

## บทที่ 6

## สรุปและข้อเสนอนั้น

ธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญสถาบันหนึ่งโดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพราะทำหน้าที่ให้กู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุง ซ่อม หรือซ่อมแซมบ้านและที่ดิน และเพื่อการอื่นโดยผู้กู้ต้องมีสหกรณ์มาทำสัญญาค้ำประกันการกู้ยืม มีกำหนดระยะเวลาการชำระเงินต้นคืนพร้อมดอกเบี้ยที่แน่นอน รับออมทรัพย์จากประชาชน นิติบุคคล และสถาบันการเงิน ในรูปของตัวสัญญาใช้เงิน ตั้งแต่ 2,000 บาทขึ้นไป กำหนดไว้ก่อนคืน 3 ปี ดอกเบี้ยร้อยละ 12-15% ต่อปี

ประวัติแนวความคิดและความเป็นมา

ฟองซีเออร์ (Foncier) เป็นคำภาษาฝรั่งเศส แปลว่าเกี่ยวกับที่ดิน โดยเหตุที่กิจการเครดิตฟองซีเออร์ทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินและการค้ำนองอสังหาริมทรัพย์ จึงมีผู้เรียกกิจการนี้อีกอย่างหนึ่งว่า Land and Mortgage Bank หรือ Saving and Loan Association

กิจการเครดิตฟองซีเออร์เริ่มมีในประเทศฝรั่งเศส เป็นแห่งแรก โดยอาศัยแนวความคิดของ Louis welouski นักเศรษฐศาสตร์ชาวโปแลนด์ เป็นผู้เข้าไปเผยแพร่ในประเทศฝรั่งเศส ตอนต้นศตวรรษที่ 19 ประเทศฝรั่งเศสประกาศใช้ระบบเครดิตฟองซีเออร์ครั้งแรกเมื่อ 28 กพ. ค.ศ. 1852 วัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือบรรดาเจ้าของที่ดินซึ่งส่วนใหญ่เป็นเกษตรกร ให้ได้สินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าเดิมและระยะเวลาชำระหนี้ยาวขึ้น ทั้งนี้เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำเกษตรกรรมของประเทศ ซึ่งในสมัยนั้นเกษตรกรรมมีความสำคัญต่อผลผลิตกรรมของประเทศมาก ในเวลาต่อมาธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ในประเทศฝรั่งเศสได้ขยายกิจการออกไปอย่างกว้างขวาง ในปี ค.ศ. 1861 ได้ให้กู้ยืมโดยมีหรือไม่มีค้ำนองก็ได้ และได้ขยายวงเขตดำเนินงานไปถึงดินแดนในอาณัติของประเทศฝรั่งเศสอีกด้วย

หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์มีส่วนสำคัญในการอำนวยความสะดวกด้านที่อยู่อาศัยและการสาธารณูปโภคแก่ประชาชน ซึ่งถูกภัยทางสงครามทำลาย โดยให้กู้ในระยะยาว ผ่อนชำระเป็นรายปี ในสมัยนั้นธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์มีลักษณะเป็นสถาบันการเงินที่สาธารณูปโภค การปฏิบัติงานดำเนินไปโดยมีความสัมพันธ์และอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาลโดยใกล้ชิด

สถาบันการเงินที่ทำเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นอกจากเครดิตฟองซีเออร์แล้วยังมีสถาบันการเงินอื่นอีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน แต่เรียกชื่อแตกต่างกันไปตามแต่ละประเทศ เช่น ในประเทศอังกฤษ เรียก Building Society ในสหรัฐอเมริกา เรียก Saving and Loan Association และ Land and Mortgage Bank เป็นต้น โดยมีลักษณะเป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (Real-Estate Finance) ซึ่งมีลักษณะ คือ

1. ให้สินเชื่อในระยะยาว เพราะการซื้อบ้านและที่ดินถือเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูง ต้องใช้เวลาพอสมควรจึงจะชำระเงินต้นได้
2. เป็นการให้กู้จำนอง โดยใช้อสังหาริมทรัพย์ค้ำประกันการกู้ มีการผ่อนชำระเป็นงวด ๆ หรือตามแต่จะตกลงกัน
3. มีบุคคลอยู่ 3 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ ผู้กู้ ผู้ให้กู้ และคนกลาง

Saving and Loan Association เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญที่สุดในการจัดการเงินทุน เพื่อให้ประชาชนกู้ยืมเพื่อการเคหะและให้กู้โดยมีอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนอง ซึ่งมีลักษณะการดำเนินงานใกล้เคียงกับธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ Saving and Loan Association เป็นที่รู้จักกันแพร่หลายในสหรัฐอเมริกา

#### ธุรกิจเครดิตฟองซีเออร์ในประเทศไทย

คำว่ากิจการเครดิตฟองซีเออร์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายของประเทศไทยปรากฏขึ้นในปี พ.ศ. 2471 ในสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว เรียกว่าพระราชบัญญัติ ควบคุมกิจการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือผาลูกแห่งสาธารณชน เมื่อวันที่ 13 ต.ค. 2471 โดยกำหนดว่า กิจการประกันภัยค้ำประกันค้ำ ธนาคาร ออมสิน กิจการเครดิตฟองซีเออร์ หรือกิจการอันมีสภาพคล้ายคลึงกันในประเทศไทย เว้นแต่จะได้ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะการนั้น ผู้ที่จะประกอบกิจการดังกล่าว

จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐบาล ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะการนั้น พระราชบัญญัติฉบับนี้มิได้ให้ คำจำกัดความคำว่ากิจการ เครดิตฟองซีเออร์ไว้อย่างแน่ชัดว่าเป็นกิจการประเภทใด จนกระทั่งกระทรวง การคลังได้ออกเงื่อนไขการประกอบการ สำหรับผู้ขออนุญาตประกอบกิจการ เครดิตฟองซีเออร์ เมื่อวันที่ 22 พค. 2485

เมื่อเวลาผ่านไป การประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซีเออร์ได้เพิ่มจำนวนขึ้นเรื่อย ๆ และมีขอบเขต การดำเนินงานอย่างกว้างขวางประกอบกับรัฐบาลได้พิจารณาเห็นว่า ธุรกิจที่ดินและการเคหะนี้เกี่ยวข้องกับ ระบบการเงินของประเทศ โดยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการจัดสรรเงินออมของประชาชนให้เป็นไป อย่างเหมาะสม และเพื่อแก้ปัญหาที่ประชาชนได้รับความเดือดร้อนจากการเช่าซื้อบ้านและหรือที่ดินกับ บริษัทจัดสรรบ้านและที่ดิน กรณีที่ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระค่าที่ดินครบแล้ว แต่ยังไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ใน บ้านและหรือที่ดินนั้นได้ เนื่องจากผู้จัดสรรไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนจัดสรรอย่างสมบูรณ์

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้นและเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้เช่าซื้อที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง สำนักรงานเศรษฐกิจการคลังและกองควบคุมธนาคารและการออมทรัพย์ กระทรวงการคลัง จึงได้ ยกร่างปรับปรุงเงื่อนไขควบคุมการประกอบกิจการ เครดิตฟองซีเออร์ขึ้น และได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ลงวันที่ 26 มกราคม 2515 ว่าด้วยการควบคุมการค้าขายอันกระทบถึงความปลอดภัยหรือ ความผาสุกแห่งสาธารณชน โดยได้รวมถึงการควบคุมกิจการ เครดิตฟองซีเออร์ไว้ตามข้อ 5 (5) และต่อมาในวันที่ 21 กันยายน 2515 กระทรวงการคลังได้ออกประกาศกำหนดกิจการที่ต้องขอ อนุญาตและเงื่อนไขในการประกอบกิจการดังกล่าวตามข้อ 5 (5) แห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 จากประกาศฉบับนี้ทำให้ผู้ที่ประกอบกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินซึ่งทำการให้เช่าซื้อและรับซื้อฝากด้วย ต้องไปจดทะเบียนเป็นบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ที่กระทรวงการคลัง มิฉะนั้นจะไม่อนุญาตให้ทำการเช่า ซื้อหรือซื้อฝากบ้านและที่ดินอีกต่อไป

ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 บริษัท เครดิตฟองซีเออร์ส่วนมากยังไม่ได้ทำการ ระดมทุน จากประชาชนทั่วไปมากนัก กิจการที่ทำส่วนมากเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ คือ ให้เช่าซื้อ บ้านและที่ดินที่อยู่ในโครงการของบริษัท เนื่องจากบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ส่วนใหญ่มาจากบริษัทจัดสรร บ้านและที่ดิน มิใช่กับบริษัทที่ตั้งขึ้นเพื่อให้กู้เงินเองและรับออมทรัพย์จากประชาชนอย่างจริงจัง ข้อจำกัด

ของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 มีคือ แหล่งเงินทุนมีจำนวนจำกัด เนื่องจาก ปัญหาการระดมทุนจากประชาชนและนิติบุคคลและบริษัท เครดิตฟองซิเอร์จะดำเนินธุรกิจจัดสรรต่อไป ไม่ได้ แต่อนุญาตให้ซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้จัดสรรหรือจากผู้อื่น เพื่อให้ลูกค้าเช่าซื้อได้ ตราบใดที่สถาบัน การเงินมีอำนาจดำเนินกิจการจัดสรรและทำกิจการที่มีการซื้อ-ขายได้ ถือเป็นการทำธุรกิจที่มีการ เสี่ยงเกิดขึ้น ซึ่งสถาบันการเงินไม่ควรทำเพราะเป็นการนำเงินของผู้อื่นมาเสี่ยงด้วย เพื่อแก้ไข ปัญหาดังกล่าว รัฐบาลจึงได้ออกพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์บังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 10 พค. 2522 เป็นต้นมา มีผลทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีสภาพเป็นสถาบันการเงินมากขึ้น ใจความในพระราชบัญญัติมีดังต่อไปนี้คือ

1. กิจการเครดิตฟองซิเอร์ หมายถึงกิจการที่ให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้ำปกติ
2. กิจการรับซื้อฝาก หมายถึงกิจการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝาก เป็นทาง ค้ำปกติ
3. กิจการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

#### บทบาทของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

การขาดแคลนที่อยู่อาศัยใน เขตกรุง เทพมหานคร เป็นปัญหาที่ รื้อรังมาเป็นเวลานาน หน่วยงานของรัฐสามารถแก้ปัญหาการขาดแคลนได้เป็นบางส่วนเท่านั้นยังไม่สามารถสนองตอบความ ต้องการด้านที่อยู่อาศัยได้ทั้งหมด บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เป็นสถาบันการเงินภาคเอกชนสถาบันหนึ่ง ที่ช่วยแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ช่วยให้ผู้มีรายได้อ่อนกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการให้กู้จำนองให้เช่าซื้อ และรับซื้อฝาก เพื่อนำเงินนั้นไปซื้อบ้านและหรือที่ดิน หรือเพื่อการอื่น

ในปัจจุบันประเทศไทยมีบริษัท เครดิตฟองซิเอร์อยู่ 33 บริษัท ประมาณ 30 บริษัท เป็นบริษัทที่ มาจากบริษัทจัดสรรบ้านและที่ดินมาก่อน มีเพียงไม่กี่บริษัทที่ประกอบกิจการ เครดิตฟองซิเอร์อย่างจริงจัง มาตั้งแต่ต้น บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หลายบริษัทมีกิจการจัดสรรบ้านและที่ดิน เป็นของตนเอง และหรือ สัมปสนุนโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินบางราย เหตุที่ยังสามารถทำการจัดสรรได้อยู่ทั้งที่พระราชบัญญัติ

ปี 2522 ห้ามทำเพราะบริษัทมีสัญญา ริมทรัพย์อันได้แก่บ้านและที่ดินอยู่ก่อน ที่พระราชบัญญัติปี 2522 จะมีผลบังคับใช้ ธนาคารแห่งประเทศไทยให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศออกให้ เรืองที่สุดเท่าที่จะทำได้ และห้ามซื้ออสังหาริมทรัพย์ เป็นกรรมสิทธิ์อีกต่อไป เว้นแต่มีไว้เพื่อการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซี เออร์อันได้แก่อาคารที่ทำงาน เป็นต้น

นอกจากบริษัทจะให้กู้แก่ประชาชนทั่วไปโดยมีอสังหาริมทรัพย์จำนองแล้ว บริษัทเครดิตฟองซี เออร์ยังให้กู้แก่ผู้จัดสรรบ้านและที่ดินในลักษณะสนับสนุนโครงการอีกด้วย บทบาทของบริษัท เครดิตฟองซี เออร์ที่มีต่อกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินจึงมีอยู่มาก ซึ่งมักจะเป็นในลักษณะที่พึ่งพาอาศัยกัน ของทั้งสองกิจการกล่าวคือ บริษัท เครดิตฟองซี เออร์ให้ผู้จัดสรรกู้เงินไปสร้างบ้านบนที่ดินซึ่งจำนองอยู่กับบริษัทเครดิตฟองซีเออร์ เมื่อมีผู้มาซื้อบ้านตามโครงการจัดสรรดังกล่าว ผู้เป็นเจ้าของโครงการก็จะหาแหล่งเงินให้แก่ผู้ซื้อ ถ้าผู้ซื้อต้องการซื้อเงินผ่อนโดยผ่านทางบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ ซึ่งแต่ก่อนนิยมทำในรูปของการเช่าซื้อ แต่ในปัจจุบันทำได้เพียงจำนองกับชายฝากเท่านั้น

#### การดำเนินงานของ บริษัท เครดิตฟองซีเออร์

ในปัจจุบันบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ดำเนินงานในลักษณะ เป็นสถาบันการเงินมากขึ้นกว่าแต่ก่อน กล่าวคือ เริ่มให้ความสำคัญกับการระดมเงินจากประชาชนโดยขายตั๋วสัญญาใช้เงินมากขึ้น ทั้งที่ก่อนปี 2521 บริษัทเครดิตฟองซีเออร์หลายบริษัทระดมเงินจากประชาชนทั่วไปน้อยจนถึงไม่ระดมทุนจากประชาชนเลยก็มี สันนิษฐานว่าเงินงานแต่ทางด้านจัดสรรเท่านั้น แต่ในปัจจุบันหลังจากพระราชบัญญัติปี 2522 ออกบังคับใช้บริษัทเครดิตฟองซีเออร์อยู่ในความควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย แทนกระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทยควบคุมบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ เหมือนกับควบคุมสถาบันการเงินทั่วไป และบริษัทต้องดำเนินงานตามกฎหมายข้อบังคับที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ซึ่งต่างไปจากการดำเนินงานที่เคยทำมาแต่ก่อนมาก

กล่าวโดยสรุป บริษัทเครดิตฟองซีเออร์ที่ให้เงินกู้เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น ปลุกสร้างบ้าน และให้กู้เพื่อพัฒนาที่ดิน ที่ให้กู้มีอนส่งรายเดือนระยะยาว 15 ปีขึ้นไป สำหรับผู้ซื้อที่ดินและสร้างบ้าน ที่ทำเป็นจำนวนมากถึงร้อยล้านบาทขึ้นไป มีเพียง 2 บริษัท ที่เป็นเช่นนี้เพราะภูมิหลังของบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ทั้ง 33 บริษัท ขณะนี้มีแตกต่างกันออกไปคือ

3.1 บริษัทส่วนใหญ่ได้เปลี่ยนแปลงมาจาก บริษัทจำกัดสรรฯ เพราะรัฐบาลแจ้งให้บริษัท จำกัดสรรฯ ที่ทำการให้เข้าชื่อ และชื่อฝากต้องจดทะเบียนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยอาศัยความใน ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 เรื่องการระงับกิจการธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

3.2 ใน 31 บริษัทที่มีไม่กับบริษัท แยกตัวออกมาจากบริษัทเงินทุนที่ค้ำหนุนและได้ จดทะเบียน ตั้งขึ้นในระยะที่รัฐบาลให้บริษัทจำกัดสรรฯ จดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วย

3.3 มี 1 บริษัทที่แยกตัวออกมาจากรณาคารพาณิชย์ เมื่อมาทำธุรกิจการเงิน เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจะต้องไปจดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วยตาม ผลของ ปว. 58

3.4 ส่วนอีก 1 บริษัทเป็นบริษัทของรัฐบาลต่างประเทศที่เข้ามาถือหุ้นร่วมกับฝ่าย ไทยเพื่อให้เงินกู้ระยะยาว สำหรับบ้านที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ

สรุปผลการดำเนินงานของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทั้ง 33 บริษัท

ในปัจจุบันเครดิตฟองซิเอร์รวมทั้งสิ้น 33 บริษัท แต่ก็ปรากฏว่ายังมีปริมาณของธุรกิจ น้อยมาก เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ทั้งปรากฏว่า มีเพียงไม่กี่บริษัทที่ดำเนินงานอย่างจริงจัง และมีอยู่หลายบริษัทที่เพิ่งเริ่มประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ เมื่อปลายปี 2521 เป็นต้นมา บางบริษัท ยังมิได้ประกอบการเลยก็มี อย่างไรก็ตามก็ถือว่าการดำเนินงานได้ดังนี้คือ

#### 1. ฐานะและการดำเนินงาน

ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2522 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทั้ง 33 บริษัทมี

สินทรัพย์รวมทั้งสิ้น	3,027.8	ล้านบาท
เงินกองทุนรวมทั้งสิ้น	596.2	ล้านบาท
เงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น	1,988.0	ล้านบาท

- เงินกู้ยืมที่แยกออกเป็นแหล่งเงินกู้ยืมที่สำคัญได้ 2 ทางคือ

1. จากสถาบันการเงินอื่น ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน  
จำนวน 856.3 ล้านบาท

