

บทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย

นาย กำนันธรรม วทัญญา



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ.2539

ISBN 974-634-522-2

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 17057 218

The Role of Credit Foncier Business in Housing Development

Mr. Kanthum Vatanya

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing Development

Graduate School

Chulalongkorn University

1996

ISBN 974-634-522-2

หัวข้อวิทยานิพนธ์

บทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่
อยู่อาศัย

โดย

นายก้านธรรม วทัญญา

ภาควิชา

เคหการ

อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ



บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

----- คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.สันติ ฤงสุวรรณ)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

----- ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)

----- อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ)

----- กรรมการ
(นายท่านอง ดาศรี)

----- กรรมการ
(นายอำนาจ สัตติยา)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ก้านธรรม วัฑฒญา : บทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย
(THE ROLE OF CREDIT FONCIER BUSINESS IN HOUSING DEVELOPMENT)

อาจารย์ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ , 311 หน้า . ISBN 974-634-522-2



งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงลักษณะการดำเนินงาน ปัญหา และอุปสรรคในการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ทศนคคิของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเจ้าหน้าที่ระดับบริหารของสถาบันการเงินที่มีต่อธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ในการศึกษาใช้วิธีการวิจัยเชิงบรรยาย โดยวิธีการสำรวจด้วยแบบสอบถาม ด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบสุ่มเฉพาะกลุ่ม (PURPOSIVE SAMPLING) กลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาแบ่งเป็น 4 กลุ่ม ได้แก่ 1. กลุ่มผู้ใช้บริการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจำนวน 191 ราย 2. กลุ่มผู้ใช้บริการกู้ยืมเงินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรร จำนวน 31 ราย 3. กลุ่มสถาบันการเงินจำนวน 69 ราย และ 4. กลุ่มนักวิชาการและผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำนวน 13 ราย

ผลของการศึกษาพบว่า การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ถูกจำกัดโดยการให้กู้ยืม มือสังหาริมทรัพย์ จำนวนเป็นประกัน และการระดมเงินทุนจากการรับฝากเงินที่มีระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 1 ปี ทำให้ไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้ จากโครงสร้างทางการเงินของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะเห็นได้ว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ส่วนใหญ่มีเงินกองทุนค่อนข้างต่ำ และบริหารแบบครอบครัว นอกจากนี้มีสำนักงานตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครเท่านั้นและไม่มีสำนักงานสาขา ส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย มีประมาณร้อยละ 70.0 ของสินเชื่อทั้งหมด ซึ่งหากพิจารณาจากส่วนแบ่งของตลาด จะพบว่าสินเชื่อรายย่อยเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีส่วนแบ่งเพียงร้อยละ 0.5 ของสินเชื่อทั้งระบบ โดยเป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางค่อนข้างต่ำ และสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการ มีส่วนแบ่งเพียงร้อยละ 0.4 ของสินเชื่อทั้งระบบ โดยเป็นกลุ่มลูกค้าจัดสรรโครงการขนาดเล็ก โครงสร้างดังกล่าวเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ในปัจจุบันรัฐบาลได้มีการวางแผนพัฒนาระบบการเงิน ซึ่งครอบคลุมถึงการพัฒนาธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ให้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และเสริมสร้างรายได้ นักวิชาการ ผู้บริหารของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และสถาบันการเงินอื่น ส่วนใหญ่แล้วเห็นด้วยในหลักการที่ให้บริการให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ขยายขอบเขตธุรกิจ และรวมหรือควบกิจการกับสถาบันการเงิน ยกเว้นการควบหรือรวมกิจการระหว่างบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยกัน ที่กลุ่มผู้บริหารบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่เห็นด้วย

