสีย เพราะทำให้เจ้าของโครงการมีภาระผูกพันในกรณีที่ต้องค้ำประกันลูกค้าย่อยที่ซื้อบ้าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.6 และทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม ร้อยละ 36.4 (ตารางที่ 4.37)

ตารางที่ 4.37 จำนวนและร้อยละของผลได้และผลเสีย กรณีที่โครงการได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน

สถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ผลได้ เพราะ	20	64.5
1. ทำให้โครงการได้รับความเชื่อถือ ส่งผลให้การขายเป็นไปตามเป้าหมาย	5	25.0
2. ผู้ซื้อที่มีความมั่นใจว่าโครงการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ	12	60.0
3. ผู้ซื้อที่มีความมั่นใจว่าจะได้รับอนุมัติเงินกู้สำหรับซื้อบ้าน	3	15.0
4. อื่น ๆ	-	
ผลเสีย เพราะ	11	35.5
1. ทำให้เจ้าของโครงการมีภาระผูกพันในกรณีที่ต้องค้ำประกันลูกค้าย่อยที่กู้เงินซื้อบ้าน	7	63.6
2. ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่ม	4	36.4
3. อื่น ๆ	-	
รวม	31	100.0

กรณีที่โครงการไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่จำนวน 30 คนหรือ ร้อยละ 96.2 มีความเห็นว่าเป็นผลเสียของโครงการเพราะผู้ซื้อโครงการไม่มีความมั่นใจว่าโครงการจะมีแหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.7 ผู้ซื้อโครงการไม่มีความมั่นใจว่ามีแหล่งเงินกู้สำหรับกู้ซื้อบ้าน และโครงการไม่ได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อโครงการ ในสัดส่วนที่เท่ากันร้อยละ 23.3 ส่วนผู้ที่มีความเห็นว่าเป็นผลได้จำนวน 1 ราย หรือร้อยละ 3.2 เพราะผู้ซื้อโครงการพิจารณาถึงผู้ดำเนินโครงการเป็นหลัก (ตารางที่ 4.38)

ตารางที่ 4.38 แสดงจำนวนและร้อยละของผลได้และผลเสีย กรณีที่โครงการไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงิน
จากสถาบันการเงิน

สถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ผลได้ เพราะ	1	3.2
1. ไม่มีผลกระทบ เนื่องจากผู้ซื้อพิจารณาถึง ผู้ดำเนินโครงการเป็นหลัก	1	100.0
2. ใช้เงินลงทุนของเจ้าของโครงการ 100% ไม่มี ความจำเป็นต้องใช้แหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน		
3. อื่น ๆ		
ผลเสีย เพราะ	30	96.8
1. โครงการไม่ได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อโครงการ	7	23.3
2. ผู้ซื้อโครงการไม่มีความมั่นใจว่าโครงการจะมี แหล่งเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการ	14	46.7
3. ผู้ซื้อโครงการไม่มีความมั่นใจว่ามีแหล่งเงินทุน สำหรับกู้ยืม	7	23.3
4. อื่น ๆ	2	6.7
รวม	31	100.0

เมื่อต้องการกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 31 ราย หรือร้อยละ 100.0 จะติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง และนำรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้น ๆ มาเปรียบเทียบก่อนถึงข้อดีและข้อเสีย ก่อนที่จะตัดสินใจเสนอโครงการเพื่อขออนุมัติกู้เงินกับสถาบันการเงิน (ตารางที่ 4.39)

ตารางที่ 4.39 แสดงจำนวนและร้อยละของการติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง เพื่อพิจารณาถึง
รายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ก่อนการกู้เงิน

สถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง	31	100
ไม่ได้ติดต่อ	-	-
รวม	31	100.0

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่าผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ย เป็นเหตุผลสำคัญในการเลือกใช้บริการกู้เงินจากสถาบันการเงิน สถาบันการเงินที่ต้องการใช้บริการมากที่สุดได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ รองลงมาเป็น บริษัทเงินทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นอันดับสุดท้าย และมีความเห็นว่าการที่มีสถาบันการเงินสนับสนุนโครงการมีผลได้มากกว่าผลเสียและจะติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง เพื่อเลือกสถาบันการเงิน ที่เสนอเงื่อนไขที่ดีที่สุด ซึ่งเป็นเหตุผลที่ทำให้เลือกใช้บริการจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินอันดับสุดท้าย

4. ความรู้จักต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์และการใช้บริการ

จากการออกแบบสอบถามเพื่อต้องการศึกษาถึงการรู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จากกลุ่มผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า

4.1 ผู้ใช้บริการส่วนมากเข้าใจว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอันดับแรก รองลงมาเป็นการให้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนประกอบธุรกิจทั่วไป ให้กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจต่างๆ ไป เป็นอันดับสุดท้าย (ตารางที่ 4.40)

ตารางที่ 4.40 ลำดับความเข้าใจถึงการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่าประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง

ประเภทธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 190	ค่า ดัชนี	ลำดับ ที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. ให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย	140	9	1	-	-	150	3.9	1
	73.7	4.7	0.5	-	-	78.9		
2. ให้กู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย	4	39	7	4	-	54	1.1	3
	2.1	20.5	3.7	2.1	-	28.4		
3. ให้กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนประกอบธุรกิจทั่วไป	40	28	31	4	-	103	2.2	2
	21.1	14.7	16.3	2.1	-	54.2		
4. เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจต่างๆไป	5	6	20	-	-	31	0.6	4
	2.6	3.2	10.5	-	-	16.3		
5. อื่นๆ	1	2	-	-	2	5	0.1	5
	0.5	-	-	-	1.1	2.6		

4.2 ความรู้จักต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ร้อยละ 57.0 รู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มาก่อน และร้อยละ 43.0 เป็นผู้ที่ไม่รู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มาก่อนที่จะได้รับแบบสอบถาม หรือใช้บริการกู้เงิน (ตารางที่ 4.41)

ตารางที่ 4.41 จำนวนและร้อยละของผู้ที่รู้จักหรือได้ยินชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ก่อนที่ได้รับแบบสอบถาม

รู้จักหรือได้ยินชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	จำนวน	ร้อยละ
รู้จัก	108	56.8
ไม่รู้จัก	82	43.2
รวม	190	100.0

4.3 ประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของ ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่มีบ้านแบบทาวน์เฮาส์ รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.0, 32.0, 5.0 และ 2.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.42)

ตารางที่ 4.42 จำนวนและร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของ

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวน	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	58	30.5
บ้านแฝด	-	-
ทาวน์เฮาส์	117	61.6
อาคารพาณิชย์	9	4.7
คอนโดมิเนียม	3	1.6
อื่น ๆ	3	1.6
รวม	190	100.0

4.4 ราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อมา ราคาที่อยู่อาศัยมากกว่าครึ่งหนึ่ง หรือร้อยละ 52.0 จะมีราคาต่ำกว่า 1.0 ล้านบาท รองลงมาจะมีราคาระหว่าง 1.01-1.50 ล้านบาท และ 1.51-2.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.0 และ 18.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.43)

ตารางที่ 4.43 จำนวนและร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อ

ระดับราคา	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท	99	52.1
1.01 - 1.50 ล้านบาท	35	18.4
1.51 - 2.00 ล้านบาท	33	17.4
2.01 - 2.50 ล้านบาท	14	7.4
2.51 - 3.00 ล้านบาท	3	1.6
3.01 ล้านบาทขึ้นไป	6	3.2
รวม	190	100.0

4.5 การใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ร้อยละ 75.0 จะกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 70.01-80.0 ของราคาซื้อขาย รองลงมาร้อยละ 16.0 จะกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยคิดเป็นร้อยละ 60.01-70.0 ของราคาซื้อขาย และไม่มีผู้ใช้บริการที่กู้เงินมากกว่าร้อยละ 80.01 ของราคาซื้อขายเลย (ตารางที่ 4.44)

ตารางที่ 4.44 จำนวนและร้อยละของการใช้เงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อขาย

ร้อยละของราคาซื้อขาย	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 50.00% ของราคาซื้อขาย	7	3.7%
50.01% - 60.00% ของราคาซื้อขาย	11	5.8%
60.01% - 70.00% ของราคาซื้อขาย	30	15.8%
70.01% - 80.00% ของราคาซื้อขาย	142	74.7%
80.01% - 90.01% ของราคาซื้อขาย	-	
มากกว่า 90.01% ของราคาซื้อขาย	-	
รวม	190	100.0

จากข้อมูลข้างต้น เนื่องจากการเลือกกลุ่มตัวอย่างจากผู้ที่ใช้บริการเงินกู้จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์กับสถาบันการเงินอื่นในสัดส่วนร้อยละ 70 ต่อ 30 ทำให้สัดส่วนความเข้าใจว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง และการรู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มาก่อนอยู่ในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งความน่าจะเป็นในการที่ผู้ใช้บริการไม่รู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มาก่อนควรมีสัดส่วนที่มากกว่าการรู้จักมาก่อน

5. การใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

จากการออกแบบสอบถามเพื่อต้องการศึกษาถึงเหตุผลของการเลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ พบว่า

ผู้ใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่วนใหญ่ร้อยละ 49.0 ไม่ได้ติดต่อกับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน มีเพียงร้อยละ 14.0 ที่เคยติดต่อกับสถาบันการเงินอื่นมาก่อน และร้อยละ 38.0 ไม่ได้ใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ (ตารางที่ 4.45)

สำหรับผู้ใช้บริการที่ติดต่อกับสถาบันการเงินอื่นก่อนที่จะติดต่อขอกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำนวน 26 ราย จะเลือกสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุดร้อยละ 73.0 และเลือกสถาบันการเงินที่อนุมัติวงเงินกู้ก่อนร้อยละ 27.0 (ตารางที่ 4.46)

ตารางที่ 4.45 จำนวนและร้อยละของการติดต่อขอกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่า เคยติดต่อกู้เงินเพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่นมาก่อนหรือไม่

การติดต่อสถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้ติดต่อก่อน	93	48.9
ติดต่อก่อน	26	13.7
ไม่ได้ติดต่อกู้เงินจากบริษัท เครดิตฟองซิเอร์	71	37.4
รวม	190	100.0

ตารางที่ 4.46 จำนวนและร้อยละของผู้ที่ติดต่อกับสถาบันการเงินอื่น ก่อนที่จะติดต่อขอกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
เลือกสถาบันการเงินที่ให้เงินกู้ดอกเบี้ยที่ต่ำที่สุด	19	73.1
เลือกสถาบันการเงินที่อนุมัติวงเงินกู้ก่อน	7	26.9
รวม	26	100.0

ปัจจัยสำคัญของการเลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เรียงตามลำดับของการเลือกอันดับแรก ได้แก่ เจ้าของโครงการจัดสรรเป็นผู้ติดต่อให้มากู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ รองลงมาคือ ระยะ

ความประทับใจจากการใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้แก่ ความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ ร้อยละ 68.0 หลักเกณฑ์การอนุมัติเงินกู้มีไม่มาก ร้อยละ 22.0 เจ้าหน้าที่ให้คำแนะนำรายละเอียดต่างๆ ชัดเจน ร้อยละ 5.0 และมีความสะดวกในการติดต่อ ร้อยละ 4.3 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.48)

ตารางที่ 4.48 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการที่ประทับใจจากการใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

บริการที่ประทับใจ	จำนวน	ร้อยละ
1.ความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้	128	67.4
2.หลักเกณฑ์การอนุมัติเงินกู้มีไม่มาก	42	22.1
3.เจ้าหน้าที่ให้คำแนะนำรายละเอียดต่าง ๆ ชัดเจน	8	4.2
4.ความสะดวกในการติดต่อ	7	3.7
5.อื่น ๆ	5	2.6
รวม	190	100.0

ผู้ให้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีความเห็นว่าควรปรับปรุงในด้านต่างๆ ได้แก่ การแจ้งเอกสารต่างๆ ไม่ชัดเจนและล่าช้า ร้อยละ 33.0 ควรลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15.0 จำนวนสาขามีน้อยและการเดินทางติดต่อลำบาก ร้อยละ 4.0 และไม่มีข้อที่ควรปรับปรุงหรือไม่ตอบเหตุผล ร้อยละ 41.0 (ตารางที่ 4.49)

ตารางที่ 4.49 จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการที่มีความเห็นว่า ควรปรับปรุงหลังจากการใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

บริการที่ควรปรับปรุง	จำนวน	ร้อยละ
การแจ้งเอกสารต่าง ๆ ไม่ชัดเจนและล่าช้า	62	32.6
ควรลดอัตราดอกเบี้ยลง	27	14.2
สาขามีน้อย/การเดินทางติดต่อลำบาก	7	3.7
เจ้าหน้าที่ของบริษัทขาดการแนะนำที่ดี	16	8.4
ไม่มีข้อที่ควรปรับปรุง/ไม่ตอบเหตุผล	78	41.1
รวม	190	100.0

จากข้อมูลข้างต้น แสดงให้เห็นว่าผู้ให้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นผู้ติดต่อให้มากู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ความประทับใจจากการใช้บริการได้แก่ ความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ และควรปรับปรุงในเรื่องของการแจ้งเอกสารต่าง ๆ ให้ชัดเจนและรวดเร็ว

6. การที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

จากการออกแบบสอบถามเพื่อต้องการศึกษาถึงเหตุผลของการไม่เลือกใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์พบว่า

ผู้ใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ปัจจัยสำคัญของการไม่เลือกใช้บริการ อันดับแรกได้แก่ อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น รองลงมาไม่เชื่อถือถึงความมั่นคงและชื่อเสียงของบริษัท ไม่มีความสะดวกในการติดต่อขอกู้และชำระคืนเงินกู้ ตามลำดับ (ตารางที่ 4.50)

ตารางที่ 4.50 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

สถาบันการเงินที่นึกถึง เมื่อต้องการฝากเงิน	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 190	ค่า ดัชนี	ลำดับ ที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. ไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้	-	-	2	1	-	3	0.0	9
	-	-	1.1	0.5	-	1.6		
2. อัตราดอกเบี้ยสูงกว่า สถาบันการเงินอื่น	52	11	1	-	-	64	1.6	1
	27.4	5.8	0.5	-	-	33.7		
3. ระยะเวลาการพิจารณา อนุมัติเงินกู้ล่าช้ากว่า สถาบันการเงินอื่น	-	4	-	-	1	5	0.1	8
	-	2.1	-	-	0.5	2.6		
4. ไม่เชื่อถือถึงความมั่นคงและ ชื่อเสียงของสถาบันการเงิน	9	36	5	2	2	54	1.1	2
	4.7	18.9	2.6	1.1	1.1	28.4		
5. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงิน กู้นั้นกว่าสถาบันการเงินอื่น	-	2	4	2	2	10	0.1	6
	-	1.1	2.1	1.1	1.1	5.3		
6. วงเงินให้กู้ต่ำกว่าที่ต้องการ	1	2	2	1	4	10	0.1	7
	0.5	1.1	1.1	0.5	2.1	5.3		
7. ไม่มีความสะดวกในการติด- ต่อขอกู้และชำระคืนเงินกู้	-	8	34	2	-	44	0.7	3
	-	4.2	17.9	1.1	-	23.2		
8. ไม่รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของ สถาบันการเงินนั้น	-	3	7	13	1	24	0.3	4
	-	1.6	3.7	6.8	0.5	12.6		
9. ไม่มีผู้แนะนำ	5	-	3	4	5	17	0.2	5
	2.6	-	1.6	2.1	2.6	8.9		

กรณีที่ได้รับเงินไขการกู้เงินในเรื่องของอัตราดอกเบี้ย วงเงินให้กู้และระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น มีผู้ใช้บริการการสนใจมาใช้บริการกู้เงินร้อยละ 18.0 และไม่ใช้บริการเหมือนเดิม ร้อยละ 17.0 ซึ่งอยู่ในอัตราใกล้เคียงกัน และมีผู้ไม่แสดงเหตุผลหรือตอบคำถามร้อยละ 64.0 (ตารางที่ 4.51)

ตารางที่ 4.51 จำนวนและร้อยละของการตัดสินใจเลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เมื่อได้รับเงินไขต่าง ๆ ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น

การตัดสินใจเลือกใช้บริการ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ใช้บริการ	33	17.4
ใช้บริการ	35	18.4
ไม่ตอบคำถาม	122	64.2
รวม	190	100.0

เหตุผลของการไม่เลือกใช้บริการกู้เงินได้แก่ไม่มีความมั่นคงร้อยละ 11.0 ไม่สะดวกในการติดต่อ ร้อยละ 3.0 ไม่รู้จักบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ร้อยละ 2.0 และเหตุผลอื่นๆ รวมร้อยละ 82.0 (ตารางที่ 4.52)

ตารางที่ 4.52 จำนวนและร้อยละของเหตุผลกรณีที่ไม่ใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ถ้าได้รับเงินไขต่าง ๆ ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีความมั่นคง	20	10.5
ไม่รู้จัก	5	2.6
ไม่สะดวกในการติดต่อ	6	3.2
ไม่แสดงเหตุผล	1	0.5
อื่น ๆ	3	1.6
ข้อมูลอื่น	155	81.6
รวม	190	100.0

ปัจจัยที่มีความเชื่อถือที่มีต่อสถาบันการเงินที่ได้รับความเชื่อถือได้แก่ มีความมั่นคงหรือมีชื่อเสียงมานานมากที่สุดร้อยละ 47.0 รองลงมาเป็นสถาบันการเงินของรัฐ ร้อยละ 32.0 มีจำนวนสาขามากหรือสะดวกในการติดต่อ ร้อยละ 14.0 และเหตุผลอื่นๆ อีกร้อยละ 6.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.55)

ตารางที่ 4.55 ร้อยละของปัจจัยที่แสดงถึงความเชื่อถือที่มีต่อสถาบันการเงิน

ปัจจัยที่มีความเชื่อถือต่อสถาบันการเงิน	จำนวน	ร้อยละ
มีความมั่นคง/มีชื่อเสียงนาน	90	47.4
จำนวนสาขามาก/สะดวกในการติดต่อ	27	14.2
เป็นสถาบันการเงินของรัฐบาล	61	32.1
อื่น ๆ	12	6.3
รวม	190	100.0

7.2 ผู้ทำงานในสถาบันการเงิน มีความเห็นดังนี้

ความเห็นเกี่ยวกับสถาบันการเงินที่มีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อันดับแรกคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รองลงมาได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลำดับสุดท้าย

เหตุผลของการเลือกสถาบันการเงินดังกล่าวคือ เป็นนโยบายของสถาบันการเงินนั้นๆ เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการ มีผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินที่ดี และเปิดให้บริการมาเป็นเวลานาน

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือต่อธนาคารพาณิชย์มากที่สุด รองลงมาเป็นธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้รับความเชื่อถือน้อยที่สุด และผู้ทำงานในสถาบันการเงินให้ความเชื่อถือต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์มากที่สุด รองลงมาเป็นธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้รับความเชื่อถือน้อยที่สุดเช่นกัน โดยให้เหตุผลว่ามีผลการดำเนินงานทางการเงินที่ดี และมีชื่อเสียงมาเป็นเวลานาน

8. ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจส่วนตัว ทำงานบริษัทเอกชน ข้าราชการ รัฐวิสาหกิจกับการใช้บริการจากสถาบันการเงิน

จากการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับการใช้บริการจากสถาบันการเงินพบว่า

8.5 ผู้ใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน จะเลือกเหตุผลในการใช้บริการกู้เงิน โดยพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นเป็นอันดับแรก รองลงมาได้แก่ ระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติเงินกู้รวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่น รู้จักระดับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงิน วงเงินให้กู้สูงสุดตามราคาซื้อขาย และความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 28.0, 25.0, 25.0, 8.0, 5.0 และ 5.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.60)

ตารางที่ 4.60 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับเหตุผลที่เลือกใช้บริการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน เรียงตามลำดับความสำคัญ