2. ได้จากหน่วยตัวสัญญาใช้เงิน 811.0 ล้านบาท

แหล่งเงินทุนที่สำคัญทั้ง 2 แหล่งนี้มีอัตราร้อยละ 43 และ 40.8 ของเงินทุนทั้งสิ้น ส่วนที่เหลือมาจากแหล่งเงินทุนอื่น ๆ

เงินให้กู้ยืม ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2522 บริษัท: เครดิตฟองซิเอร์มีเงินให้กู้ยืมทั้งสิ้น 2,691.41

ล้านบาทแยกเป็น

- การให้กู้ยืมเพื่อธุรกิจฟองซิเอร์	1,301.0	ล้านบาท
- เงินลงทุน	90.0	ล้านบาท
- และเงินให้กู้ยืมอื่น ๆ	1,301.0	ล้านบาท

หรือคิดเป็นร้อยละ 48.3, 3.3 และ 48.3 ของเงินให้กู้ยืมตามลำดับ

จากลักษณะของเงินให้กู้ยืมจะเห็นได้ว่า บริษัทนำเงินไปให้กู้ยืมในธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ และให้กู้ในด้านอื่น ๆ ซึ่งไม่ใช่เป็นการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ในปริมาณเกือบเท่ากัน ซึ่งอาจสรุปได้ว่าการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ยังไม่ให้ผลตอบแทนหรือกำไรในอัตราที่สูง หรือยังมีอุปสรรคในการดำเนินงานธุรกิจด้านนี้ ส่งผลให้บริษัท เครดิตฟองซิเอร์หันไปสนใจประกอบธุรกิจการให้กู้ยืมด้านอื่นจำนวนมาก<sup>1</sup>

<sup>1</sup> นวรัตน์ เลยะกุล, "การดำเนินงานของบริษัท เครดิตฟองซิเอร์" บันทึกประกอบคำบรรยายธุรกิจของบริษัทเงินทุน บริษัทหลักทรัพย์ และบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ในประเทศไทย ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันเงินทุน, 2522 หน้า 24

ปัญหาในการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซีเอในประเทศไทย

1. ปัญหาแหล่งเงินทุน

1.1 ความไม่คล่องตัวในการระดมเงินทุนจากประชาชน ทั้งนี้เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจประเภทนี้น้อยมาก นอกจากนี้ยังให้ความไว้วางใจกับสถาบันการเงินประเภทนี้น้อย โดยทั่วไปแล้วบุคคลจะออมเงินที่ตนวางแผนไว้กับสถาบันการเงินที่ตนไว้วางใจ และแน่ใจว่าจะถอนคืนเมื่อใดก็ได้ แต่เนื่องจากบริษัทเครดิตฟองซีเอ เป็นสถาบันการเงินที่ใหม่ในสายตาของคนทั่วไป ทั้งที่ผ่านมานานแล้วก็ตาม ประกอบกับไม่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลาย จึงทำให้ประชาชนทั่วไปไม่เกิดความเชื่อถือพอที่จะออมเงินด้วย ทั้งที่ความมั่นคงของบริษัทเครดิตฟองซีเอมีมากพอ ๆ กับสถาบันการเงินทั่วไปที่มีผู้นิยมออมทรัพย์ด้วย

1.2 การกำหนดวงเงินขั้นต่ำ 2,000 บาท อายุการไถ่ถอนคืน 3 ปี

เงินออมขั้นต่ำ 2,000 บาท เป็นจำนวนเงินออมที่ค่อนข้างสูงสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้ที่จะมีเงินเหลือออม 2,000 บาท จะต้องมียาไรต์พอควร แต่สำหรับผู้มีรายได้น้อยจำนวนเงิน 2,000 บาท กว่าจะเหลือเก็บไว้ออมได้คงต้องใช้เวลา ในขณะที่เดียวกันถ้าผู้ออมมีความจำเป็นต้องใช้จ่ายเงินก่อนตัวครบกำหนดไถ่ถอนคืน เขาจะเกิดความไม่แน่ใจว่าจะถอนคืนเมื่อถึงคราวจำเป็นได้หรือไม่ เพราะหน้าตัวกำหนดเวลาไถ่ถอนคืนไว้ 3 ปี

ทั้งสองประการดังกล่าวจึงเป็นอุปสรรคในการระดมเงินออมของบริษัทเครดิตฟองซีเอ

2. แหล่งเงินทุนมีอยู่ในวงจำกัด แหล่งเงินทุนมีอยู่ 3 แหล่งคือ จากการขายตัวสัญญาไว้เงินให้แก่ประชาชนทั่วไป กู้ยืมจากนิติบุคคล และจากสถาบันการเงินอื่น ซึ่งทั้ง 3 แหล่งให้บริษัทเครดิตฟองซีเอกู้ยืมในจำนวนเงินที่ไม่มากนัก ทั้งนี้อาจเป็นเพราะยังไม่ได้ได้รับความเชื่อถือเท่าที่ควร เนื่องจากยังไม่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในหมู่ชนทั่วไป

3. ปัญหาด้านกฎหมาย

3.1 ความไม่แน่นอนของกฎหมาย กล่าวคือ จากประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 บริษัทเครดิตฟองซีเอสามารถทำกิจการให้เข้าชื่อได้ จึงมีอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่บ้าน และหรือที่ดินอยู่ในมือมาก ต่อมา เมื่อพระราชบัญญัติปี 2522 ออกบังคับใช้ กำหนดห้ามไม่ให้บริษัทเครดิตฟองซีเอทำการให้เข้าชื่อ

อีกต่อไป ปัญหาจึงเกิดกับบริษัทที่เคยทำคดีล้มละลายมาก่อน ซึ่งทำให้เข้าซื้อด้วย ยังมีโครงการที่ตกค้าง อยู่และต้องรับจำหน่ายออกโดยเร็ว เนื่องจากกฎหมายใหม่ห้ามไม่ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีสิทธิหา ทรัพย์สินไว้ในครอบครอง ที่มีอยู่ก็ให้รับจำหน่ายออกโดยเร็ว แต่เนื่องจากบ้านและที่ดินเป็นสินค้า ราคาแพง ความคล่องตัวในการจำหน่ายมีไม่มากนัก และยิ่งขาดเงินทุนในการพัฒนาโครงการ ก็ยิ่ง ทำให้จำหน่ายออกสิทธิทรัพย์สินในครอบครองลำบากขึ้น ปัญหาในข้อนี้เกี่ยวเนื่องกันกับปัญหาในข้อที่จะ กล่าวต่อไปคือ

3.2 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวกับแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน กฎหมาย กำหนดห้ามนำเงินทุนที่ระดมได้ไปใช้ในการพัฒนาโครงการ สัตถ์สรที่บริษัทเคยมีอยู่เหมือนเดิมไม่ได้ ทำได้เพียงให้กู้ยืมและซื้อฝากเท่านั้น ด้วยเหตุนี้ทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เคยมีโครงการสัตถ์สร ขาดเงินทุนโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่ทำมาก่อนที่กฎหมายใหม่จะออกบังคับใช้

นอกจากนี้ยังมีปัญหาในด้านรูปแบบบัญชี ที่มีลักษณะผลระหว่างการเป็นสถาบันการเงินกับ การเป็นบริษัทสัตถ์สร กล่าวคือกฎหมายห้ามซื้อสิทธิทรัพย์สินไว้ในครอบครอง ถ้าเป็นสถาบันการเงิน แต่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เคยทำคดีล้มละลายจะมีอัตรายืมที่เป็นบ้านและหรือที่ดินปรากฏอยู่เป็น จำนวนเงินที่มากพอสมควร จึงทำให้ดูไม่สมเหตุสมผล ในระยะแรก ๆ ปัญหาทางบัญชีมีมากเนื่องจาก รัฐบาลไม่ได้กำหนดรูปแบบในการลงบัญชีไว้อย่างแน่นอนว่าต้องการรายการอะไรบ้าง เมื่อบริษัทเครดิต ฟองซิเอร์ส่งรายงานงบดุล งบกำไรขาดทุนไปยังธนาคารแห่งประเทศไทย จึงมักมีปัญหาให้แก้ไขอยู่เสมอ ในด้านการลงบัญชี

#### ปัญหาในการประกอบกิจการ

1. ปัญหาการแปรสภาพบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้เป็นบริษัทมหาชน ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2521 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะต้องแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนภายใน 7 ปี หรือภายในระยะเวลาที่รัฐมนตรีขยายไปตามมาตรา 83 เนื่องจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แต่ละบริษัท มีผู้ถือหุ้นใหญ่ไม่กี่ราย และไม่ประสงค์จะแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน เนื่องจากผู้ถือหุ้นหรือเจ้าของเดิม ต้องการมีอำนาจควบคุมบริษัทอย่างเต็มที่ การเปิดโอกาสให้ผู้อื่นเข้าร่วมลงทุนด้วย เป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้ ผู้ถือหุ้นใหญ่หรือเจ้าของเดิม ซึ่งมีประสบการณ์มากลดความสนใจที่จะบริหารงานอย่างจริงจังลง ทำให้ การพัฒนาของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นไปอย่างช้าไม่ก้าวไกลเท่าที่ควร

