

การพัฒนาสถาบันการเงินในรูปแบบของสหกรณ์ เคหสถานสำหรับผู้มีรายได้น้อย

นาย เสนีย์ ลิมานนท์คำรงค์



สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาคำหลักสูตรปริญา เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

ภาควิชา เคหการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

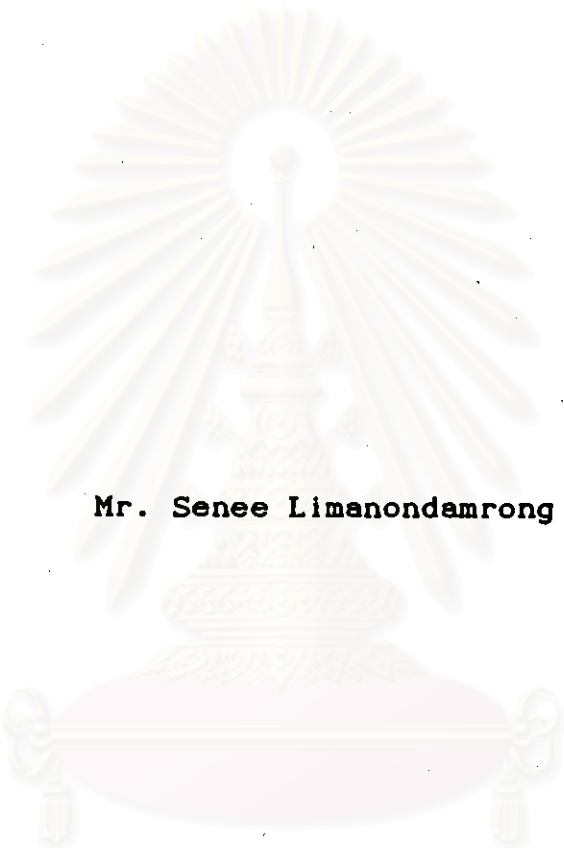
ปีการศึกษา 2539

ISBN 974-636-471-5

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 1722293X

**FINANCIAL INSTITUTION BY HOUSING CO-OPERATIVES
FOR LOW-INCOME MEMBERS**



Mr. Senee Limanondamrong

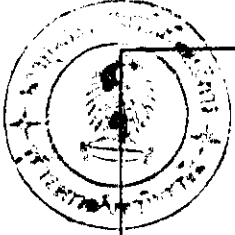
สถาบันวิทยบริการ
**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development**

**Department of Housing
Graduate School
Chulalongkorn University**

Academic Year 1996

ISBN 974-636-471-5

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว



นายเสนีย์ ลิมานนท์คำรงค์ : การพัฒนาสถาบันการเงินในรูปแบบของสหกรณ์เคหสถานสำหรับผู้มีรายได้น้อย (FINANCIAL INSTITUTION BY HOUSING CO-OPERATIVES FOR LOW-INCOME MEMBERS) อาจารย์ที่ปรึกษา : รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต, 181 หน้า. ISBN 974-636-471-5.

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาถึงการพัฒนาสถาบันการเงินในรูปแบบของสหกรณ์เคหสถานสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณาจากสหกรณ์เคหสถานในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ได้รับสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยจากสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง ด้วยการสัมภาษณ์แบบสอบถามกับสมาชิกและสัมภาษณ์บันทึกเทปกับกรรมการสหกรณ์

ผลการวิจัยพบว่า รูปแบบของสหกรณ์เคหสถาน ทำให้ผู้มีรายได้น้อยได้รับโอกาสในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งเป็นการนำระบบของการร่วมรับผิดชอบและดำเนินการโดยองค์กรชุมชน จึงมีความยืดหยุ่นในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยและการผ่อนชำระ ประกอบกับสมาชิกส่วนใหญ่มีรายได้มากกว่ารายจ่าย ทำให้สามารถชำระคืนเงินกู้ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังเป็นของสหกรณ์เคหสถานซึ่งสามารถโอนเปลี่ยนสิทธิ์ได้จึงไม่มีปัญหาหนี้สูญเกิดขึ้น

การพัฒนาสหกรณ์เคหสถานในเบื้องต้น จำเป็นต้องให้สมาชิกเห็นความสำคัญของระบบสหกรณ์และมีส่วนร่วมรับผิดชอบ ผู้บริการสหกรณ์ต้องให้ความสำคัญกับการจัดทำบัญชีให้ถูกต้องเป็นปัจจุบัน สำหรับสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง สามารถมีส่วนร่วมด้วยการเพิ่มสัดส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สอดคล้องกับความต้องการ และรักษาระดับอัตราดอกเบี้ยไว้ รวมทั้งการจัดสร้างสหกรณ์เคหสถานตัวอย่าง เพื่อเป็นแนวทางแก่สหกรณ์เคหสถานอื่น ๆ ต่อไป

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....เลขดาว.....
สาขาวิชา.....เลขดาว.....
ปีการศึกษา.....2539.....

