

บทที่ ๓.

การดำเนินงานทางบ้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

เมื่อความต้องการในที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้น ก็ได้มีหน่วยงานหลายแห่งที่ดำเนินการสนองความต้องการในที่อยู่อาศัย ซึ่งหน่วยงานเหล่านี้สามารถแยกประเภทออกได้เป็น ๓ ประเภทดังนี้คือ

- ก. หน่วยงานของรัฐบาล
- ข. หน่วยงานของเอกชน
- ค. สหกรณ์

ก. หน่วยงานของรัฐบาล

รัฐบาลมีหน่วยงานที่ดำเนินงานทางบ้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน ๓ แห่ง ดังนี้ คือ

๑. การเคหะแห่งชาติ
๒. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
๓. ธนาคารออมสิน
๔. การเคหะแห่งชาติ

๑. ความเป็นมา การเคหะแห่งชาติตั้งขึ้นเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๒ โดยอาศัยอำนาจตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ โดยมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงมหาดไทย เพื่อทำหน้าที่ช่วยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางซึ่งยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องลักษณะได้มาตรฐาน มีราคาถูกลง และประกอบด้วยสาธารณูปโภคที่เหมาะสม

สำหรับเหตุผลในการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ตามที่กล่าวไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ (๑) มีว่า

"โดยที่คณะปฏิวัติพิจารณาเห็นว่า ในปัจจุบันประชาชนผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางจำนวนมากยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย และแม้ว่าจะมีหน่วยงานของทางราชการ องค์การของรัฐ และเอกชนหลายแห่งได้ดำเนินการช่วยเหลือให้อาคารสำหรับอยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอยู่แล้วก็ตาม แต่การ

ดำเนินงานดังกล่าวเป็นไปในลักษณะเอกเทศ ราชการร่วมมือและประสานงานกันอย่างจริงจัง ทำให้
นโยบายของรัฐในอันที่จะช่วยเหลือประชาชนให้ที่อยู่อาศัยไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ฉะนั้นเพื่อการ
เร่งรัดการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวให้สัมฤทธิ์ผลโดยเร็ว สมควรจัดระบบงานเกี่ยวกับการจัดให้
มีอาคารสงเคราะห์ใหม่ โดยรวบรวมหน่วยงานเกี่ยวกับการเคหะ หรืออาคารสงเคราะห์ ซึ่งกระจัด
กระจายอยู่ในรูปต่าง ๆ ให้เป็นหน่วยงานเดียวกัน ซึ่งจะเป็นการเพิ่มพูนประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ..."

ในประกาศฉบับเดียวกันนั้น ได้กำหนดให้มีการโอนกิจการ ทรัพย์สิน และหนี้สิน ในความ
รับผิดชอบของ กรมประชาสงเคราะห์เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับกิจการอาคารสงเคราะห์ สำนักงานอาคาร
สงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เฉพาะที่เกี่ยวกับธุรกิจการที่ดินและที่อยู่อาศัย และสำนักปรับปรุง
แหล่งชุมชนเทศบาลกรุง เทพมหานคร เฉพาะที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและการปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม
ให้แก่การเคหะแห่งชาติ โดยอาศัยรายได้จากหน่วยงานทั้ง ๔ นั้น เป็นทุนประเดิมส่วนหนึ่ง อีกส่วน
หนึ่ง เป็นเงินที่ได้รับจากงบประมาณแผ่นดิน ทรัพย์สินอื่นซึ่งได้รับจากรัฐบาลหรือบุคคลอื่น นอกจากนั้น
ก็เป็นเงินกู้หรือเงินช่วยเหลือที่อาจได้รับจากแหล่งต่าง ๆ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือจาก
องค์การทางการ เงินระหว่างประเทศ

๒. วัตถุประสงค์ รัฐบาลจัดตั้งการ เคหะแห่งชาติขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๓๑๒ โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้

- ๑. จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
- ๒. ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะเป็นของตนเอง หรือแก่บุคคลผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะขึ้นเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อ
- ๓. ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน

เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ให้การเคหะแห่งชาติมีอำนาจกระทำการต่าง ๆ ภาย
ในขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น และให้มีอำนาจรวมถึง

- ๑. สร้าง ซื้อ จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม แลกเปลี่ยน
โอน รับโอน ถูกรวมสิทธิ หรือสิทธิครอบครอง มีทรัพย์สินสิทธิ หรือดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ
- ๒. จัดหาแหล่งเงินกู้ หรือค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะเป็น
ของตนเอง หรือประสงค์จะจัดให้มีเคหะสำหรับให้เช่า เช่าซื้อ หรือขาย
- ๓. จัดหาที่ดินและวัสดุก่อสร้างสำหรับก่อสร้าง เคหะ รือแหล่งเสื่อมโทรม

- ๔. กู้ยืมเงินในประเทศหรือต่างประเทศ หรือจากองค์การระหว่างประเทศ
- ๕. ร่วมการทำงานหรือสมทบกับบุคคลอื่น เพื่อประโยชน์แห่งกิจการของการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งการเช่าเป็นหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบในหุ้นส่วนจำกัด หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัด หรือนิติบุคคลใด ๆ ที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและการจัดให้มีเคหะ หรือการจัดหาแหล่งเงินทุน หรือการค้าประกันเงินทุน และประกอบกิจการอื่น ๆ ซึ่งสนับสนุน หรือเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ

๓. การบริหารงานการเคหะแห่งชาติ (๒) การเคหะแห่งชาติมีคณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่วางนโยบายและควบคุมดูแลกิจการโดยทั่วไปของการเคหะแห่งชาติ และรายงานโดยตรงต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย คณะกรรมการประกอบด้วย ประธานกรรมการและกรรมการ ไม่น้อยกว่าห้าคนแต่ไม่เกินสิบคน ในจำนวนนี้ให้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทยหนึ่งคน ทั้งนี้ไม่รวมผู้ว่าการซึ่ง เป็นกรรมการ โดยตำแหน่ง