2. ปัญหาขอบเขตของการประกอบการ ผู้บริหารบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยังไม่เข้าใจ ขอบเขตของการประกอบธุรกิจโดยแน่ชัด ทั้งนี้เนื่องมาจากความไม่แน่นอนของกฎหมายที่เปลี่ยนแปลง อยู่เสมอ และความไม่กระจ่างชัดของกฎหมายที่มีผลบังคับใช้ ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการตีความและเข้าใจ กันไปคนละอย่าง ทำให้การปฏิบัติการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เมื่อ ธนาคารแห่งประเทศไทยเข้ามาควบคุมแทนกระทรวงการคลัง ปัญหาจึงเกิดขึ้นระหว่างผู้ควบคุมกับ ผู้ถูกควบคุม ซึ่งจะต้องปรับปรุงแนวทางการปฏิบัติกันใหม่เพื่อให้สอดคล้องต่องันทั้งสองฝ่าย

### 3. ปัญหาการขาดแคลนบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ

ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ยังเป็นที่รู้จักไม่แพร่หลาย บุคคลที่มีความรู้ความสามารถใน ธุรกิจนี้ยังมีไม่มากนัก ทำให้ธุรกิจนี้ขาดบุคคลที่จะช่วยบริหารงานให้เจริญเติบโตในอัตราที่เร็วที่ เหมาะสม

กล่าวโดยสรุป ปัญหาดังกล่าวข้างต้น เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นในช่องแรกของการเปลี่ยนแปลง ของกฎหมายและการควบคุมของรัฐบาลเสียเป็นส่วนใหญ่ ผู้เขียนคิดว่าเมื่อทุกอย่างเข้ารูป ทุกฝ่าย รู้แนวปฏิบัติที่ชัดเจน ปัญหาต่าง ๆ คงค่อย ๆ หายไป

### เสนอแนะทางแก้ปัญหา

จากการศึกษาวิจัยในบทก่อน ๆ ผู้เขียนได้หยิบยกปัญหาที่เกิดขึ้นกับธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ไว้หลายประการด้วยกัน และผู้เขียนมีความเห็นที่จะเสนอแนะดังนี้

#### 1. ปัญหาแหล่งเงินทุนและหรือปัญหาการระดมทุน

ปัญหาความไม่คล่องตัวในการระดมทุนจากประชาชนทั่วไป เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ความไม่เข้าใจ และความไม่ไว้วางใจในธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์เท่าที่ควร ผู้เขียนเห็นว่าควรหาวิธีที่จะ ทำให้ประชาชนสนใจ และรู้จักบริษัท เครดิตฟองซิเอร์ให้มากกว่าที่เป็นอยู่ ทั้งนี้เพื่อจูงใจให้ประชาชน ออมทรัพย์และใช้บริการกับเครดิตฟองซิเอร์มากขึ้น ส่วนวิธีการที่จะเสนอแนะมีดังนี้คือ

### บริษัททำการส่งเสริมเองโดย

1. แต่ละบริษัททำการโฆษณาประชาสัมพันธ์เอง เพื่อให้ประชาชนทราบว่าบริษัทประกอบธุรกิจประเภทเป็นสถาบันการเงิน รับออมทรัพย์ตั้งแต่ 2,000 บาทขึ้นไป ให้อัตราดอกเบี้ย 15% ต่อปี ซึ่งสูงกว่าธนาคาร มีความมั่นคงพอที่จะคุ้มครองเงินออมของประชาชน อยู่ในความควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย และให้กู้ยืมเองเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ หรือเพื่อกิจการอื่น ทั้งนี้เพื่อให้ประชาชนออมทรัพย์และทำธุรกิจกับเครดิตฟองซิเอร์ โดยวิชัยทริศรียากรรมการโฆษณาเข้าช่วย

2. ทำการประชาสัมพันธ์โดยผ่านทางสมาคมเครดิตฟองซิเอร์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่ายในทางโฆษณาให้น้อยลงสำหรับแต่ละบริษัท และเพื่อเผยแพร่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นส่วนรวมไม่เฉพาะเจาะจงว่าเป็นบริษัทใดบริษัทหนึ่ง บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เป็นสมาชิกควรรใช้สมาคมเครดิตฟองซิเอร์แห่งประเทศไทยให้เป็นประโยชน์ในการเผยแพร่กิจการ โดยรวมเงินแต่ละบริษัทที่เป็นสมาชิกเป็นเงินกองกลางสำหรับเผยแพร่โดยเฉพาะ

อนึ่ง ในจำนวนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่มีอยู่ 33 บริษัทเป็นสมาชิก สมาคมเครดิตฟองซิเอร์แห่งประเทศไทยทั้ง 25 บริษัทนับเป็นการรวมตัวกันอย่างเหนียวแน่น ดังนั้นควรรใช้สมาคมให้เป็นประโยชน์ในการประกอบกิจการ เช่น ขอความร่วมมือในการจะทำอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นส่วนรวม หรือให้สมาชิกแสดงความคิดเห็นหรือเสนอแนะในสิ่งที่จะทำให้เครดิตฟองซิเอร์เจริญเติบโตมากขึ้นในอนาคต

3. บริษัทควรสร้างความเชื่อถือให้แก่ประชาชนทั่วไปให้เขาเห็นว่าบริษัทมั่นคงพอที่เขาจะออมทรัพย์ด้วย ซึ่งทำได้โดยดำเนินการอย่างระมัดระวัง ไม่ลงทุนในสิ่งที่จะก่อให้เกิดความเสี่ยงในอันที่จะทำให้เงินออมของประชาชนเกิดความเสียหาย รักษาสภาพคล่องในอัตราที่เหมาะสมแก่ผู้ที่จะมาถอนคืนในแต่ละวัน ทั้งนี้เพื่อผู้ออมทรัพย์สามารถเรียกเงินคืนได้เมื่อทวงถาม อันเป็นการสร้างความเชื่อถือให้แก่ประชาชนผู้ออมอย่างหนึ่ง เป็นต้น

บริษัทควรได้รับการส่งเสริมจากรัฐบาล คือ

1. ควรได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลให้แก้ไขค่าเป็นภาษาไทยที่มีความหมายในตัว ฟังแล้วเข้าใจว่าเป็นกิจการประเภทสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับสหกรณ์ทรัพย์ แทนคำว่า เครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งฟังแล้วไม่สามารถเข้าใจความหมายได้ทันทีเหมือนกับคำว่า ธนาคาร, บริษัทเงินทุน, บริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น
2. รัฐบาลควรหากดีไกลหรือวิธีการที่จะทำให้ เอกสารการรับจำนวนที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ มีอยู่เป็นเอกสารที่สามารถนำออกหาประโยชน์ต่อได้เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งเงินทุนให้กับบริษัท ในปัจจุบัน บริษัทไม่สามารถหาผลประโยชน์จากเอกสารดังกล่าวได้ ทำให้เอกสารจำนวนอยู่ในสภาพที่เป็นเอกสารตาย ทั้งที่เป็นเอกสารที่มั่นคง เนื่องจากมีสหกรณ์ทรัพย์ค้ำประกันอยู่ ถ้าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถนำเอกสารนี้ไปหาประโยชน์ได้ เช่น นำไปจำนองอันดับสองกับธนาคารหรือ โดยกลไกที่รัฐบาลจะทำให้ เอกสารนี้สามารถนำออกขายในตลาดได้ ก็จะทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มมากขึ้น เป็นการเพิ่มแหล่งเงินทุน ถ้าเอกสารจำนวนดังกล่าวสามารถนำออกขายในตลาดเชื่อว่าขายได้ เพราะนอกจากจะมีอัตราดอกเบี้ยสูงแล้วยังมั่นคง เนื่องจากมีสหกรณ์ทรัพย์ค้ำประกันอีกด้วย
3. ภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นปัญหาที่รัฐต้องแก้ไข เครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินหนึ่งที่น่าให้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสามารถช่วยลดภาวะการขาดแคลนดังกล่าวได้ ถ้ารัฐบาลสนับสนุนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ก็เท่ากับสนับสนุนให้คนมีที่อยู่อาศัยไปในตัว และถ้ารัฐต้องการส่งเสริมให้คนกินดีอยู่ดี โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง รัฐควรส่งเสริมทางด้านภาษีกล่าวคือ ควรถือว่าดอกเบี้ยอันเกิดจากการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย จากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นรายจ่ายที่หักภาษีได้ ส่วนจะให้หักได้ในอัตราเท่าไรก็แล้วแต่รัฐจะเห็นสมควร ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าจะสนับสนุนกิจการเครดิตฟองซิเอร์ และส่งเสริมให้คนมีที่อยู่อาศัยมากน้อยเพียงใด
4. ประการสุดท้ายที่ผู้เขียนขอเสนอแนะให้รัฐบาลคือ การจัดตั้งสถาบันประกันเงินฝาก แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เนื่องจากวิกฤติการณ์ในตลาดหลักทรัพย์และวิกฤติการณ์ที่เกิดขึ้นกับบริษัทราชชา เงินทุนจำกัด เมื่อราวเดือนเมษายนของปี 2522 ได้ทำให้ประชาชนเป็นจำนวนมาก เริ่มคลายความเชื่อต่อการบริหารงานของบริษัทเงินทุน ซึ่งเป็นผลกระทบมาถึงบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ด้วย เพราะ