อย่างไรก็ตามการเปิดโอกาสให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติหลายประการด้วยกัน เช่น ระเบียบการปฏิบัติยังไม่ชัดเจน ภาพพจน์ในอดีตที่ผ่านมาของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่ค่อยได้รับความเชื่อถือ ไม่มีความชำนาญและศักยภาพพอที่จะแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ฯลฯ ผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะจากการศึกษา คือ ควรเปิดเสรีให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สามารถขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ สร้างความมั่นคง ความน่าเชื่อถือ ให้กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยให้สถาบันการเงินอื่นเข้าถือหุ้น พัฒนาให้เป็นธนาคารรับจำนอง ร่วมมือกับสถาบันการเงินอื่นในการขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจ แต่ทั้งนี้จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขของกระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ และเป็นเงื่อนไขที่ทางบริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถปฏิบัติได้ และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ภาควิชา แผนการ
สาขาวิชา
ปีการศึกษา 1538

ลายมือชื่อนิสิต ก้านธรรม วัฑฒญา
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา ศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

C435150 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: ROLE / CREDIT FONCIER / HOUSING DEVELOPMENT

KANTHAM VATANYA : THE ROLE OF CREDIT FONCIER BUSINESS IN HOUSING DEVELOPMENT. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.SAKCHAI KIRINPANU, 311 pp. ISBN 974-634-522-2

This research is aim to study about the characteristics of manipulating, problems , and obstacle of Credit Foncier business, the attitude of the customers and the executives of the financial institution to the Credit Foncier business.

This research is based on questionnaires with purposive sampling. There are four groups questionnaires' respondents sampler; first, 191 housing buyers second, 31 housing developers, third, 69 financial institution officers and forth, 13 professors and executives of Credit Fonciers.

The results found that the Credit Foncier Business is rely on lending with collateral, and depository with equal or more than one year. These lead the Credit Foncier to be less competitive in the financial market. From the financial structure of Credit Foncier we could see that most Credit Fonciers have low registered capital and operate as a family business. Furthermore, they have office in Bangkok area only and no branches. About 70 percent of their loan if we consider their market share, we can find that long term mortgage lending had only 0.5 percent of all lending provided by financial institutions. Most customers have medium to low income. Project loan had only 0.4 percent of all lending. Most customers develop small size project and are first project development . Those structures are obstacle to operate Credit Foncier nowadays.

The Government plans to develop overall financial system which includes Credit Fonciers business that will magnify the scope of business to improve the compatibility and increase revenue. Most professors and Credit Foncier Companies executives agree with the concept of the Credit Foncier's business expansion, and merge or consolidate with the other financial institutions except the merger or consolidation among Foncier Companies which was disagreed by the executives of Credit Fonciers.

However , the opportunity of Credit Foncier's business expansion is facing many practical problems, for example, the rules are unclear, the image of Credit Foncier in the past was unfaithful, ineffectiveness, and inefficiency to compete other financial institutions, etc. The researcher would like to comments from the study which are giving the Credit Fonciers to expand their scope of business freely, let the other financial institutions to invest in Credit Fonciers, improve them to be a collateral banks, cooperate with other financial institutions in expanding business but under the Fiscal Ministry and The Bank of Thailand's conditions.

ภาควิชา..... เศรษฐศาสตร์

ลายมือชื่อนิสิต..... กานธรรม วาทัญญา

สาขาวิชา..... -

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... สมิทธิ อภิรักษ์

ปีการศึกษา..... 2539

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ



ในการเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณอำนาจ สัตติยา นายกสมาคมเครดิต ฟองซิเออร์ คุณท่านอง ศาสรี หัวหน้าส่วนวิเคราะห์เงินทุน และเงินบริการ ฝ่ายการต่างประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทย อาจารย์ศรัชย์ ทองศรี ผู้บริหารสถาบันการเงินและผู้บริหารบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ที่กรุณาให้คำแนะนำในการศึกษา และที่สำคัญความสำเร็จในการเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ เกิดจากการสนับสนุนและให้คำปรึกษาจากท่านรองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ทิรินทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ที่ให้คำแนะนำและข้อคิดต่างๆที่เป็นประโยชน์สำหรับเป็นข้อมูลประกอบในการเขียนวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์