ลายมือชื่อนิติกร.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

พิมพ์ต้นฉบับบทความวิจัยวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

** C635496 : MAJOR HOUSING DEVELOPMENT

KEY WORD: FINANCIAL INSTITUTION / HOUSING CO-OPERATIVE / LOW-INCOME

SENEE LIMANONDAMRONG : FINANCIAL INSTITUTION BY HOUSING CO-OPERATIVES FOR LOW-INCOME MEMBERS. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF. MANOP BONGSADAT, 181 pp. ISBN 974-636-471-5.

The purpose of this thesis is to conduct a feasibility study on the development of financial institutions by housing co-operatives for low-income members. Our case study targeted on Bangkok housing co-operatives which were granted loans by the urban community development office. Information was obtained by "Questionnaire-Interviewing" members and by "Recording-Interviewing" from the directors of the housing co-operatives.

The research indicated that the housing co-operatives provided low-income members with opportunities to possess houses. The housing co-operatives were operated by the community with collective responsibility with flexible determining interest rates and payment conditions. Most of the members were able to settle loan payments because they earned sufficient. Moreover, due to the fact that the right over land plots still belong to the housing co-operatives while their members pay their installment, there were no problems arising from bad debts.

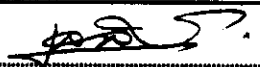
At the beginning stage of development a housing co-operative, it is necessary to inform members to participate in every decision of the housing co-operative. The housing co-operative management team should be advised to place major priority on book keeping and updating. In addition, the urban community development office may take the roles of increasing the housing loans to meet the requirements, maintaining the interest rates and organizing a sample housing co-operative to set trends for other housing co-operatives.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาควิชา.....เลขการ.....

สาขาวิชา.....เลขการ.....

ปีการศึกษา.....2539.....

ลายมือชื่อนิสิต.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สามารถสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดีเพราะได้รับความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ให้คำแนะนำและข้อคิดต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการเขียนวิทยานิพนธ์ และใคร่ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงต่อ รองศาสตราจารย์ สุปรินา หิรัญโร และ รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ ที่กรุณาให้เกียรติมาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งทำให้วิทยานิพนธ์มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

ผู้เขียนใคร่ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงยิ่งต่อ รองศาสตราจารย์ ประภาภัทร นิยม รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ที่ทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เกิดขึ้นมาได้ รวมทั้งยังกรุณาให้ข้อมูลและคำแนะนำต่างๆ มาโดยตลอด

ขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่าน จากสำนักงานพัฒนาชุมชนเมืองและมูลนิธิพัฒนาที่อยู่อาศัย รวมทั้งกรรมการและสมาชิกของสหกรณ์เคหสถานทุกคน ที่เอื้อเฟื้อข้อมูลและให้ความช่วยเหลือกับผู้เขียนมาอย่างคื้อนเนื่อง

และท้ายที่สุดนี้ ผู้เขียนต้องขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา และพี่น้องทุกคนที่ให้กำลังใจแก่ผู้เขียนเสมอมา ตลอดจนคณาจารย์ทุกท่านที่เป็นผู้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ให้กับผู้เขียนจนสำเร็จการศึกษา

สถาบันวิทยบริการ

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เสนีย์ ลิมานนท์ดำรงค์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ฉ
สารบัญแผนภูมิ.....	ฅ
บทที่	
1. บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	4
ขอบเขตของการศึกษา.....	4
วิธีดำเนินการศึกษา.....	5
ข้อจำกัดของการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
2. แนวคิดและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	7
คำจำกัดความเกี่ยวกับผู้มีรายได้น้อยในเมือง.....	7
ระบบสหกรณ์.....	8
สหกรณ์เคหสถาน.....	9
แนวความคิดในการใช้กลไกสหกรณ์เพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย.....	12