มีลักษณะเป็นสถาบันการเงินที่ใกล้เคียงกัน เพื่อเรียกความเชื่อถือของประชาชนให้กลับคืนมา รัฐบาลพิจารณาจัดตั้งสถาบันดังกล่าวไว้เร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้ ไม่เพียงแต่จะช่วยบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เท่านั้น ยังช่วยให้ประชาชนสนใจออมทรัพย์กับสถาบันการเงินมากขึ้น อันจะทำให้เป็นผลดีต่อการพัฒนาประเทศ ถ้าประชาชนมีการออมเงินอย่างเป็นระบบ สามารถนำเงินออมนี้ออกมาใช้หมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้

ควรตั้งสถาบันประกันเงินฝากแห่งประเทศไทยจะช่วยลดปัญหาความไม่ไว้วางใจหรือไม่เชื่อถือที่ประชาชนมีต่อบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ทั้งนี้เพราะเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่นแล้ว บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยังได้รับความเชื่อถือน้อยกว่าด้วยเหตุผลคือ

- ในความรู้สึกของประชาชนทั่วไปเห็นว่า เครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินใหม่
- คนทั่วไปยังไม่เข้าใจกิจการนี้ดีพอ
- เงินทุนที่ประกอบการมีน้อยกว่าธนาคาร หรือบริษัทเงินทุนอื่นอีกมาก จึงทำให้เห็นว่า บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นสถาบันการเงินที่เล็ก มีความมั่นคงน้อยกว่าธนาคารหรือบริษัทเงินทุนอื่น

เมื่อความศรัทธาไม่เกิดขึ้นในความรู้สึกของประชาชน เขาก็จะไม่ออมทรัพย์กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพราะบุคคลจะออมทรัพย์ที่ตนวางแหนดไว้กับสถาบันการเงินที่ตนไว้วางใจ และเชื่อถือว่ามั่นคง สามารถเรียกคืนได้เมื่อต้องการ ดังนั้นจึงเห็นว่ารัฐบาลควรสนับสนุนให้ประชาชนเชื่อถือบริษัท โดยการตั้งสถาบันประกันเงินฝาก แล้วรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นสมาชิก พร้อมกับประกาศให้สาธารณชนทราบทั่วกันว่า การออมเงินกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีผู้ออมจะได้รับความคุ้มครองเงินออมจากสถาบันประกันเงินฝากแห่งประเทศไทย

คำจำกัดความของการประกันเงินฝาก การประกันเงินฝากนี้อาจให้คำจำกัดความได้ว่า คือ การที่รัฐบาลหรือหน่วยงานของรัฐบาล หรือองค์การที่ได้รับความเชื่อถือจากประชาชนให้สัญญาแก่ประชาชนว่า หากนำเงินไปฝากกับสถาบันการเงิน เงินฝากจำนวนนี้จะไม่สูญ แม้สถาบันการเงินนั้นจะเลิกล้มกิจการไปก็ตาม และในการประกันนี้ประชาชนผู้ฝากเงินจะไม่ต้องรับภาระในการจ่ายเบี้ยประกัน ผู้ที่จะต้องรับภาระคือ สถาบันการเงินที่ผู้ฝากใช้บริการอยู่ ประโยชน์ของสถาบันประกันเงินฝากนั้นนอกจากจะเป็นการปกป้องผลประโยชน์ของผู้ออมโดยตรงแล้ว ยังมีความสามารถหยุดยั้งผลกระทบลักษณะที่เป็นลูกโซ่ในการที่สถาบันการเงินหนึ่งต้องล้มเลิกกิจการไป ทั้งนี้เพราะประชาชนไม่มีความ

จำเป็นต้องไปแย่งกันถอนเงิน เนื่องจากมีสถาบันประกันเงินฝากพร้อมที่จะจ่ายแทนอยู่แล้ว ดังนั้นผลในแง่จิตวิทยาจึงรุนแรงน้อยกว่าในกรณีที่ไม่มีสถาบันประกันเงินฝาก

## 2. ปัญหาตามกฎหมายที่ออกบังคับใช้

1. ความบกพร่องของประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 ทำให้เกิดปัญหาเมื่อถือปฏิบัติภายหลัง เพราะกฎหมายฉบับนี้ไม่รัดกุมพอ การประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ในเรื่องการอนุญาตให้ทำเข้าซื้อได้ ซึ่งถือเป็นกิจการที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ส่วนมากทำอยู่ แต่พอมาปี 2522 กฎหมายประกาศห้ามให้เครดิตฟองซิเอร์ทำเข้าซื้อ ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประกอบการอันเนื่องมาจากความไม่รัดกุมของกฎหมายที่ออกบังคับใช้เป็นปัญหาต่อเจ้าของกิจการที่ต้องเปลี่ยนแนวทางปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย ผู้เขียนเห็นว่าในการออกกฎหมายแต่ละครั้งก่อนจะให้มีผลบังคับใช้ควรได้พิจารณาอย่างรัดกุมเสียก่อน มิใช่รับออกกฎหมายมาและเมื่อเกิดข้อบกพร่องก็แก้ไขทีหลังดังที่เป็นอยู่ ผู้ออกกฎหมายควรคำนึงถึงผู้ปฏิบัติตามด้วยว่ามีความสามารถทำได้เพียงใด ดังในกรณีของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เคยทำเข้าซื้อมาก่อนนี้ย่อมมีโครงการเก่าที่ยังทำค้างอยู่ การหยุดหรือเลิกโครงการไม่สามารถทำได้ในเวลาอันสั้น ยิ่งถ้าเป็นโครงการใหญ่ก็ยิ่งต้องใช้เวลามาก ดังนั้นควรกำหนดระยะเวลาผ่อนผันให้การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่บ้านและ/หรือที่ดินเป็นเวลาที่เหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีอยู่ และธนาคารแห่งประเทศไทยควรควบคุมการจำหน่ายอย่างใกล้ชิดโดยใช้เหตุผลเป็นสำคัญ

2. ในภาวะการแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น เช่น ธนาคาร บริษัทเงินทุน, บริษัทหลักทรัพย์ เป็นต้น บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินดังกล่าว สดว่ายังเล็กกว่ามีเงินทุนน้อยกว่า ฉะนั้นภาวะการแข่งขันจึงอยู่ในฐานะที่ไม่ดีนัก เมื่อรัฐได้อนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เกิดขึ้นมา และต้องการให้เป็นสถาบันการเงิน ดังนั้นรัฐควรจะให้ความสนใจและสนับสนุนให้ธุรกิจประเภทนี้อยู่รอดสามารถเลี้ยงตัวเองได้ตลอด ถ้าเป็นไปได้ผู้เขียนขอเสนอแนะให้รัฐออกกฎหมายแบ่งประเภทของสถาบันการเงินให้เห็นเด่นชัด คือ ถ้าเป็นกิจการที่ทำในระยะสั้น ระยะเวลา 1-3 ปี (Short Term) ควรยกให้เป็นกิจการที่ธนาคารทำ ส่วนกิจการที่ทำในระยะยาวตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป (Long Term) และโดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อันได้แก่ บ้านและที่ดิน เช่น

ขายฝาก จำนองบ้านและที่ดิน เป็นต้น ควรกำหนดให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทำแต่เพียงผู้เดียว และ  
กิจการที่เกี่ยวข้องอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมที่ใช้ระยะเวลา 3 ปีขึ้นไป (Middle Term) แต่ไม่เกิน  
10 ปี ควรให้บริษัทเงินทุนและบริษัทหลักทรัพย์ทำโดยไม่ปนกันธุรกิจใดเข้าประเภทไหนก็ให้กิจการนั้นทำ