สถาบันการเงิน	อาชีพ					
	ธุรกิจส่วนตัว	บริษัทเอกชน	ข้าราชการ	รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ	รวม
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น	12.2	39.4	-	15.8	30.0	27.7
2. ความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน	12.2	4.8	-	-	-	5.3
3. ระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติเงินกู้รวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่น	26.9	20.2	42.9	47.4	-	25.0
4. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ยาวนานกว่า	-	-	-	-	-	-
5. วงเงินให้กู้สูงสุดตามราคาซื้อขาย	7.3	7.7	14.3	10.5	-	8.0
6. ความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินและชำระคืนเงินกู้	2.4	5.8	7.1	-	20.0	5.3
7. เจ้าของโครงการจัดสรร เป็นผู้ติดต่อมาให้กู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	-	2.9	-	-	-	1.6
8. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้น	39.0	18.2	35.7	10.5	50.0	25.0
9. มีผู้แนะนำ	-	-	-	15.8	-	2.1
10. อื่น ๆ	-	1.0	-	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

8.6 ปัจจัยสำคัญที่ผู้ใช้บริการกู้เงินไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อันดับแรกได้แก่ อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น คิดเป็นร้อยละ 78.0 รองลงมาเรื่องความไม่เชื่อถือในความมั่นคงและชื่อเสียงและไม่รู้จักกับ เจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 13.0, 8.0 และ 2.0 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.61)

8.8 ความคิดเห็นเกี่ยวกับความเชื่อถือที่มีต่อสถาบันการเงิน ผู้ประกอบอาชีพธุรกิจส่วนตัว บริษัทเอกชน ข้าราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้ความเชื่อถือต่อธนาคารพาณิชย์ มากที่สุด และมีเพียงผู้ทำงานบริษัทเอกชน ที่ให้ความเชื่อถือที่มีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นอันดับสุดท้าย นอกนั้นไม่มีความเชื่อถือต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ตารางที่ 4.63 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับความเชื่อถือที่มีต่อสถาบันการเงิน
เรียงตามลำดับความสำคัญ

สถาบันการเงิน	อาชีพ					
	ธุรกิจส่วนตัว	บริษัทเอกชน	ข้าราชการ	รัฐวิสาหกิจ	อื่นๆ	รวม
ธนาคารพาณิชย์	63.4	61.5	85.7	52.6	40.0	61.7
บริษัทเงินทุน	-	1.0	-	-	-	0.5
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	19.5	30.8	-	47.4	30.0	27.7
ธนาคารออมสิน	12.2	6.7	14.3	-	20.0	8.5
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	4.9	-	-	-	10.0	1.6
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

8.9 ปัจจัยสำคัญที่เลือกใช้บริการกู้เงินกับสถาบันการเงิน ผู้ใช้บริการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเลือกใช้เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่นเป็นอันดับแรก แต่ผู้ใช้บริการจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะเลือกใช้บริการจากการที่เจ้าของโครงการจัดสรรเป็นผู้ติดต่อให้มาอยู่กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นอันดับแรก และอัตราดอกเบี้ยเป็นอันดับที่ 3 (ตารางที่ 4.64)

ตารางที่ 4.64 ความสัมพันธ์ระหว่างสถาบันการเงินที่ให้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย กับปัจจัยสำคัญที่เลือกใช้บริการกู้เงินกับสถาบันการเงินนั้นๆ

ปัจจัย	ประเภทของผู้ใช้บริการจากสถาบันการเงิน					
	ธ.พาณิชย์	บ.เงินทุน	ธอส.	ธ.ออมสิน	บค.	รวม
1. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น	45.8	52.9	89.3	-	5.9	27.7
2. ความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน	16.7	-	7.1	-	3.4	5.3
3. ความรวดเร็วในการพิจารณาอนุมัติเงินกู้	16.7	5.9	-	-	35.3	25.0
4. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ยาวนานกว่า	-	-	-	-	-	-
5. วงเงินให้กู้สูงสุดตามราคาซื้อขาย	-	29.4	-	-	8.3	8.0
6. ความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้และชำระคืนเงินกู้	4.2	5.9	3.6	-	5.9	5.3
7. เจ้าของโครงการจัดสรร เป็นผู้ติดต่อมาให้กู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	8.3	5.9	-	-	37.0	25.0
8. รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้น	4.2	-	-	-	17.0	1.6
9. มีผู้แนะนำ	4.1	-	-	-	2.5	2.1
10. อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	0.0	115.3	100.0

จากข้อมูลข้างต้นสรุปได้ว่า ผู้ใช้บริการฝากเงินและกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีความต้องการใช้บริการจากธนาคารพาณิชย์เป็นอันดับแรก เนื่องจากมีความมั่นคง มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่า และเลือกบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นอันดับสุดท้าย หรือไม่เลือกใช้บริการ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า และไม่ได้รับความเชื่อถือเรื่องความมั่นคง และในกรณีที่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เนื่องจากเจ้าของโครงการเป็นผู้แนะนำมาให้กู้

9. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินภาคเอกชน ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย แต่บทบาทและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการ

จากการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการพบว่า

9.1 เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน มีความเห็นในประเด็นดังกล่าว เรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้

1. ผู้ใช้บริการไม่เข้าใจถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
2. ไม่มั่นใจในความมั่นคงของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ตารางที่ 4.66 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินภาคเอกชน ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการทางการเงิน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย แต่บทบาทและ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการเท่าใดนัก

ปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่เป็นที่รู้จัก	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 13	ค่าดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่			
	1	2	3	4	5			
1. ผู้ใช้บริการไม่เข้าใจถึงลักษณะ การประกอบธุรกิจของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์	4 30.8	3 23.1	2 15.4	1 7.7	- -	10 76.9	3.1 -	2
2. จำนวนสาขาที่เปิดบริการมี จำนวนน้อย	1 15.4	- -	3 23.1	1 7.7	4 30.8	9 69.2	1.5 -	6
3. ผู้ใช้บริการไม่มั่นใจใน ความมั่นคงของบริษัท	1 7.7	1 7.7	1 7.7	3 23.1	3 23.1	9 69.2	1.6 -	5
4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่า สถาบันการเงินอื่น	4 30.8	3 23.1	2 15.4	1 7.7	1 7.7	11 84.6	3.2 -	1
5. ไม่มีการประชาสัมพันธ์	- -	3 23.1	2 15.4	2 15.4	- -	7 53.8	1.7 -	4
6. หน่วยงานของภาครัฐ ไม่ให้การสนับสนุน	2 15.4	3 23.1	3 23.1	2 15.4	1 7.7	11 84.6	2.0 -	3
7. อื่น ๆ	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	

10. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นจุดเด่นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

จากการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์พบว่า

10.1 เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน มีความเห็นในประเด็นดังกล่าวเรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้

- 1 เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่างๆ ได้ง่าย
- 2 การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ มีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกัน ปัญหาเรื่องหนี้สูญจึง มีค่อนข้างน้อย
- 3 ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูง แต่ในขณะเดียวกัน การคิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้กู้ก็สูงเช่น เดียวกัน โดยรักษาอัตราส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุนที่ได้มา และอัตราดอกเบี้ยที่ ปลดปล่อยอยู่ในเกณฑ์ที่มีกำไร

ส่วนจุดเด่นอื่นๆ ได้แก่ ต้นทุนการดำเนินงาน ความชำนาญเฉพาะด้าน เป็นจุดเด่นรองลงมา (ตารางที่ 4.67)

10.2 นักวิชาการและผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีความเห็นในประเด็นดังกล่าวเรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้

1. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมือสังหาริมทรัพย์จําเองเป็นหลักประกัน ปัญหาเรื่องนี้ผู้นําสงวนจึงมีค่อนข้างน้อย
2. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย
3. มีความชำนาญเฉพาะด้านทำให้การพิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ และ
4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูง แต่ในขณะเดียวกัน ก็คิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้สูงเช่นเดียวกันโดยรักษาอัตราส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุนที่ได้มาและอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้ในเกณฑ์ที่มีกำไร (ตารางที่ 4.68)

ตารางที่ 4.67 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่น ที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน

ปัจจัยที่เป็นจุดเด่นของ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 69	ค่า ดัชนี	ลำดับ ที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยน นโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย	32	10	6	10	2	60	3.5	1
2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ	46.4	14.5	8.7	14.5	2.9	87.0	-	-
3. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมือสังหาริมทรัพย์จําเองเป็นหลักประกัน ปัญหาเรื่องนี้ผู้นําสงวนจึงมีค่อนข้างน้อย	6	14	9	7	8	44	2.0	4
4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูง แต่คิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้สูงเช่นเดียวกันโดยรักษาอัตราส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุน ที่ได้มาและอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้ในเกณฑ์ที่มีกำไร	8.70	20.30	13.00	10.10	11.60	63.8	-	-
5. มีความชำนาญเฉพาะด้านทำให้การพิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ	17	12	16	7	5	57	2.9	2
6. อื่น ๆ	24.6	17.4	23.2	10.1	7.2	82.6	-	-
	7	24	13	8	6	58	2.8	3
	10.1	34.8	18.8	11.6	8.7	84.1	-	-
	4	3	12	8	13	40	1.4	5
	5.8	4.3	17.4	11.6	18.8	58.0	-	-
	1	2	-	-	-	3	0.2	6
	1.4	2.9	-	-	-	4.3	-	-

ตารางที่ 4.68 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่นทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน

ปัจจัยที่เป็นจุดเด่นของ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 18	ค่าดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถ ปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย	4	-	4	3	-	11	2.9	2
	30.8	-	30.8	23.1	-	84.6	-	-
2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงาน โดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ	1	4	1	1	3	10	2.2	5
	7.7	30.8	7.7	7.7	23.1	76.9	-	-
3. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมีองศา ริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกัน ปัญหาเรื่องหนี้สูญจึงมีค่อนข้างน้อย	3	3	4	-	-	10	3.0	1
	23.1	23.1	30.8	-	-	76.9	-	-
4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูง แต่ในขณะเดียวกันการคิดอัตราดอกเบี้ย กับผู้กู้ก็สูงเช่นเดียวกัน โดยรักษาอัตรา ส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่าง ต้นทุน ที่ได้มา และอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้อยู่ ใน เกณฑ์ที่มีกำไร	2	2	2	2	2	10	2.3	4
	15.4	15.4	15.4	15.4	15.4	76.9	-	-
5. มีความชำนาญเฉพาะด้านทำให้การ พิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ	3	3	1	3	-	10	2.8	3
	23.1	23.1	7.7	23.1	-	76.9	-	-
6. อื่น ๆ	-	1	-	-	-	1	0.3	6
	-	7.7	-	-	-	7.7	-	-

จากข้อมูลข้างต้นสรุปได้ว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถามทั้ง 2 กลุ่ม มีความคิดเห็นสอดคล้องกันในเรื่องของปัจจัยที่เป็นจุดเด่นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ในประเด็นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นองค์กรขนาดเล็กสามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย และการให้กู้ยืม โดยมีองศาหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกัน

11. ความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นจุดค้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

จากการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นจุดค้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์พบว่า

11.1 เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน มีความเห็นในปัจจัยดังกล่าว เรียงลำดับตามความสำคัญดังนี้

1. ความเชื่อถือของประชาชน เนื่องจากในอดีตบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ล้มละลาย จึงเป็นอุปสรรคทั้งการระดมเงินฝากและการปล่อยเงินกู้ ~

2. การบริหารงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลักษณะแบบครอบครัวไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก

3. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นแหล่งกู้ยืมสุดท้าย

4. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่วนจุดด้อยอื่น ๆ ได้แก่ จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีน้อย ความไม่สมดุลระหว่างแหล่งที่มาเงินทุน และใช้ไปของเงินทุน การระดมเงินทุนจากการรับฝากเงินจากประชาชนมีระยะเวลามากกว่า 1 ปี การดำเนินธุรกิจถูกจำกัดด้วยกฎหมายและเสียเปรียบเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ และปัญหาการขาดแคลนบุคลากร เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญรองลงมาในปัจจัยใดบ้าง (ตารางที่ 4.69)

ตารางที่ 4.69 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 69	ค่าดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
1. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อยและมีเฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น	8	5	8	2	14	37	1.5	5
	11.6	7.2	11.6	2.9	20.3	53.6	-	-
2. การระดมทุนจากเงินฝากประชาชนมีระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป กำหนดจำนวนเงินฝากขั้นต่ำ 1,000 บาท ทำให้ไม่สามารถระดมเงินฝากได้มากเท่าที่ควร แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น	7	8	-	4	4	23	1.1	7
	10.1	11.6	-	5.8	5.8	33.3	-	-
3. ความไม่สมดุลระหว่างแหล่งเงินทุน และการใช้ไปของเงินทุน โดยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะเวลา 1 ปี ในขณะที่เงินให้กู้ยืมเป็นการปล่อยกู้ระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ทำให้การบริหารเงินเป็นด้วยความยากลำบาก	8	7	8	-	2	25	1.4	6
	11.6	10.1	11.6	-	2.9	36.2	-	-
4. ความเชื่อถือของประชาชน เนื่องจากในอดีตบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ล้มละลาย ทำให้ ความเชื่อถือต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ของประชาชนลดลง จึงเป็นอุปสรรค ทั้งการระดมเงินฝากและปล่อยกู้	31	10	14	3	1	59	3.5	1
	44.9	14.5	20.3	4.3	1.4	85.5	-	-
5. การบริหารงานของเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลักษณะแบบครอบครัวไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก	5	15	14	9	4	47	2.2	2
	7.2	21.7	20.3	13	5.8	68.1	-	-

ปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์(ต่อ)	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 69	ค่าดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่ 1	ลำดับที่ 2	ลำดับที่ 3	ลำดับที่ 4	ลำดับที่ 5			
6. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์	7 10.1	11 15.9	6 8.7	5 7.2	8 11.6	37 53.6	1.7 -	4 -
7. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นทางเลือกสุดท้าย	- -	10 14.5	13 18.8	23 33.3	3 4.3	49 71.0	1.9 -	3 -
8. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์	- -	- -	3 4.3	3 4.3	4 5.8	10 14.5	0.3 -	9 -
9. การดำเนินธุรกิจถูกจำกัดขอบเขตด้วยกฎหมาย เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ	2 2.9	2 2.9	2 2.9	4 5.8	7 10.1	17 24.6	0.6 -	8 -
10. อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-

11.2 นักวิชาการ และผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีความเห็น เกี่ยวกับปัจจัยดังกล่าว เรียงตามลำดับความสำคัญ ดังนี้

1. การระดมทุนจากเงินฝากประชาชนมีระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป
2. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อย
3. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นทางเลือกสุดท้าย ส่วนปัจจัยอื่นคือ ความเชื่อถือของประชาชนที่มีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงลักษณะของธุรกิจฟองซิเอร์ เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญรองลงมา (ตารางที่ 4.70)

จากข้อมูลข้างต้นสรุปได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 2 กลุ่ม มีความคิดเห็นค่อนข้างแตกต่างกัน กล่าวคือ เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน มีความเห็นเกี่ยวกับความเชื่อถือของประชาชน การบริหารงานแบบครอบครัว และอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น แต่นักวิชาการและผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์กลับมีความเห็นว่าการระดมเงินทุนเงินฝากจากประชาชนมีระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อย อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น เป็นจุดด้อยที่มีความสำคัญมากที่สุด ซึ่งเป็นปัจจัยที่เกี่ยวกับต้นทุนแหล่งที่มาของเงินทุนและการให้กู้ยืมที่สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น และการที่มีสาขาบริการจำนวนน้อยทำให้ไม่สามารถบริการได้ทั่วถึงทุกพื้นที่

12. ความคิดเห็นเกี่ยวกับสถาบันการเงินอื่นมีปัจจัยที่เป็นจุดเด่นเหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจุบันใด

จากการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นจุดเด่นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์พบว่า

12.1 เจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงิน มีความเห็นในประเด็นดังกล่าว เรียงตามลำดับความสำคัญดังนี้

1. มีความมั่นคง
2. ต้นทุนทางการเงิน (COST OF FUND) ต่ำกว่า
3. ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือ และความภูมิใจ ที่ได้ใช้บริการกับบริการสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
4. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า และ
5. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการให้กู้ยืมและมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ ส่วนปัจจัยอื่น ๆ เช่น จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการ และผู้ให้บริการมีความรู้สึกว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยตามลำดับ

12.2 นักวิชาการและผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีความเห็นในประเด็นดังกล่าว เรียงตามลำดับดังนี้

1. ต้นทุนทางการเงิน (COST OF FUND) ต่ำกว่า
2. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี
3. อัตราดอกเบี้ยให้กู้ยืมมีอัตราต่ำกว่า ส่วนปัจจัยอื่น ๆ เช่น ประกอบธุรกิจหลายประเภททำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยกู้เงิน และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีความมั่นคงกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นปัจจัยที่มีความสำคัญน้อยตามลำดับ (ตารางที่ 4.71)

ตารางที่ 4.71 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่น มีจุดเด่นเหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 13	ค่า ดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่			
	1	2	3	4	5			
1. ต้นทุนทางการเงิน (COST OF FUND) ต่ำกว่า	5 38.5	1 7.7	3 23.1	1 7.7	- -	10 76.9	3.1 -	1 -
2. ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	- -	1 7.7	1 7.7	1 7.7	- -	3 23.1	0.7 -	5 -
3. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี	1 7.7	4 30.8	4 30.8	1 7.7	2 15.4	2 15.4	2.8 -	2 -
4. ผู้ใช้บริการมีความรู้สึกรู้สึกว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน	- -	1 7.7	- -	- -	1 7.7	2 15.4	0.4 -	7 -
5. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยกู้เงิน และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ	- -	2 15.4	3 23.1	1 1.4	- -	6 46.2	1.5 -	4 -
6. มีความมั่นคงกว่า	- -	1 7.7	1 7.7	1 7.7	- -	3 23.1	0.7 -	6 -
7. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า	2 15.4	3 23.1	1 7.7	3 23.1	1 7.7	10 76.9	2.5 -	3 -
8. อื่น ๆ	-	-	-	-	-	-	-	-

จากข้อมูลข้างต้น สรุปได้ว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทั้ง 2 กลุ่ม มีความเห็นสอดคล้องกันในปัจจัยที่เกี่ยวกับสถาบันการเงินอื่นมีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์



14. ความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปัญหาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากการออกแบบสอบถามเพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นปัญหาในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเรียงตามลำดับความสำคัญ สรุปได้ว่า ปัจจัยที่เป็นปัญหาดังกล่าวได้แก่

1. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อดังกล่าว
2. รัฐบาลไม่มีนโยบายและมาตรการที่แท้จริงในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย
3. สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อแก่ผู้จัดสรรในการพัฒนาโครงการ
4. การขาดแคลนเงินทุนระยะยาวของสถาบันการเงิน (ตารางที่ 4.73)

ตารางที่ 4.73 ลำดับความสำคัญของความเห็นเกี่ยวกับ ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปัญหาการให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญมากที่สุด โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ

ปัจจัยความสำคัญ	ลำดับความสำคัญ					รวม N = 13	ค่าดัชนี	ลำดับที่
	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่	ลำดับที่			
	1	2	3	4	5			
1. รัฐบาลไม่มีนโยบายและมาตรการที่แท้จริงในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย	2	3	4	1	-	10	2.8	2
	15.4	23.1	30.8	7.7	-	76.9		
2. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อดังกล่าว	6	2	1	1	-	10	3.3	1
	46.2	15.4	7.7	7.7	-	76.9		
3. สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อแก่ผู้จัดสรรในการพัฒนาโครงการ	2	2	3	2	1	10	2.5	3
	15.4	15.4	23.1	15.4	7.7	76.9		
4. การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูง	-	1	-	-	-	1	0.3	5
	-	7.7	-	-	-	7.7		
5. การขาดแคลนเงินทุนระยะยาวของสถาบันการเงิน	3	2	2	1	1	9	2.5	3
	23.1	15.4	15.4	7.7	7.7	69.2		
6. การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีสภาพคล่องทางการเงินต่ำ เมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น	-	2	-	1	2	5	0.9	6
	-	15.4	-	7.7	15.4	38.5		
7. อื่น ๆ	-	-	-	-	-	0	0.0	7
	-	-	-	-	-	0.0		

15. ความเห็นเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการจากสถาบันการเงินประเภท ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์กับลักษณะของปัจจัยต่าง ๆ

จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม สามารถสรุปความสัมพันธ์ระหว่างผู้ใช้บริการจากสถาบันการเงิน และความสัมพันธ์ของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกัน ได้ดังนี้