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
การใช้กลไกการเงินเพื่อการพัฒนาและแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศ.....	17
การใช้กลไกการเงินเพื่อการพัฒนาและแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในต่างประเทศ.....	22
แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารหรือการจัดการองค์กร.....	30
3. วิธีดำเนินการศึกษา.....	33
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	33
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	42
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	44
แหล่งที่มาของข้อมูล.....	45
4. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับคนจนในเมือง, สหกรณ์เคหสถานและสำนักงาน พัฒนาชุมชนเมือง.....	47
ข้อมูลคนจนในเมือง.....	47
ข้อมูลสหกรณ์เคหสถาน.....	54
ข้อมูลสำนักงานพัฒนาชุมชนเมือง.....	60
5. ผลการศึกษา.....	68
<u>ส่วนที่ 1</u> ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ.....	68
1. สถานภาพทางสังคมและโครงสร้างของครอบครัว.....	68
2. ลักษณะทางเศรษฐกิจและสถานภาพทางการเงิน.....	75
3. การมีส่วนร่วมในขบวนการสหกรณ์ฯ.....	88
4.ทัศนคติและความคิดเห็นเกี่ยวกับการทำงานของกรรมการสหกรณ์ฯ.....	95
5. ทัศนคติและความคิดเห็นต่อการทำงานของ พชม.....	97

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
ส่วนที่ 2 ผลการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่เป็นกรรมการสหกรณ์ฯ.....	101
1. โครงสร้างการทำงานขององค์กร.....	102
2. การบริหารงานของคณะกรรมการสหกรณ์ฯ.....	106
3. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินโครงการโดยสหกรณ์ฯ.....	115
4. แนวทางแก้ไขปัญหาของสหกรณ์ฯ.....	118
5. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อ พชม.....	120
6. วิเคราะห์ความสามารถในการจ่ายเงินกู้ของสมาชิก.....	123
7. วิเคราะห์บทบาทในการบริหารงานของคณะกรรมการ.....	128
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	139
สรุปผลที่ได้จากการศึกษา.....	139
ข้อเสนอแนะ.....	148
แนวทางการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับสหกรณ์เคหสถาน.....	150
รายการอ้างอิง.....	157
ภาคผนวก.....	162
ก. แบบสอบถาม.....	163
ข. รายงานค่าใช้จ่ายมาตรฐานต่ำสุดของคนจนใน กรุงเทพมหานคร.....	167
ประวัติผู้เขียน.....	181

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	แสดงจำนวนสหกรณ์ จำแนกตามวิธีแก้ปัญหาและแหล่งเงินทุน.....	37
2	แสดงจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่เป็นสมาชิกจำแนกตามสหกรณ์.....	40
3	แสดงจำนวนชุมชนแออัดทั่วประเทศ.....	48
4	แสดงปริมาณคนจนในเมือง.....	50
5	แสดงการกระจายตัวของกลุ่มการเงินในชุมชนเมือง.....	54
6	แสดงสถานะของสหกรณ์เคหสถานที่ทำโครงการที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมือง.....	55
7	แสดงรายละเอียดสินเชื่อของ พชม.....	61
8	แสดงสัดส่วนสินเชื่อแต่ละประเภทของ พชม.....	62
9	สรุปการใช้สินเชื่อ พชม. แยกตามประเภทสินเชื่อ จนถึง 31 ธันวาคม 2537.....	63
10	รายงานการใช้สินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทโครงการ ณ. 31 ธันวาคม 2537.....	64
11	แสดงรายละเอียดโครงการที่อยู่อาศัยที่ใช้สินเชื่อ พชม. จนถึง 31 ธันวาคม 2537.....	66
12	แสดงจำนวนร้อยละของผู้ให้สัมภาษณ์.....	68
13	แสดงจำนวนร้อยละของอายุผู้ให้สัมภาษณ์.....	69
14	แสดงจำนวนร้อยละของระดับการศึกษา.....	70
15	แสดงจำนวนร้อยละของการนับถือศาสนา.....	71
16	แสดงรายละเอียดโครงสร้างของจำนวนสมาชิก ทั้งหมดในครอบครัว.....	72
17	แสดงจำนวนร้อยละของสมาชิกที่อยู่ในวัยทำงานและมีรายได้.....	73