พร้อมกันนี้ผู้วิจัยใคร่ขอกราบพระคุณ บิดา มารดา ที่คอยให้ความช่วยเหลือ และให้กำลังใจตลอดมา ตลอดจนผู้บังคับบัญชาที่ให้การสนับสนุน เพื่อนๆ รุ่นพี่ รุ่นน้องทุกคนที่ให้ความช่วยเหลือ ซึ่งผู้วิจัยไม่สามารถนำรายนามทั้งหมดมาขอบคุณไว้ ณ ที่นี้ได้ ที่มีส่วนช่วยเหลือในการทำวิทยานิพนธ์นี้

นาย กำนธรรม วัทธญา

สารบัญ



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญแผนภูมิ.....	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
1.5 สมมุติฐานในการวิจัย.....	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับของเครดิตฟองซิเออร์ที่เกี่ยวข้องกับเคหการ.....	5
บทที่ 2 แนวความคิดพื้นฐาน.....	7
2.1 ลักษณะโดยทั่วไปของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	7
2.2 ความสำคัญของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	9
2.2.1 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ.....	9
2.2.2 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	14
2.3 แนวทางการปฏิรูประบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศ.....	19
2.4 ความหมายและประวัติความเป็นมาของธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์.....	23
2.5 ประเด็นข้อคิดเห็นของบุคคลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา.....	38
2.6 บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ที่ประสบปัญหาในการบริหารงานที่ผ่านมา.....	49
2.7 สถาบันการเงินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์.....	52
บทที่ 3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	61
3.1 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	61
3.1.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	61
3.1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยและวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	62

	หน้า
3.1.3 คุณภาพของเครื่องมือ.....	65
3.1.4 วิเคราะห์ข้อมูล.....	65
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล.....	66
4.1 โครงสร้างลักษณะการดำเนินงานและบทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	66
4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถามและการสัมภาษณ์.....	97
4.3 ปัญหาการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	169
4.4 บทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ในปัจจุบัน.....	173
บทที่ 5 แนวทางการพัฒนาและบทบาทของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	183
5.1 แนวทางการพัฒนาของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	183
5.2 ผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินงานตามแผนพัฒนาระบบการเงิน.....	198
5.3 การพัฒนาของธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์.....	200
5.4 บทบาทของธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์.....	201
บทที่ 6 สรุปและข้อเสนอแนะ.....	214
สรุปผลการศึกษา.....	215
ข้อเสนอแนะ.....	217
รายการอ้างอิง.....	219
ภาคผนวก ก.....	221
ภาคผนวก ข.....	231
ภาคผนวก ค.....	235
ภาคผนวก ง.....	250
ภาคผนวก จ.....	269
ภาคผนวก ฉ.....	271
ประวัติผู้เขียน.....	311

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1	4
ตารางที่ 2.1	16
ตารางที่ 2.2	20
ตารางที่ 2.3	21
ตารางที่ 4.1	77
ตารางที่ 4.2	78
ตารางที่ 4.3	79
ตารางที่ 4.4	80
ตารางที่ 4.5	81
ตารางที่ 4.6	82
ตารางที่ 4.7	83
ตารางที่ 4.8	84
ตารางที่ 4.9	85
ตารางที่ 4.10	86
ตารางที่ 4.11	97
ตารางที่ 4.12	98
ตารางที่ 4.13	98
ตารางที่ 4.14	99
ตารางที่ 4.15	99
ตารางที่ 4.16	99
ตารางที่ 4.17	100
ตารางที่ 4.18	100
ตารางที่ 4.19	101
ตารางที่ 4.20	101

สารบัญตาราง(ต่อ)

		หน้า
ตารางที่ 4.21	จำนวนและร้อยละตามระยะเวลาที่ดำเนินธุรกิจ.....	101
ตารางที่ 4.22	จำนวนและร้อยละตามจำนวนโครงการที่พัฒนา.....	102
ตารางที่ 4.23	จำนวนและร้อยละของมูลค่าการลงทุนโครงการ.....	102
ตารางที่ 4.24	ผู้ตอบแบบสอบถาม แยกตามเพศ.....	102
ตารางที่ 4.25	ผู้ตอบแบบสอบถามแยกตามอายุ.....	103
ตารางที่ 4.26	ผู้ตอบแบบสอบถาม แยกตามสถาบันการเงินที่ทำงาน.....	103
ตารางที่ 4.27	จำนวนและร้อยละแยกตามเพศ.....	104
ตารางที่ 4.28	จำนวนและร้อยละแยกตามอายุ.....	104
ตารางที่ 4.29	จำนวนและร้อยละของตำแหน่งงานที่ดำรงอยู่ในองค์กร.....	104
ตารางที่ 4.30	สถาบันการเงินที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนึกถึง เมื่อต้องการฝากเงิน	105
ตารางที่ 4.31	ปัจจัยที่มีผลต่อการตัดสินใจใช้บริการฝากเงินของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในความคิดเห็นของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย.....	106
ตารางที่ 4.32	ลำดับความสำคัญของการเลือกใช้บริการฝากเงินกับสถาบันการเงิน ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการฝากเงินเหมือนกัน.....	107
ตารางที่ 4.33	จำนวนและร้อยละของสถาบันการเงินที่ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย.....	108
ตารางที่ 4.34	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือกใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเรียงตามลำดับ	109
ตารางที่ 4.35	ลำดับความสำคัญของการเลือกใช้บริการกู้เพื่อพัฒนาโครงการตามอันดับการเลือกสถาบันการเงินที่ต้องการใช้บริการมากที่สุด.....	110
ตารางที่ 4.36	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการเรียงตามอันดับความสำคัญ.....	111
ตารางที่ 4.37	จำนวนและร้อยละของผลได้และผลเสีย กรณีที่โครงการได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน.....	112
ตารางที่ 4.38	แสดงจำนวนและร้อยละของผลได้และผลเสีย กรณีที่โครงการไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน.....	113
ตารางที่ 4.39	แสดงจำนวนและร้อยละของการติดต่อสถาบันการเงินมากกว่า 1 แห่ง เพื่อพิจารณาถึงรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ก่อนการกู้เงิน.....	113
ตารางที่ 4.40	ลำดับความเข้าใจถึงการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่าประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง.....	114
ตารางที่ 4.41	จำนวนและร้อยละของผู้ที่รู้จักหรือได้ยินชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ก่อนที่ได้รับแบบสอบถาม.....	115
ตารางที่ 4.42	จำนวนและร้อยละของประเภทที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของ.....	115

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.43	จำนวนและร้อยละของราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อมา..... 116
ตารางที่ 4.44	จำนวนและร้อยละของการใช้เงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อขาย..... 116
ตารางที่ 4.45	จำนวนและร้อยละของการติดต่อขอกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่า เคยติดต่อขอกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่นมาก่อนหรือไม่..... 117
ตารางที่ 4.46	จำนวนและร้อยละของผู้ที่ติดต่อสถาบันการเงินอื่น ก่อนที่จะติดต่อขอกู้เงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 117
ตารางที่ 4.47	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 118
ตารางที่ 4.48	จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการที่ประทับใจจากการใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 119
ตารางที่ 4.49	จำนวนและร้อยละของผู้ใช้บริการที่มีความเห็นว่า ควรปรับปรุงหลังจากการใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 119
ตารางที่ 4.50	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 120
ตารางที่ 4.51	จำนวนและร้อยละของการตัดสินใจเลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เมื่อได้รับเงื่อนไขต่าง ๆ ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น..... 121
ตารางที่ 4.52	จำนวนและร้อยละของเหตุผลกรณีที่ไม่ใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ถ้าได้รับเงื่อนไขต่าง ๆ ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น..... 121
ตารางที่ 4.53	จำนวนและร้อยละของเหตุผลกรณีที่ใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ถ้าได้รับเงื่อนไขต่าง ๆ ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น..... 122
ตารางที่ 4.54	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับความเชื่อถือที่มีต่อสถาบันการเงินเรียงตามลำดับความสำคัญ..... 123
ตารางที่ 4.55	ร้อยละของปัจจัยที่แสดงถึงความเชื่อถือที่มีต่อสถาบันการเงิน..... 124
ตารางที่ 4.56	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับสถาบันการเงินที่นึกถึงเมื่อต้องการฝากเงิน..... 124
ตารางที่ 4.57	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกฝากเงินกับสถาบันการเงิน..... 124
ตารางที่ 4.58	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับการตัดสินใจเลือกฝากเงินกับสถาบันการเงินกรณีที่อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการฝากเงินเหมือนกัน..... 125
ตารางที่ 4.59	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับสถาบันการเงินที่ใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย..... 125
ตารางที่ 4.60	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับเหตุผลที่เลือกใช้บริการเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินเรียงตามลำดับความสำคัญ..... 126

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 4.61	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับปัจจัยสำคัญที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัท เครดิตฟองซิเออร์.....	127
ตารางที่ 4.62	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับปัจจัยสำคัญที่เลือกใช้บริการกู้เงินกับบริษัทเครดิต ฟองซิเออร์.....	127
ตารางที่ 4.63	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพ กับความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับความเชื่อถือที่มีต่อ สถาบันการเงินเรียงตามลำดับความสำคัญ.....	128
ตารางที่ 4.64	ความสัมพันธ์ระหว่างสถาบันการเงินที่ใช้บริการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย กับปัจจัย สำคัญที่เลือกใช้บริการกู้เงินกับสถาบันการเงินนั้น ๆ.....	129
ตารางที่ 4.65	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน ภาคเอกชน ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการทางการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่ อาศัยแต่บทบาทและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการ เท่าใดนัก.....	130
ตารางที่ 4.66	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน ภาคเอกชนที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการทางการเงิน เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่ อาศัยแต่บทบาทและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการ เท่าใดนัก.....	131
ตารางที่ 4.67	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่น ที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สามารถ ดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน.....	132
ตารางที่ 4.68	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่นทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สามารถ ดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน.....	133
ตารางที่ 4.69	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	134
ตารางที่ 4.70	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	136
ตารางที่ 4.71	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่น มีจุดเด่นเหนือกว่าบริษัทเครดิต ฟองซิเออร์.....	138
ตารางที่ 4.72	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดด้อยกว่าบริษัทเครดิตฟอง ซิเออร์ในประเด็นใดบ้าง.....	139
ตารางที่ 4.73	ลำดับความสำคัญของความเห็นเกี่ยวกับ ปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปัญหาการให้ สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีความสำคัญมากที่สุด โดยเรียงตามลำดับความสำคัญ.....	140
ตารางที่ 4.74	ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับความเห็นของปัจจัยที่มีอิทธิพล ต่อผู้จัดสรร โครงการ ในการเลือกสถาบันการเงิน เพื่อใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัย.....	141