ถ้ามีการแบ่งแยกประเภทของกิจการที่สถาบันการเงินทำได้ดังกล่าว นอกจากจะลดภาวะ  
การแข่งขันกันเองระหว่างสถาบันการเงินต่างประเทศแล้ว ยังเป็นผลดีต่อการควบคุมดูแลของรัฐบาล  
จะสามารถควบคุมได้ง่ายขึ้นเพราะแบ่งหน้าที่ของแต่ละกิจการให้เป็นสัดส่วนไม่ปนกัน อีกประการหนึ่ง  
การแบ่งเช่นนี้จะทำให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ประกอบการคือ ทำให้แต่ละสถาบันมีความชำนาญงานกันไป  
คนละด้าน ในด้านใดด้านหนึ่งโดยเฉพาะ เมื่อเกิดความชำนาญและเชี่ยวชาญ ความผิดพลาดในการ  
ประกอบการก็จะลดน้อยลง เป็นเหตุหนึ่งที่จะทำให้สถาบันการเงินนั้นเจริญเติบโตและมีมั่นคงในอนาคต  
จึงเป็นผลดีต่อประชาชนที่เกี่ยวข้องและต่อประเทศชาติในที่สุด

3. ในภาวะการแข่งขันที่เป็นอยู่ การที่กฎหมายกำหนดอัตราวงเงินขึ้นว่าในการออมทรัพย์  
กับเครดิตฟองซิเอร์ไว้ตั้งแต่ 2,000 บาทขึ้นไป เป็นเหตุหนึ่งที่ทำให้มีผู้นิยมออมทรัพย์กับบริษัทเครดิต  
ฟองซิเอร์น้อย เฉพาะอย่างยิ่งผู้มีรายได้น้อย หากรัฐจะส่งเสริมให้บริษัทมีแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น ควรลด  
อัตราขั้นต่ำลงให้เหลือประมาณ 1,000 บาท เพราะจะทำให้มีผู้ออมเพิ่มขึ้นกว่าที่เป็น อุปสรรคอีกประการ  
ที่ควบคู่กับอัตราวงเงินขั้นต่ำคือ กำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปีที่ตราไว้หน้าตัวทำให้ผู้ที่คิดจะออมเงิน  
กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เกิดความไม่แน่ใจว่าถ้าในอนาคตเกิดจำเป็นต้องใช้เงินก่อนตัวเงินถึงกำหนด  
เขาจะทำอย่างไร ทั้งที่ความจริงในทางปฏิบัติผู้ออมสามารถถอนเงินคืนได้ตลอดเวลา แต่อัตรา  
ดอกเบี้ยลดลงตามระยะเวลา เมื่อเป็นเช่นนี้ จึงเห็นว่าควรยกเลิกการกำหนดระยะเวลาดังกล่าว  
เพราะถึงแม้ว่าจะกำหนดไว้ 3 ปีแต่ในทางปฏิบัติไม่สามารถทำได้ตั้งที่กฎหมายกำหนด เพราะถือว่า  
เจ้าของเงินมีสิทธิที่จะเรียกเงินของตนคืนได้ตลอดเวลา บริษัทจะหวังเหี่ยวไว้อะไรไม่ได้ อีกประการหนึ่ง  
แม้ว่าบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะต้องระดมทุนในระยะยาวเพื่อให้เหมาะสมกับลักษณะของธุรกิจ คือ ให้  
กู้จำนวนในระยะยาว แต่การออมเงินของประชาชนมีลักษณะเป็นการหมุนเวียนเปลี่ยนกันไป มีการถอน  
และฝากอยู่ตลอดเวลา และดอกเบี้ยที่ได้จากการให้กู้จำนวนบริษัทก็ยังสามารถนำมาเป็นเงินทุนหมุนเวียน  
ได้อีก นอกจากนี้บริษัทที่มีเงินลดสำรองไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทยส่วนหนึ่ง และมีเงินเบิกเกินบัญชี (O/D)

กับธนาคารพาณิชย์อีกส่วนหนึ่งด้วย เพื่อเป็นเกาะป้องกันสภาพคล่องของบริษัท ดังนั้นปัญหาที่เกรงว่าบริษัทจะขาดสภาพคล่องถ้าไม่กำหนดระยะเวลา 3 ปี ไม่ควรจะมีขึ้น นอกจากเหตุผลดังกล่าวข้างต้นด้านความมั่นคงของบริษัทก็มีมากพอ นอกจากจะมีทุนจดทะเบียนตามกฎหมายและมีทรัพย์สินอื่นแล้วยังมีอสังหาริมทรัพย์ที่รับค้ำรองอีก เพราะการปล่อยกู้ให้กู้แต่ละครั้งของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อยู่ในขั้นปลอดภัย ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นว่าควรลดอัตราวางเงินขึ้นต่ำในการออมทรัพย์กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เหลือ 1,000 และยกเลิกกำหนดระยะเวลาไว้ก่อนคืน 3 ปี เพราะในทางปฏิบัติผู้ออมสามารถไถ่ถอนคืนได้ตลอดเวลาอยู่แล้ว

อัตราดอกเบี้ยที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จ่ายแก่ผู้ออม

<u>ประเภทการฝากเงิน</u>	<u>อัตราดอกเบี้ยต่อปี</u>
ครบ 1 เดือน	12%
" 3 เดือน	12.5%
" 6 เดือน	13%
" 9 เดือน	13.5%
" 1 ปี	14%
" 2 ปี	14.5%
" 3 ปี	15%

4. ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับแหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน (Use and source of fund) ก่อให้เกิดปัญหาในการวางรูปแบบบัญชี เนื่องจากกฎหมายไม่ต้องการให้หน้าเงินที่ได้จากการออมทรัพย์ของประชาชนไปใช้ในกิจการ สัตถ์หรือการค้าเข้าซื้อ เช่น นำไปปรับปรุงโครงการบ้านและที่ดิน เงินที่รับเข้าอันได้จากการขายตัวสัญญาไป เงินจะต้องปล่อยให้กู้จำนองหรือทำการซื้อฝากเป็นสำคัญ ปัญหาจึงเกิดกับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เคยทำเข้าซื้อ และสัตถ์รมาก่อน จะต้องขาดเงินพัฒนาโครงการเก่าทั้งที่ยังจำเป็นต้องใช้เงินดำเนินการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้หมดไป

บริษัท เยาวราชย์เครดิตฟองซิเอร์ จำกัด

งบดุล

๑๔๓

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2521

<u>สินทรัพย์</u>			<u>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	67,654.34	เงินกู้ยืม	11,960,109.25
เงินให้กู้ยืมและลูกหนี้		หนี้สินอื่น	<u>113,443.51</u>
เงินให้กู้ยืมโดยการรับจำนอง	6,000,000.00	รวมหนี้สิน	<u>12,073,552.76</u>
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทเงินทุน	<u>1,626,438.35</u>	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		ทุนเรือนหุ้น	
ที่ดิน	2,000,000.00	ทุนจดทะเบียน	
งานก่อสร้างระหว่างทำ	340,000.00	หุ้นสามัญ 20,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000.00 บาท	<u>20,000,000.00</u>
เครื่องตกแต่งติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	<u>51,800.00</u>	ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	
รวม	2,391,800.00	หุ้นสามัญ 20,000 หุ้น เรียกชำระแล้วหุ้นละ 500.00 บาท	10,000,000.00
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	<u>3,580.50</u>	กำไรสะสม	<u>(1,151,820.68)</u>
สินทรัพย์อื่น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>8,848,179.32</u>
ดอกเบี๋ยค้างรับ	135.09		
เงินมัดจำ	10,402,225.00		
รายการรอการตัดบัญชี	385,058.80		
ลูกหนี้อื่น	<u>52,000.00</u>		
รวมสินทรัพย์	<u>20,921,732.08</u>	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>20,921,732.08</u>

รับรองสำเนาถูกต้อง

(นายสุพจน์ เศรษฐกร)

กรรมการ

บริษัท เยาวราชเครดิตฟองซิเออร์ จำกัด  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2521

	บาท
ดอกเบี้ยจากการรับจำนอง	291,102.61
รายได้จากการให้กู้ยืมแก่บริษัท เงินทุน	<u>263,219.17</u>
รวมรายได้	<u>554,321.78</u>
เงินเดือน ค่าจ้าง และเงินอย่างอื่นที่จ่ายให้ลูกจ้าง	118,250.00
ดอกเบี้ยและส่วนลดจ่าย	769,297.70
ค่าธรรมเนียมและบริการ	12,600.40
ค่าโฆษณาและสิ่งเสริมการขาย	414,950.50
ค่าภาษีอากร	24,234.04
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคาร สถานที่และอุปกรณ์	43,537.10
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	36,264.70
ค่าใช้จ่ายอื่น	<u>35,475.15</u>
รวมค่าใช้จ่าย	
หัก ภาษีเงินได้	(960,287.00)
ขาดทุนก่อนรายการพิเศษ	(191,532.88)
ขาดทุนสุทธิ	<u>(1,151,820.68)</u>
	<u>(96.02)</u>

รับรองสำเนาถูกต้อง

(นายสุพจน์ เตยสุกุลธร)

กรรมการผู้จัดการ

## บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จำกัด

งบทดลอง

31 ธันวาคม 2522

เงินสด	96,549.58	
ธนาคาร 6099	139,870.76	
5119	6,527.97	
001	426.13	
2279	14,600.00	
2278	4,538,730.50	
4624		14,806,030.60
5084		581,410.71
ตัวเงินสินเชื่อเคหะการ	155,000.00	
หุ้นไฟแนนซ์	6,000,000.00	
หุ้นเคหะกิจ	6,000,000.00	
หุ้นอมรพิมลนคร	10,000,000.00	
พันธบัตรรัฐบาล	1,100,000.00	
เช็คในมือ	624,780.00	
ป.กรกิจ	341,594.97	
ลูกหนี้อื่น ๆ	373,987.52	
สินเชื่อกะ	567,936.00	
ที่ดินและค่าปรับปรุง		
รวม-รุ่น 1	759,500.00	
อ.9-รุ่น 2	55,000.00	
อ.9-รุ่น 3	1,160,000.00	
รวม - รุ่น 3 ค	364,000.00	

อ.9 - รุ่นต่อเติม	2,548,000.00	
อ.9 - รุ่นพิเศษ	61,200.00	
รวม - ซุปเปอร์มาร์เก็ต	185,500.00	
รวม - ส่วน	3,374,000.00	
ลาดกระบัง	19,392,402.00	
แปดริ้ว	3,088,800.00	
เฟื่องเขต	550,000.00	
รวม - รุ่น 2	890,400.00	
รวมบ่อน้ำ	1,212,086.50	
บ้านทรงไทย	1,917,300.00	
บ้านที่สร้างเสร็จแล้ว		
รวม - รุ่น 1	550,000.00	
อ.9 - รุ่น 2	200,000.00	
รวม - ซุปเปอร์	1,260,000.00	
ที่ดินสำนักงาน	3,151,550.00	
อาคารสำนักงาน	2,193,908.00	
อาคารตลาดผ้า	212,080.00	
อาคารตลาดสด	2,793,174.30	
อาคารซุปเปอร์มาร์เก็ต	1,845,353.87	
เครื่องตกแต่งติดตั้ง	3,491,938.13	
ติ๊กส์โมส์ ราม	668,735.80	
เครื่องมือเครื่องใช้	3,602,795.25	
ยานพาหนะ	1,985,695.00	
เงินมัดจำ	12,000.00	
ตัวเงินที่ดิน		2,627,748.00
เช็คจ่ายล่วงหน้า		1,215,333.45

เงินรับเข้าที่ได้จากการขายตัวสัญญาไว้ เงินจะแสดงอยู่ทางด้านหนี้สินของงบดุล และเงินจำนวนนี้ส่วนใหญ่จะถูกนำไปใช้ในรูปของเงินให้กู้ยืมและลูกหนี้ ซึ่งแสดงอยู่ทางด้านสินทรัพย์ของงบดุล ธนาคารแห่งประเทศไทยจะคอยควบคุมไม่ให้เงินออมดังกล่าวไปใช้ในรูปของที่ดิน และค่าปรับปรุงหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขาย ซึ่งแสดงในงบดุลด้านสินทรัพย์ จากตัวอย่างงบดุลของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 2 แห่ง (ในหน้า 143-146) ซึ่งนำมาเปรียบเทียบให้เห็นระหว่างบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ดำเนินกิจการแบบสถาบันการเงินและไม่เคยทำจัดสรรหรือให้เข้าซื้อมาก่อน คือ บริษัทเอวาราชเครดิตฟองซิเอร์กับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ อ.อมรพันธุ์ ซึ่งเคยทำกิจการจัดสรรบ้านและที่ดินมาก่อนที่จะจดทะเบียนเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เนื่องจากประกอบกิจการให้เข้าซื้อด้วยจึงต้องจดทะเบียนตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 58 บริษัทประเภทหลังมีอยู่มาก และกำลังประสบปัญหา คือ รายการที่ดินและค่าปรับปรุงหรืออสังหาริมทรัพย์หรือการขายจะต้องให้รายการดังกล่าวหมดไปโดยเร็วตามระยะเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ในขณะที่กฎหมายกำหนดห้ามนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายตัวสัญญาไว้ เงินมาปรับปรุงโครงการ บริษัทสิงขรพัฒนาโครงการ และกฎหมายยังห้ามให้ทำเข้าซื้ออีก ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยเร็ว ดังนั้นผู้เขียนจึงขอเสนอแนะทางแก้ไขปัญหาโดยควรแยกบัญชีของบริษัทออกเป็น 2 บัญชีระหว่างบัญชีเก่ากับบัญชีใหม่

บัญชีเก่า ทรัพย์สินและหนี้สินเดิมที่มีก่อนประกาศใช้กฎหมายปี 2522 ให้จัดอยู่ในบัญชีเก่าเดิมเคยทำอย่างไรก็ได้ดำเนินการ เช่นนั้นจนกว่าจะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในบัญชีหมดตามเวลาอันเหมาะสม และห้ามบริษัทมิว่าหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มจากเดิม ทั้งนี้เพื่อให้สภาพของการเป็นบริษัทจัดสรรหมดไป คงเหลือแต่การเป็นสถาบันการเงิน เพราะในปัจจุบันหากดูจากงบดุลตัวอย่างที่แสดงในหน้า 143-146 รายการในงบดุลของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เคยทำจัดสรรมาก่อนจะต่างไปจากรายการในงบดุลของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ไม่เคยทำจัดสรร แต่ดำเนินการในรูปของสถาบันการเงินอย่างเดียว

บัญชีใหม่ เป็นบัญชีของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์อย่างแท้จริง มีแหล่งเงินทุนส่วนใหญ่จากการออมทรัพย์ของประชาชน และแหล่งใช้ไปเพื่อการรับจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และซื้อฝาก เป็นสำคัญ มีทุนจดทะเบียนตามกฎหมายกำหนด และมีรายการทางบัญชีตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องการ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายซึ่งเป็นของเดิมไม่ควรปรากฏในบัญชีใหม่ ถ้าเป็นไปได้ เช่นนี้ก็จะตรงตามที่กฎหมายต้องการ คือไม่อนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีอสังหาริมทรัพย์ไว้ในครอบครอง เว้นแต่การมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กฎหมายอนุญาตให้มีได้ (ซึ่งได้กล่าวแล้วในหน้า 34 ข้อ 3.5 บทที่ 3)

ถ้าแยกออกเป็น 2 บัญชีดังกล่าว จะทำให้เห็นโครงสร้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้ชัดเจน ไม่มีลักษณะผสมระหว่างสำนักงานการเงินกับบริษัทจัดสรร เมื่อบัญชีเก่าสามารถปิดบัญชีได้ ซึ่งเท่ากับเลิกกิจการทางด้านจัดสรรอันเนื่องมาจากได้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เดิมหมดแล้วก็จะเหลือแต่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่เป็นสำนักงานการเงินอย่างแท้จริง ไม่มีกิจการจัดสรรเข้ามาแทรกผสมอยู่ อีกประการที่จะขอเสนอแนะเกี่ยวกับรูปแบบบัญชีคือ ธนาคารแห่งประเทศไทยควรกำหนดรายการทางบัญชีที่บริษัทจะต้องแสดงให้แน่ชัดว่าต้องการให้ลงรายการใดบ้าง และให้ถือเป็นแบบอย่างที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทุกแห่งพึงปฏิบัติตามให้เหมือนกันทั้งระบบ จะช่วยต่อการควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย และทำให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีแนวทางที่จะปฏิบัติให้ถูกต้อง

### 3. ปัญหาในการประกอบกิจการ

1. ปัญหาที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะต้องแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนในอนาคตตามข้อกำหนดของกฎหมาย และผู้ประกอบการในปัจจุบันไม่ต้องการแปรสภาพบริษัทของตน แต่ก่อนที่จะเสนอแนะเกี่ยวกับเรื่องการแปรสภาพให้เป็นบริษัทมหาชนดังกล่าว ผู้เขียนขอเสนอผลดีและผลเสียของบริษัทมหาชนมาแล้วเสียก่อนคือ

#### ผลดีของบริษัทมหาชน

1. บริษัทสามารถนำหุ้นที่ออกใหม่ออกขายแก่มหาชนในตลาดหลักทรัพย์ได้ อันจะเป็นทางให้การหาเงินทุนทำได้กว้างขวางยิ่งขึ้น
2. สามารถถอนหุ้นได้
3. มีสิทธิทางด้านภาษีมากกว่าบริษัทธรรมดา
4. เป็นการกระจายให้ประชาชนทั่วไปมีส่วนเป็นเจ้าของธุรกิจมากขึ้น ไม่ให้ธุรกิจผูกขาดอยู่กับบุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งซึ่งเป็นชนกลุ่มน้อยแต่กลุ่มเดียว ช่วยทำให้ระบบเศรษฐกิจเป็นแบบไม่ผูกขาด และทำให้ประชาชนหันมาสนใจทำธุรกิจมากขึ้น

5. เมื่อประชาชนมีส่วนร่วมลงทุนกับธุรกิจใดก็จะเอาใจใส่กับธุรกิจนั้นเป็นพิเศษ เขาจะศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับธุรกิจนั้น และจากการศึกษานี้เองจะทำให้ผู้ร่วมลงทุนเกิดความคิดในทางสร้างสรรค์ ทั้งนี้เพื่อผลประโยชน์ของเขาเอง หากเขาจะมีส่วนช่วยให้ธุรกิจนั้นเจริญเติบโตขึ้น และเมื่อธุรกิจเจริญเติบโตโดยอาศัยความร่วมมือของผู้ถือหุ้นช่วยกันพัฒนา ก็จะส่งผลต่อเศรษฐกิจของประเทศชาติในที่สุด

6. เป็นการกระจายความเสี่ยงไปในคนหมู่มาก มีตัวตายตัวแทนในการบริหารงาน ถ้าจะต้องสูญเสียผู้บริหารหรือใครไปคนหนึ่งก็ยังมีคนอื่น ๆ อีกมากที่จะรับผิดชอบกิจการสืบแทนต่อไป เพราะบริษัทไม่ได้ขึ้นอยู่กับใครคนใดคนหนึ่ง

#### ผลเสียของบริษัทมหาชน

1. ความรู้ความสามารถของผู้เข้าร่วมลงทุนยังมีน้อย การจัดตั้งบริษัทมหาชนจำเป็นต้องขายหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไป ซึ่งผู้ที่ซื้อหุ้นบางรายไม่มีความรู้ในธุรกิจนั้นดี ไม่รู้ว่าตนในฐานะเจ้าของกิจการคนหนึ่งควรจะบริหารกิจการอย่างไรให้เจริญก้าวหน้า บางรายไม่มีประสบการณ์ทางธุรกิจมาก่อนเลยไม่สามารถช่วยให้กิจการก้าวหน้าได้ เขาลงทุนร่วมด้วยเพียงหวังที่จะมีสิทธิเป็นเจ้าของกิจการด้วยเงินจำนวนน้อยและหวังเงินปันผลซึ่งได้จากการบริหารของผู้อื่น

2. ต้องเปิดเผยตัวเลขทางบัญชีให้สาธารณชนได้ทราบบางรายการเป็นความลับของบริษัทที่จะต้องปกปิดเนื่องจากภาวะการแข่งขัน จึงไม่แน่วแน่เสมอไปว่าตัวเลขที่บริษัทเปิดเผยต่อสาธารณชนนั้นจะตรงกับข้อเท็จจริง หากบริษัทเปิดเผยตัวเลขไม่ตรงต่อข้อเท็จจริงก็จะเป็นผลเสียต่อประชาชนที่ตัดสินใจลงทุนด้วยเพราะทราบข้อมูลที่ผิด ๆ ทำให้การตัดสินใจผิดพลาดได้

3. การเอาใจใส่ในการบริหารไม่ดีเท่าที่ควร กฎหมายกำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของกิจการเดิมมีสิทธิถือหุ้นรายหนึ่ง ๆ เพียงร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมด ถ้าเปลี่ยนเป็นบริษัทมหาชน ด้วยเหตุนี้ทำให้ความสนใจในการบริหารกิจการให้เจริญก้าวหน้าของผู้บริหารยุคเดิมลดน้อยลง ทั้งนี้อาจเป็นเพราะถ้าผู้บริหารต้องรับผิดชอบเงินที่ตนลงทุนไปมาก ๆ เขาจะต้องรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนก้อนนั้นอย่างถึงที่สุดจะตั้งใจบริหารงานอย่างเต็มที่ก็ส่งความสามารถให้ทุนนั้นเกิดดอกออกผลมากมาย แต่

ในทางตรงกันข้ามถ้าเขาต้องการกระจายหุ้นให้ผู้อื่นร่วมลงทุนด้วยและเขาเหลือเพียงร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ซึ่งเดิมมีสิทธิเต็มทั้ง 100% เช่นนี้ทำให้เขาไม่สนใจลงทุนด้วยเหมือนเดิม ความเอาใจใส่ในการบริหารลดลง เพราะถือว่าความเสี่ยงหรือผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นไม่ได้ตกแก่เขาเพียงผู้เดียว และถ้าผู้ที่ร่วมลงทุนด้วยไม่มีความรู้ความสามารถที่จะเข้ามาช่วยทำแทนก็จะก่อให้เกิดความเสียหาย แก่บริษัทหาชนนั้น โดยเฉพาะในระยะแรก ๆ ของการแปรสภาพภาวะเช่นนี้จะแก้ได้ยาก เพราะเป็นสิ่งใหม่ต่อผู้ถือหุ้นใหม่ที่จะเรียนรู้กิจการที่ตนร่วมลงทุนต้องใช้เวลาศึกษาอีกระยะ จึงจะมีแนวความคิดในการบริหารงานแทนผู้บริหารชุดเดิมได้ซึ่งก็ไม่แน่ว่าจะทำได้ดีกว่าชุดเดิมหรือไม่

1. ข้อเสนอแนะสำหรับการแปรสภาพบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ให้เป็นบริษัทหาชน

การอนุญาตให้เจ้าของเดิมมีสิทธิถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 10 ต่อหนึ่งรายของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ผู้เขียนเห็นว่า เป็นจำนวนที่น้อยเกินไป โดยเฉพาะในระยะแรกแห่งการเปลี่ยนแปลงควรจะเป็นไม่เกินร้อยละ 50 ทั้งนี้เพื่อรองใจให้เจ้าของกิจการเดิมสนใจลงทุนและเอาใจใส่ต่อกิจการเหมือนที่เคยปฏิบัติมาก่อน บริษัทจำเป็นต้องอาศัยความรู้ความสามารถและประสบการณ์ของเจ้าของกิจการเดิมก่อนจนกว่าจะแน่ใจว่าบริษัทเติบโตและมั่นคงพอที่จะเสี่ยงตัวรอดและเป็นช่วงที่ผู้เข้ามาถือหุ้นรายใหม่มีความรู้ความเข้าใจพอที่จะเข้ามาทำแทนได้จึงจะลดเหลือไม่เกินร้อยละ 10 ดังกล่าว

2. ขอบเขตของการประกอบการ รัฐบาลโดยธนาคารแห่งประเทศไทยควรกำหนดขอบเขต

และแนวทางการประกอบการสำหรับบริษัท เครดิตฟองซีเออร์ให้เป็นที่แน่ชัด เป็นแบบเดียวกันทั้งระบบ ว่ารัฐต้องการให้ดำเนินการอย่างไร บริษัทส่วนใหญ่ยังไม่เข้าใจถึงขอบเขตของการประกอบธุรกิจ โดยแน่ชัดว่าทำอะไรได้หรือไม่บ้าง ซึ่งถือเป็นปัญหาในการประกอบการอย่างหนึ่ง

3. ปัญหาการขาดแคลนบุคคลที่มีความรู้ความสามารถใน เรื่องธุรกิจ เครดิตฟองซีเออร์

ควรได้รับการแก้ไขโดยให้ความรู้แก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง และประชาสัมพันธ์ทั่วไปว่า เป็นธุรกิจที่มีโครงสร้างและลักษณะการดำเนินงานอย่างไร อาจทำได้โดยพิมพ์เอกสารเผยแพร่ให้การศึกษาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง ให้การฝึกอบรมพนักงาน เจ้าหน้าที่ วิทยากรประชาสัมพันธ์ เป็นต้น ทั้งนี้ต้องได้รับความร่วมมืออย่างจริงจังจากผู้ประกอบการและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

กล่าวโดยสรุป ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น บางปัญหาเกิดจากผลของการเปลี่ยนแปลงกฎหมายใหม่ ซึ่งถือเป็นระยะเริ่มแรกของการเปลี่ยนแปลง ย่อมเป็นธรรมดาที่หลายอย่างยังไม่เข้ารูปรอยที่ดี เมื่อเวลาผ่านไปธุรกิจสามารถปรับสภาพให้เข้ากับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจ (Business Environment) ผู้เขียนคิดว่าปัญหาดังกล่าวจะคลี่คลายไปในทางที่ดี และบางปัญหาเกิดจากความใหม่ของธุรกิจในสายตาของคนทั่วไป และบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นเจ้าหน้าที่ที่ควบคุมหรือผู้ประกอบการเอง ซึ่งส่วนมากยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจประเภทนี้มากนัก หากปัญหาดังกล่าวข้างต้นได้รับความร่วมมือจากทั้งภาครัฐบาลและผู้ประกอบการเอง ให้ความสนใจที่จะช่วยกันแก้ไขปัญหา ผู้เขียนคิดว่าธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์จะเป็นธุรกิจที่น่าสนใจและมีความมั่นคงพอที่จะออมทรัพย์ด้วย เนื่องจากมีอสังหาริมทรัพย์ค้ำประกันการให้กู้ทุกครั้ง นอกจากนี้ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ยังเป็นธุรกิจที่ทำประโยชน์แก่ประเทศชาติทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคม คือในรูปของการเป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังช่วยลดภาวะการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชากรในเขตกรุงเทพมหานครอีกด้วย