ผู้ว่าการ ฯ เป็นผู้บริหารงานทั่วไปของการเคหะแห่งชาติ โดยรับผิดชอบในการจัดการและดำเนินงานให้เป็นที่เรียบร้อยตามกฎหมายข้อบังคับ นโยบาย เป้าหมาย ที่คณะกรรมการกำหนดและมอบหมายให้วินิจฉัยสั่งการ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติมีคณะที่ปรึกษาคณะหนึ่งประกอบด้วย นายช่างใหญ่ และผู้เชี่ยวชาญทางด้านต่าง ๆ สำหรับให้คำแนะนำปรึกษาแก่ผู้ว่าการ ถัดลงมาก็เป็นรองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ แล้วแยกสายงานลงไปเป็นฝ่าย มีผู้อำนวยการฝ่ายเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งมีด้วยกันทั้งหมด ๕ ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายสำนักผู้ว่าการ ฝ่ายการวิจัยและวางแผน ฝ่ายการก่อสร้าง ฝ่ายการจัดการทรัพย์สินและที่ดิน และฝ่ายการคลัง ซึ่งแต่ละฝ่ายก็จะแยกออกเป็นกองและแผนกตามลักษณะและปริมาณงาน

(๒) การเคหะแห่งชาติ, กระทรวงมหาดไทย, สรุปแนวความต้องการเรื่องทุนของการเคหะแห่งชาติ (กรุงเทพมหานคร, กันยายน, ๒๕๑๒), หน้า ๔ - ๕

๔. โครงการเคหะของการเคหะแห่งชาติ การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นเรื่องที่รัฐ หรือองค์การของรัฐจะต้องเป็นผู้ดำเนินการเอง เพราะความสามารถของผู้มีรายได้น้อย ในการจ่ายค่าเช่า หรือค่าเช่าซื้อ ไม่เพียงพอที่จะทำให้การลงทุนของเอกชนในเรื่องนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มหรือมากกว่าการลงทุนในเรื่องอื่น ๆ ได้

การดำเนินงานดังกล่าว จึงตกเป็นหน้าที่อันสำคัญของการเคหะแห่งชาติในอันที่จะจัดทำที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โดยเร่งด่วนแก่ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขต นครหลวงก่อน แล้วจึงพิจารณาแก้ปัญหาในเมืองอื่น

ผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวงหมายถึง ผู้ซึ่งอยู่ในครอบครัวที่มีรายได้ทั้งครอบครัวไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาทต่อเดือน และที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ที่อยู่อาศัยซึ่งมีอัตราค่าเช่า หรือเช่าซื้อ ที่ผู้อยู่อาศัยจะต้องจ่ายเองไม่เกินเดือนละ ๕๐๐ บาท (๓)

ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยใน นครหลวงไว้ดังต่อไปนี้

(๓) การเคหะแห่งชาติ, กระทรวงมหาดไทย, รายงานแผนหลัก พ.ศ. ๒๕๑๔ -



ตารางที่ ๒.
เป้าหมายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
ในนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๒๕

พ.ศ.	จำนวนที่อยู่อาศัยที่ คาดว่าจะขาดแคลน	ที่อยู่อาศัยที่การเคหะฯ จะจัดสร้างขึ้น	จำนวนที่อยู่อาศัยที่ เพิ่มขึ้น	ที่อยู่อาศัยที่ยัง ขาดอยู่แต่ละปี
๒๕๑๓	๓๖,๕๐๐	-	-	๓๖,๕๐๐
๒๕๑๔	๓๘,๓๐๐	๓,๕๐๐	๓,๕๐๐	๓๔,๘๐๐
๒๕๑๕	๓๙,๕๐๐	๓,๕๐๐	๗,๐๐๐	๓๒,๐๐๐
๒๕๑๖	๔๑,๒๐๐	๔,๐๐๐	๑๑,๐๐๐	๓๐,๒๐๐
๒๕๑๗	๔๓,๒๐๐	๔,๕๐๐	๑๕,๕๐๐	๒๓,๒๐๐
๒๕๑๘	๔๕,๓๐๐	๕,๐๐๐	๒๐,๕๐๐	๒๐,๘๐๐
๒๕๑๙	๔๗,๘๐๐	๕,๕๐๐	๒๖,๐๐๐	๒๑,๘๐๐
๒๕๒๐	๕๐,๘๐๐	๖,๐๐๐	๓๒,๐๐๐	๑๘,๘๐๐
๒๕๒๑	๕๓,๒๐๐	๖,๕๐๐	๓๘,๕๐๐	๑๔,๒๐๐
๒๕๒๒	๕๖,๓๐๐	๗,๐๐๐	๔๕,๕๐๐	๑๐,๘๐๐
๒๕๒๓	๕๙,๒๐๐	๗,๕๐๐	๕๓,๕๐๐	๖,๒๐๐
๒๕๒๔	๖๒,๕๐๐	๗,๐๐๐	๕๙,๕๐๐	๓,๕๐๐
๒๕๒๕	๖๖,๕๐๐	๗,๐๐๐	๖๖,๕๐๐	๐

ที่มา การเคหะแห่งชาติ

สำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลาง ซึ่งได้แก่ผู้ที่อยู่ในครอบครัวที่มีรายได้อverage ระหว่าง ๒,๐๐๐ - ๕,๕๕๕ บาทนั้น เป็นกลุ่มประชาชนที่มีขนาดใหญ่ที่สุด ซึ่งมีจำนวนประมาณร้อยละ ๕๐ ของประชากรในนครหลวงทั้งหมด และประชาชนกลุ่มนี้มีความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัยขนาดเล็กได้ โดยรัฐไม่จำเป็นต้องจ่ายเงินอุดหนุนเสริมให้ ดังเช่นในกรณีของผู้มีรายได้น้อย

แต่ที่อยู่อาศัยที่เอกชนจัดสร้างขึ้นจำหน่าย ส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือความสามารถของผู้มีรายได้อ่อนกลางที่จะซื้อได้ การเคหะแห่งชาติจึงเห็นสมควรให้มีการจัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลางส่วนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นการช่วยขจัดความขาดแคลนที่อยู่อาศัยโดยรัฐไม่ต้องออกเงินช่วยเหลือ แต่ทั้งนี้มิได้หมายความว่า การเคหะแห่งชาติจะจัดทำที่อยู่อาศัยจำนวนที่ขาดแคลนสำหรับผู้มีรายได้อ่อนกลางเสียทั้งหมด หากแต่จะจัดทำในอัตราที่เหมาะสมกับกำลังทางการเงิน ซึ่งการเคหะแห่งชาติตั้งเป้าหมายสำหรับการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้อ่อนกลางในส่วนที่การเคหะฯ จัดทำเองไว้เป็นจำนวน ๓,๐๐๐ หน่วย ต่อปี (๔)

จะเห็นได้ว่า การเคหะแห่งชาติมีนโยบายในอันที่จะช่วยให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย และรายได้อ่อนกลาง ซึ่งยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ได้มีที่อยู่อาศัยที่ถูกต้องและได้มาตรฐาน มีราคาถูก และประกอบด้วยสาธารณูปโภคที่เหมาะสม

๕. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน (๕) ในการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์นี้ การเคหะแห่งชาติได้ประสบกับปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานดังนี้ คือ

๑. การขาดกฎหมายอีกหลายฉบับที่จะมีบทบาทสำคัญในการสนับสนุนการปฏิบัติงานของการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ พระราชบัญญัติผังเมือง พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฉบับแก้ไขใหม่ พระราชบัญญัติการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

(๔) การเคหะแห่งชาติ, กระทรวงมหาดไทย, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๓๗

(๕) วาณิชชานนท์, "บทบาทของการเคหะแห่งชาติ", บ้าน, ฉบับที่ ๑, ปีที่ ๑, ตุลาคม ๒๕๑๖, หน้า ๑๐๖

๒. การขาดแผนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งมีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับแผนงานของการเคหะ ฯ เพราะการเคหะ ฯ มิได้หมายความถึงการสร้างที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่หมายรวมถึง การสร้างและปรับปรุงสิ่งแวดล้อมของบริเวณชุมชนทั้งบริเวณ เช่น ระบบถนน ประปา ไฟฟ้า การกำจัดสิ่งปฏิกูลและการระบายน้ำ

๓. การขาดแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จะเป็นเครื่องประกันว่ากำลังผลิตวัสดุก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างจะเพียงพอต่อโครงการสร้าง เคหะ ซึ่งจะมีผลทำให้ราคาของวัสดุก่อสร้างและแรงงานไม่สูงขึ้นรวดเร็วอย่างที่ป็นอยู่ในปัจจุบัน

๔. แผนพัฒนาภาคต่าง ๆ ยังขาดความสมดุลระหว่างการพัฒนาด้านเกษตรกรรมและอุตสาหกรรม เพื่อส่งเสริมให้เมืองต่าง ๆ มีระบบอุตสาหกรรมรับผลิตผลทางเกษตร ได้เพียงพอ ซึ่งจะก่อให้เกิดงานอย่างเพียงพอในท้องถิ่น และป้องกันการอพยพเข้าสู่เมืองหลวงมากเกินไป

๕. ยังขาดเงินเพื่อการลงทุนเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งถือว่าเป็นอุปสรรคอันสำคัญยิ่งต่อการดำเนินงาน ซึ่งคาดว่า การเคหะแห่งชาติจะได้นำเงินลงทุนส่วนน้อยจากงบประมาณแผ่นดินในลักษณะเงินอุดหนุน แต่ส่วนใหญ่จะต้องกู้จากภายในประเทศและต่างประเทศ โดยเงินกู้ภายในประเทศจะกู้จากธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป หรือดำเนินการออกพันธบัตรเงินกู้ ส่วนที่จะกู้จากต่างประเทศนั้น จะกู้จากสถาบันการเงินระหว่างประเทศ

ปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ เหล่านี้ ทางคานกฎหมาย การเคหะแห่งชาติกำลังดำเนินการ เพื่อเสนอขอให้รัฐบาลออกกฎหมายดังกล่าว ส่วนแผนงานด้านต่าง ๆ ที่สัมพันธ์กับกิจการของการเคหะแห่งชาติ ส่วนกันนโยบายและแผนงานกระทรวงมหาดไทย กำลังดำเนินการอยู่

๒. ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๑. ความเป็นมาและธุรกิจของธนาคาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ตั้งขึ้นเมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๔๙๖ โดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งประกาศเมื่อวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๔๙๖ ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีฐานะ เป็นนิติบุคคล สังกัดกระทรวงการคลัง มีหน้าที่ช่วยเหลือทางการเงินให้แก่ที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ

๒๗

โดยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ธนาคารมีอำนาจทำ
ธุรกิจดังต่อไปนี้ (๖)

๑. ให้เช่าซื้อที่ดิน หรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
๒. ให้กู้ยืมเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้
 - ก. เพื่อผู้กู้จักได้ซื้อที่ดินหรืออาคาร เป็นของตนเอง
 - ข. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้สำหรับ สร้าง หรือ ขยายซ่อมแซมอาคารของตนเอง
 - ค. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอนจำนองอันผูกพันที่ดินหรืออาคารของตนเอง
 - ง. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ไถ่ถอน กับการเช่าฝากที่ดิน หรืออาคารของตนเอง
๓. ทำการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือให้เช่าซื้อแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง
๔. รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อ เป็นประกัน เงินกู้ยืม
๕. รับฝากเงินประจำปีกำหนดตั้งแต่สองปีขึ้นไป

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ดำเนินธุรกิจดังกล่าวข้างตนตลอดมา จนได้มีประกาศ
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ ประกาศเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้จัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น
และให้ธุรกิจของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่
อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และทำการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าซื้อแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัย โอน
ให้กับการเคหะแห่งชาติ และได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕
เพื่อปรับปรุงกิจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สอดคล้องและประสานกับกิจการของการเคหะแห่งชาติ
โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกอบธุรกิจเพื่อการส่งเสริมและช่วยเหลือให้เงินไปลงทุนเกี่ยว
กับการจัดให้มีอาคารและหรือที่ดินต่อไปนี้ (๗)

(๖) อาคารสงเคราะห์, ธนาคาร, ครบรอบ ๒๐ ปี พ.ศ. ๒๕๑๖, หน้า ๖

(๗) อาคารสงเคราะห์, ธนาคาร, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๒๕