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า	
ตารางที่ 4.75	ความสัมพันธ์ระหว่างสถาบันการเงินกับความคิดเห็นถึงประสิทธิภาพในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	142
ตารางที่ 4.76	ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์มีบทบาทและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้บริการเท่าใดนัก.....	142
ตารางที่ 4.77	ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่เป็นจุดเด่นที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์สามารถดำเนินธุรกิจมาได้จนถึงปัจจุบัน.....	143
ตารางที่ 4.78	ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดเด่นที่เหนือกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ในปัจจัยใดบ้าง.....	144
ตารางที่ 4.79	ความสัมพันธ์ระหว่างประเภทสถาบันการเงินกับปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดด้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ในประเด็นใดบ้าง.....	145
ตารางที่ 4.80	สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัยและปริมาณสินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างรายสถาบัน.....	178
ตารางที่ 4.81	สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัยและปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นบุคคลทั่วไปคงค้างรายสถาบัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2524-2528.....	179
ตารางที่ 4.82	สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัยและปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นบุคคลทั่วไปคงค้างรายสถาบัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2529 - 2533	180
ตารางที่ 4.83	สถาบันสินเชื่อที่อยู่อาศัยและปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นบุคคลทั่วไปคงค้างรายสถาบัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 - 2537	181
ตารางที่ 4.84	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทการขอกู้ เฉพาะบริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	182

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 4.1	สินทรัพย์รวมและส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 87
แผนภูมิที่ 4.2	โครงสร้างแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุนของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 68
แผนภูมิที่ 4.3	เงินกู้ยืมแยกตามแหล่งเงินกู้ยืม..... 89
แผนภูมิที่ 4.4	เงินกู้ยืมแยกตามระยะเวลาการกู้ยืม..... 90
แผนภูมิที่ 4.5	เงินกู้ยืมแยกตามขนาดเงินกู้ยืม ณ. 31 ธันวาคม 2537..... 91
แผนภูมิที่ 4.6	เงินให้กู้ยืมจากการรับจ้างของอสังหาริมทรัพย์..... 92
แผนภูมิที่ 4.7	ลูกหนี้ตามสัญญารับซื้อฝาก..... 93
แผนภูมิที่ 4.8	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อ..... 94
แผนภูมิที่ 4.9	เงินให้กู้ยืมจากการรับจำหน่ายตัวสัญญาใช้เงิน..... 95
แผนภูมิที่ 4.10	เงินกู้ยืมแยกตามประเภทธุรกิจ ณ. 31 ธันวาคม 2537..... 96
แผนภูมิที่ 4.11	ปัจจัยที่ผลต่อการตัดสินใจใช้บริการฝากเงินของสถาบันการเงินต่างๆ ในความคิดเห็นของผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย..... 146
แผนภูมิที่ 4.12	ลำดับความสำคัญของการเลือกใช้บริการฝากเงินกับสถาบันการเงิน ในกรณีที่อยู่อาศัยและเงินออมเหมือนกัน..... 147
แผนภูมิที่ 4.13	ลำดับความเข้าใจถึงการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ว่า ประกอบธุรกิจประเภทใดบ้าง..... 148
แผนภูมิที่ 4.14	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิต ฟองซิเอร์..... 149
แผนภูมิที่ 4.15	ร้อยละของผู้ใช้บริการที่ประทับใจจากการใช้บริการกู้เงินจากบริษัท เครดิตฟองซิเอร์..... 150
แผนภูมิที่ 4.16	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงินจากบริษัทเครดิต ฟองซิเอร์..... 151
แผนภูมิที่ 4.17	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับปัจจัยในการตัดสินใจเลือกฝากเงินกับ สถาบันการเงิน..... 152
แผนภูมิที่ 4.18	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับเหตุผลที่เลือกใช้บริการเงินกู้เพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน เรียงตามลำดับความสำคัญ..... 153
แผนภูมิที่ 4.19	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับปัจจัยสำคัญที่ไม่เลือกใช้บริการกู้เงิน จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 154
แผนภูมิที่ 4.20	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับปัจจัยสำคัญที่เลือกใช้บริการกู้เงิน จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์..... 155

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

	หน้า	
แผนภูมิที่ 4.21	ความสัมพันธ์ระหว่างอาชีพกับความคิดเห็นเกี่ยวกับระดับความ เชื่อมั่นที่มีต่อสถาบันการเงิน เรียงตามลำดับความสำคัญ.....	156
แผนภูมิที่ 4.22	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่นทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สามารถดำเนินธุรกิจได้ถึงปัจจุบัน.....	157
แผนภูมิที่ 4.23	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่นทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ สามารถดำเนินธุรกิจได้ถึงปัจจุบัน.....	158
แผนภูมิที่ 4.24	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	159
แผนภูมิที่ 4.25	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดด้อยทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์.....	160
แผนภูมิที่ 4.26	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นสถาบันการเงินอื่นที่มีจุดเด่นเหนือกว่า เครดิตฟองซิเออร์ในปัจจุบัน.....	161
แผนภูมิที่ 4.27	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นสถาบันการเงินอื่นด้อยกว่าบริษัทเครดิตฟองซิเออร์	162
แผนภูมิที่ 4.28	ลำดับความสำคัญของความเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดปัญหาการให้สินเชื่อ เพื่อพัฒนาโครงการและที่อยู่อาศัย.....	163
แผนภูมิที่ 4.29	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่มีอิทธิพลในการเลือกสถาบันการเงินเพื่อใช้บริการ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในความเห็นของสถาบันการเงิน.....	164
แผนภูมิที่ 4.30	สถาบันการเงินที่ผู้ใช้บริการสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย.....	165
แผนภูมิที่ 4.31	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ไม่เป็นที่รู้จักของผู้ใช้ บริการมากนัก.....	166
แผนภูมิที่ 4.32	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่เป็นจุดเด่นทำให้เครดิตฟองซิเออร์สามารถดำเนินธุรกิจ มาได้จนถึงปัจจุบัน.....	167
แผนภูมิที่ 4.33	ลำดับความสำคัญของปัจจัยที่สถาบันการเงินอื่นมีจุดเด่นเหนือกว่าบริษัทเครดิต ฟองซิเออร์.....	168
แผนภูมิที่ 5.1	ความเห็นเกี่ยวกับการสนับสนุนให้มีการควบและรวมกิจการระหว่างบริษัทเครดิต ฟองซิเออร์ด้วยกัน.....	203
แผนภูมิที่ 5.2	ความเห็นเกี่ยวกับการสนับสนุนให้มีการควบและรวมกิจการกับบริษัทเงินทุน.....	204
แผนภูมิที่ 5.3	ความเห็นเกี่ยวกับธุรกิจให้รับซื้อลูกหนี้เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	205
แผนภูมิที่ 5.4	ความเห็นเกี่ยวกับธุรกิจให้ซื้อ - ขาย ตราสารหนี้เพื่อปรับสภาพคล่อง.....	206
แผนภูมิที่ 5.5	ความเห็นเกี่ยวกับธุรกิจให้บริการข่าวสารข้อมูลการเงินเฉพาะที่เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์.....	207
แผนภูมิที่ 5.6	ความเห็นเกี่ยวกับธุรกิจให้บริการวิเคราะห์โครงการเพื่อการลงทุนเฉพาะ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.....	208

สารบัญแผนภูมิ (ต่อ)

		หน้า
แผนภูมิที่ 5.7	ความเห็นเกี่ยวกับธุรกิจให้ระดมเงินด้วยการออกตั๋วแลกเงิน (BILL OF EXCHANGE)	209
แผนภูมิที่ 5.8	ความเห็นเกี่ยวกับการให้บริการ CUSTODIAN SERVICE สำหรับตราสารหนี้ และตราสารทุน.....	210
แผนภูมิที่ 5.9	ความเห็นเกี่ยวกับการให้บริการสำหรับธุรกรรมแปลงสภาพสินทรัพย์เป็นตราสาร (SECURITIZATION).....	211
แผนภูมิที่ 5.10	ความเห็นเกี่ยวกับการให้บริการให้บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ ที่มีความพร้อมเปิดสาขาภายใน ประเทศ.....	212
แผนภูมิที่ 5.11	ความเห็นเกี่ยวกับการให้บริการบริหารอสังหาริมทรัพย์.....	213