15.1 ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผู้จัดสรร โครงการในการเลือกสถาบันการเงิน ประเภทธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยมากที่สุด ประเภทบริษัทเงินทุนจะพิจารณาถึงการอนุมัติวงเงินให้สูงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าหลักประกันมากที่สุด ประเภทธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะพิจารณาว่าขอให้มั่นใจว่าจะได้รับอนุมัติเงินกู้มากที่สุด (ตารางที่ 4.74)

ตารางที่ 4.74 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับความเห็นของปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผู้จัดสรรโครงการในการเลือกสถาบันการเงิน เพื่อให้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อผู้จัดสรรโครงการ ในการเลือกสถาบันการเงิน	สถาบันการเงินผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)			
	ธนาคาร พาณิชย์	บริษัทเงินทุน	ธนาคารอาคาร สงเคราะห์	รวม
1. ขอให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับอนุมัติเงินกู้ โดยไม่คำนึงถึงเงื่อนไขการกู้มากนัก	27.3	9.1	66.7	17.4
2. พิจารณาอย่างมากถึงอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินกำหนด	31.8	25.0	-	26.1
3. ให้ความสนใจอย่างมากถึงระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้	-	-	-	-
4. พิจารณาถึงค่าธรรมเนียมเงินกู้ ที่สถาบันการเงินกำหนด	-	-	-	-
5. ให้การประเมินหลักทรัพย์สูง	9.1	-	-	2.9
6. อนุมัติวงเงินให้สูงเมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าหลักประกัน	4.5	40.9	33.3	29.0
7. ขอให้มีความสะดวกในการดำเนินการติดต่อขอเงินกู้	18.2	9.1	-	11.6
8. ขอให้ขบวนการพิจารณาเงินกู้อวดเร็ว อย่าล่าช้า	9.1	13.6	-	11.6
9. อื่น ๆ	-	2.3	-	1.4
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0

15.2 ประสิทธิภาพของการดำเนินงานในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์จะเห็นว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์มีประสิทธิภาพมากที่สุด บริษัทเงินทุนจะเห็นว่าธนาคารพาณิชย์มีประสิทธิภาพมากที่สุด ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นว่าบริษัทเงินทุนมีประสิทธิภาพมากที่สุด (ตารางที่ 4.75)

ตารางที่ 4.75 ความสัมพันธ์ระหว่างสถาบันการเงินกับความคิดเห็นถึงประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด

สถาบันการเงินที่มีประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย	สถาบันการเงินผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)			
	ธนาคารพาณิชย์	บริษัทเงินทุน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รวม
ธนาคารพาณิชย์	42.9	45.5	-	42.6
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	57.1	38.6	-	42.6
บริษัทเงินทุน	-	15.9	100.0	14.8
บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	-	-	-	-
ธนาคารออมสิน	-	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0

15.3 ปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการ ทั้งธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และ ธอส. เห็นว่าการที่ผู้ให้บริการไม่เข้าใจถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นปัจจัยที่สำคัญที่สุด (ตารางที่ 4.76)

ตารางที่ 4.76 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีบทบาทและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการเท่าใดนัก

ปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการ	สถาบันการเงินผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)			
	ธนาคารพาณิชย์	บริษัทเงินทุน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รวม
1. ผู้ใช้บริการไม่เข้าใจถึงลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	52.4	29.5	66.7	38.2
2. จำนวนสาขาที่เปิดบริการมีจำนวนน้อย	4.8	-	-	1.5
3. ผู้ใช้บริการไม่มั่นใจในความมั่นคงของบริษัท	23.8	27.3	-	25.0
4. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น	4.8	25.0	33.3	19.1
5. ไม่มีการประชาสัมพันธ์	14.2	18.2	-	16.2
6. หน่วยงานของภาครัฐไม่ให้การสนับสนุน	-	-	-	-
7. อื่น ๆ	-	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0

15.4 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่เป็นจุดเด่น ที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถดำเนินงานได้ ทั้งธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีความเห็นว่า การที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นองค์กรขนาดเล็กสามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย เป็นปัจจัยสำคัญที่สุด ส่วนในแง่ของจุดค้อยทั้งธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีความเห็นว่าปัจจัยที่สำคัญที่สุดคือความเชื่อของประชาชน (ตารางที่ 4.77)

ตารางที่ 4.77 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่เป็นจุดเด่นที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน

ปัจจัยสำคัญที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน	สถาบันการเงินผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)			
	ธนาคารพาณิชย์	บริษัทเงินทุน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รวม
1. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย	45.0	45.0	100.0	47.7
2. ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ	10.0	10.0	-	9.0
3. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกัน ปัญหาเรื่องหนี้สูญจึงมีค่อนข้างน้อย	30.0	25.0	-	25.4
4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูงแต่ในขณะเดียวกันการคิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้กู้ก็สูงเช่นเดียวกัน โดยรักษาอัตราส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุนที่ได้มา และอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยกู้ไว้ในเกณฑ์ที่มีกำไร	15.0	10.0	-	10.4
5. มีความชำนาญเฉพาะด้านทำให้การพิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ	-	10.0	-	6.0
6. อื่น ๆ	-	-	-	1.5
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0

15.5 ความสัมพันธ์ปัจจัยที่เป็นจุดเด่นของสถาบันการเงินประเภทต่างๆ ที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ธนาคารพาณิชย์เห็นว่าความเชื่อถือของผู้ใช้บริการ และความมั่นคงของธนาคาร เป็นจุดเด่นที่สำคัญที่สุด บริษัทเงินทุนเห็นว่าความเชื่อถือของผู้ใช้บริการและการประกอบธุรกิจหลายประเภทเป็นจุดเด่นที่สำคัญที่สุด ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความเห็นว่าการที่ดอกเบี้ยต่ำกว่าเป็นจุดเด่นที่สำคัญที่สุด (ตารางที่ 4.78)

ตารางที่ 4.78 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ในปัจจัยใดบ้าง

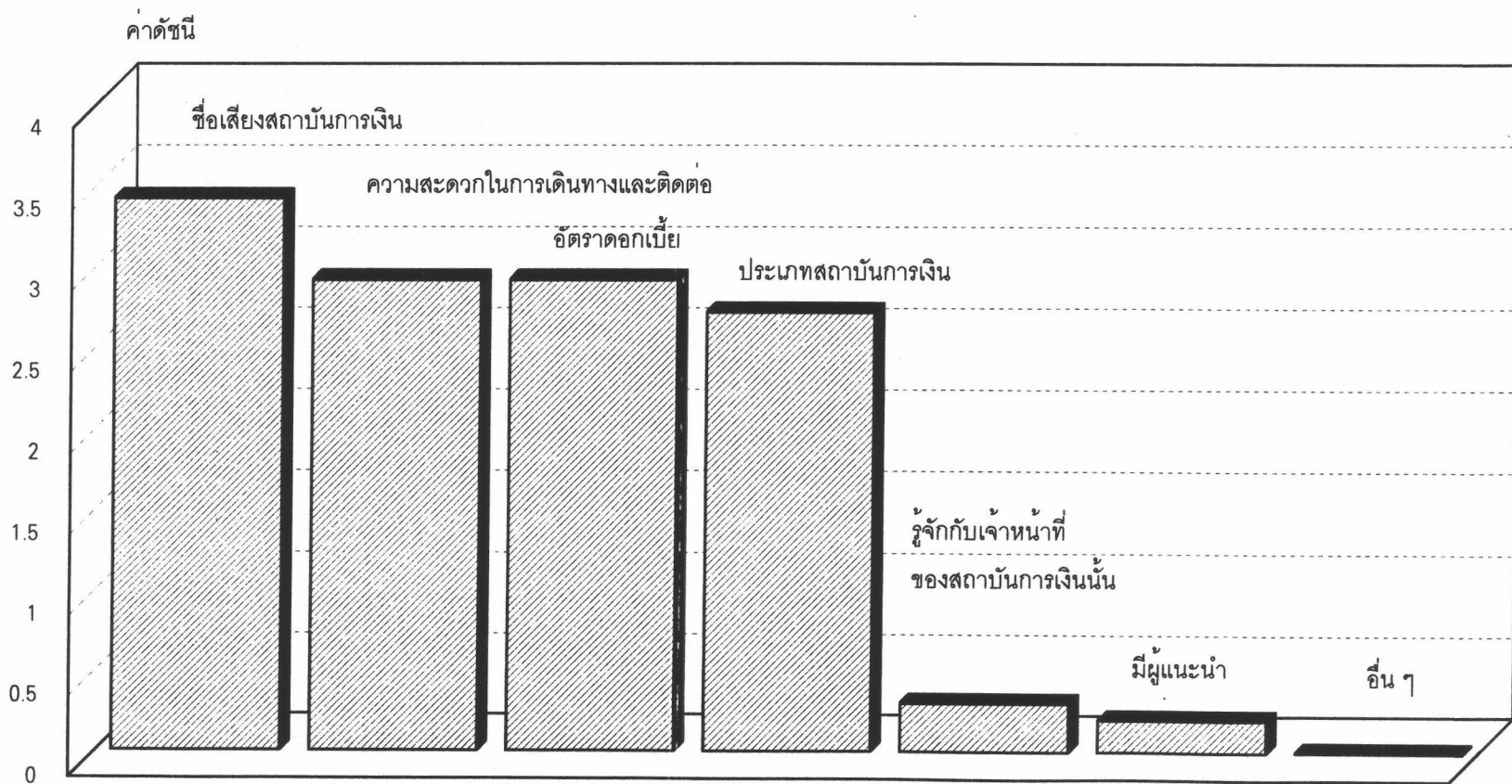
ปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์	สถาบันการเงินผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)			
	ธนาคารพาณิชย์	บริษัทเงินทุน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รวม
1. ต้นทุนทางการเงิน (COST OF FUND) ต่ำกว่า	14.3	19.0	-	16.8
2. ผู้ใช้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเออร์	33.3	21.4	-	24.2
3. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี	-	-	33.3	1.5
4. ผู้ใช้บริการมีความรู้สึกว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน	-	4.8	-	3.0
5. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยกู้เงิน และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ	19.0	21.5	-	19.7
6. มีความมั่นคงกว่า	33.4	19.0	-	22.7
7. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า	-	14.3	66.7	12.1
8. อื่น ๆ	-	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0

15.6 ความสัมพันธ์ที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดค้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธนาคารพาณิชย์เห็นว่า การที่รัฐบาลมีมาตรการเข้มงวดในการให้สินเชื่อที่อาศัยเป็นจุดค้อยที่สำคัญที่สุด บริษัทเงินทุนเห็นว่าการขาดแคลน แหล่งเงินทุนระยะยาวเป็นจุดค้อยที่สำคัญที่สุด ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีความเห็นก้ำกึ่งกันระหว่างการไม่มีความชำนาญเฉพาะด้าน กับการที่รัฐบาลมีมาตรการเข้มงวดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเข้าจุดค้อยที่สำคัญ (ตารางที่ 4.79)

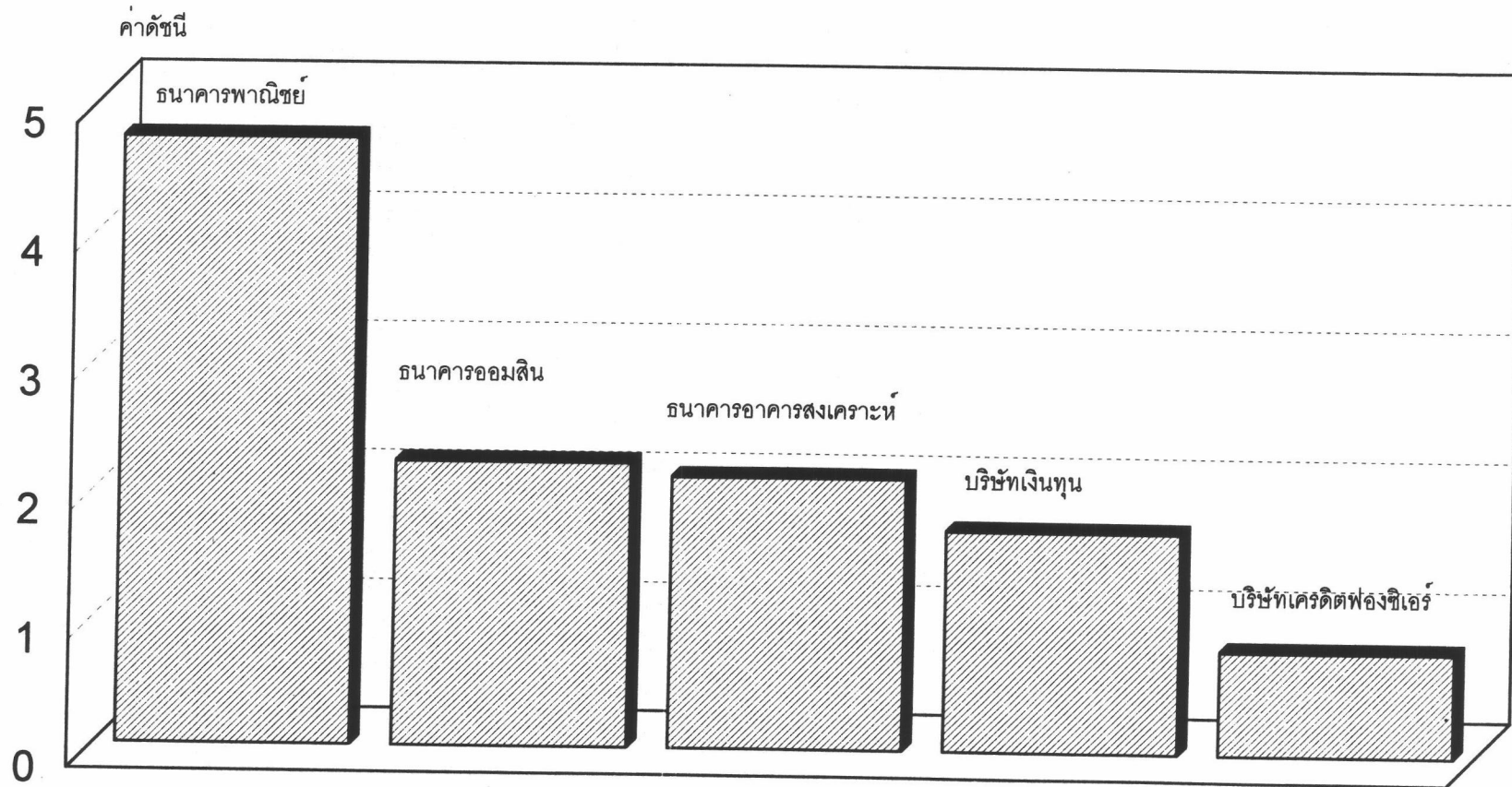
ตารางที่ 4.79 ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดค้อยกว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในประเด็นใดบ้าง

ปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดค้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์	สถาบันการเงินผู้ตอบแบบสอบถาม (ร้อยละ)			
	ธนาคารพาณิชย์	บริษัทเงินทุน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	รวม
1. ไม่มีความชำนาญเฉพาะด้าน (SPECIALIZATION)	-	17.2	50.0	15.0
2. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	55.6	20.7	50.0	30.0
3. การขาดแคลนแหล่งเงินทุนระยะยาว	44.4	62.1	-	55.0
4. อื่น ๆ	-	-	-	-
รวม	100.0	100.0	100.0	100.0

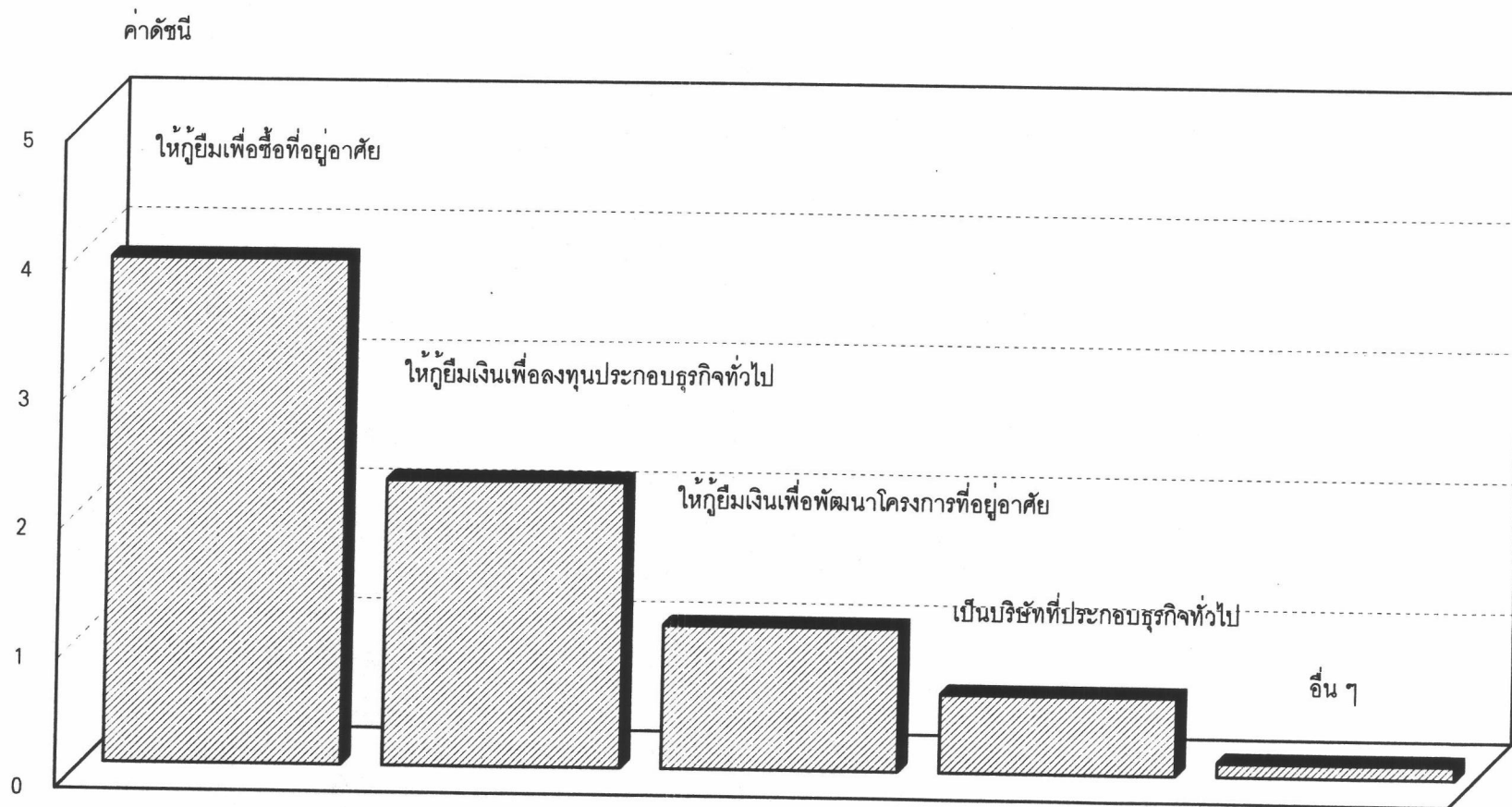
แผนภูมิที่ 4.11 ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการฝากเงินของสถาบันการเงินต่างๆ ในความคิดเห็นของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย



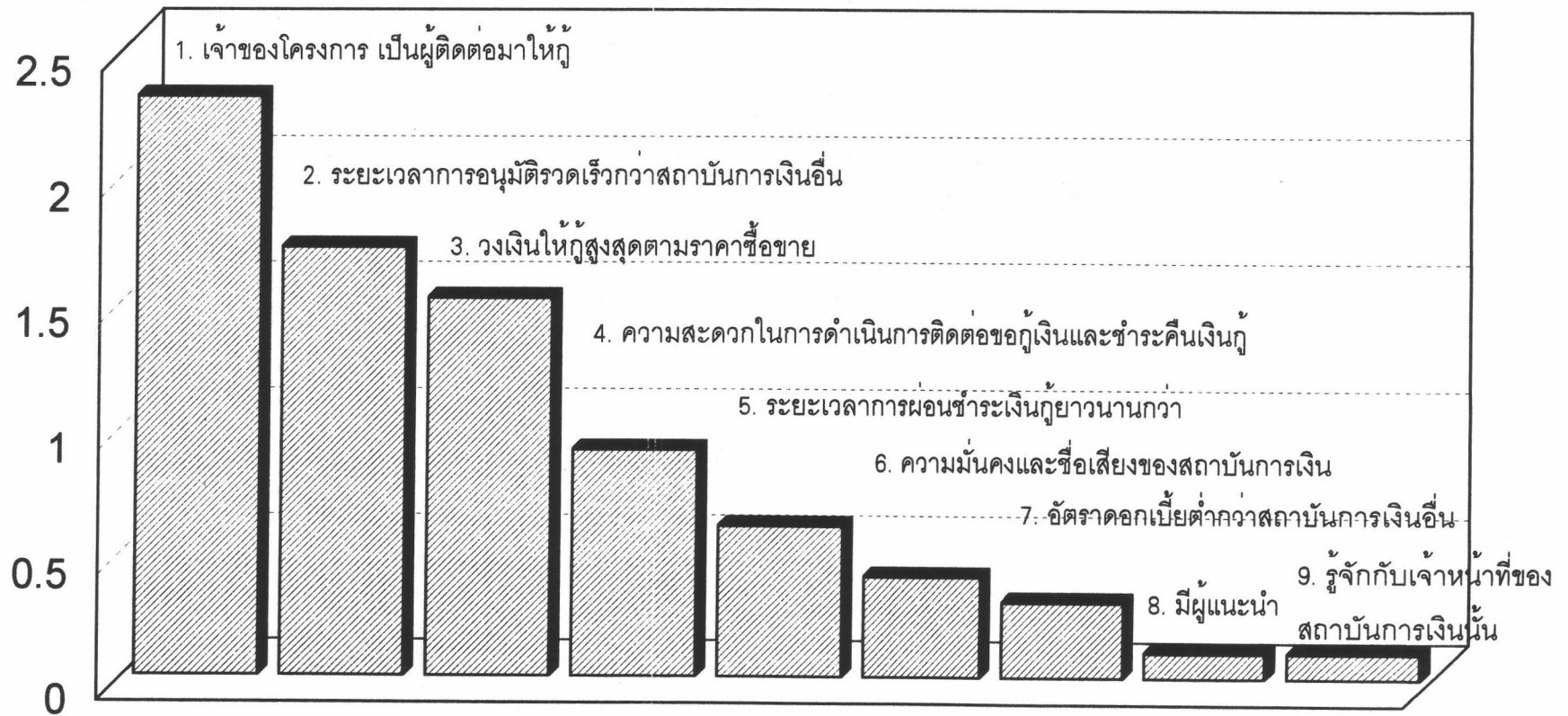
แผนภูมิที่ 4.12 ลำดับความสำคัญของการเลือกใช้บริการฝากเงินกับ
สถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขเหมือนกัน



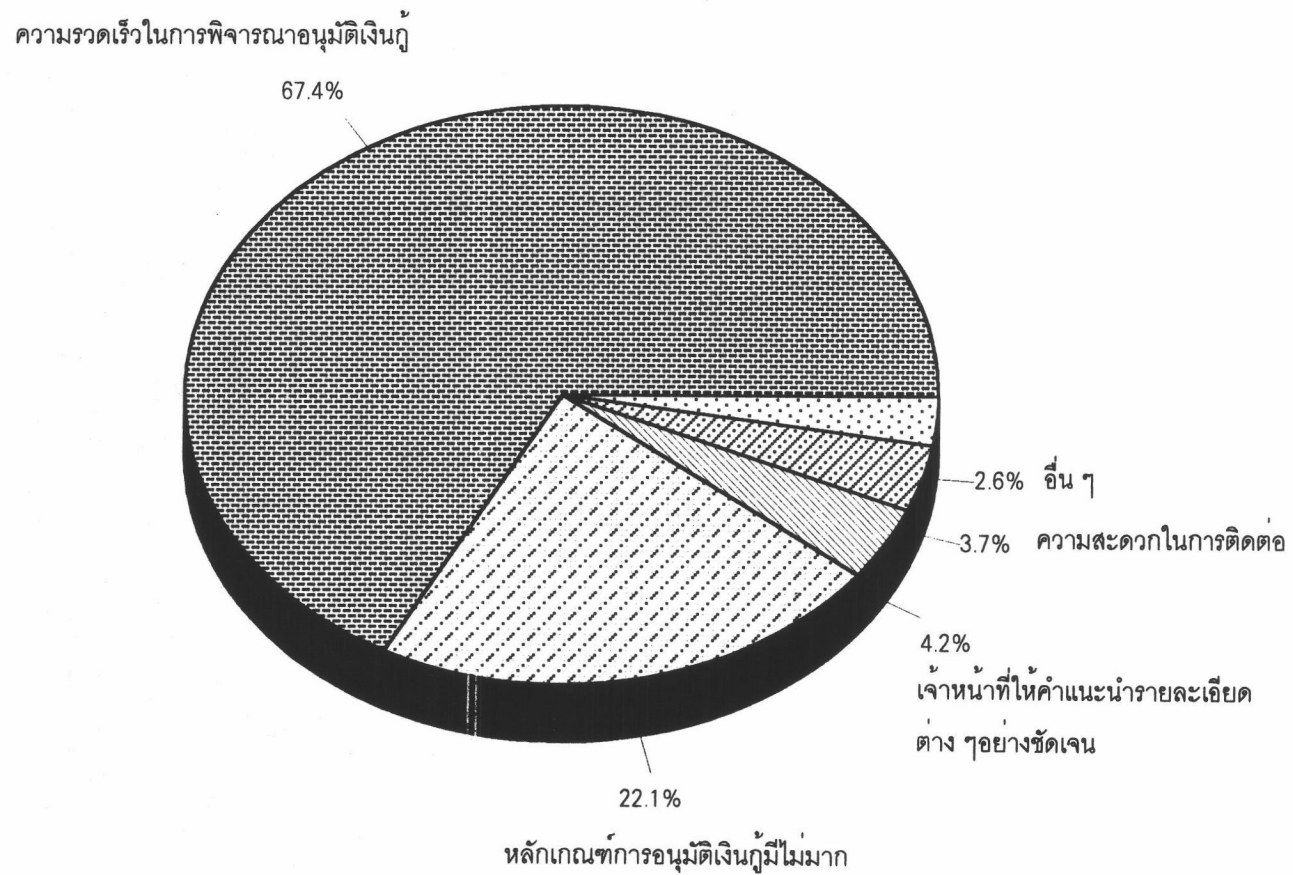
แผนภูมิที่ 4.13 ลำดับความเข้าใจถึงการดำเนินธุรกิจ
ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่าประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง



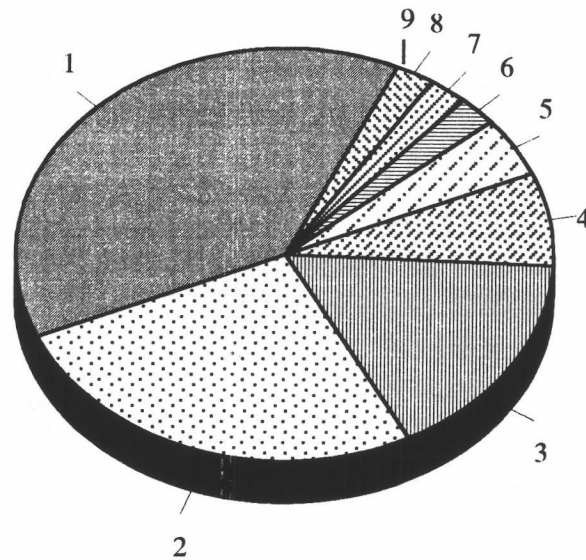
แผนภูมิที่ 4.14 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือกใช้บริการกู้เงิน จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์



แผนภูมิที่ 4.15 ร้อยละของผู้ใช้บริการที่ประทับใจจากการใช้บริการกู้เงิน
จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์



**แผนภูมิที่ 4.16 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงิน
จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์**

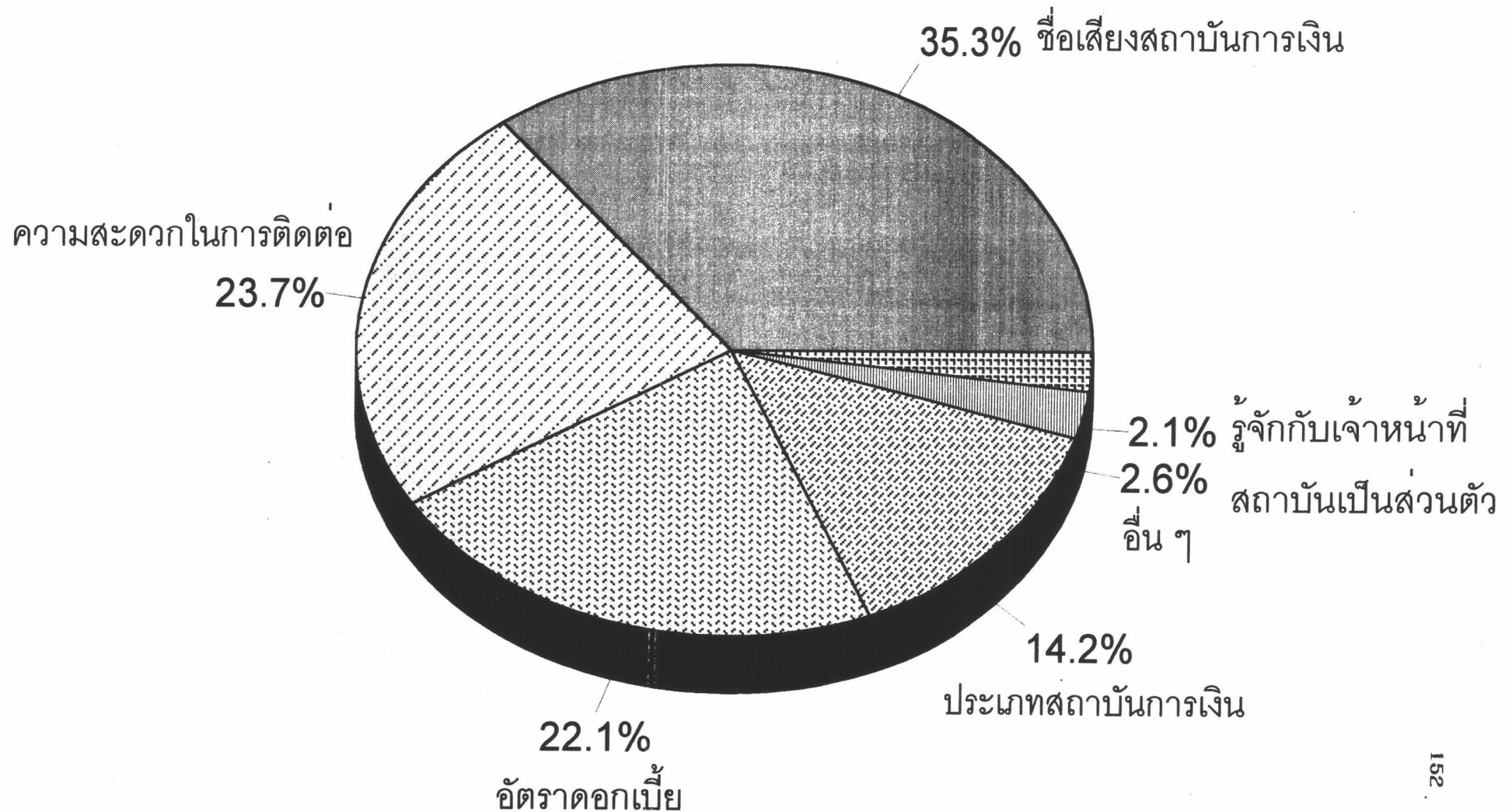


1. อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น
2. ไม่เชื่อถือความมั่นคงและชื่อเสียงของสถาบันการเงิน
3. ไม่มีความสะดวกในการติดต่อขอกู้และชำระคืนเงินกู้
4. ไม่รู้จักกับเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินนั้น
5. ไม่มีผู้แนะนำ

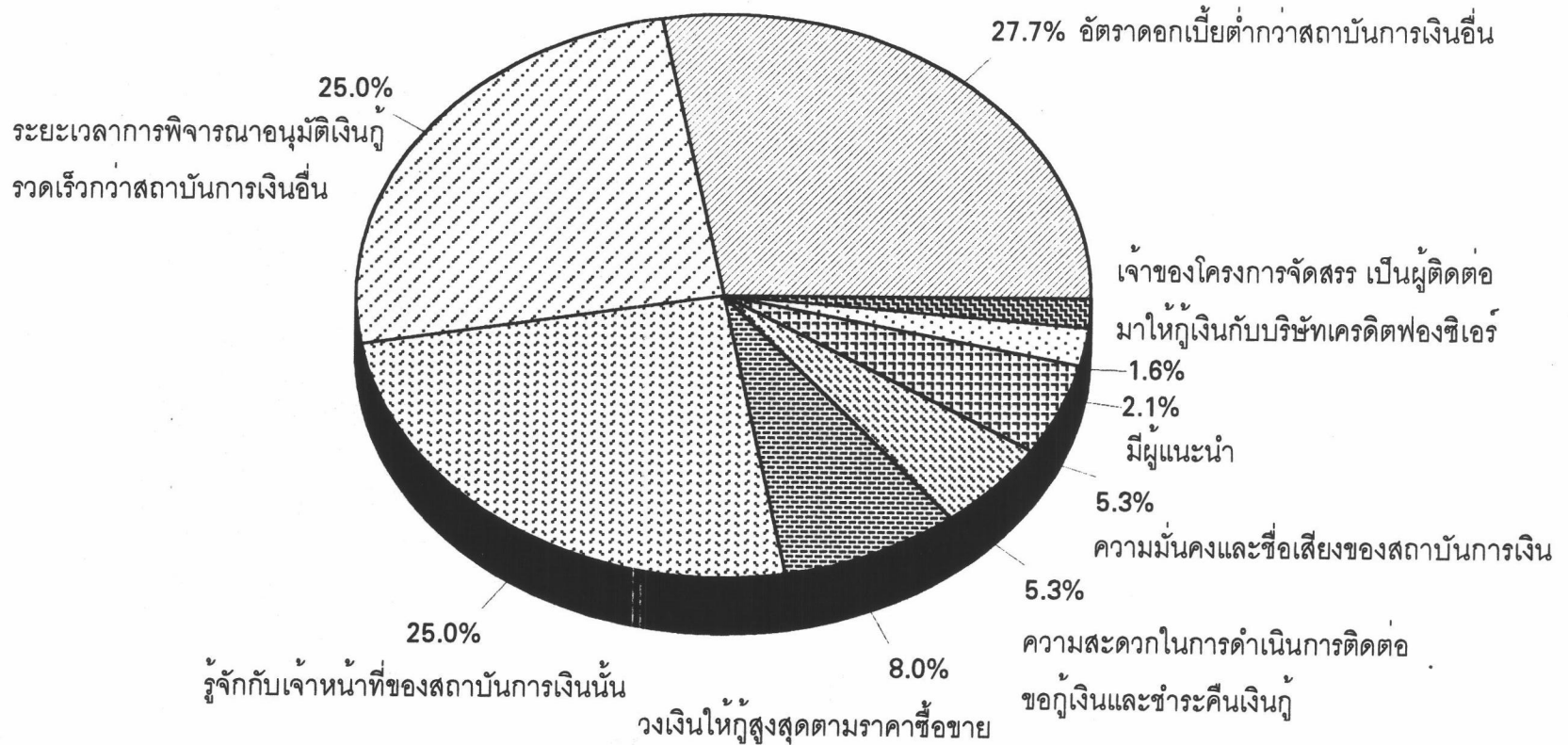
6. ระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้สั้นกว่าสถาบันการเงินอื่น
7. วงเงินให้กู้ต่ำกว่าที่ต้องการ
8. ระยะเวลาการพิจารณาอนุมัติเงินกู้ล่าช้า กว่าสถาบันการเงินอื่น
9. ไม่ได้รับอนุมัติเงินกู้

แผนภูมิที่ 4.17 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับปัจจัยในการตัดสินใจ

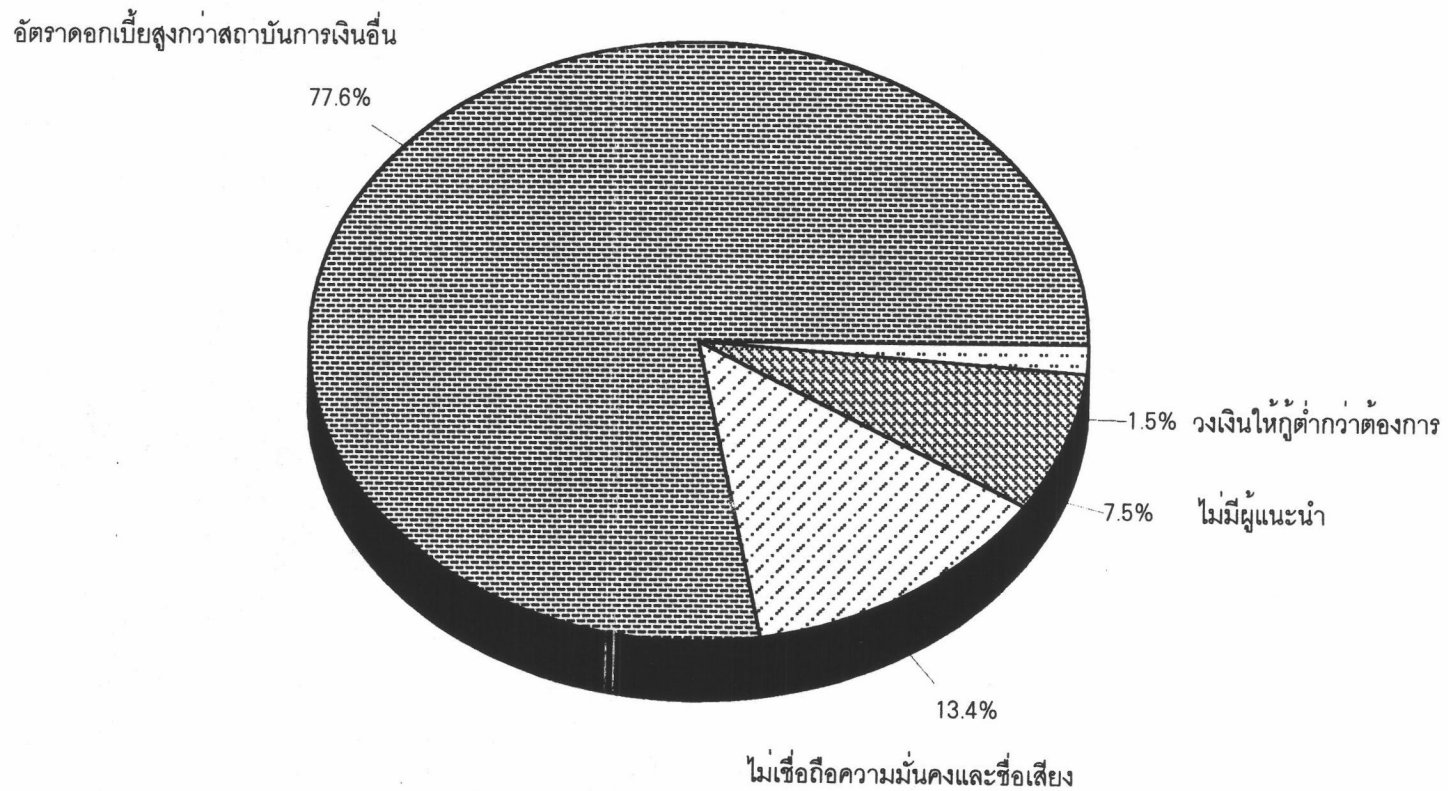
เลือกฝากเงินกับสถาบันการเงิน



แผนภูมิที่ 4.18 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับเหตุผลที่เลือกใช้บริการ
เงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินเรียงตามลำดับความสำคัญ

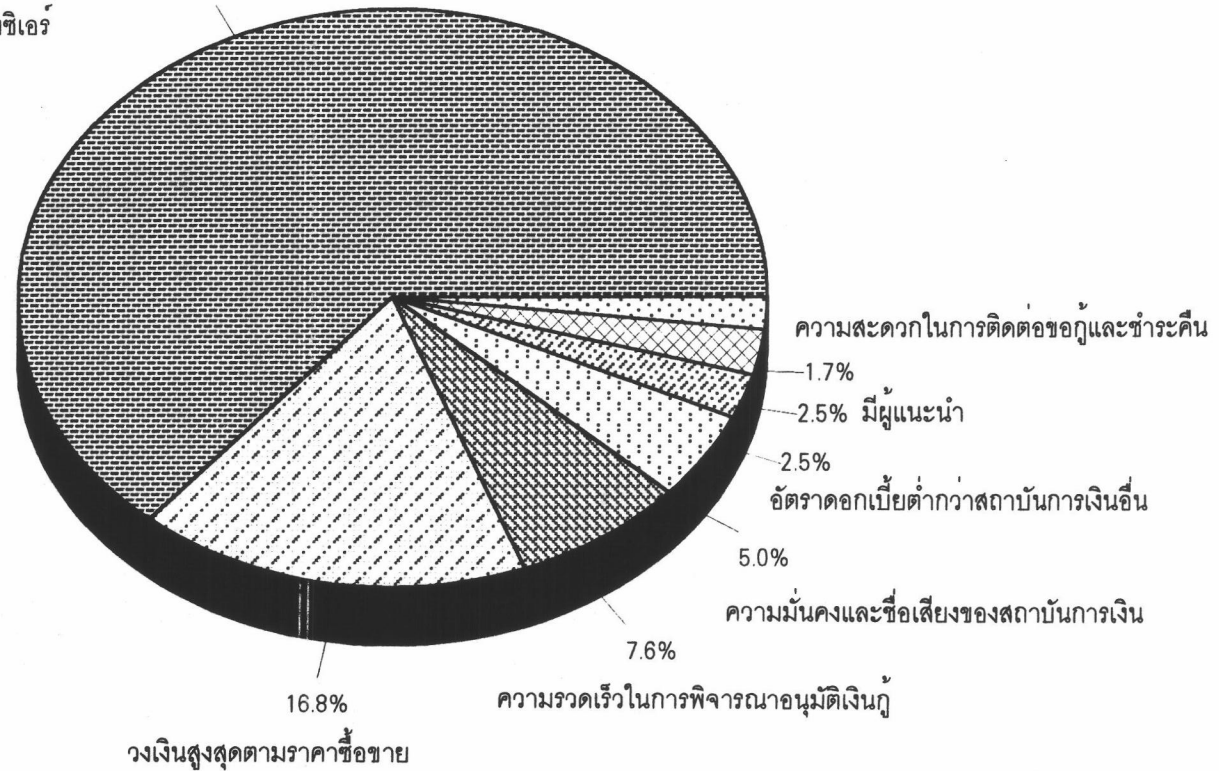


แผนภูมิที่ 4.19 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับปัจจัยสำคัญที่ไม่เลือก
ใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

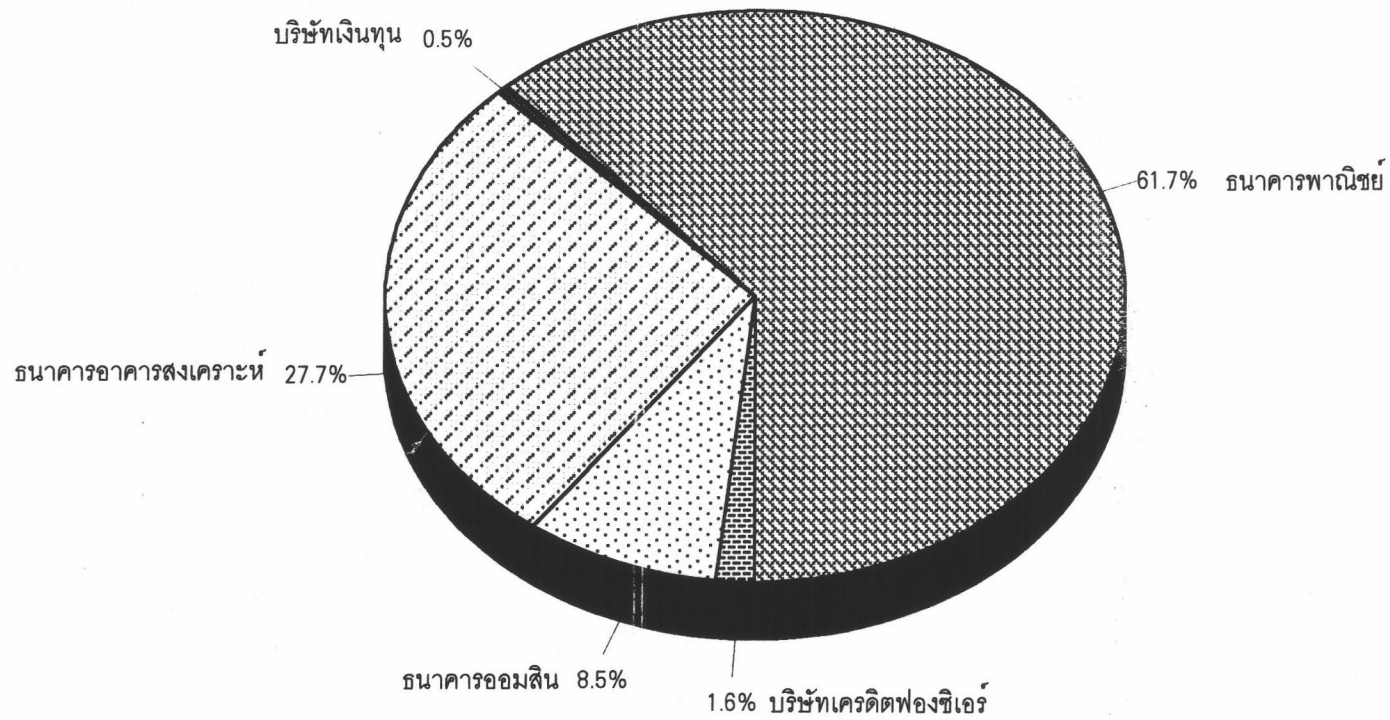


**แผนภูมิที่ 4.20 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับปัจจัยสำคัญที่เลือก
ใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์**

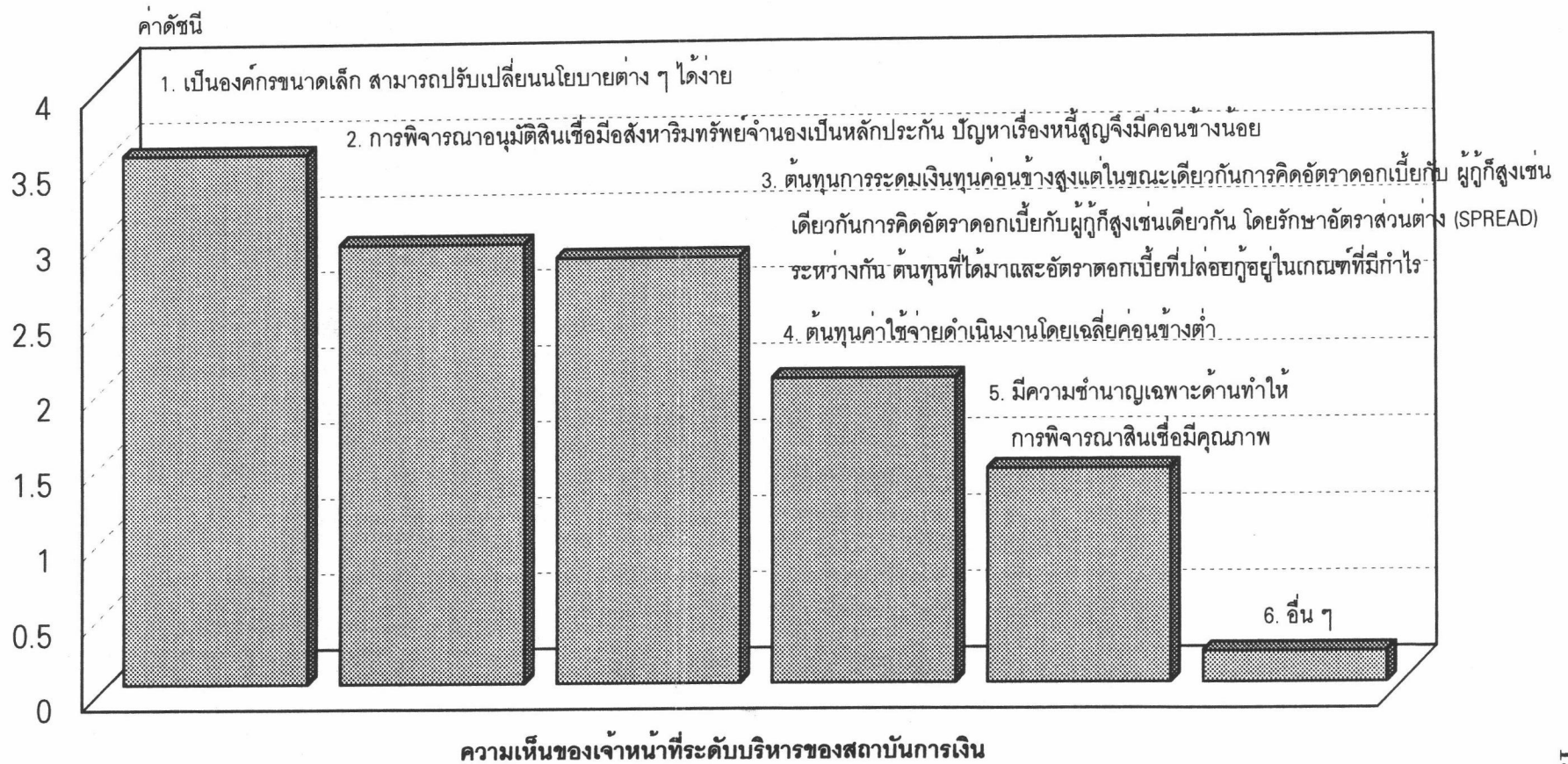
เจ้าของโครงการจัดสรรเป็นผู้ติดต่อมา
ให้กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 63.9%



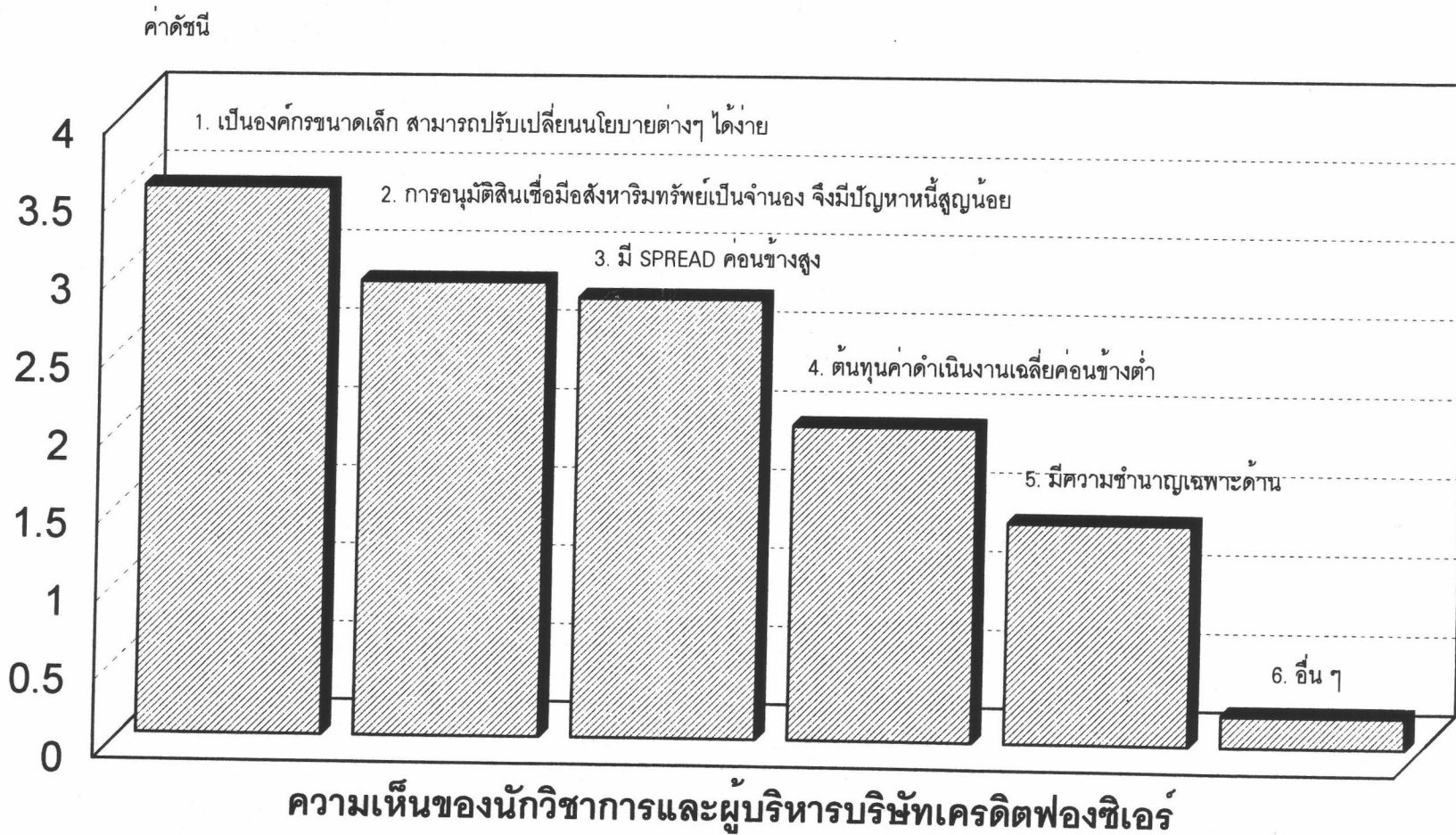
แผนภูมิที่ 4.21 ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับความเชื่อมั่น
ที่มีต่อสถาบันการเงินเรียงตามลำดับความสำคัญ



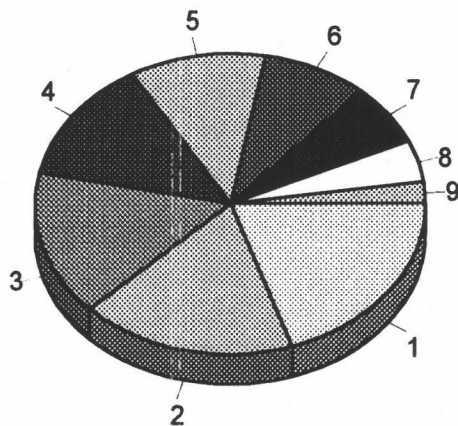
**แผนภูมิที่ 4.22 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่น
ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถดำเนินธุรกิจได้ถึงปัจจุบัน**



**แผนภูมิที่ 4.23 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่น
ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ดำเนินธุรกิจได้ถึงปัจจุบัน**

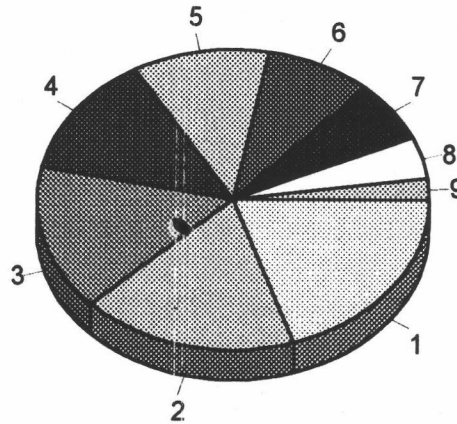


แผนภูมิที่ 4.24 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์



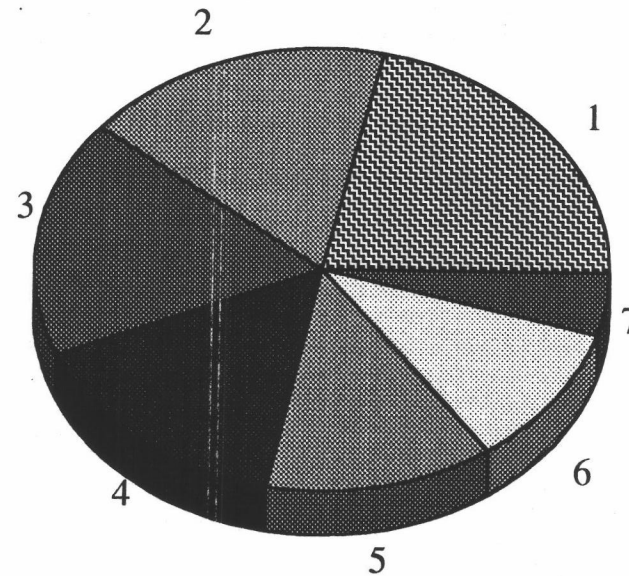
1. ความเชื่อถือของประชาชน เนื่องจากในอดีตบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ล้มละลาย ทำให้ความเชื่อถือนับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ของประชาชนลดลง จึงเป็นอุปสรรคทั้งการระดมเงินฝากและปล่อยกู้
2. การบริหารงานของเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลักษณะแบบครอบครัวไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก
3. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นทางเลือกสุดท้าย
4. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
5. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อยและมี เฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น
6. ความไม่สมดุลระหว่างแหล่งเงินทุน และการใช้ไปของเงินทุน โดยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะเวลา 1 ปีในขณะที่เงินให้กู้ยืมเป็นการปล่อยกู้ระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ทำให้การบริหารเงินเป็นไปด้วยความยากลำบาก
7. การระดมทุนจากเงินฝากประชาชนมีระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป กำหนดจำนวนเงินฝากขั้นต่ำ 1,000.00 บาท ทำให้ไม่สามารถระดมเงินฝากได้มากเท่าที่ควร แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น
8. การดำเนินธุรกิจถูกจำกัดขอบเขตด้วยกฎหมาย เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ
9. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
10. อื่นๆ

แผนภูมิที่ 4.25 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์



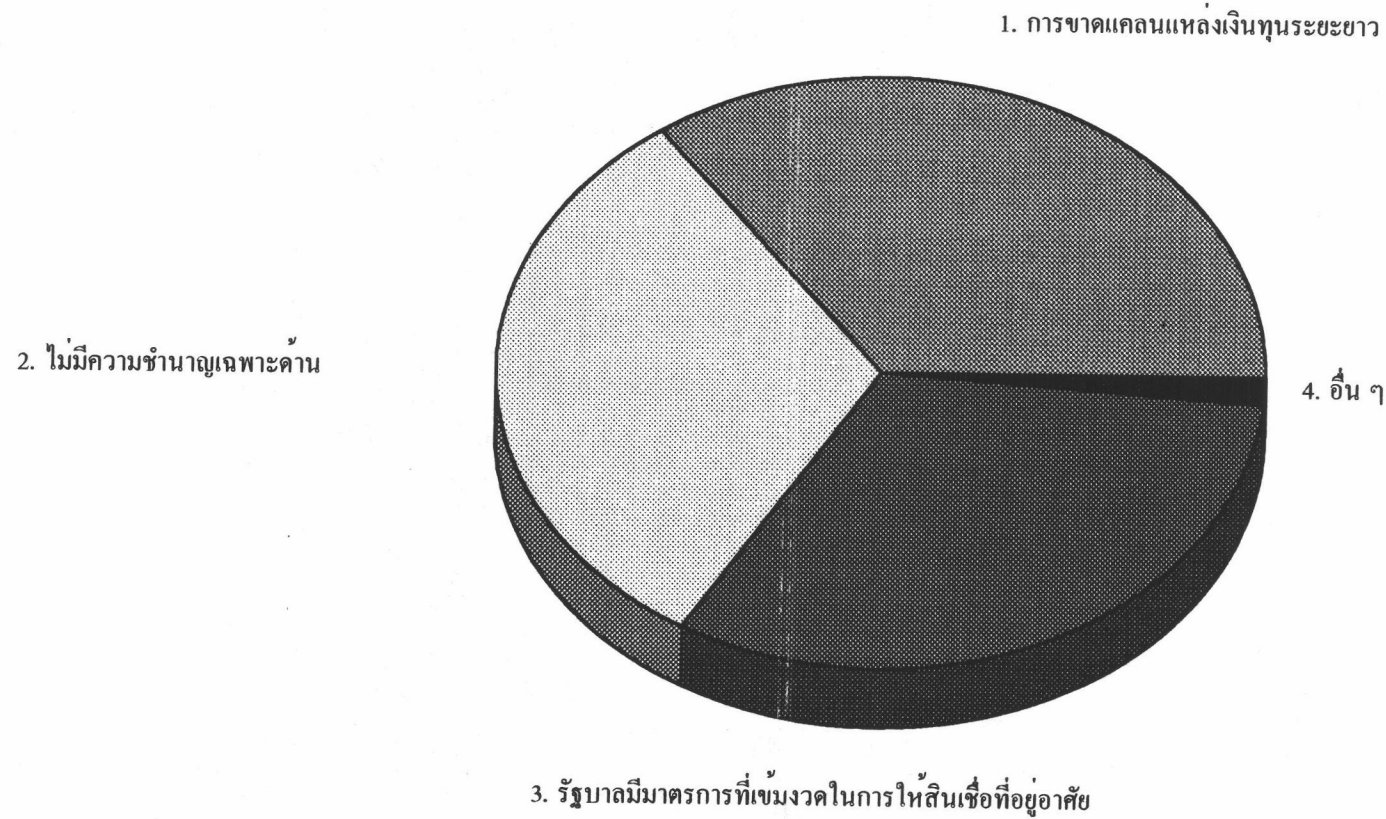
1. ความเชื่อถือของประชาชน เนื่องจากในอดีตบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ล้มละลาย ทำให้ความเชื่อถือต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ของประชาชนลดลง จึงเป็นอุปสรรคทั้งการระดมเงินฝากและปล่อยกู้
2. การบริหารงานของเครดิตฟองซิเอร์ เป็นลักษณะแบบครอบครัว ไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก
3. อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ทำให้ผู้ที่ต้องการใช้บริการกู้เงิน พิจารณาเป็นทางเลือกสุดท้าย
4. ไม่มีการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไป เข้าใจถึงบทบาทและหน้าที่ของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
5. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนน้อยและมี เฉพาะในกรุงเทพฯ เท่านั้น
6. ความไม่สมดุลระหว่างแหล่งเงินทุน และการใช้ไปของเงินทุน โดยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะเวลา 1 ปีในขณะที่เงินให้กู้ยืมเป็นการปล่อยกู้ระยะยาวเป็นส่วนใหญ่ทำให้การบริหารเงินเป็นไปด้วยความยากลำบาก
7. การระดมทุนจากเงินฝากประชาชนมีระยะเวลา 1 ปีขึ้นไป กำหนดจำนวนเงินฝากขั้นต่ำ 1,000.00 บาท ทำให้ไม่สามารถระดมเงินฝากได้มากเท่าที่ควร แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น
8. การดำเนินธุรกิจถูกจำกัดขอบเขตด้วยกฎหมาย เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ
9. ปัญหาการขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
10. อื่นๆ

**แผนภูมิที่ 4.26 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นสถาบันการเงินอื่น
ที่มีจุดเด่นเหนือกว่าเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจัยใดบ้าง**

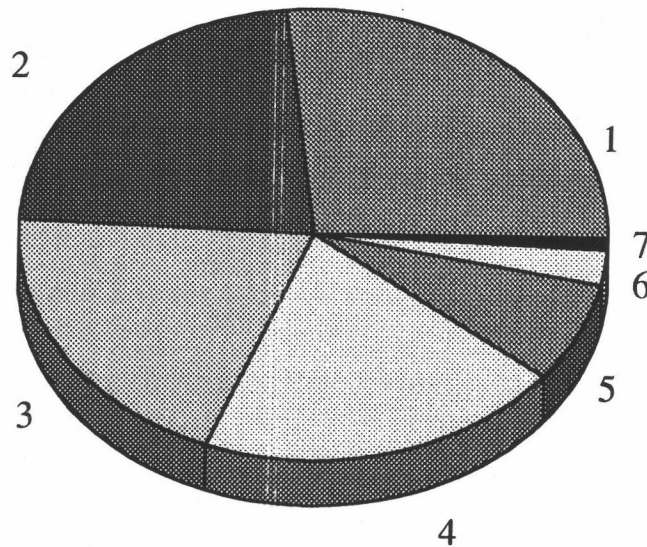


1. มีความมั่นคงกว่า
2. ต้นทุนทางการเงิน (COST OF FUND) ต่ำกว่า
3. ผู้ให้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ให้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิต ฟองซิเอร์
4. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า
5. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยกู้เงิน และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ
6. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี
7. ผู้ให้บริการมีความรู้สึกรู้ว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน
8. อื่นๆ

แผนภูมิที่ 4.27 ลำดับความสำคัญของปัจจัยสถาบันการเงินอื่น
ด้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์

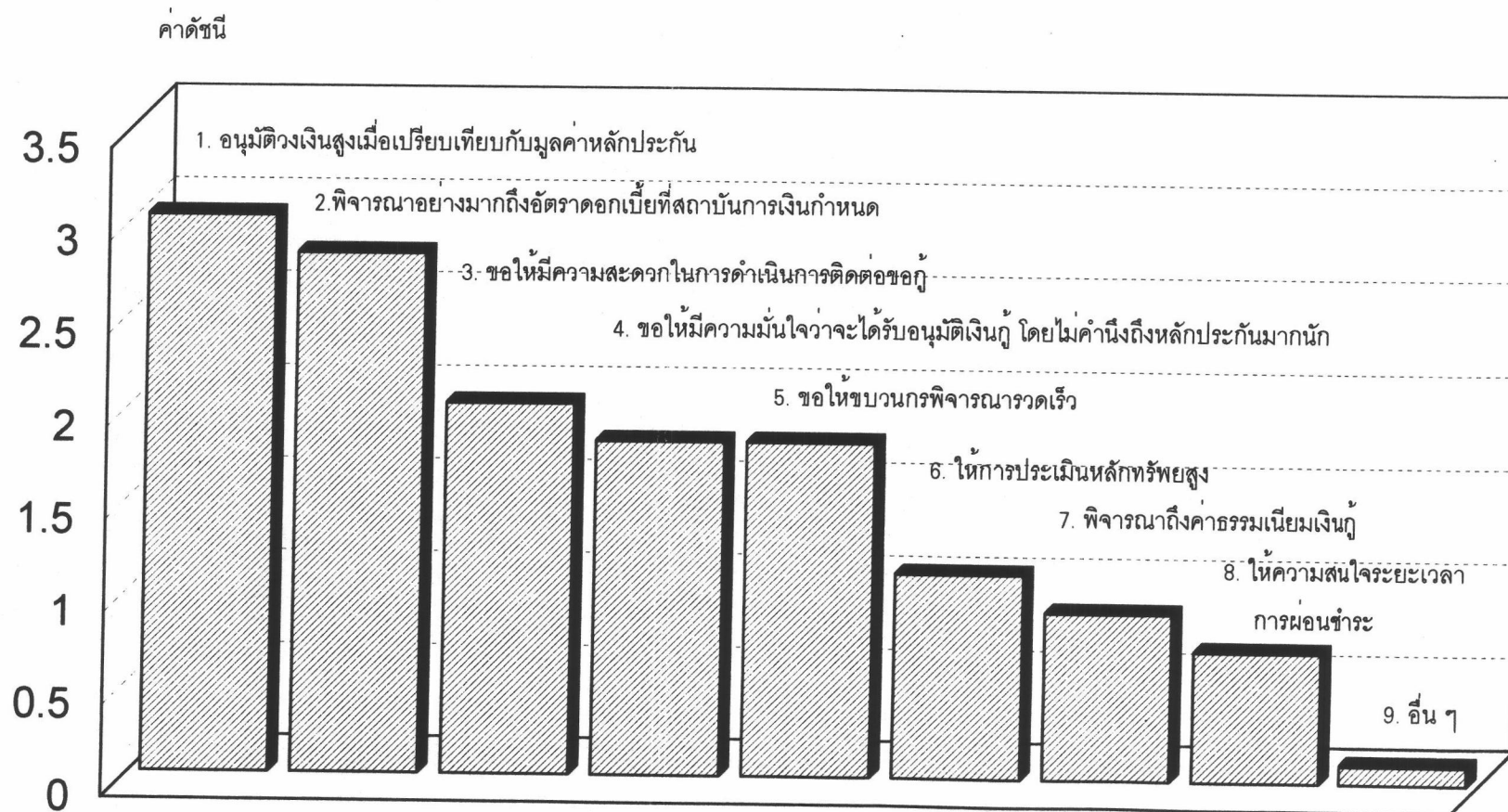


แผนภูมิที่ 4.28 ลำดับความสำคัญของความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปัญหาการให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและที่อยู่อาศัย

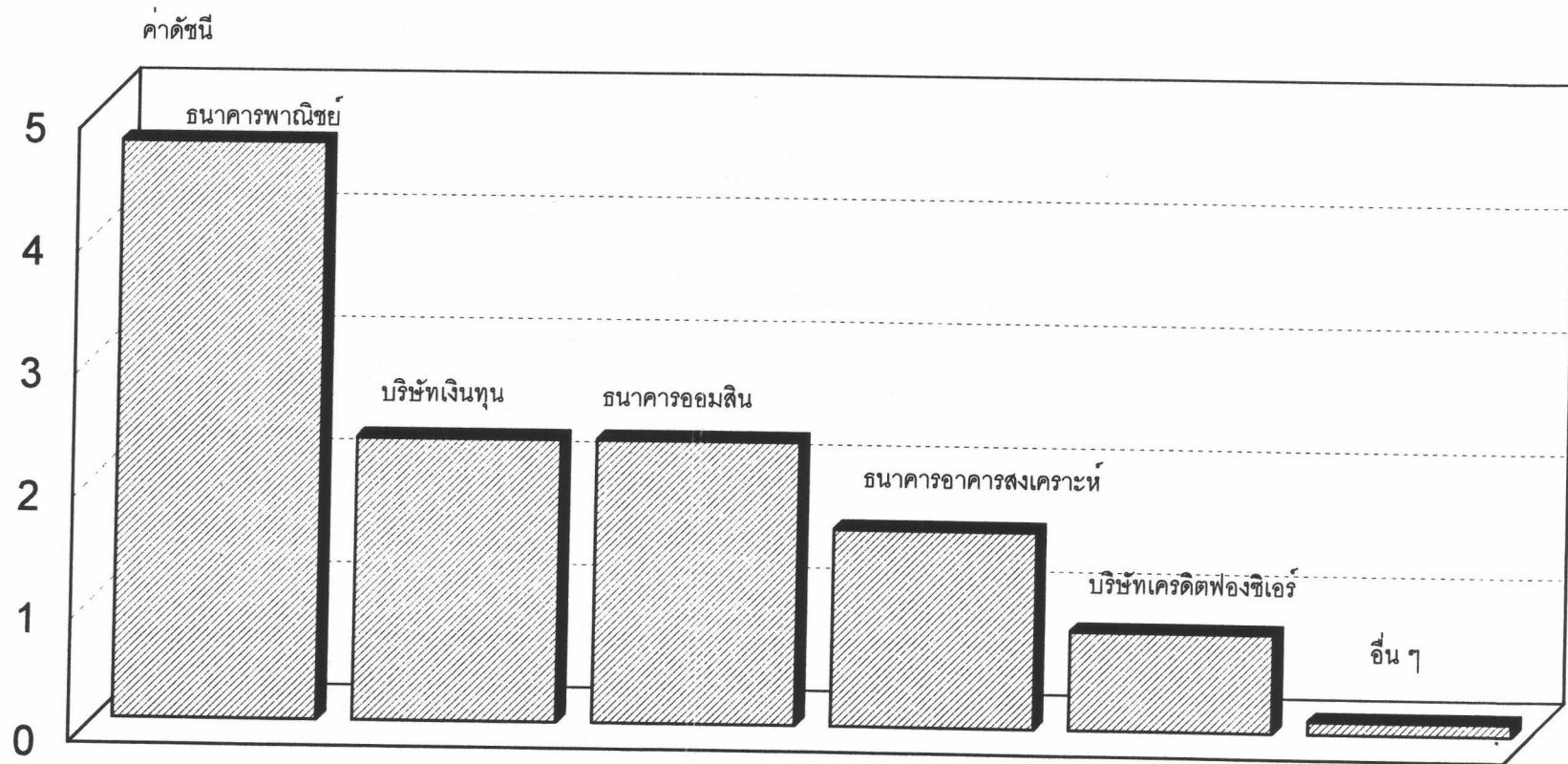


1. รัฐบาลมีมาตรการที่เข้มงวดในการให้สินเชื่อดังกล่าว
2. รัฐบาลไม่มีนโยบายและมาตรการที่แท้จริงในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย
3. สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อแก่ผู้จัดสรรในการพัฒนาโครงการ
4. การขาดแคลนเงินทุนระยะยาวของสถาบันการเงิน
5. การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูง
- 6.
- การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีสภาพคล่องทางการเงินต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อประเภทอื่น
7. อื่น ๆ

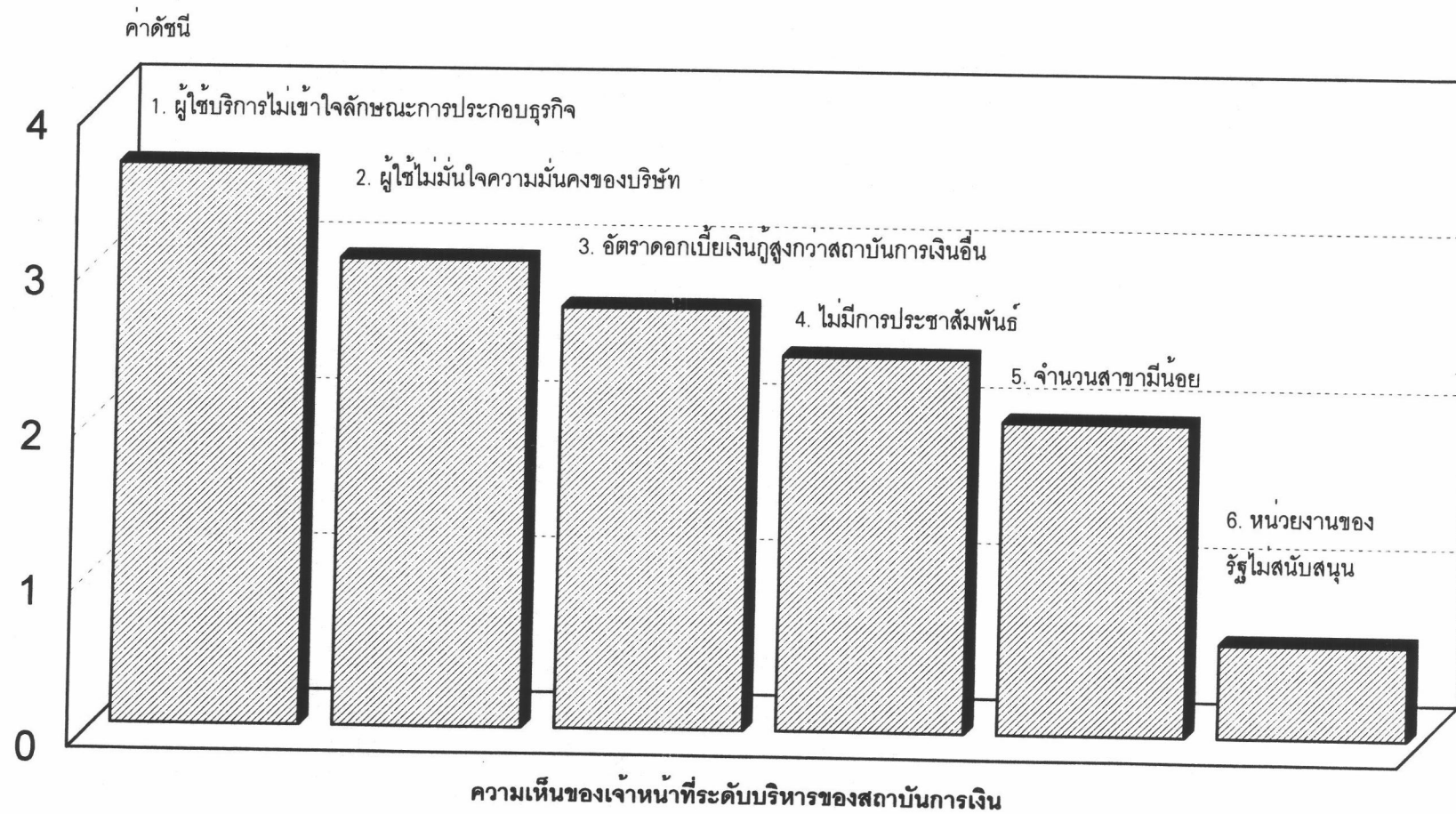
แผนภูมิที่ 4.29 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกสถาบันการเงิน
เพื่อใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในความเห็นของสถาบันการเงิน



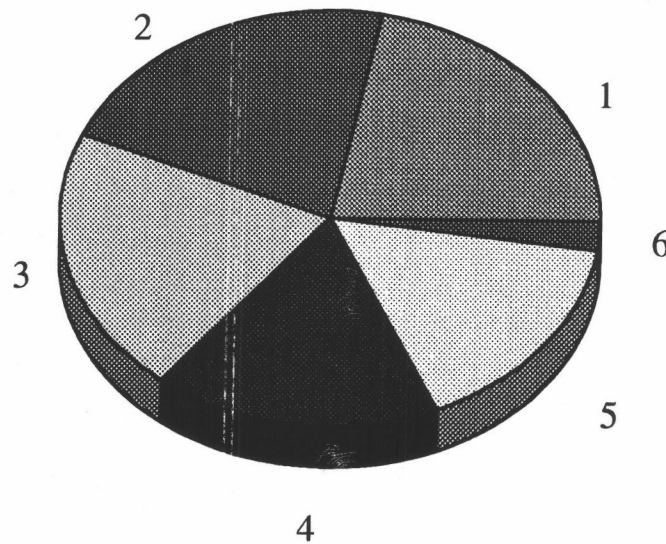
แผนภูมิที่ 4.30 สถาบันการเงินที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย



**แผนภูมิที่ 4.31 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์
ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการมากนัก**

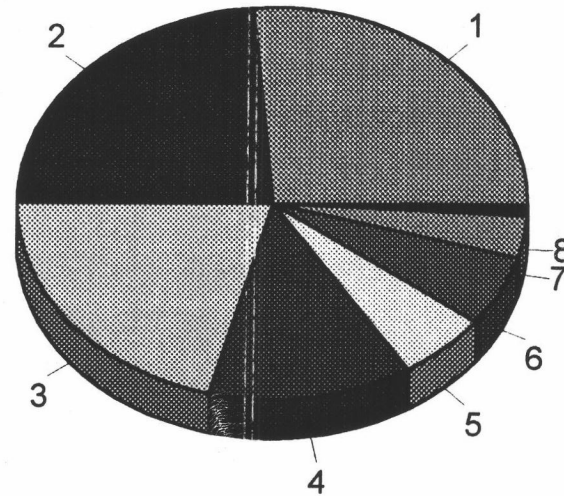


**แผนภูมิที่ 4.32 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่น
ทำให้เครดิตฟองซิเออร์สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน**



1. การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อมือสังหาริมทรัพย์จําเองเป็นหลักประกัน ปัญหาเรื่องนี้ผู้นําจึงมีค่อนข้างน้อย
2. เป็นองค์กรขนาดเล็ก สามารถปรับเปลี่ยนนโยบายต่าง ๆ ได้ง่าย
3. มีความชำนาญเฉพาะด้านทำให้การพิจารณาสินเชื่อมีคุณภาพ
4. ต้นทุนการระดมเงินทุนค่อนข้างสูงแต่ในขณะเดียวกันการคิดอัตราดอกเบี้ยกับผู้กู้สูงเช่นเดียวกัน โดยรักษาอัตราส่วนต่าง (SPREAD) ระหว่างต้นทุนที่ได้มา และอัตราดอกเบี้ยที่ปล่อยอยู่ในเกณฑ์ที่มีกำไร
5. ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานโดยเฉลี่ยค่อนข้างต่ำ
6. อื่น ๆ

**แผนภูมิที่ 4.33 ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่น
มีจุดเด่นเหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์**



1. ต้นทุนทางการเงิน (COST OF FUND) ต่ำกว่า
2. จำนวนสาขาที่เปิดให้บริการมีจำนวนมาก และ ครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีเศรษฐกิจดี
3. อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า
4. ประกอบธุรกิจหลายประเภท ทำให้กระจายความเสี่ยงในการปล่อยกู้เงิน และมีฐานลูกค้าจำนวนมากในการพิจารณาคัดเลือกลูกค้าที่มีคุณภาพ
5. ผู้ให้บริการมีความเชื่อถือและความภูมิใจที่ได้ใช้บริการกับสถาบันการเงินที่ไม่ใช่บริษัทเครดิตฟองซิเออร์
6. มีความมั่นคงกว่า
7. ผู้ให้บริการมีความรู้สึกว่ามีโอกาสเลือกในการกู้เงิน
8. อื่น ๆ

4.3. ปัญหาการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แม้ได้เริ่มดำเนินธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์มาเป็นเวลานาน แต่มีการพัฒนาค่อนข้างน้อย มีผลให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีบทบาทในตลาดการเงินน้อยมาก การขยายตัวของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีอัตราการเติบโตที่ค่อนข้างช้า และจำนวนบริษัทที่เปิดดำเนินการลดลง เนื่องจากปัญหาต่างๆ ที่เป็นอุปสรรคในการขยายตัวดังนี้

1. **ปัญหาด้านกฎหมาย** ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 การประกอบธุรกิจถูกจำกัดขอบเขต เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถทำธุรกิจได้น้อย ทั้งในด้านของการให้กู้ยืม และการระดมเงินทุนจากประชาชน

1.1 การให้กู้ยืมเงิน

การให้กู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถดำเนินการได้ โดยมีขอบเขตการประกอบธุรกิจคือ

1. การให้กู้ยืมโดยการรับจำนอง โดยใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน
2. การให้กู้ยืมโดยการรับซื้อฝาก บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะเป็นผู้รับซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ขายฝาก โดยกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะตกเป็นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แต่จะมีข้อตกลงตามเงื่อนไขของสัญญาให้ผู้ขายฝากมาไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์นั้นคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
3. กิจการอื่นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ปัจจุบันกระทรวงการคลังได้อนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบกิจการตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2538 และธนาคารแห่งประเทศไทยให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยื่นคำขออนุญาตในการประกอบกิจการได้ตั้งแต่วันที่ 23 พฤษภาคม 2538 เป็นต้นมา คุณสมบัติของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่จะได้รับอนุญาตประกอบกิจการตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ จะต้องมีความสมบัติดังนี้
 1. เงินกองทุนสุทธิไม่ต่ำกว่า 100.0 ล้านบาท
 2. สินทรัพย์รวมไม่ต่ำกว่า 500.0 ล้านบาท
 3. มีผลการดำเนินงานที่ค่อนข้างต่อเนื่อง
 4. มีการจัดการที่รอบคอบและเชื่อถือได้
 5. มีระบบบัญชีและระบบการควบคุมภายในที่ดี
 6. มีการติดตามหนี้อย่างมีประสิทธิภาพ

การดำเนินธุรกิจตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ เป็นนโยบายของกระทรวงการคลังที่ต้องการให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถทำธุรกิจได้เพิ่มเติมและมีรายได้จากค่าธรรมเนียมและบริการ โดยให้เป็นตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ที่มี อสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกัน รวมไปถึงการจัดการจัดทำบัญชี เก็บรักษาเอกสารชำระภาษีหรือเบี้ยประกันภัย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในการทำธุรกิจเรียกเก็บหนี้ ได้แก่ บริษัทประกันที่มีการปล่อยกู้ระยะยาว หรือจะเข้าไปเป็นตัวกลางระหว่างบริษัทประกันภัย และลูกค้า ด้วยการทำหน้าที่เป็นผู้เก็บหนี้

เนื่องจากบริษัทประกันภัยส่วนใหญ่มักขาดความชำนาญเกี่ยวกับการเรียกเก็บหนี้ เป็นการทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีรายได้เพิ่มขึ้น สำหรับในด้านความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจะไม่ตกอยู่กับบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ เพราะทำหน้าที่เป็นเพียงผู้ติดตามหรือรับชำระหนี้เท่านั้น

หากพิจารณาถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2537 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่มีเงินกองทุนไม่ต่ำกว่า 100.0 ล้านบาท มีเพียง 5 บริษัท ได้แก่ บค.ธรากร บค.กรุงเทพเคหะ บค.สินเคหาการ บค.แลนด์แอนด์เฮาส์ และ บค.ไทยเคหะ และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่มีสินทรัพย์รวมไม่ต่ำกว่า 500.0 ล้านบาท มีเพียง 4 บริษัท ได้แก่ บค.ธรากร บค.สินเคหาการ บค.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ และ บค.แอลพีเอ็น ซึ่งจะมีบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่มีคุณสมบัติครบทั้ง 2 ข้อเพียง 3 บริษัท จากจำนวน 14 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ธรากร จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สินเคหาการ จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ที่สามารถทำธุรกิจเป็นตัวแทนเรียกเก็บหนี้ได้และทางผู้บริหารเครดิตฟองซิเออร์มีความเห็นว่าการทำธุรกิจดังกล่าวยังไม่มีความพร้อมทั้งทางด้านบุคลากร และความเชื่อถือจากภายนอก เนื่องจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ยังมีภาพพจน์เกี่ยวกับปัญหาการติดตามลูกหนี้ค้างชำระของบริษัท

การให้กู้ยืม โดยกำหนดให้เกี่ยวข้องกับอยู่เฉพาะกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ผลจากข้อกำหนดนี้ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์เสียเปรียบ ไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้ กล่าวคือ ขอบเขตของธุรกิจจำกัดอยู่เฉพาะกับการให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรเพื่อซื้อที่ดินหรือทำที่อยู่อาศัยและเงินให้กู้ยืมเพื่อทำธุรกิจทั่วไปและผู้ที่มีอสังหาริมทรัพย์ จำนองเป็นหลักประกันได้เท่านั้น การให้กู้ยืมเงินที่พิจารณาถึงความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ หรือความมั่นคงของผู้กู้ หรือบุคคลที่มีฐานะการเงินมั่นคงค่าประกัน หรือหลักทรัพย์อื่นๆ ค่าประกัน ไม่สามารถกระทำได้ ทำให้ขาดกลุ่มลูกค้าประเภทนี้ไป

การให้กู้ยืมเงิน โดยการขายฝาก มีผลกระทบต่อผู้กู้ในเรื่องของค่าใช้จ่าย นอกจากอัตราดอกเบี้ยที่ผู้กู้ต้องจ่ายให้กับบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ในการขอกู้ยืมเงินค่าธรรมเนียมจดจำนองจะต้องจ่ายชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินแบบขายฝากอีกประมาณร้อยละ 2.5 ของจำนวนเงินกู้ยืม

การให้กู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมีข้อจำกัดไม่สามารถกระทำได้ (สินเชื่อที่ไม่เป็นตัวเงิน) เช่น การอ่าวัดตัวสัญญาใช้เงิน เพื่อจ่ายชำระค่าที่ดิน การออกหนังสือค่าประกัน เพื่อการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้าง หรือค่าประกันระบบสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัยต่อหน่วยงานราชการ ซึ่งเป็นประเภทของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย และมีรายได้จากค่าธรรมเนียมโดยมืออสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินของโครงการจำนองเป็นประกัน ทำให้การแข่งขันของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์เสียเปรียบธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน ลูกค้ำของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ส่วนมากจึงมักเป็นลูกค้ำที่ได้รับบริการปฏิเสธการคัดเลือกของธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน เนื่องจากทำให้ความเสี่ยงของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีมากกว่า

จากการศึกษาถึงการใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่า ผู้ใช้บริการสินเชื่อจากสถาบันการเงิน จะเลือกใช้บริการสินเชื่อจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์เป็นอันดับสุดท้าย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ไม่เชื่อถือถึงความมั่นคง และจากการให้สัมภาษณ์ของนายวิบูลย์ ศิริสารการ กรรมการผู้จัดการ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ไทยเคหะ ให้สัมภาษณ์ว่าการขายฝาก กรรมที่ดินเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในเกณฑ์ที่สูง ทำให้ผู้

ใช้บริการสินเชื่อรับภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้น (วารสารเครดิตฟองซิเอร์ ปีที่ 2 หน้า 5 - 6) และเรือโทรวุฒิ กระบวนรัตน์ ให้สัมภาษณ์ว่า การรับซื้อฝากเป็นวิธีการเอาเปรียบผู้ขายฝากมาก เพราะผู้ขายฝากผิดเงื่อนไขก็ถูกยึดทรัพย์สิน (วารสารเครดิตฟองซิเอร์ปีที่ 6 หน้า 3 - 7)

1.2 การระดมเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินที่ประชาชนส่วนใหญ่รู้จักน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน ที่มีสาขาบริการเกือบทุกพื้นที่ การระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไปจึงทำได้ไม่มากนัก ประกอบกับวงเงินขั้นต่ำที่บริษัทสามารถรับฝากจากประชาชนทั่วไปได้ต้องไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท และต้องฝากไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ปี (เดิมระยะเวลาการฝากไม่ต่ำกว่า 3 ปี) จะชำระคืนก่อนกำหนดไม่ได้ ทำให้แหล่งเงินกู้หรือแหล่งเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อยู่ในวงจำกัดมาก ประชาชนทั่วไปยังไม่ยอมรับข้อกำหนดในเรื่องห้ามถอนก่อนกำหนด เพราะส่วนมากเห็นว่าเป็นเงินของตน ก็ควรจะถอนได้ทุกเวลาที่ต้องการ หรือเมื่อเกิดความจำเป็นต้องใช้เงิน แม้จะมีการลดอัตราดอกเบี้ย เมื่อการถอนเงินก่อนครบกำหนดก็ตาม

ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนปรนเรื่องระยะเวลาการรับฝากเงินที่ไม่ต่ำกว่า 3 ปี โดยยินยอมให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้กู้ยืมและเอาตัวสัญญาใช้เงินค้ำประกันแทนการซื้อสังหาริมทรัพย์ค้ำประกันได้ โดยกำหนดวงเงินให้กู้ยืมเป็นสัดส่วนร้อยละ กัวงเงินตามหน้าตัวสัญญาใช้เงินและระยะเวลาคงเหลือของตัวสัญญาใช้เงิน กล่าวคือ

1 ร้อยละ 60 ของจำนวนเงินที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้มาจำนำ ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ย สำหรับระยะเวลา นับแต่วันที่ให้กู้ยืมจนถึงวันครบกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินนั้นเหลือเวลาเกินกว่า 2 ปี

2 ร้อยละ 75 ของจำนวนเงินที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้มาจำนำ ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ย สำหรับระยะเวลา นับแต่วันที่ให้กู้ยืมจนถึงวันครบกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินนั้นยังเหลือเวลาเกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 2 ปี

3 ร้อยละ 90 ของจำนวนเงินที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินที่ผู้กู้มาจำนำ ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ย สำหรับระยะเวลา นับแต่วันที่ให้กู้ยืมจนถึงวันครบกำหนดใช้เงินตามตัวสัญญาใช้เงินนั้น ยังเหลือไม่เกิน 1 ปี

ในขณะที่กฎหมายของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์สามารถให้กู้ยืมโดยจำนำเงินฝาก และ/หรือตัวสัญญาใช้เงินได้เต็มร้อยละ 100 สำหรับการรับฝากเงินระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี ไม่สามารถให้กู้ยืมและใช้ตัวสัญญาใช้เงินค้ำประกันได้

ปัญหาการระดมเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่สำคัญ อยู่ที่ระยะเวลาของตัวสัญญาใช้เงินที่บริษัทออกให้ แม้ปัจจุบันจะผ่อนปรนให้รับฝากเงินได้ไม่ต่ำกว่า 1 ปีแล้วก็ตาม แต่ก็ไม่สามารถแข่งกับธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนที่สามารถรับฝากเงินระยะสั้นได้ เนื่องจากความเชื่อถือของประชาชนที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุนมีมากกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แม้อัตราดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะจ่ายสูงกว่าก็ตาม แต่ประชาชนส่วนมากก็นิยมที่จะฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน เพราะความเชื่อถือถึงความมั่นคง และความสะดวกในการติดต่อ อีกทั้งแน่ใจว่าจะสามารถไถ่ถอนคืนได้ทุกเวลาที่ต้องการไม่ว่าจะเป็นเงินฝากประเภทใด

2. ปัญหาด้านบุคคลากรและการบริหารงาน

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์แต่ละบริษัทมีจำนวนพนักงานประมาณ 30-40 คน การบริหารงานส่วนใหญ่มีลักษณะการบริหารงานแบบครอบครัว หรือตัวแทนของกลุ่มผู้ถือหุ้น ซึ่งพอสรุปปัญหาได้ดังนี้

1. การบริหารงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่วนมากเป็นการบริหารงานที่ไม่มีระเบียบแบบแผน เนื่องจากการบริหารแบบครอบครัวไม่ใช่ผู้บริหารมืออาชีพ ทำให้ขาดวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจเชิงรุก ทำให้ธุรกิจของบริษัทไม่ขยายตัวเท่าที่ควร และทำธุรกิจเฉพาะในกลุ่มบุคคลที่คุ้นเคยและเชื่อถือ (ตารางที่ 4.3.9)

2. จำนวนพนักงานของบริษัทมีจำนวนไม่มากการเรียนรู้งาน หรือโอกาสการเติบโตในตำแหน่งหน้าที่ที่มีโอกาสค่อนข้างน้อย ทำให้พนักงานที่มีความสามารถมักแสวงหากความก้าวหน้าในกับตนเองกับสถาบันการเงินอื่นโดยการย้ายสถานที่ทำงาน (นายวิบูลย์ ศิริสารการ สัมภาษณ์)

อย่างไรก็ตาม การดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ได้มีการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในบริษัท และภายนอกบริษัทที่ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจและของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยพิจารณาจากภาวะการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะมีการขยายตัวในอัตราที่สม่ำเสมอ แม้ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทขนาดเล็ก

ทั้งนี้เนื่องจากการตื่นตัวในการพัฒนาธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยการปรับปรุงระบบบริหารภายในบริษัท รวมทั้งผู้บริหารมีความพยายามแก้ไขปัญหาดังกล่าวด้วยความตั้งใจจริง ที่จะพัฒนาธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ให้ได้มาตรฐาน อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้มีมาตรการต่างๆ เช่นกำหนดคุณสมบัติของผู้บริหารทุนจดทะเบียนขั้นต่ำ 1,000 ล้านบาท และเพิ่มขอบเขตการดำเนินธุรกิจให้มากขึ้นตามแผนพัฒนาระบบการเงินออกมาเป็นข้อกำหนดเพื่อใช้บังคับ และเป็นแนวทางให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ปฏิบัติตามอย่างถูกต้องตามแนวทางการดำเนินธุรกิจของสถาบันการเงิน

จากการศึกษาถึงปัจจัยที่เป็นจุดค้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ พบว่าการบริหารงานแบบครอบครัวเป็นปัจจัยหนึ่งที่เป็นจุดค้อยของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

3. ปัญหาเรื่องความเชื่อถือจากประชาชน จากการที่สถาบันการเงินต่างๆ มีปัญหาทางการเงินในช่วงระหว่างปี 2523-2526 มีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์หลายบริษัทที่ประสบปัญหาทางการเงิน ไม่สามารถชำระหนี้คืนให้แก่ประชาชนที่เป็นเจ้าหนี้ได้ รวมทั้งมีการทุจริตเกิดขึ้นในบางบริษัท และต้องคืนใบอนุญาต ทำให้ประชาชนไม่มั่นใจในความมั่นคงของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ การขยายธุรกิจเข้าไปในหมู่ประชาชนทั่วไปจึงทำได้ค่อนข้างลำบาก ประกอบกับข้อกำหนดทางกฎหมายที่กำหนดไม่ให้ไถ่ถอนเงินฝากก่อนกำหนด ทำให้ประชาชนทั่วไปไม่แน่ใจในความเสถียร และความเชื่อถือต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ของประชาชนลดลง จึงเป็นอุปสรรคทั้งการระดมเงินฝากและการให้กู้ยืมเงิน (ตารางที่ 4.1.9 และตารางที่ 4.3.9)

4. ปัญหาคู่แข่ง จากข้อกำหนดตามกฎหมายการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถทำได้จำกัดสามารถให้กู้ยืมเงินได้เฉพาะการกู้ยืมที่เป็นตัวเงิน (Cash) และจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน และการขยายสาขาไม่สามารถทำได้ในขณะที่สถาบันการเงินอื่นสามารถทำได้หรือสามารถให้สินเชื่อครอบคลุมที่เป็นตัวเงิน (Cash) และสินเชื่อที่ไม่เป็นตัวเอง (Non-Cash) สำหรับเงินกู้เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เป็น

การอวัลต์ตัวสัญญาใช้เงินเพื่อจ่ายชำระค่าที่ดิน หรือจ่ายชำระค่าวัสดุ การออกหนังสือค้ำประกันต่างๆ ซึ่งเป็นสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกัน และมีหลักประกันเป็นการจำนองที่ดินเช่นเดียวกัน ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่สามารถแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีสาขาบริการจำนวนมาก และมีความคุ้นเคยหรือเชื่อถือมาเป็นเวลานาน ทำให้การดำเนินงานคล่องตัวกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ (นายสุนทร เปรมฤทัย ปีที่ 5 หน้า 3 - 7)

5. ปัญหาเรื่องการสื่อความเข้าใจในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ มีประชาชนจำนวนมากที่ไม่เข้าใจถึงลักษณะการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ว่าสามารถทำอะไรได้บ้าง ขอบเขตการดำเนินงานเป็นอย่างไร มีความมั่นคงมากน้อยแค่ไหน ส่วนหนึ่งเกิดจากการที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยังขาดการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจถึงบทบาท และหน้าที่ของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

6. ปัญหาเรื่องจำนวนสาขาบริการมีน้อย บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เปิดดำเนินการ ณ 31 ธันวาคม 2538 มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครทั้งหมด การที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่มีสาขาบริการทำให้ไม่สามารถบริการกลุ่มลูกค้าที่ต้องการใช้บริการเงินฝากและเงินกู้ยืมไม่ครอบคลุมทุกพื้นที่ ทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้ (นายอำนาจ สัตติยา ให้สัมภาษณ์วารสารเครดิตฟองซิเอร์ ปีที่ 8 หน้า 7 - 9)

4.4 บทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจุบัน

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อกู้ยืม มีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และสถาบันการเงินที่ไม่เป็นธนาคาร ได้แก่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหกรณ์เคหสถาน สหกรณ์ออมทรัพย์ สหกรณ์เครดิตยูเนียน สถาบันการเงินเหล่านี้จะให้สินเชื่อกู้ยืม โดยมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้ (Mortgage Loan) อย่างไรก็ตามยังมีสถาบันบางประเภทที่ให้สินเชื่อกู้ยืมในลักษณะอื่น เช่น การเคหาแห่งชาติที่ให้สินเชื่อกู้ยืมในลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ (Hire-Purchase) นอกจากนี้ก็มีบริษัทเอกชนบางแห่งที่ให้สินเชื่อกู้ยืมในลักษณะของการให้ผู้ซื้อบ้านผ่อนชำระเงิน โดยตรงกับบริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อต่อเมื่อได้รับการชำระเงินครบถ้วนตามสัญญาแล้ว

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แบ่งได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ สินเชื่อที่ให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่ให้แก่ประชาชนทั่วไปในการปลูกสร้างหรือซื้อที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้ง 2 ประเภท ในระบบสถาบันการเงิน มีดังนี้

4.4.1. สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

การให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินที่มีบทบาทสำคัญ ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน โดยสถาบันการเงินทั้ง 2 ประเภท มีสัดส่วนการให้สินเชื่อคงค้างรวมกันสูงถึงประมาณร้อยละ 95.0 ของสินเชื่อทั้งระบบ

ในช่วงปี 2530-2535 สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งระบบขยายตัวสูงมาก โดยเฉลี่ยต่อปีประมาณ 118.0 เท่า โดยสินเชื่อพัฒนาโครงการของระบบธนาคารพาณิชย์มีอัตราการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 163.0 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อจากร้อยละ 51.2 ในปี 2530 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 67.6 ของสินเชื่อทั้งระบบ ในปี 2535 บริษัทเงินทุนมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 91.9 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อลดลงจากร้อยละ 36.5 ลดลงเป็นร้อยละ 29.05 ของสินเชื่อทั้งระบบ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 1.9 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อลดลงจากร้อยละ 10.0 ลดลงเป็นร้อยละ 1.6 ของสินเชื่อทั้งระบบ บริษัทประกันชีวิตขยายตัวร้อยละ 40.0 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อร้อยละ 0.6 ของสินเชื่อทั้งระบบ และสัดส่วนการให้สินเชื่อลดลงจากร้อยละ 1.4 เป็นร้อยละ 0.6 และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ขยายตัวร้อยละ 37.0 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อลดลงจากร้อยละ 0.9 เป็นร้อยละ 0.4 ของสินเชื่อทั้งระบบในปี 2535 (ตารางที่ 4.85)

สำหรับปี 2535-2537 การขยายตัวของสินเชื่อพัฒนาโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในระดับสูงแม้ว่าจะชะลอตัวลงบ้าง โดยธนาคารพาณิชย์ยังคงมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 22.2 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อร้อยละ 59.6 ของสินเชื่อทั้งระบบ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์อัตราขยายตัวร้อยละ 46.8 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อร้อยละ 38.5 ของสินเชื่อทั้งระบบ ธนาคารอาคารสงเคราะห์อัตราการขยายตัวร้อยละ 11.4 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อร้อยละ 1.2 ของสินเชื่อทั้งระบบ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อัตราการขยายตัวร้อยละ 77.7 ต่อปี และมีสัดส่วนการให้สินเชื่อร้อยละ 0.4 ของสินทรัพย์รวม

เมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนการให้สินเชื่อ ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้มีบทบาทสำคัญมากที่สุดในระบบ โดยในปี 2536 ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบได้ให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจำนวน 212,616.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.3 ของสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งหมดในระบบและสัดส่วนยังคงเพิ่มขึ้นตามลำดับ และเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 259,616 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.6 ในปี 2537

บริษัทเงินทุนมีบทบาทมากเป็นลำดับที่สองรองจากธนาคารพาณิชย์ มียอดสินเชื่อคงค้าง จำนวน 111,505.3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.7 ของสินเชื่อทั้งระบบ ในปี 2535 และเพิ่มขึ้นเป็น 259,616 ล้านบาท หรือร้อยละ 59.6 ของสินเชื่อทั้งระบบในปี 2537

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ลดบทบาทการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งได้ให้สินเชื่อประเภทนี้ค่อนข้างมากในอดีต มีผลทำให้ยอดสินเชื่อคงค้างจำนวน 4,167.0 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการให้สินเชื่อร้อยละ 1.6 ในปี 2536 และได้ลดลงตามลำดับเหลือเพียงร้อยละ 59.6 ในปี 2537

แม้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะลดบทบาทให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการจัดสรรโครงการที่อยู่อาศัย แต่ก็ยังคงนโยบายให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการที่สร้างแพลตฟอร์ม สำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยในปี 2535 สามารถให้

สินเชื่อก่อสร้างแพลตฟอร์ม 122 ราย รวมเป็นจำนวนเงิน 761.0 ล้านบาท และจำนวนเงินเพิ่มจากปี 2534 ถึงร้อยละ 149 และ 121 ตามลำดับ

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มียอดสินเชื่อคงค้างจำนวน 989.0 ล้านบาท ในปี 2535 และมีการขยายเพิ่มขึ้นเป็นเพิ่มขึ้นเป็น 1,168.0 ล้านบาท และ 1,788.0 ล้านบาท ในปี 2536 -2537 ตามลำดับ หรือมีอัตราการขยายสินเชื่อร้อยละ 52.2 ในปี 2536-2537 นับเป็นอัตราการขยายตัวที่น่าพอใจ แต่อย่างไรก็ตามสัดส่วนของการให้สินเชื่อยังคงเดิมร้อยละ 0.4 นับจากปี 2535 เป็นต้นมา การที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่สามารถเพิ่มสัดส่วนการให้สินเชื่อได้ ส่วนหนึ่งเกิดจากการเลิกประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จากปี 2530 มีจำนวน 21 บริษัท ลดลงเหลือ จำนวน 14 บริษัท ในปี 2537และมีส่วนแบ่งตลาดคงเดิมร้อยละ 0.4 ของเงินสินเชื่อทั้งระบบ

4.4.2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลรายย่อยทั่วไป

ในช่วงปี 2524-2528 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวค่อนข้างช้าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 13.0 ต่อปี โดยมีธนาคารพาณิชย์มีอัตราการขยายตัวมากที่สุดร้อยละ 20.0 ต่อปี รองลงมาได้แก่ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทประกันชีวิต ธนาคารออมสิน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 13.0 ต่อปี, 3.0 ต่อปี, 17.0 ต่อปี, 34.0 ต่อปี, และลดลง 10.0 ต่อปี ตามลำดับ และมีส่วนแบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 48.0, 8.0, 29.0, 3.0 และ 0.7 ตามลำดับ (ตารางที่ 4.86)

การขยายตัวดังกล่าวทำให้สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 40.0 ในปี 2524 เป็นร้อยละ 52.0 ในปี 2528 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 37.0 เป็นร้อยละ 24.0 บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ มีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 8.0 เป็นร้อยละ 7.0 บริษัทประกันชีวิตมีสัดส่วนเพิ่มจากร้อยละ 3.0 เป็นร้อยละ 4.0 ธนาคารออมสินมีสัดส่วนเพิ่มจากร้อยละ 0.5 เป็นร้อยละ 1.2 สำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ลดลงจากร้อยละ 3.0 เป็นร้อยละ 1.0

ในปี 2529-2533 เศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวและขยายตัวอย่างรวดเร็ว การผลิตที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวเพิ่มสูงมากขึ้น และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก็ได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว สถาบันการเงินต่างๆ ได้แข่งขันกันในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ ซึ่งมีสภาพคล่องทางการเงินสูงและมีสาขาจำนวนมากทั่วประเทศกว่า 2,000 สาขา ได้ขยายบทบาทในธุรกิจสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวดเร็ว สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากร้อยละ 54.0 ในปี 2529 เป็นร้อยละ 69.0 ในปี 2533 โดยมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 38.0 ต่อปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แม้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายเพิ่มขึ้นรวดเร็วเช่นกัน มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 27.0 ต่อปี แต่สัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 9.0 ในปี 2529 เป็นร้อยละ 7.0 ในปี 2533 สำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 64.0 ต่อปี และมีสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.7 เป็นร้อยละ 1.2 ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทั้งอัตราการขยายตัว และสัดส่วนของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 4.87)

ปี 2534-2537 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากจำนวน 181,475.0 ล้านบาทในปี 2534 เป็นจำนวน 450,431.0 ล้านบาท ในปี 2537 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 35.0 ต่อปี โดยมีธนาคารพาณิชย์มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 26.0 ต่อปี และมีสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยร้อยละ 31.0 ต่อปี และมีส่วนแบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น จากร้อยละ 19.0 เป็นร้อยละ 22.0 ของสินเชื่อทั้งระบบ บริษัทเงินทุนมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 31.0 ต่อปี และมีสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 8.0 เป็นร้อยละ 10.0 ของสินเชื่อทั้งระบบ สำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากจำนวน 1,739.0 ล้านบาท ในปี 2534 เป็น 2,345.0 ล้านบาทในปี 2537 หรือมีอัตราการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 12.0 ต่อปี และส่วนแบ่งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงจากร้อยละ 1.0 ในปี 2534 เป็นร้อยละ 0.5 ในปี 2537 การที่อัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้น และสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ส่วนหนึ่งเกิดจากการที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ขอเลิกประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์เพื่อรวมกับบริษัทเงินทุนจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลีละสิธร จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สินไทย จำกัด บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ นวทรัพย์ จำกัด และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ศรีนคร จำกัด (ตารางที่ 4.88)

การขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงดังกล่าว เกิดจากปรับเพิ่มเงินเดือนข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และธุรกิจเอกชนการลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ทำให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น ประกอบกับสภาพคล่องตลาดการเงินสูง ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินจึงได้ลดอัตราดอกเบี้ยลง ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้นำวิธีการดำรงเงินกองทุนตามมาตรฐานของ BANK FOR INTERNATIONAL SETTLEMENTS (BIS) มาใช้กับธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 เป็นต้นมา ซึ่งกำหนดให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่บุคคลธรรมดา มีความเสี่ยงเหลือเพียง 50% จากเดิมที่มีความเสี่ยง 100% จึงทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างๆ มีนโยบายให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นสถาบันการเงินภาคเอกชนทางด้านสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่อยู่อาศัย แต่มีส่วนแบ่งสินเชื่อดังกล่าวนี้เล็กน้อย อีกทั้งผลประโยชน์ที่ผ่านมาก็อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำ แต่เมื่อพิจารณาถึงข้อได้เปรียบและเสียเปรียบการทำธุรกิจตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 จะพบว่าการทำธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ มีข้อเสียเปรียบกว่าสถาบันการเงินอื่น ในด้านของขอบเขตการธุรกิจที่สามารถให้เงินกู้ยืม เฉพาะที่มีการจ้างอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ประกัน การระดมเงินทุนจากการรับฝากเงินที่มีระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี ทำให้ความสามารถในการแข่งขันมีโอกาสน้อย ทั้งทางด้านกำไรที่กู้ยืมเงินและการระดมเงินทุน เนื่องจากต้องรับฝากเงินที่ให้อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าสถาบันการเงินอื่นประมาณ 1.5% ขึ้นไป มีผลทำให้การให้กู้ยืมเงินมีอัตราดอกเบี้ยสูงตามไปด้วย กลุ่มลูกค้าที่ต้องการกู้ยืมเงิน จึงนิยมเลือกใช้บริการจากสถาบันการเงินอื่น เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า

แม้ว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้กู้ยืมเงินที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ก็ยังมีกลุ่มลูกค้าจำนวนหนึ่งที่มีความต้องการแหล่งกู้ยืมเงิน แต่อาจมีคุณสมบัติบางประการที่ไม่ได้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสถาบันการเงินที่สามารถให้กู้ยืมเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าได้ จึงมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินโดยไม่สามารถเลือกสถาบันการเงินได้ กลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้เป็นผู้มีรายได้ปานกลางหรือรายได้ต่ำที่ไม่สามารถแสดง

เอกสารทางการเงินเพื่อตรวจสอบฐานะการเงินหรือมีอาชีพที่มีความมั่นคงน้อย หรือผู้ที่เริ่มต้นทำธุรกิจที่ไม่มีประสบการณ์ หรือ การรับรองจากบุคคลที่เชื่อถือได้

เมื่อพิจารณาถึงเงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นจำนวนราย ทั้งการให้กู้ยืมแก่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการจัดสรรและบุคคลรายย่อยเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ปี 2536 จะพบว่า มีผู้ประกอบการพัฒนาโครงการจัดสรรจำนวน 175 ราย รวมเป็นเงินกู้ยืมรวม 1,168.0 ล้านบาท ที่ใช้บริการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.4 ของจำนวนผู้กู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรทั้งระบบ และประชาชนทั่วไปที่กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จำนวน 4,500 ราย รวมเป็นเงินกู้ยืมรวม 2,700.0 ล้านบาท แม้จะมีเพียงสัดส่วนร้อยละ 0.8 ของจำนวนผู้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองทั้งระบบก็ตาม (ตารางที่ 4.89)

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีส่วนช่วยให้ผู้มีรายได้อันดับปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยได้มีโอกาสซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเฉพาะผู้ที่ไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวน และต้องการแหล่งกู้ยืมเงินระยะยาวเพื่อผ่อนชำระเป็นรายเดือน อีกทั้งไม่สามารถแสดงเอกสารทางการเงินเพื่อตรวจสอบฐานะของตนเองหรือมีอาชีพที่มีความมั่นคงน้อย ที่ไม่ผ่านการตรวจสอบฐานะการเงิน หรือเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุน แต่มีความปรารถนาอันสูงสุด ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยอันเป็นปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิตเป็นของตนเอง และมีความตั้งใจจริงในการผ่อนชำระเงินกู้ตามเงื่อนไขการกู้ยืม เพื่อที่จะได้ครอบครองกรรมสิทธิ์อย่างภาคภูมิ แต่ต้องมีค่าใช้จ่ายในเรื่องของดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงกว่าการกู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่น เนื่องจากสถานภาพการดำรงชีวิตของตนเอง แม้ในบางครั้งระยะเวลาในการผ่อนชำระยาวนาน 5-20 ปี อาจมีปัญหาและอุปสรรคที่ต้องประสบอย่างไม่คาดคิด ในการประกอบอาชีพ ที่ต้องผิดเงื่อนไขการกู้ยืมเงินบางประการทำให้ต้องถูกบังคับชำระตามกฎหมายของสัญญาบ้างก็ตาม

ตารางที่ 4.80

สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างรายสถาบัน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบัน	2530		2533		2534		2535		2536		2537		อัตราการขยายตัว		
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	2530-2535	2535-2536	2536-2537
1.ธนาคารพาณิชย์	19,537	51.2%	105,038	67.8%	134,189	67.6%	179,629	67.9%	212,573	64.3%	259,616	59.6%	819.4%	18.3%	22.1%
2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3,800	10.0%	3,488	2.3%	4,022	2.0%	4,167	1.6%	3,942	1.2%	5,119	1.2%	9.7%	-5.4%	29.9%
3.บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	13,921	36.5%	44,755	28.9%	57,919	29.2%	77,943	29.5%	111,505	33.7%	167,887	38.5%	459.9%	43.1%	50.6%
4.การเคหะแห่งชาติ	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
5.บริษัทประกันชีวิต	547	1.4%	1,047	0.7%	1,618	0.8%	1,662	0.6%	1,384	0.4%	1,220	0.3%	203.8%	-16.7%	-11.8%
6.เครดิตฟองซิเอร์	347	0.9%	594	0.4%	877	0.4%	989	0.4%	1,168	0.4%	1,778	0.4%	185.0%	18.1%	52.2%
7.ธนาคารออมสิน	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%
รวม	38,152	100.0%	154,922	100.0%	198,625	100.0%	264,390	100.0%	330,572	100.0%	435,620	100.0%	593.0%	25.0%	31.8%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.81

สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างรายสถาบัน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบัน	2524		2525		2526		2527		2528		อัตราการขยายตัว			
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	2524-2525	2525-2526	2526-2527	2527-2528
1.ธนาคารพาณิชย์	7,062	39.8%	8,495	42.3%	12,722	51.8%	14,962	53.6%	16,977	51.2%	20.3%	49.8%	17.6%	13.5%
2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	6,497	36.6%	6,660	33.2%	6,337	25.8%	6,780	24.3%	7,585	22.9%	2.5%	-4.8%	7.0%	11.9%
3.บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	1,481	8.3%	1,622	8.1%	1,806	7.4%	2,141	7.7%	2,762	8.3%	9.5%	11.3%	18.5%	29.0%
4.การเคหะแห่งชาติ	1,562	8.8%	1,961	9.8%	2,140	8.7%	2,385	8.5%	3,973	12.0%	25.5%	9.1%	11.4%	66.6%
5.บริษัทประกันชีวิต	565	3.2%	692	3.4%	875	3.6%	1,117	4.0%	1,235	3.7%	22.5%	26.4%	27.7%	10.6%
6.เครดิตฟองซิเอร์	482	2.7%	542	2.7%	516	2.1%	303	1.1%	249	0.8%	12.4%	-4.8%	-41.3%	-17.8%
7.ธนาคารออมสิน	97	0.5%	104	0.5%	144	0.6%	252	0.9%	384	1.2%	7.2%	38.5%	75.0%	52.4%
รวม	17,746	100.0%	20,076	100.0%	24,540	100.0%	27,940	100.0%	33,165	100.0%	13.1%	22.2%	13.9%	18.7%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.82

สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างรายสถาบัน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบัน	2529		2530		2531		2532		2533		อัตราการขยายตัว			
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	2529-2530	2530-2531	2531-2532	2532-2533
1.ธนาคารพาณิชย์	20,497	53.9%	31,658	62.5%	48,921	67.6%	69,304	68.7%	95,278	69.0%	54.5%	54.5%	41.7%	37.5%
2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	8,316	21.9%	8,891	17.6%	12,100	16.7%	17,376	17.2%	25,959	18.8%	6.9%	36.1%	43.6%	49.4%
3.บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	3,501	9.2%	4,838	9.6%	5,816	8.0%	8,542	8.5%	10,035	7.3%	38.2%	20.2%	46.9%	17.5%
4.การเคหะแห่งชาติ	3,370	8.9%	2,716	5.4%	2,590	3.6%	2,182	2.2%	2,756	2.0%	-19.4%	-4.6%	-15.8%	26.3%
5.บริษัทประกันชีวิต	1,544	4.1%	954	1.9%	1,085	1.5%	1,433	1.4%	1,743	1.3%	-38.2%	13.7%	32.1%	21.6%
6.เครดิตฟองซิเอร์	271	0.7%	999	2.0%	1,322	1.8%	1,478	1.5%	1,604	1.2%	268.6%	32.3%	11.8%	8.5%
7.ธนาคารออมสิน	550	1.4%	601	1.2%	587	0.8%	596	0.6%	627	0.5%	9.3%	-2.3%	1.5%	5.2%
รวม	38,049	100.0%	50,657	100.0%	72,421	100.0%	100,911	100.0%	138,002	100.0%	33.1%	43.0%	39.3%	36.8%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.88

สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัย และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างรายสถาบัน

หน่วย : ล้านบาท

สถาบัน	2533		2534		2535		2536		2537		อัตราการขยายตัว			
	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	จำนวนเงิน	%	25233-2534	2534-2535	2535-2536	2536-2537
1.ธนาคารพาณิชย์	95,278	69.0%	124,968	68.9%	165,435	68.1%	225,902	67.7%	305,936	67.9%	31.2%	32.4%	36.6%	35.4%
2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	25,959	18.8%	35,118	19.4%	48,968	20.2%	68,105	20.4%	98,217	21.8%	35.3%	39.4%	39.1%	44.2%
3.บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	10,035	7.3%	14,641	8.1%	17,916	7.4%	27,930	8.4%	40,671	9.0%	45.9%	22.4%	55.9%	45.6%
4.การเคหะแห่งชาติ	2,756	2.0%	2,396	1.3%	5,506	2.3%	6,492	1.9%	-	0.0%	-13.1%	129.8%	17.9%	-100.0%
5.บริษัทประกันชีวิต	1,743	1.3%	1,930	1.1%	1,849	0.8%	1,722	0.5%	2,578	0.6%	10.7%	-4.2%	-6.9%	49.7%
6.เครดิตฟองซิเออร์	1,604	1.2%	1,739	1.0%	2,460	1.0%	2,700	0.8%	2,345	0.5%	8.4%	41.5%	9.8%	-13.1%
7.ธนาคารออมสิน	627	0.5%	683	0.4%	632	0.3%	648	0.2%	684	0.2%	8.9%	-7.5%	2.5%	5.6%
รวม	138,002	100.0%	181,475	100.0%	242,766	100.0%	333,499	100.0%	450,431	100.0%	31.5%	33.8%	37.4%	35.1%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.84 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แยกตามประเภทการขอกู้ เฉพาะบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หน่วย : ล้านบาท

ประเภทการขอกู้	31 ธันวาคม 2534		31 ธันวาคม 2535		31 ธันวาคม 2536	
	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน	จำนวนผู้กู้	จำนวนเงิน
1.เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการคังค้ำ	495	877	171	989	175	1,168
1.1 การจัดสรรที่ดินและบ้านอยู่อาศัย	471	715	145	834	154	1,024
1.2 การจัดสร้างคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย/แฟลตให้เช่า	14	124	16	126	13	120
1.3 การจัดสร้างอาคารพาณิชย์	10	38	10	29	8	24
2.เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปคังค้ำ	4,728	1,739	4,966	2,460	4,500	2,701
รวมเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยคังค้ำ	5,223	2,616	5,137	3,449	4,675	3,869
3.การให้กู้แก่บุคคลทั่วไประหว่างงวด	1,385	742	1,696	1,397	629	644
3.1 บ้านและหรือที่ดินจัดสรร	1,261	650	1,447	1,216	574	600
3.2 คอนโดมิเนียม	18	25	129	75	30	14
3.3 อาคารพาณิชย์	106	67	120	106	25	30
อัตราการขยายตัว						
เงินให้กู้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการคังค้ำ	0.00%	0.00%	-65.45%	12.77%	2.34%	18.10%
เงินให้กู้แก่บุคคลทั่วไปคังค้ำ	0.00%	0.00%	5.03%	41.46%	-9.38%	9.80%

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติ กองประกันชีวิต และธนาคารอาคารสงเคราะห์