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
18	แสดงจำนวนร้อยละของสมาชิกที่อยู่ในวัยทำงานแต่ไม่มีรายได้...	74
19	แสดงจำนวนร้อยละของการประกอบอาชีพ.....	75
20	แสดงจำนวนร้อยละของรายได้เฉลี่ยของครอบครัว.....	76
21	แสดงจำนวนร้อยละของค่าใช้จ่ายเฉลี่ยของครอบครัว.....	77
22	แสดงรายละเอียดของค่าใช้จ่ายต่อเดือนของครัวเรือน ที่มีรายได้แตกต่างกัน.....	78
23	แสดงจำนวนร้อยละของการสะสมเงินออม ในลักษณะการออมทรัพย์กลุ่ม.....	79
24	แสดงจำนวนร้อยละของการสะสมเงินออม ในลักษณะของเงินค้ำหุ้นสหกรณ์.....	80
25	แสดงรายละเอียดของการใช้เชื่อที่อยู่อาศัยของ พชม.....	81
26	แสดงประโยชน์ที่ได้รับจากการใช้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจาก พชม....	82
27	แสดงรายละเอียดของภาระที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยจาก พชม.....	83
28	แสดงจำนวนร้อยละของภาระหนี้สิน.....	84
29	แสดงรายละเอียดของจำนวนเงินที่กู้ยืม.....	84
30	แสดงรายละเอียดแหล่งที่มาของเงินกู้.....	85
31	แสดงสถานะการเก็บออมเงิน.....	86
32	แสดงจำนวนร้อยละของจำนวนเงินที่เหลือเก็บ.....	86
33	แสดงวิธีการออมเงินที่เหลือเก็บ.....	87
34	แสดงรายละเอียดของเหตุผลที่สมัครเป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ.....	88

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
35	ความคิดเห็นเกี่ยวกับเหตุการณ์ตั้งสหกรณ์.....	89
36	แสดงจำนวนร้อยละเกี่ยวกับการรับทราบความรู้ เกี่ยวกับสหกรณ์ ของสมาชิก.....	90
37	แสดงจำนวนร้อยละของสมาชิกเกี่ยวกับการเข้าประชุม ร่วมกับสหกรณ์.....	91
38	แสดงรายละเอียดของลักษณะการรับรู้ข้อมูลข่าวสารของสหกรณ์.	91
39	แสดงจำนวนร้อยละของการมีส่วนร่วมในการเลือกกรรมการ สหกรณ์.....	92
40	แสดงรายละเอียดของข้อพิจารณาในการเลือกกรรมการสหกรณ์.	93
41	แสดงรายละเอียดของสิ่งที่สมาชิกอยากทำให้กับสหกรณ์.....	94
42	แสดงรายละเอียดการทำงานของกรรมการที่พอใจ และมีประโยชน์ต่อสหกรณ์.....	95
43	แสดงรายละเอียดการทำงานของกรรมการที่ไม่พอใจและ อยากให้ปรับปรุง.....	96
44	ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทการสนับสนุนคนจนเมืองของ พชม...	97
45	แสดงลักษณะกิจกรรมที่เจ้าหน้าที่ พชม. เข้ามาทำในชุมชน.....	98
46	ความคิดเห็นเกี่ยวกับบทบาทของเจ้าหน้าที่ พชม.....	99
47	ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับบทบาทของ พชม.....	100
48	แสดงอัตราการผ่อนชำระและรายได้ของครัวเรือนเมื่อคิด ค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 20 ของรายได้.....	124

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
49	แสดงอัตราการผลิตและรายได้ของครัวเรือน เมื่อคิดค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 25 ของรายได้..... 125
50	แสดงอัตราการผลิตและรายได้ของครัวเรือนเมื่อคิด ค่าใช้จ่ายที่อยู่อาศัยร้อยละ 25 ของรายได้เปรียบเทียบกับ ตารางการผลิตของ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ข้อมูล ณ. วันที่ 17 พ.ย. 2538)..... 126
51	แสดงสรุปผลการศึกษาจำแนกตามหัวข้อที่ศึกษาส่วนที่ 1..... 132
52	แสดงสรุปผลการศึกษาจำแนกตามหัวข้อที่ศึกษาส่วนที่ 2..... 135

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1	แสดงวิธีดำเนินการศึกษา.....	46
2	โครงสร้างการทำงานขององค์กรในรูปแบบสหกรณ์ฯ แบบที่ 1.....	103
3	โครงสร้างการทำงานขององค์กรในรูปแบบสหกรณ์ฯ แบบที่ 2.....	104

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย