

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในประเทศไทย

ตามที่ได้อธิบายมาแล้วว่า การแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยไปจนถึงชั้นไปนั้น วิธีหนึ่งที่สามารถทำได้ คือ การจัดให้มีสถาบันการเงินที่ระดมเงินออมและให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่ยาวขึ้นโดยการสนับสนุนของรัฐ ซึ่งลักษณะของสถาบันการเงินชนิดนี้ เรียกว่า "สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์" (Savings and Loan Association)

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่รับออมเงินและให้กู้ยืมไปเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง การรับออมเงินนั้นจะรับจากบุคคลทั่ว ๆ ไปและจากผู้ลงทุนอื่น ๆ ซึ่งเงินที่ได้รับจากการออมนี้จะนำไปลงทุน โดยการให้กู้ยืมเพื่อก่อสร้าง ซ่อมแซม และปรับปรุงที่อยู่อาศัย (๑) ฉะนั้นเมื่อสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่สร้างขึ้นเพื่อสนับสนุนให้เกิดการออมและลงทุนไปในการให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย จึงอาจจัดให้เป็นสถาบันการเงินที่จำเป็นสำหรับการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยได้

ก. วัตถุประสงค์ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์

๑. เพื่อเป็นสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่รวบรวมเงินออมจากประชาชนและผู้ลงทุนอื่น ๆ สำหรับใช้ เป็นแหล่งเงินทุนในการให้กู้ยืม เพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย
๒. เพื่อเป็นสถาบันการเงินที่วัตถุประสงค์จะลงทุนไปในกิจการให้กู้ยืมโดยการจำนองเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งประเภทของการให้กู้ยืมแบ่งออกได้ดังนี้ (๒)

(1) Lawrence V. Conway, Savings and Loan Principles , P. 17

(2) Ibid , P. 175 - 177

ก. ใ้ยกั่มเพื่อกำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผู้ที่กั่มเงินประเภทนี้ จะต้องนำเงินที่ไ้รับไปทำการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ไ้เสนอต่อสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์หรือจะตอง เป็นการขั้ยบ้านและมีที่ดินจากผู้จัดสรร ซึ่งกำลังทำการก่อสร้าง หรือจะทำการก่อสร้าง และจะตองนำทรัพย์สินนั้นๆ มาค้ำประกันการกั่มเงิน

ข. ใ้ยกั่มเพิ่มเติมเพื่อกำการปรับปรุงต่อเติมอาคารอันเป็นของตนเอง การใ้ยกั่มประเภทนี้จะมีขึ้นได้ ในกรณีที่มีเงินไปแล้วจำนวนหนึ่ง และได้มีการผ่อนชำระคั้เงินต้นไปบ้างแล้วจนมูลค่าของทรัพย์สินที่ไ้จำนวนองอยสูงกว่าค่าของเงินต้นที่ยังผ่อนชำระไม่หมด และผู้กั่มมีความจำเป็นตองขอกั่มเพิ่มเติมเพื่อกำการปรับปรุงต่อเติมอาคาร

ค. ใ้ยกั่มเพื่อบริบปรุงที่อยู่อาศัยอันเป็นของตนเอง การใ้ยกั่มประเภทนี้ไ้ใช้ในกรณีที่มีที่พักอาศัย ที่ดิน และอาคาร เป็นของตนเอง และตองการกั่มเงินเพื่อบริบปรุงอาคารที่พักอาศัยและที่ดินให้มีสภาพดีขึ้น ซึ่งสามารถทำได้โดยการเอาทรัพย์สินนั้นค้ำประกัน

ง. ใ้ยกั่มเพื่อซื้ออาคารที่มีอยู่แล้วไ้เป็นของตนเอง จะเกิดขึ้นได้ ในกรณีที่มีตองการกั่มเงินเพื่อนำไปซื้ออาคารที่มีอยู่แล้ว ซึ่งอาจจะเป็นอาคารใหม่หรืออาคารเก่าหรืออาจเป็นทั้งซื้อและขอปรับปรุงอาคารด้วยก็ได้ ซึ่งจำนวนเงินที่ใ้ยกั่มจะขึ้นอยู่กับราคาทรัพย์สินที่ประเมินได้ และตองเอาทรัพย์สินนั้นค้ำประกันเงินกั่ม

จ. ใ้ยกั่มเพื่อไ้ใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ จะเกิดขึ้นได้ ในกรณีที่ผู้กั่มเป็นผู้ลงทุน ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนไ้เช่าหรือเช่าซื้อ เช่น ในกรณีตองการเคหะแห่งชาติ หรือสหกรณ์เคหสถานเป็นต้น

สรุปวัตถุประสงค์ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ ก็คือ ทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงินเฉพาะอย่าง ที่ทำการรวบรวมเงินออมและลงทุนไปในการใ้ยกั่มโดยการจำนวนอง เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย

ข. การดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เคราะห์ในฐานะเป็นสถาบันเงินออม

ปัจจุบันมีสถาบันการเงินหลายแห่งที่ทำการสนับสนุนให้ทำการออม แต่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์เป็นสถาบันการเงินที่มีความชำนาญเป็นพิเศษ และมีวัตถุประสงค์เฉพาะในการสนับสนุนให้เกิดการออม สถาบันการออมอื่น ๆ ที่รับฝากเงินออมก็มีธนาคารออมสิน ธนาคารพาณิชย์และสหกรณ์ออมทรัพย์ เป็นต้น (๓)

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่มีลักษณะแตกต่างจากธนาคารพาณิชย์ คือ ไม่มีการเปิดบัญชีเงินฝากกระแสรายวัน (current or checking account) การปริวรรตเงินตราต่างประเทศ หรือการให้บริการทางการเงินเหมือนธนาคารพาณิชย์ (๔)

ในการสนองวัตถุประสงค์ของผู้ออมเงิน หรือผู้ลงทุน สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์รับฝากเงินออมโดยการ ไม่จำกัดประเภทของผู้ออม ซึ่งอาจเป็นการออมในนามของบุคคล การออมในนามของ ห้างหุ้นส่วน การออมในนามของบริษัทและสมาคมการออมโดยการครอบครองร่วมกัน หรือการออมในนามของ ผู้พิทักษ์ก็ได้ ส่วนประเภทของเงินออมนั้น เนื่องจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์ไม่มีการเปิดบัญชีเงินฝากกระแสรายวัน ฉะนั้นการรับฝากเงินออมซึ่งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์ออกสมุดออมทรัพย์ฝาก (savings passbook) ให้ จึงมีเพียง ๓ ประเภทดังนี้ คือ

๑. การรับฝากเงินออมประเภทสะสม เงินออมประเภทนี้ ผู้ออมต้องออมเงินเป็นจำนวนที่เท่ากันทุกเดือน ตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อให้ได้จำนวนเงินที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์กำหนดไว้ เงินออมประเภทนี้เมื่อผู้ออมสะสมได้ตามที่สถาบันกำหนดไว้ และไม่คืนเงินในการส่งเงินฝากแล้วจะได้รับเงินรางวัล เพิ่มขึ้นอีกจำนวนหนึ่ง นอกเหนือไปจากอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับ อัตราดอกเบี้ยของเงินออมประเภทนี้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยของเงินฝากประเภท ๑๒ เดือน

๒. การรับฝากเงินออมประเภทจ่ายคืนเมื่อทรงงาม เงินออมประเภทนี้ ผู้ออมจะออมเงินเมื่อใดก็ได้ ตามสะดวก และเป็นจำนวนเท่าใดก็ได้ และเมื่อต้องการเบิกถอนเงินก็สามารถทำได้ทันที บัญชีเงินออมประเภทนี้ได้รับดอกเบี้ยควย โดยสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรเคราะห์จะคิดดอกเบี้ยให้ปีละ ๒ ครั้ง ในอัตราที่กำหนดไว้

(3) Ibid, P. 115

(4) Ibid, P. 19

๓. การรับฝากเงินออมประเภทที่กำหนดเวลา คือ ๓ เดือน ๖ เดือน และ ๑๒ เดือน โดยผู้ออมเงินประเภทนี้จะเลือกกำหนดเวลาในการออมเงิน และได้รับอัตราดอกเบี้ยต่างกันไปตามระยะเวลาที่ฝาก และจะทำการถอนเงินคืนก่อนครบกำหนดเวลาไม่ได้ แต่ในทางปฏิบัติโดยทั่วไปแล้ว การขอถอนเงินคืนก่อนครบกำหนดเวลานั้นสามารถทำได้

การที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะสามารถระดมเงินออมได้เป็นจำนวนมากนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะต้องคำนึงถึง สิ่งต่อไปนี้ให้มากที่สุดคือ (๕)

๑. ความปลอดภัย ผู้ออมโดยทั่วไปนั้นจะออมเงินก็ต่อเมื่อมีความแน่ใจว่า เงินออมของตนจะปลอดภัย ฉะนั้นวิธีการหนึ่งที่รัฐบาลจะทำได้ในการช่วยเพิ่มปริมาณเงินออมเพื่อการลงทุนในที่อยู่อาศัย ก็คือการรับประกันเงินออมของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร (๖) ดังเช่นที่รัฐบาลรับประกันเงินออมของธนาคารออมสิน

๒. ความสามารถในการเบิกถอนเงินออมได้ทันที ผู้ออมเงินส่วนใหญ่ต้องการออมเงินไว้เพื่อเป็นสำรอง ในกรณีที่เกิดความไม่แน่นอนทางการเงินขึ้น ฉะนั้นเมื่อมีความต้องการเงินเมื่อใด ผู้ออมจะต้องสามารถเบิกถอนเงินออมได้ทันที

๓. อัตราผลตอบแทน สิ่งจูงใจที่จะทำให้เกิดการออม ก็คือ ผลตอบแทนจากการออม โดยปกติแล้วอัตราผลตอบแทนของเงินออม จากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่น ๆ อยู่ประมาณร้อยละ ๑ (๗) เงินออมในที่นี้หมายถึงถึงเงินออมประเภทจ่ายคืนเมื่อทรงถาวร

๔. ความสะดวก ในแง่ของผู้ออมเงิน ความสะดวกหมายความว่าหลายอย่างเช่น ความสะดวกในการติดต่อธุรกิจ ความสะดวกในการเปิดบัญชี ฝากเพิ่ม หรือ ถอนคืน เป็นต้น

(5) Ibid , P. 116 - 120

(6) United Nations, Finance For Housing And Communities Facilities In Developing Countries , P. 39

(7) Lawrence V. Conway, Savings and Loan Principles, P. 118

ค. การดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรในฐานะ
เป็นสถาบันให้กู้ยืมโดยการจำนอง

การที่แต่ละครอบครัวจะรอนจนกว่าจะมีเงินพอที่จะซื้อ หรือจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองโดยไม่รับการช่วยเหลือทางการเงินนั้น จำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่คงมีจำนวนน้อยมาก และปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยก็จะมากขึ้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร ซึ่ง เป็นสถาบันการเงิน ที่ระดมเงินออมเพื่อลงทุนไปในการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยโดยการจำนองจะช่วยให้ประชาชนสามารถ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ โดยการให้กู้ยืมเงินโดยการจำนองในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร กำหนดประเภทของเงินให้กู้ยืมไว้ ๕

ประเภท ดังนี้ คือ

- ๑. ให้กู้ยืมเพื่อทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- ๒. ให้กู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อการปรับปรุงต่อเติมอาคาร อันเป็นของตนเอง
- ๓. ให้กู้ยืมเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยอันเป็นของตนเอง
- ๔. ให้กู้ยืมเพื่อซื้ออาคารที่มีอยู่แล้ว เป็นของตนเอง
- ๕. ให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการลงทุนจัดกิจการเคหะ

เมื่อพิจารณาถึง ประเภทของเงินให้กู้ยืมของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรแล้ว จะเห็นได้ว่า สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร มีวัตถุประสงค์ให้กู้ยืมกับบุคคล

ประเภท คือ ให้กู้ยืมกับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และผู้ที่ต้องการลงทุนในการจัดกิจการเคหะ

๑. การให้กู้ยืมแก่ผู้ที่ต้องการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร มีวัตถุประสงค์ที่จะให้การสนับสนุน กับผู้มีรายได้น้อย ที่มีทุนทรัพย์ไม่เพียงพอที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ในทันทีที่สามารถกู้ยืมเงินโดยการจำนอง ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว จากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เพื่อทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ต่อเติม หรือซื้ออาคารที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่ทั้งนี้ ผู้ขอจะต้องมีคุณสมบัติและความสามารถครบถ้วนตามข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร ดังนี้

คุณสมบัติของผู้ขอ

- ก. ต้องมีอายุไม่เกิน ๖๐ ปี เมื่อเอาอายุในวันที่ขอกรูมกับจำนวนปีที่ขอ (๘)
- ข. ต้องมีสุขภาพสมบูรณ์ และมีสมรรถภาพในการประกอบอาชีพที่ก่อให้เกิดรายได้แก่ตนเองและครอบครัว
- ค. มีอาชีพเป็นหลักฐาน มีรายได้ที่แน่นอน และสม่ำเสมอ ซึ่งเมื่อได้รับเงินกู้ไปแล้ว สามารถผ่อนชำระหนี้เป็นรายเดือนตามระยะเวลาที่ตกลงกันได้

จำนวนเงินที่กู้

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ จะให้เงินในวงเงินไม่เกินร้อยละ ๗๕ ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (ที่ดินรวมอาคาร) ที่นำมาเป็นประกันการกู้ยืม (๙) หรือถ้าเป็นในกรณีที่ยืมโดยมีหน่วยงานของรัฐบาลค้ำประกัน จำนวนเงินที่กู้ อาจถึง ร้อยละ ๘๐ ของมูลค่าทรัพย์สินรวมโดยมูลค่าของทรัพย์สินนั้น ถัดตามราคาประเมินของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์หรือผู้ที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์มอบหมายให้ทำหน้าที่ประเมินราคา ทั้งนี้ผู้กู้จะต้องใช้เงินที่กู้ไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ที่ขอ

(๘) ถัดตามอายุเกษียณของราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชนทั่ว ๆ ไป

(๙) "Perpetual Building Association" ซึ่งเป็นสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์แห่งหนึ่งในสหรัฐอเมริกา ได้ชี้ให้เห็นผลในการกำหนดขนาดของเงินที่กู้ยืมไว้ไม่เกินร้อยละ ๗๕ ของราคาประเมินทรัพย์สินรวมว่า สถาบันฯ ต้องการให้ผู้กู้เกิดความรู้สึกในความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และมีความเสียสละหากจะทอดทิ้งทรัพย์สินไป เพราะผู้กู้ไถ่ลงทุนด้วยเงินของตนเองไว้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๒๕ แล้ว

ที่มา จากรายงานการดำเนินงานสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในสหรัฐอเมริกา ของคุณ ปรีดี บุรณศิริ ฝ่ายวิจัยและวางแผน การเคหะแห่งชาติ

ระยะเวลาในการกู้ยืมและอัตราดอกเบี้ย

ผู้ทรงคุณวุฒิชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ยเป็นรายเดือน ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ภาย
ในกำหนดเวลาอย่างมากไม่เกิน ๒๕ ปี สำหรับเงินกู้โดยทั่ว ๆ ไป และไม่เกิน ๓๐ ปี สำหรับเงินกู้ที่มี
หน่วยงานของรัฐค้ำประกันอีกชั้นหนึ่ง (๑๐) สำหรับอัตราดอกเบี้ยนั้นกำหนดโดยสถาบันเงินออมและเงินกู้
เพื่อการเกษตร ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงไปตามระยะเวลา แต่โดยปกติแล้ว อัตราดอกเบี้ยเงินกู้
ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินออมของสถาบันเอง อยู่
ประมาณร้อยละ ๒.๕ - ๓ (๑๑)

หลักประกันเงินกู้

ผู้ทรงนำทรัพย์สิน (ที่ดินรวมอาคาร) ที่นำเงินไปดำเนินการนั้น จำนวนไว้กับ
สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เพื่อเป็นการประกันการชำระเงินกู้ ทั้งนี้ผู้ทรงประกัน
อสังหาริมทรัพย์ที่จำนอง โดยยกประโยชน์ตามกฎหมายให้แก่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร
ด้วย

ในกรณีที่ผู้ทรงมีหน่วยงานของรัฐค้ำประกันเงินกู้ให้ นั้น ก็จะต้องปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้โดย
ทั่วไป จะได้รับสิทธิพิเศษเฉพาะในเรื่องการพิจารณาให้กู้ได้ถึงร้อยละ ๕๐ ของมูลค่าทรัพย์สิน และระยะ
เวลาการกู้ยืม ๓๐ ปีเท่านั้น

การจ่ายเงินกู้ การชำระเงินกู้ และการคำนวณดอกเบี้ยเงินกู้

การจ่ายเงินกู้ สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะจ่ายให้แก่ผู้กู้ตาม
จำนวนเงินที่กู้ทั้งหมดในคราวเดียวกัน หรือจะจ่ายให้เป็นคราว ๆ ตามผลการก่อสร้างหรือตามสัญญาที่ทำ
ไว้กับผู้รับเหมา ในกรณีต่อไปนี้

การกู้ยืมเงินเพื่อทำการก่อสร้างที่อยู่อาศัย การกู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและ
การกู้ยืมเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะจ่ายให้ตามผลการ
ก่อสร้าง หรือตามสัญญาก่อสร้างเป็นงวด หรือตามหลักฐานการจ่ายเงินไป

(10) Lawrence V. Convey , Savings and Loan Principles , P.178 - 179

(11) Establishing Savings and Loan Association..In less

การกู้ยืมเงินเพื่อซื้ออาคารที่มียอยู่แล้ว สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะ
จ่ายเงินให้ทั้งหมดในงวดเดียว

ในวันรับเงินแต่ละงวด เวนงวดแรก ให้ผู้ส่งชำระคอกเบี้ยที่ค้างชำระ จำนวนถึงวันก่อน
วันรับเงินแต่ละงวด ให้เสร็จสิ้นไป และเมื่อรับเงินงวดสุดท้ายไปแล้ว ๓๐ วัน ให้ผู้ส่งใช้เงินกู้และ
คอกเบี้ยเป็นรายเดือน เป็นจำนวนเงินเท่า ๆ กัน ตามเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา

กรณีที่ผู้กู้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามระยะเวลาที่กำหนด สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเค
หสงเคราะห์ยินยอมให้ชำระช้ากว่าวันที่สัญญากำหนดไว้ได้ ๗ วัน หากพ้นกำหนดเดือนนั้นแล้ว สถาบันเงิน
ออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะเรียกคอกเบี้ยเพิ่มขึ้นอีก ตามอัตราที่สถาบันกำหนด จำนวนตาม
ยอดเงินที่ค้างชำระทั้งหมด

หลักเกณฑ์ในการสีหุก

การขอขืมเงินจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ ผู้ขอจะต้องกรอก
แบบฟอร์มในการขอขืมเงิน เพื่อประกอบการพิจารณาของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์
เกี่ยวกับฐานะทางการเงินและประวัติส่วนตัว เช่น อายุ จำนวนชนสมาชิกในครอบครัว สถานที่ทำงาน อาชีพ
ระยะเวลาการทำงาน รายได้ และจำนวนเงินออมที่มีอยู่เพื่อใช้ลงทุนในส่วนที่ยังขาดออกจากที่สถาบันเงิน
ออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะใหญ่ เป็นต้น และถ้าสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสง
เคราะห์อนุมัติให้ขืมเงินใดก็ตามค่าของขืมนั้น ผู้ขอขอรับรองว่า

๑. จะใช้เงินต้นและคอกเบี้ยที่คืน โดยจ่ายเป็นรายเดือน ภายในวันที่ที่สถาบันเงิน
ออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์กำหนด
๒. ผู้ขอจะเสียคอกเบี้ยให้แก่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ ตาม
อัตราที่ตกลงกันตามจำนวนยอดเงินคงเหลือ จนกว่าจะชำระต้นเงินกู้ครบจำนวน และจะส่งคอกเบี้ยพร้อม
กับการนำส่งเงินต้นทุกงวด
๓. จะจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันการชำระเงินที่กู้ โดยผู้ขอ
เป็นผู้ออกค่าฤชาธรรมเนียมในการจำนอง

ในการให้ขืมเงินเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ
เคหสงเคราะห์จะให้บริการกับผู้ขอ โดยการแนะนำจำนวนเงินกู้ที่เหมาะสม ให้แก่ผู้ขอ จำนวนเงินกู้ที่
เหมาะสมนี้ หมายถึง จำนวนที่จะไม่สร้างภาระให้กับผู้ขอ และสามารถให้ประโยชน์สมตามเจตจำนงของ

ผู้ชอก ซึ่งจำนวนเงินที่เหมาะสมขึ้นอยู่กับจำนวนเงินที่ผู้ชอกสามารถผ่อนชำระได้ในแต่ละเดือน

๒. การให้ยืมแก่ผู้ต้องการลงทุนในการจัดกิจการ เคหะ

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ต้องการลงทุนในการจัดกิจการ เคหะ โคกยืมเงินระยะสั้น โดยให้ผู้ที่เป็นเจ้าของโครงการยื่นรายละเอียดของโครงการเกี่ยวกับการขายที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างอาคารบนที่ดินให้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์พิจารณา ทั้งนี้โครงการนั้นจะต้องพร้อมด้วยสาธารณูปโภค และสาธารณูปการที่เหมาะสมและจำเป็นในการจัดโครงการ เคหะชุมชนนั้น ซึ่งเมื่อสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์พิจารณาเห็นด้วยกับโครงการนั้นแล้วก็จะอนุมัติให้เงินกู้ยืมแก่เจ้าของโครงการนั้น โดยเมื่อการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จเจ้าของโครงการจะโอนโฉนดที่ดินให้ผู้เช่าซื้อเพื่อนำไปจำนองกับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ ซึ่งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์จะจ่ายเงินส่วนที่เหลือหลังจากหักหนี้สินที่เจ้าของโครงการมีอยู่กับสถาบันคืนให้แก่เจ้าของโครงการไป ส่วนผู้เช่าซื้อนั้นให้ทำสัญญาเช่าเงินกับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ โดยให้ผ่อนชำระคืนเงินกู้ให้กับสถาบันเป็นรายเดือนไปตามกำหนดเวลาที่จะตกลงกับสถาบัน ทั้งนี้ผู้เป็นเจ้าของโครงการต้องทำสัญญาผูกพันไว้กับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ว่าในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้กับสถาบันเจ้าของโครงการจะต้องรับซื้อที่ดินและอาคารคืนไปในราคาที่สูงกว่าเช่าซื้อเป็นหนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์พร้อมทั้งดอกเบี้ย

หลักการเบื้องต้นที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์จะพิจารณาในการให้ยืมแก่ผู้ลงทุนในการจัดกิจการ เคหะ มีดังนี้ คือ

- ๑. เจ้าของโครงการจะต้องทำการก่อสร้างตามโครงการ เช่น ปรับปรุงที่ดิน ทำถนน ไฟฟ้า ประปา และก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ แล้วโอนโฉนดที่ดินให้ผู้เช่าซื้อไปจำนองที่ดินและอาคารกับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ โดยสถาบันจะจ่ายเงินสดให้กับเจ้าของโครงการไปก่อน และให้ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระค่าที่ดินและอาคารกับสถาบัน
- ๒. สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ให้ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระได้ไม่เกิน ๒๕ ปี
- ๓. ผู้เช่าซื้อต้องเสียดอกเบี้ยให้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะเคราะห์ในอัตราที่กำหนดไว้

กำหนดไว้

๔. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้กับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ เจ้าของโครงการต้องรับซื้อที่ดินและอาคารคืนไปในราคาที่คุณเช่าซื้อเป็นหนี้สถาบันพร้อมทั้งดอกเบี้ย

๕. สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ใหญ่เช่าซื้อได้ไม่เกินร้อยละ ๗๕ ของราคาอาคารและที่ดิน

๖. ผู้เช่าซื้อต้องประกันอัคคีภัย โดยยกประโยชน์ให้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ตลอดระยะเวลาที่เป็นหนี้สถาบัน

วิธีการที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ใหญ่ร่วมกับผู้ที่ต้องการลงทุนในการจัดกิจการเคหะนั้น ก็เป็นการช่วยเหลือในด้านแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยได้ประการหนึ่งคือ ช่วยให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยแบบอุตสาหกรรมทำให้ที่อยู่อาศัยมีต้นทุนต่ำกว่าที่จะสร้างเอง และสาธารณูปโภคสาธารณูปการก็ได้มีการจัดทำให้เสร็จเรียบร้อย

๗. แหล่งที่มาของเงินลงทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์

เมื่อได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์และการดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในฐานะที่เป็นทั้งสถาบันเงินออมและสถาบันเงินกู้แล้ว จะเห็นว่าสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์มีหลักการที่จะช่วยให้ประชาชนได้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เร็วขึ้นโดยการขอยืมเงินระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยต่ำจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ เพราะการจะให้ประชาชนออมเงินด้วยตนเองจนสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยได้เองนั้นเป็นเรื่องยาก และจะเป็นการทำให้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ถึงแม้ว่าปัจจุบันจะมีหน่วยงานต่าง ๆ ดำเนินการในรูปอื่นบ้างแล้วก็ตาม แต่ก็ยังไม่ถือว่าเป็นการช่วยแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย เพราะหน่วยงานเหล่านี้ให้ยืมเงินในระยะเวลาสั้นและอัตราดอกเบี้ยสูง แต่การดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการช่วยแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยได้ ก็ต่อเมื่อมีเงินทุนเพียงพอ การเพิ่มปริมาณเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในการให้ยืมของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ที่เพิ่มขึ้น เพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย อาจใช้วิธีหนึ่ง หรือหลายวิธี ดังต่อไปนี้ได้ คือ (๑๒)

๑. เพิ่มอัตราการออมให้มากขึ้น การเพิ่มอัตราการออมให้มากขึ้นนั้นอาจทำได้โดย การใช้ความสมัครใจที่จะออมของประชาชน โดยการทำให้รูปแบบของการออมนั้นสะดวกและน่าสนใจ หรืออาจทำได้โดยการใช้การบังคับให้เกิดการออมขึ้น เช่น ใช้วิธีการหักเอาส่วนหนึ่งของเงินเดือนเพื่อนำไปใช้ในค้ำที่อยู่อาศัย

๒. เปลี่ยนรูปการลงทุนของเงินออมในปัจจุบัน ในปัจจุบันนั้นเงินออมส่วนใหญ่ที่สถาบันการเงินแต่ละแห่งระดมได้นั้นมักจะใช้ไปในการลงทุนระยะสั้น ฉะนั้นจึงควร เปลี่ยนรูปการลงทุนของเงินออมที่มีอยู่ให้ใช้ไปในการลงทุนระยะยาวบ้าง เช่น การลงทุนไปในค้ำที่อยู่อาศัย เป็นต้น

๓. เพิ่มปริมาณเงินลงทุนระยะยาวจากต่างประเทศ ผลจากการเพิ่มปริมาณเงินออม ระยะยาวจากต่างประเทศจะคล้ายกับผลที่เกิดขึ้นจากข้อ ๑. และข้อ ๒. ทราบเท่าที่ได้ใช้เงินลงทุนระยะยาวจากต่างประเทศไปเพื่อการลงทุนทางค้ำที่อยู่อาศัยไม่ว่าโดยตรงก็โดยทางอ้อม

๑. การเพิ่มอัตราการออมให้มากขึ้น

ระบบสถาบันการเงินของประเทศไทยในปัจจุบัน ประกอบด้วย ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นธนาคารกลางของประเทศ ธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันชีวิต และสถาบันการเงินพิเศษอีกไม่กี่ประเภท ซึ่งได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำนักงานธนกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็ก นอกจากนี้ก็มีสถาบันการเงินส่วนเอกชน เป็นต้นว่า บริษัทการเงิน บริษัทธุรกิจหลักทรัพย์กองทุนรวม เพื่อระดมเงินทุนจากประชาชนและให้บริการแก่ประชาชนในค้ำให้คำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน การออกจำหน่าย หรือซื้อขายและแลกเปลี่ยนหลักทรัพย์ (๑๓)

การระดมเงินออมจากส่วนเอกชนของสถาบันการเงินทุกประเภท ในระหว่างปี พ.ศ. ๒๕๑๐ - ๒๕๑๔ มีจำนวนประมาณ ๒๑,๐๐๐ ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นส่วนของธนาคารพาณิชย์ ๑๔,๐๐๐ ล้านบาท ธนาคารออมสิน ๒,๕๐๐ ล้านบาท บริษัทประกันชีวิต ๒,๕๐๐ ล้านบาท บริษัทการเงินและบริษัทธุรกิจหลักทรัพย์ประมาณ ๕๐๐ ล้านบาท (๑๔)

(๑๓) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักงานกฤษฎีกา, แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๑๔ - ๒๕๑๘, หน้า ๑๕๐

(๑๔) เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

จะเห็นได้ว่า ในการระดมเงินออมนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะแข่งขันกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่มีอยู่แล้ว แต่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะมีสิ่งจูงใจที่จะช่วยเพิ่มอัตราการออมของสถาบันให้เพิ่มขึ้น นั่นคือ อัตราผลตอบแทนของเงินออมประเภทเดียวกันเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนของเงินออมประเภทเดียวกันของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่นอยู่ประมาณ ร้อยละ ๑ นอกจากนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะส่งเสริมการระดมเงินออมเฉพาะกลุ่มควย เช่น จากผู้ที่จบการศึกษาใหม่ ๆ หรือให้กลุ่มนี้สนใจออมเงินตั้งแต่วัยเด็กศึกษาอยู่ เนื่องจากกลุ่มนี้จะเป็นผู้ตั้งครอบครัวและต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในอนาคต โดยสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะให้คำปรึกษาเกี่ยวกับปริมาณเงินออมทรัพย์แต่ละเดือน เมื่อพิจารณาถึงรายได้วงเงินที่ต้องการ target และเวลาที่ผู้ออมจะมีโอกาสเป็นเจ้าของบ้าน อัตราดอกเบี้ยที่ให้กับเงินออมและที่คิดกับเงินกู้ และปริมาณเงินผ่อนชำระแต่ละเดือน ซึ่งในการพิจารณาให้ยืมเงินนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะให้สิทธิแก่ผู้ออมก่อนผู้อื่นในการกู้ยืม

การเพิ่มอัตราการออมให้มากขึ้นของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรนั้นทำได้โดยการให้ความสมัครใจที่จะออมของประชาชน ซึ่งสถาบันเงินออมที่จะก้าวหน้าหรือเร็วขึ้น ส่วนใหญ่แล้วจะขึ้นอยู่กับความยอมรับของประชาชน หมายถึงว่าประชาชนมีความเข้าใจและเชื่อมั่นในบริการและการดำเนินงานของสถาบันเงินออมนั้นมากแค่ไหน (๑๕) และการที่จะให้ประชาชนได้เข้าใจถึงหลักการของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรนั้น ก็จะต้องใช้การเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ซึ่งการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์นั้นเป็นสิ่งสำคัญที่สุดในการเพิ่มอัตราการออมของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร ในขณะที่ต้องแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ในการระดมเงินออม สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะต้องใช้เทคนิคต่าง ๆ ในการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์จูงใจให้ประชาชนมีความนิยมเลื่อมใส เชื่อถือและศรัทธาต่อสถาบัน ถ้าสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรปฏิบัติงานในค่านนี้ไม่ดีพอก็จะทำให้ธุรกิจของสถาบันในการเพิ่มอัตราการออมให้มากขึ้นไม่ได้ผลสำหรับสื่อการเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ที่ควรจะได้พิจารณาว่าเป็นสิ่งสำคัญและลงมือปฏิบัติในทันทีได้แก่ (๑๖)

(๑๕) Lawrence V. Conway, Savings and Loan Principles, P. 261

(๑๖) ธนาคารออมสิน ; รายงานการประชุมแก่ปัญหาการบริหารงาน, วันที่ ๑๔ - ๒๕

- ก. การเผยแพร่ทางสถานีวิทยุกระจายเสียง
- ข. การเผยแพร่ทางสถานีวิทยุโทรทัศน์
- ค. การเผยแพร่ คำนการ จักรพิมพ์ แผนภาพ เผยแพร่
- ง. การเผยแพร่ทางหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์ต่าง ๆ
- จ. การเผยแพร่ คำนการ กระจก โคมฉายตามโรงภาพยนตร์

สรุปวิธีการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยให้มากขึ้นของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร - เกษตรกรที่ถือให้อัตราผลตอบแทนเงินออมประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามสูงกว่าที่สถาบันการเงินอื่น ๆ ให้อยู่ มุ่งการระดมเงินออมไปเฉพาะกลุ่มที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และใช้วิธีการเผยแพร่ และประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนได้เกิด ความนิยม เลื่อมใส และศรัทธาต่อสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เกษตรกร และ เปิดบริการ เกี่ยวกับค่านอมนทรัพย์อย่างเต็มที่ เพื่อแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ที่ต้องการระดมเงินออม เช่นกัน

๒. การเปลี่ยนแปลงการลงทุนของเงินออมที่มีอยู่ในปัจจุบัน

ปัจจุบันแหล่งที่ระดมเงินออมมีทั้งชนิดที่เป็นสถาบันอยู่แล้ว เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัท ประกันชีวิต และแหล่งที่ไม่ได้เป็นสถาบันเป็นทางการ เช่น พวกกองทุนสงเคราะห์ ผู้ทำงาน (Provident fund) ซึ่งแหล่งที่ระดมเงินออมเหล่านี้ บางแห่งยังใช้ประโยชน์จากเงินออมทรัพย์ที่ระดมไถ่นั้นไม่เต็มที่ และเงินออมส่วนใหญ่ที่ระดมมาได้มักจะใช้ในการลงทุนระยะสั้น ซึ่งควรจะได้เปลี่ยนแปลงการลงทุนของเงินออมบางประเภทให้เข้าไปใช้ในการลงทุนระยะยาว เช่นการลงทุนไปในงานที่อยู่อาศัย เป็นต้น

แหล่งเงินออมที่มีอยู่แล้วและน่าที่จะนำมาใช้เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ ก็คือ เงินสะสมของข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ตลอดจนของลูกจ้างในบริษัท ห้างร้าน และเอกชนต่าง ๆ ซึ่งเงินสะสมที่นายจ้างหักจากเงินเดือนของลูกจ้างสะสมไว้และนายจ้างจะสมทบให้อีกส่วนหนึ่ง เมื่อลูกจ้างออกจากงาน ซึ่งปัจจุบันเงินสะสมเหล่านี้ไม่ได้นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือลูกจ้างโดยตรงเลย อย่างเช่นในกรณีของเอกชนนั้น บริษัทห้างร้านต่าง ๆ ไถ่เงินสะสมของลูกจ้างผสมกับส่วนสมทบของนายจ้างไปใช้หมุนเวียนทางค่านธุรกิจของตนเอง เป็นส่วนใหญ่ ฉะนั้นถ้ารัฐบาลได้สนับสนุนให้เงินสะสมที่นายจ้างหักจากเงินเดือนของลูกจ้างและส่วนสมทบที่นายจ้างออกให้ นั้น ผูกไว้กับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร

แล้ว จะมีผลให้เงินเหล่านี้กลับสู่ลูกจ้างอีก ในรูปของ เงินใหญ่ขึ้นเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งได้มีการประมาณว่าในปัจจุบันเงินสะสมของ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างบริษัทห้างร้าน เอกชน มีจำนวนประมาณ ๔ พันล้านบาทเศษ (๑๗) ซึ่งเฉพาะในส่วนของ ข้าราชการนี้มีประมาณหนึ่งพันเจ็ดร้อยล้านบาท (๑๘) นอกจากนี้ อัตราผลตอบแทนที่สถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษ - สงเคราะห์ให้กับเงินออมประเภทสะสมที่สูงกว่าที่ ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนให้ อัตราดอกเบี้ย สำหรับเงินสะสมที่หักเอาจากเงินเดือน เช่น ในกรณีของราชการ ปัจจุบันให้อัตราดอกเบี้ยเงินสะสมเพียงร้อยละ ๗ ต่อปี (๑๙) การ เกษณะแห่งชาติซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจแห่งหนึ่งนั้น ได้ให้อัตราดอกเบี้ย สำหรับเงินสะสมเพียงร้อยละ ๖ ต่อปี (๒๐) ซึ่งสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษณะเคราะห์ให้ อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินออมประเภทสะสมเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ๑๒ เดือน ซึ่งใน ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ๑๒ เดือน มีอัตราร้อยละ ๔ ต่อปี ฉะนั้นถ้ารัฐบาลออกกฎหมาย กำหนดให้หน่วยงานทุกแห่งที่มีการหักเงินสะสมนำเงินสะสมนั้นเข้าฝากในสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อ การเกษณะเคราะห์แล้ว ก็จะทำให้ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างบริษัทห้างร้าน ทั้งหลายได้รับอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าที่หน่วยงานเหล่านั้นจะจัดการและบริหารเงินสะสมนั่นเอง และประ การที่สำคัญที่สุดก็คือ จะเป็นการช่วยเพิ่มปริมาณเงินทุนของสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษณะ เคราะห์ให้มากขึ้น ซึ่งก็จะทำให้สถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษณะให้มีเงินทุนเพื่อใหญ่ขึ้น ในการจัดหาที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองในระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยต่ำได้

นอกจากเงินสะสมของข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างในบริษัทห้างร้าน แล้ว เงินออมทรัพย์ของประชาชนในรูปของการประกันชีวิต ก็เป็นวิธีการหนึ่งที่มีมากสำหรับการระดม ทุนเพื่อใช้ในระยะเวลา เพราะเงินที่ออมในรูปนี้เป็นการฝากโดยสม่ำเสมอติดต่อกันไปเป็นเวลานานซึ่ง ผู้ออมถือว่า เงินที่เก็บสะสมไว้นี้ไว้เพื่อใช้ในเวลาที่ข้างหน้า หลังจากที่มีความสามารถในการทำงาน

(๑๗) เกลินิวส์, เรื่องจะใช้เงินสะสมสร้างบ้านพัก, ฉบับวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗

(๑๘) จากการสัมภาษณ์ คุณวรินทร์ ชื่นเจริญสุข แผนกเงินสะสม กองธนาคาร การกระทรวง การคลัง

(๑๙) ระเบียบ การหักเงินเดือนข้าราชการ เป็นเงินสะสม (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๑๗

(๒๐) ระเบียบ การหักเงินเดือนพนักงานไว้เป็นเงินสะสม การ เกษณะแห่งชาติ

และรายได้ค่อนข้างน้อยลง หรือต้องหยุดลง เพราะแก่ตัว ดังนั้นเงินออมทรัพย์ในรูปของเงินประกันชีวิตจึงไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ที่จะนำมาใช้สอยในปัจจุบัน นอกจากนี้เป็นที่ทราบกันดีว่า ปริมาณเงินที่บริษัทประกันชีวิตต้องจ่ายออกให้กับผู้ประกันตามสัญญาแต่ละปีนั้นเป็นจำนวนน้อย เมื่อเทียบกับเงินที่เข้ามา เพราะฉะนั้นบริษัทประกันชีวิตจึงมีทรัพย์สินที่สามารถนำมาลงทุนระยะยาวได้เป็นจำนวนมาก แต่ในปัจจุบันบริษัทประกันชีวิตมักจะลงทุนในระยะสั้น ฉะนั้นถ้าได้มีการกำหนดให้การลงทุนของบริษัทประกันชีวิตส่วนหนึ่งต้องนำไปเพื่อการพัฒนาบ้านที่อยู่อาศัยของประเทศ โดยการฝากเงินไว้กับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร คราวที่แล้วก็จะเป็นการช่วยเพิ่มปริมาณเงินทุนให้กับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรไร้อ่างน้ำ

สรุปการเพิ่มปริมาณเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในการใหญ่ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร คราวนี้อาจทำได้โดยการเปลี่ยนรูปการลงทุนของเงินออมที่มีอยู่ในปัจจุบัน เช่น เงินสะสมของข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างบริษัทห้างร้านต่าง ๆ ซึ่งเป็นเงินออมระยะยาว โดยให้ไปลงทุนระยะยาวในสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร ซึ่งประโยชน์ก็จะกลับมาที่ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ และลูกจ้างทั้งหลาย โดยสามารถกู้ยืมเงินไปจัดทำที่อยู่อาศัยได้ และสำหรับเงินออมทรัพย์ในรูปของการประกันชีวิต ซึ่งแต่เดิมบริษัทประกันชีวิตได้นำไปลงทุนในระยะสั้นนั้น ก็ให้เปลี่ยนรูปการลงทุนใหม่ เป็นการลงทุนในระยะยาวกับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร

๓. เพิ่มปริมาณเงินลงทุนระยะยาวจากต่างประเทศ

การลงทุนระยะยาวจากต่างประเทศนั้น แบ่งออกได้เป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนของรัฐบาลต่างประเทศ และส่วนของเอกชนต่างประเทศ ส่วนของรัฐบาลต่างประเทศนั้น หมายรวมถึง องค์การระหว่างประเทศ ที่มีสมาชิกเป็นรัฐบาลของประเทศต่าง ๆ รัฐบาลและองค์การของรัฐบาล และสถาบันที่ไม่แสวงหากำไร (๒๑) ซึ่งเงินลงทุนระยะยาวจากต่างประเทศในค้ำที่อยู่อาศัยนั้น ส่วนใหญ่จะมาจากส่วนของรัฐบาลต่างประเทศ ซึ่งในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓

(พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๑๘) คาดว่า จะได้รับความช่วยเหลือเรื่อง เงินกู้จากสหรัฐอเมริกา มาดำเนินการ เรื่องที่อยู่อาศัยเป็นเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ ๓๒ ล้านดอลลาร์ ซึ่งจะเป็นเงินทุนเริ่มดำเนินการ สำหรับการกุ้มเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณ ๒๐ ล้านดอลลาร์ ลงทุนก่อสร้างจัดที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวงประมาณ ๖ ล้านดอลลาร์ และลงทุนให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยเป็นเงินประมาณ ๖ ล้านดอลลาร์ (๒๒) และในประเทศที่กำลังพัฒนาอื่น ๆ เช่น ประเทศในกลุ่มลาตินอเมริกา ส่วนของรัฐบาลต่างประเทศ เช่น IBRD (the International Bank for Reconstruction and Development) ได้เข้าร่วมลงทุนในกิจการของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในประเทศนั้น ๆ เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาค่าเช่าและคนในที่อยู่อาศัย (๒๓) ในส่วนของเอกชนต่างประเทศนั้น จำนวนเงินลงทุนในส่วนของที่อยู่อาศัยต่ำ (๒๔) ซึ่งสาเหตุที่ทำให้การลงทุนทางบ้านที่อยู่อาศัยของส่วนเอกชนต่างประเทศต่ำนั้น ก็เนื่องมาจากผลตอบแทนจากการลงทุนนั้นต่ำ และอัตราความเสี่ยงมีมาก ซึ่งเอกชนต่างประเทศที่จะลงทุนระยะยาวในประเทศที่กำลังพัฒนานั้น จะต้องคิดถึงผลตอบแทนให้คุ้มค่าที่สุดต่อความเสี่ยงที่มีอยู่

ดังนั้นสำหรับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในประเทศไทยนั้น การเพิ่มปริมาณเงินทุนเพื่อนำไปใช้ในการให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย โดยการเพิ่มปริมาณเงินลงทุนระยะยาวจากต่างประเทศนั้น อาจทำได้โดยการขอความช่วยเหลือทางการเงินจากส่วนของรัฐบาลต่างประเทศ เช่น IBRD หรือ IDA เป็นต้น ซึ่งสถาบันการเงินเหล่านี้จะมีเงินให้กู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อการพัฒนาประเทศ และนอกจากจะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแล้ว สถาบันการเงินต่างประเทศเหล่านี้ยังสามารถให้ความช่วยเหลือในด้านเทคนิคและวิชาการต่าง ๆ อีกด้วย

(๒๒) สำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจแห่งชาติ, สำนักนายกรัฐมนตรี, แผนพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๑๕-๒๕๑๘, หน้า ๓๘๖

(๒๓) United Nations, Finance For Housing And Communities Facilities In Developing Countries, P. 61

(๒๔) Ibid, P. 34

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจจะสามารถดำเนินงานให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการแก้ไขปัญหาค่าความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยได้ ก็ต่อเมื่อสถาบันมีเงินทุนเพียงพอ ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงแหล่งที่มาของ เงินลงทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจแล้ว จะเห็นว่าสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจที่มีเงินทุนในการดำเนินงานอย่างเพียงพอ ถ้ารัฐบาลให้ความสนับสนุนแก่สถาบัน แหล่งเงินทุนที่มีอย่างแน่นอนแล้วของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจ คือ เงินสะสมของข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ ซึ่งยังไม่ได้นำมาใช้ให้เกิดประโยชน์กับ ข้าราชการและพนักงานอย่างเต็มที่ ซึ่งรัฐบาลควรจะได้มีการออกกฎหมายให้นำเงินสะสมของ ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ เข้าฝากในสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจ ซึ่งนอกจากจะได้ดอกเบี้ยสูงกว่าที่ราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจให้แล้ว ข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยังสามารถขอยืมเงินจากสถาบันได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว ซึ่งจะเป็นการใช้ประโยชน์จากเงินสะสมนั้นเต็มที่และก่อให้เกิดประโยชน์ต่อ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ ตลอดจนประชาชนทั่ว ๆ ไปด้วย อีกทั้งเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาค่าความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย ส่วนแหล่งที่มาของ เงินลงทุนอื่น ๆ นั้น ก็ได้แก่ การระดมเงินออมจากประชาชนทั่ว ๆ ไป โดยสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจมีสิ่งจูงใจ คือ ให้อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าที่สถาบันการเงินอื่น ๆ ให้อยู่ นอกจากนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เศรษฐกิจยังอาจขอความช่วยเหลือจากต่างประเทศได้อีก ทั้งทางด้านการเงินและเทคนิควิชาการ