๑. ใ้กู้ยืมเงินเพื่อประโยชน์ดังต่อไปนี้
 - ก. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ซื้อที่ดินหรืออาคาร เป็นของตนเอง
 - ข. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้สำหรับ สร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง
 - ค. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ โฉดอนจำนองอันผู้กู้มีที่ดิน หรืออาคารของตนเอง
 - ง. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ โฉดอนซึ่งการขายฝากที่ดินหรืออาคารของตนเอง
 - จ. เพื่อผู้กู้จักได้ใช้ ในการลงทุนจัดกิจการ เคหะ
๒. รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืม
๓. รับฝากเงินที่คงจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้
๔. กิจการอันพึงเป็นงานธนาคารตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้ ทั้งนี้ให้

ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

๒. การบริหารงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ จากประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๓๑๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เพื่อปรับปรุงกิจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ สอดคล้องและประสานกับกิจการของการ เคหะแห่งชาติ ดังนั้นเพื่อความก้าวหน้าต่อไป ธนาคารอาคาร สงเคราะห์จึงได้วางรูปองค์กรขึ้นใหม่ (๘) โดยได้แยกสายงานจากผู้จัดการและรองผู้จัดการมาเป็น ฝ่าย ๒ ฝ่าย คือ ฝ่ายการธนาคารและฝ่ายธุรการ ซึ่งฝ่ายการธนาคารจะแยกออกเป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนการเงินและส่วนเงินกู้ สำหรับฝ่ายธุรการก็แบ่ง เป็น ๒ ส่วนเช่นกัน คือ ส่วนกลางและส่วนการ บัญชี ทั้งนี้โดยมีมติกร เป็นที่ปรึกษา

๓. การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์แต่เดิม

ก่อนที่จะปรับปรุงใหม่ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ นั้น การดำเนินงานส่วนใหญ่เป็นไปใน รูปการให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง และทำการซื้อสิ่งอาหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือให้เช่าซื้อแก่ผู้ไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง ซึ่งโครงการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จัดทำมีดังนี้

(๘) อาคารสงเคราะห์, ธนาคาร, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๘๓

๑. โครงการให้เช่าซื้อที่ดิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จัดทำโครงการให้เช่าซื้อที่ดินทั้งหมด ๖ โครงการดังนี้

- ก. โครงการพัฒนาเวสต์
- ข. โครงการงามวงศ์วาน
- ค. โครงการบางบัว
- ง. โครงการกินแดง
- จ. โครงการหัวหมาก
- ฉ. โครงการหนองหอย

๒. โครงการให้เช่าซื้อที่ดินและอาคาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จัดทำโครงการให้เช่าซื้อที่ดินและอาคาร รวม ๓ โครงการ ดังนี้

- ก. โครงการพัฒนาเวสต์
- ข. โครงการทุ่งมหาเมฆ
- ค. โครงการพัฒนาวัฒนา

และเมื่อได้มีการจัดตั้งการ เลหะแห่งชาติขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๖ การดำเนินงานทางด้านให้เช่าซื้อที่ดินหรืออาคารก็ได้โอนให้การ เลหะแห่งชาติรับไปดำเนินการต่อ และธนาคาร ฯ หันมาดำเนินการในเรื่องการให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งแต่เดิมงานทางด้านนี้มีอยู่น้อยมาก เมื่อได้ปรับปรุงการดำเนินงานให้ใหม่ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ แล้ว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้แบ่งประเภทการให้กู้ยืมเงินเป็น ๒ ประเภท ดังนี้คือ

- ๑. การให้กู้ยืมรายย่อย
- ๒. การให้กู้ยืมโครงการ

๑. การให้กู้ยืมรายย่อย หลังจากที่ดินอาคารสงเคราะห์ได้ดำเนินการให้กู้ยืมเงินไปเพื่อจัดซื้อที่ดินที่อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพนั้น ปรากฏว่าในปี พ.ศ. ๒๕๑๖ มีผู้กู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าว ๒๑๕ ราย และสำหรับในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนกรกฎาคม มีผู้กู้ยืมเงิน ๘๓๖ ราย (๘) ซึ่งวัตถุประสงค์ในการให้กู้ยืมเงินรายย่อยมีดังนี้

(๘) จากการสัมภาษณ์พนักงานส่วนเงินกู้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

- ๑. เพื่อใช้สำหรับสร้าง ขยาย หรือซ่อมแซมอาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- ๒. เพื่อใช้ถัดอนจำนวนหรือขายฝากอันผูกพันที่ดินหรืออาคารอันเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง
- ๓. ใช้ซ่อมอาคารหรือที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง

ตนเอง

ในการให้กู้ยืมเงิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีข้อกำหนดดังนี้

- วงเงินใหญ่ - ธนาคาร ฯ ใหญ่ในวงเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท
- ระยะเวลาใหญ่ - ไม่เกิน ๑๕ ปี
- อัตราดอกเบี้ย - ร้อยละ ๑๒ ต่อปี
- การชำระเงิน - ต้องชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นและดอกเบี้ยทุกเดือน
- รายได้ - ผู้กู้ต้องมีรายได้แน่นอนเป็น ๓ เท่าของเงินงวดที่จะชำระดอกเบี้ย
- อายุ - ผู้กู้ต้องมีอายุไม่เกิน ๖๕ ปี เมื่อเอาอายุรวมกับจำนวนปีที่ชอก
- หลักประกัน - ผู้กู้ต้องนำที่ดิน หรือที่ดินและอาคารมาเป็นประกันการกู้ยืม
- ประกันอัคคีภัย - ผู้กู้ต้องทำประกันอัคคีภัยตามระเบียบของธนาคาร ฯ

๒. การให้กู้ยืมโครงการ ควบพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๘๖

แก้ไขโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ กำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคาร เพื่อช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนโดยที่ผู้อยู่อาศัยตามควรแก่สภาพ ดังนั้นนอกเหนือจากการนำเงินไปใช้ประโยชน์เพื่อช่วยเหลือประชาชนแต่ละราย ธนาคารให้กู้ยืมแล้ว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังคงช่วยเหลือทางการเงินแก่การเกษตรแห่งชาติและเอกชนผู้ลงทุนประกอบกิจการเกษตรในรูปแบบให้กู้ยืมด้วย ซึ่งในขณะนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ได้ให้สิทธิแก่สหกรณ์เกษตรผู้กู้เงินไปเพื่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยให้กับสมาชิกของสหกรณ์ ฯ จำนวนหนึ่งแล้ว ในการพิจารณาให้กู้ยืมโครงการนั้น จะต้องทำการพิจารณาเป็นราย ๆ ไป แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีวัตถุประสงค์ที่จะสนับสนุนให้เอกชนที่ต้องการลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยสามารถกู้ยืมเงินจากธนาคาร ฯ ได้ โดยการเสนอโครงการมาให้ธนาคาร ฯ พิจารณา

๓. สินเคหะ นอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์จะได้นำเงินกิจการในเรื่องการให้กู้ยืมโดยตรงแล้ว ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยัง เปิดรับฝากเงินประจำประเภทสินเคหะอีกด้วย โดยให้

ผู้ต้องการฝากเงินประจำประเภทฝากเงินไว้กับธนาคาร ฯ อย่างสม่ำเสมอระยะหนึ่ง แล้ว
ธนาคาร ฯ จะให้กู้สมทบอีกเป็นจำนวน ๒ เท่า เพื่อให้นำไปใช้ในการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของ
ตนเอง

รายละเอียดเงินฝากประจำประเภทเงินฝากออมทรัพย์ (๑๐)

๑. ผู้ฝากเงินต้องฝากเงินเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กันไม่น้อยกว่าเดือน
ละ ๓๐๐ บาท การฝากมี ๔ ประเภท คือ ประเภทระยะเวลา ๒ ปี, ๓ ปี, ๔ ปี และ ๕ ปี
ผู้ฝากจะได้รับดอกเบี้ยสำหรับระยะเวลาฝากครบ ๓, ๒ และ ๑๒ เดือน ในอัตราร้อยละ ๒, ๓
และ ๔ ต่อปีตามลำดับ สำหรับผู้ฝากประเภท ๕ ปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสมนาคุณ โดยเพิ่ม
เงินให้อีกร้อยละ ๑ ของเงินฝากและดอกเบี้ยรวมกันเมื่อครบกำหนด

๒. ในระหว่างที่ยังฝากเงินไม่ครบกำหนดตามประเภทเงินฝากตามข้อ ๑. ถ้าผู้
ฝากจำเป็นต้องใช้เงินก็อาจถอนเงินฝากคืนได้ โดยจะได้รับดอกเบี้ยในอัตรากว้างกว่ากับข้อ ๑. ทั้งนี้
ถือว่าผู้ฝากยกเลิกสัญญาการฝากประจำที่ได้ทำกับ ธนาคาร ฯ ไปโดยปริยาย

๓. เมื่อฝากเงินได้ครบกำหนดระยะเวลาฝากตามประเภทเงินฝาก ธนาคาร ฯ
จะให้กู้สมทบ ๒ เท่า ของยอดเงินฝากและดอกเบี้ยรวมกัน แต่ไม่เกินวงเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาทโดย
ธนาคาร ฯ จะคิดดอกเบี้ยจากเงินกู้สมทบในอัตราร้อยละ ๑๑ ต่อปี ของยอดเงินคงเหลือแต่ละงวด
ตามสัญญาที่ธนาคาร ฯ กำหนด แต่ทั้งนี้ผู้ฝากจะผิดนัดในการส่ง เงินฝากได้ไม่เกิน ๒ ครั้งติดต่อกัน จึง
จะถือว่าไม่ขาดคุณสมบัติที่จะเป็นผู้กู้ยืมเงินจากธนาคาร ฯ

๔. การถอนชำระเงินกู้สมทบ จะชำระได้ในระยะเวลา ๓ เท่าของระยะเวลาที่
ฝาก โดยถอนชำระเป็นรายเดือน เดือนละเท่า ๆ กันจนกว่าจะเสร็จสิ้น

๕. ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะให้กู้สมทบเพื่อประโยชน์ตามที่ระบุไว้ในประกาศ
ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๗ ยกเว้นข้อ ๑. เท่านั้น

(๑๐) ระเบียบการรับฝากเงินประจำประเภทเงินฝากออมทรัพย์, ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๖. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้กู้ตามจำนวนเงินที่ยังขาดอยู่สมทบกับตน เงินฝาก และดอกเบี้ยสำหรับนำไปใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ของผู้กู้ตามข้อ ๕. เท่านั้น แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินวงเงิน ที่จะกู้ได้ตามข้อ ๓.

๗. ผู้กู้อาจนำหลักทรัพย์ ที่ดิน หรือที่ดินและอาคารซึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้มา จำนวน เป็นประกันกับธนาคาร ฯ ในกรณีของอาคาร ผู้กู้อาจต้องให้มีประกันอัคคีภัย โดยยกประโยชน์ ตามกรมธรรม์ให้แก่ธนาคาร ฯ ส่วน เบี้ยประกันผู้กู้เป็นผู้ชำระ

๘. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงาน (๑๑) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกอบ ธุรกิจ เพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้นำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดให้มีอาคาร หรือที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกอบธุรกิจ เสมือน เป็นตัวสื่อกลางนำเงินไปใช้เพื่อประโยชน์ในกิจการ เกษะ และเป็นสถาบันการเงินดำเนินธุรกิจโดยมีวัตถุประสงค์ เฉพาะอย่างต่างกับสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะสามารถประกอบธุรกิจตามวัตถุประสงค์ไม่ได้ ถ้า ธนาคาร ฯ ไม่มีกำลังเงิน เพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้เอกชนและผู้ประกอบการนำไปลงทุนเพื่อการ เกษะ ปัญหาสำคัญของธนาคาร ฯ คือการหาเงินทุนและ เงินทุนหมุนเวียน ฉะนั้นการดำเนินงานขั้นแรก จึงจำต้องมุ่งหาเงินโดยวิธีต่าง ๆ คือ

๑. ขอเงินจากรัฐบาลมาเป็นทุนของธนาคาร ฯ เพื่อให้พอมีกำลังที่จะ ดำเนินงานหาเงินจากแหล่งอื่นต่อไป

๒. ออกพันธบัตร ทุนกู้ กู้ยืมเป็นครั้งคราว

๓. รับฝากเงินจากผู้ออมทรัพย์

และในค่านำเงินที่หามาได้ไปลงทุนหรือนำไปใช้ประโยชน์นั้น เนื่องจากธนาคาร อาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารของรัฐบาลที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อช่วยเหลือทางการเงินให้ประชาชนที่มีอยู่ อาศัยตามสมควรแก่สภาพ เงินที่จะนำไปใช้ประโยชน์จึงต้องใช้สำหรับการช่วยเหลือไม่ใช่เพื่อมุ่งหา

กำไร ธนาคาร ฯ พึ่งหารายได้เพียงจำนวนสำหรับ เป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานและมีกำไร เหลือเพื่อ
ขยายงานความช่วยเหลือต่อไปเท่านั้น

๓. ธนาคารออมสิน

๑. ความเป็นมา ธนาคารออมสินตั้งขึ้นเมื่อวันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๕๖ โดย
พระราชบัญญัติคลังออมสิน พ.ศ. ๒๔๕๖ เพื่อรักษาเงินที่ประชาชนจะนำมาฝากเป็นรายย่อย และ
รับภาระจัดให้เงินนั้นเกิดผลแก่ผู้ฝากตามสมควร ซึ่งคลังออมสินได้รับความนิยมจากประชาชนอย่าง
รวดเร็ว จนในปี พ.ศ. ๒๔๕๘ ได้มีพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. ๒๔๕๘ จัดตั้งธนาคาร
ออมสิน ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อส่งเสริมสวัสดิภาพแห่งสังคมในทางทรัพย์สิน
และเริ่มดำเนินการตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๕๐ เป็นต้นมาจนถึงทุกวันนี้ โดยประกอบธุรกิจ
ดังต่อไปนี้ (๑๒)

๑. รับฝากเงินออมสินเมื่อเรียกและประจำ
 ๒. ออกพันธบัตรและสลากออมสิน
 ๓. ทำการรับ จ่าย และโอนเงิน
 ๔. รับฝากเงินออมสินเพื่อส่ง เกราะห้ชีวิตและครอบครัว
 ๕. ซื้อ หรือขายพันธบัตรของรัฐบาลไทย
 ๖. ลงทุนเพื่อแสวงหาประโยชน์ซึ่งรัฐมนตรีอนุญาต
 ๗. การออมสินอื่น ๆ ตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้
 ๘. กิจการอันพึง เป็นงานของ ธนาคารตามที่จะมีพระราชกฤษฎีกากำหนดไว้ ให้
- ประกอบได้ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

(๑๒) ธนาคารออมสิน, พระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. ๒๔๕๘

"ราชกิจจานุเบกษา" ตอนที่ ๔๓, เล่ม ๒๓ (๓๑ ธันวาคม ๒๔๕๘),

หน้า ๘๒๖, มาตรา ๗

๒. การดำเนินงานทางค่านเคหะ ธนาคารออมสินเป็นสถาบันออมทรัพย์ที่เก่าแก่และเป็นปึกแผ่น ทำให้ธนาคารออมสินเจริญก้าวหน้าสามารถระดมทุนนำไปสนอง เป็นพลังในการพัฒนาประเทศได้มากยิ่งขึ้นเป็นลำดับ ซึ่งการลงทุนหลายประโยชน์ของธนาคารออมสินแบ่งออกได้เป็น ๒ ภาค คือ ภาครัฐบาลและภาคเอกชน โดยในภาครัฐบาลธนาคารออมสินได้ลงทุนโดยการซื้อพันธบัตรรัฐบาล ทั่วเงินคลัง ทุนกู้ และให้กู้โดยตรงแก่รัฐวิสาหกิจหรือส่วนราชการอื่น ๆ ในกิจการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ซึ่งรวมทั้งในค่านอาคารสงเคราะห์ด้วย ส่วนทางค่านภาคเอกชนนั้น ก็ได้มีการบริการให้แก่อุตสาหกรรมในธุรกิจบางประเภทของธนาคาร ๆ กู้ยืมเงินได้ และได้ให้กู้ยืมเพื่อเคหะสงเคราะห์แก่พนักงานและผู้ทำคุณประโยชน์ให้แก่ธนาคารออมสิน โดยมีความมุ่งหมายที่จะให้ความอนุเคราะห์แก่พนักงานของธนาคาร ๆ และผู้มีอุปการคุณของธนาคาร ๆ ซึ่งยังไม่มีเคหสถานที่อยู่อาศัยของตนเองให้ ได้มีที่อยู่อาศัย เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง หรือให้มืที่อยู่อาศัยโดยเสียค่านำรุงสถานที่ตามสมควร โดยให้กู้ยืมเงินเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติม คัดแปลงอาคารในที่กินของตน เพื่อซื้อที่ดินหรืออาคารหรือที่ดินติดต่อกับที่ของตน เพื่อช่วยปลดจำนวน จักสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคารโดยวิธีเช่าซื้อ

ส่วนทางค่านเคหะสงเคราะห์สำหรับประชาชนโดยทั่วไปนั้น ธนาคารออมสินได้เริ่มให้มีขึ้นเมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๒ โดยทำการรับฝากเงินประเภทเคหะสงเคราะห์ ซึ่งหมายถึงการรับฝากเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อจะได้สิทธิขอกู้เงินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย วัตถุประสงค์ของการรับฝากเงินประเภทนี้ ก็เพื่อต้องการให้ผู้ฝากเงินออมสินประเภทนี้ได้มีที่กินและเคหะใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยธนาคารออมสินจะพยายามสงเคราะห์ผู้ฝากเงินให้ได้ใช้สิทธิตามเจตนารมณ์ของการรับฝากเงินประเภทนี้ โดยคำนึงถึงสิทธิและประโยชน์ของผู้ฝากเป็นประการสำคัญ

ธนาคารออมสินได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ว่าด้วยการรับฝากเงินออมสินประเภทเคหะสงเคราะห์ (๑๓) โดยดำเนินการรับฝากเงิน ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๑๒ และได้กำหนดเงื่อนไขในการฝากเงิน

(๑๓) ธนาคารออมสิน, กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๑๒), ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ ๘๖, ตอนที่ ๕๔, หน้า ๖๘๗ - ๖๘๘



และกำหนดสิทธิของผู้ฝากเงินออมสินประเภทนี้ว่า เมื่อฝากเงินครบกำหนดแล้ว จะมีสิทธิกู้เงินเพื่อ
ซื้อที่ดินพร้อมทั้ง เเคะ หรือซื้อที่ดินและปลูกสร้าง เเคะในที่ดินนั้น หรือซื้อที่ดินที่มี เเคะของตนปลูกสร้าง
อยู่แล้ว หรือปลูกสร้าง เเคะ ต่อเติม ซ่อมแซม เเคะที่เป็นของตนในที่ดินของตน

๑. คุณสมบัติของผู้ฝาก ในวันฝากเงินออมสินประเภทเคหะสงเคราะห์ครั้งแรก ผู้
ฝากต้องมีอายุตั้งแต่ ๑๘ ปี ขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี และเป็นผู้มีสัญชาติไทย

๒. เงื่อนไขในการฝาก

ก. ผู้ฝากต้องฝากเป็นรายเดือน มีกำหนดระยะเวลา ๓ ปี ๔ ปี หรือ
๕ ปี แล้วแต่ผู้ฝากจะเลือก

ข. จำนวนเงินฝากราย เดือนแต่ละ เดือนต้องมีจำนวนเท่ากัน และต้องไม่
ต่ำกว่าเดือนละ ๑๐๐ บาท

๓. อัตราดอกเบี้ย ให้ธนาคารกสิกรไทยเงินฝากร้อยละ ๓ ต่อปี ดอกเบี้ยนี้
จะคิดทบต้น เป็นรายปี

๔. สิทธิที่ได้รับ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการฝากเงินแล้ว ผู้ฝากซึ่งได้ปฏิบัติ
ครบถ้วนตามเงื่อนไขการฝากแล้ว โดยไม่ผิดนัดเกิน ๑ ครั้งในรอบ ๑๒ เดือนหรือในรอบหนึ่ง และ
ไม่เป็นหรือ เคย เป็นผู้กู้มาแล้ว มีสิทธิกู้เงินเพื่อ

ก. ซื้อที่ดินพร้อมทั้ง เเคะ

ข. ซื้อที่ดินและปลูกสร้าง เเคะในที่ดินนั้น

ค. ซื้อที่ดินที่มี เเคะของตนปลูกสร้าง อยู่แล้ว

ง. ปลูกสร้าง เเคะหรือ ต่อเติมซ่อมแซม เเคะที่เป็นของตนในที่ดินของตน

๕. จำนวนเงินที่จะให้กู้ ผู้ฝากเงินออมสินประเภท เเคะสงเคราะห์มีสิทธิกู้เงิน
ได้ไม่เกิน ๒๕ เปอร์เซ็นต์ของราคาหลักทรัพย์ประกันตามราคาประเมิน แต่ต้องไม่เกินสอง เท่าของ
จำนวนเงินฝากทั้งสิ้นในวันที่ยืม ๓ ปี ๔ ปี หรือ ๕ ปีแล้วแต่กรณี รวมกับดอกเบี้ยเงินฝากที่จำนวน
ได้ในวันนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

๖. หลักประกันเงินกู้ ผู้กู้ต้องจำนองที่ดินและ เเคะหรือที่ดินแปลงอื่นของผู้กู้
ในจังหวัดเดียวกันกับที่ดินหรือที่ดินและ เเคะดังกล่าว แก่ธนาคาร ฯ เพื่อเป็นประกันการชำระเงินกู้
ทั้งนี้ผู้กู้ต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองและให้ธนาคาร ฯ เป็นผู้รับประโยชน์

๗. ระยะเวลาในการกู้และอัตราดอกเบี้ย ผู้กู้ต้องผ่อนชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ย เป็นรายเดือนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ภายในกำหนดเวลาอย่างมากไม่เกิน ๑๕ ปี สำหรับดอกเบี้ย นั้นธนาคาร ฯ คิดดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราร้อยละ ๗ ต่อปี กรณีที่ผู้กู้ไม่ชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ยสำหรับ เดือนใด ให้ธนาคาร ฯ คิดดอกเบี้ยต้นเงินกู้ที่ผู้กู้ผิดนัดชำระนั้นในอัตราร้อยละ ๑๒ ต่อปี

๓. ปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานด้านเงินฝากประเภทเคหสงเคราะห์ (๑๔)

เนื่องจากธนาคารออมสินเพิ่ง เปิดบริการทางด้านเงินฝากประเภทเคหสงเคราะห์เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๒ จากการศึกษาค้นคว้า เลขทางด้านเงินกู้ของออมสินสงเคราะห์ปรากฏว่า ผู้ใช้บริการของธนาคารออมสินทาง ด้านเคหสงเคราะห์มีจำนวนน้อยมาก เนื่องจากมีข้อจำกัดในการกู้หลายประการ ทำให้ผู้ฝากเงิน ไม่สามารถกู้เงินไปเพื่อดำเนินการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ได้ ข้อจำกัดดังกล่าวพอสรุปได้ดังนี้

๑. ผู้ฝากเงินประเภทนี้ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางด้านที่อยู่อาศัยที่นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงได้ เช่น กู้ไปเพื่อปลูกต้นไม้ หรือไถ่ถอนจำนองที่ดิน หรือ อาคาร

๒. ธนาคารออมสินได้กำหนดจำนวนเงินใหญ่เพียง ๒ เท่า ของจำนวนเงินฝาก แต่ต้องไม่เกิน ๒๕ เปอร์เซ็นต์ของราคาหลักทรัพย์ (ที่ดินและอาคาร) ทำให้ผู้กู้ไม่สามารถจะนำเงินไปดำเนินการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ได้ นอกจากนี้ผู้กู้จะต้องมีเงินออมอีกจำนวนหนึ่งอยู่แล้ว จึงจะสามารถไปดำเนินการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ได้

๓. กำหนดระยะเวลาฝากนานเกินไป คือ กำหนดระยะเวลาฝากว่าอย่างน้อย ต้องฝากถึง ๓ ปี จึงจะมีสิทธิเงินไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ได้ ทำให้ผู้ฝากหลายรายที่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเองหันไปใช้บริการของธนาคารพาณิชย์ แม้จะต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่สูงกว่าก็ตาม ทั้งนี้เนื่องจากราคาที่ดินและอาคารได้มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาก่อสร้างสูงกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินรายได้ที่จะสามารถออมได้เพียงพอได้

๔. ในปัจจุบันได้เปิดบริการใหญ่เพื่อวัตถุประสงค์ดังกล่าวในกรุงเทพมหานคร และในบางจังหวัดเท่านั้น ทำให้ผู้ฝากบางรายซึ่งฝากเงินครบกำหนดแล้ว ยังไม่สามารถจะกู้เงินเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ในจังหวัดอื่นนอกเหนือไปจากที่กำหนดในกฎกระทรวงได้ ซึ่งถือได้ว่าธนาคารออมสินยังไม่ได้เปิดบริการ เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนที่ในแหล่งที่ได้เงินฝากมาอย่างเท่าเทียมกันทุกจังหวัด

๕. หลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกัน ในกฎกระทรวงใดระบุไว้ว่า จะต้องเป็นที่ดินของตนเองหรือที่ดินและ เกษะของ ผู้กู้ หรือที่ดินแปลงอื่นของ ผู้กู้ที่อยู่ในจังหวัดเดียวกันกับที่ดินและ เกษะดังกล่าว สมควร ได้ขยาย เรื่องกรรมสิทธิของหลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกันโดยให้นำหลักทรัพย์ของบุคคลอื่นมารวมค้ำประกันด้วย

๖. ธนาคารออมสินได้กำหนดระยะเวลาในการใหญ่สั้นเกินไป คือ เพียง ๑ ปี สมควรขยายระยะเวลาในการใหญ่มากขึ้นกว่าเดิม เพราะจะทำให้ผู้มียา โคนอยยอนชำระหนี้ในระยะยาว เป็นการผ่อนคลายภาระความเดือดร้อนด้านการใช้จ่ายประจำเดือนได้

๗. จากการดำเนินงานที่ผ่านมาแล้ว ปรากฏว่าผู้กู้ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้นปานกลาง กอนขางสูง ตัวอย่าง เช่น ผู้ที่ตองการใช้เงินปลูกสร้างอาคาร เป็นจำนวน ๒๓๓,๐๘๑ บาท จะตองเป็นผู้ฝากเงินเดือนละ ๑,๒๐๐ บาท เป็นเวลา ๕ ปี เพื่อให้ได้จำนวนเงินฝากและคอกเบี้ย ๓๗,๖๕๓ บาท และจะสามารถกู้ได้เป็นจำนวน ๒ เท่า ของเงิน ๓๗,๖๕๓ บาท ซึ่งจำนวนเงินกู้จะเป็น ๑๕๕,๓๘๗ บาท แล้วจึงจะสามารถรวมเป็นจำนวน ๒๓๓,๐๘๑ บาท ตามที่ตองการได้

๖. หน่วยงานของ เอกชน

ในปัจจุบันหน่วยงานของ เอกชนที่ดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยมีอยู่มากมาย เนื่องจากธุรกิจคานนี้ใหญ่ด่าไรสูง เฉพาะบริษัทที่ดำเนินงานด้านจัดสรรที่ดินและอาคารก็มีอยู่มากกว่า ๕๐ บริษัทในกรุงเทพมหานคร และธนาคารพาณิชย์ก็ได้ให้บริการ คานใหญ่ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งชนิดเงินใหญ่ยืมรายย่อย และเงินใหญ่ยืมโครงการ นอกจากนั้นยังมีกิจการประเภทเครดิตฟองซิ เอรที่ให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยอีกด้วย หน่วยงานของ เอกชนที่ดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งออกได้เป็น ๓ ประเภท ดังนี้ คือ

กับธนาคาร ในวันขอเปิดบัญชี เงินฝากประเภทนี้ถือเป็นเงินฝากประจำที่มีกำหนดถอนคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา

๒. ผู้ฝากต้องส่งเงินฝาก เป็นรายเดือน ๆ ละเท่า ๆ กัน เป็นระยะเวลาติดต่อกัน ซึ่งจำนวนเงินฝากและระยะเวลาฝากนี้ แต่ละธนาคารจะกำหนดแตกต่างกันออกไป เช่น ธนาคารกรุงเทพ กำหนดว่า จำนวนเงินฝากรายเดือนต้องไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ บาท และไม่สูงกว่า ๓,๐๐๐ บาท และผู้ฝากต้องฝากสะสมไปทุกเดือนเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๒ ปี แต่ไม่เกิน ๕ ปี ธนาคารกสิกรไทย กำหนดให้ผู้ฝากส่งเงินฝาก เป็นรายเดือนอย่างน้อยเดือนละ ๓๐๐ บาท และมีกำหนดระยะเวลาฝากตั้งแต่ ๓ ปี ขึ้นไป และธนาคารกรุงศรีอยุธยา กำหนดให้ผู้ฝาก ๆ เป็นรายเดือนไม่น้อยกว่าเดือนละ ๓๐๐ บาท และมีกำหนดเวลาตั้งแต่ ๒ ปี ถึง ๕ ปี

๓. เงินที่นำส่งฝากนั้น ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยให้สำหรับอัตราดอกเบี้ยนั้น ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยที่ในอัตราสูงสุดเท่าที่จะให้ได้ ตามกฎหมายและประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย

ก. หลักเกณฑ์ในการกู้เงินตามสิทธิ เมื่อฝากเงินครบตามเป้าหมาย

๑. วงเงินที่ขอกู้ เมื่อผู้ฝากนำเงินส่งฝากครบจำนวนที่กำหนดไว้ และถูกต้องตามระเบียบการและเงื่อนไขแล้ว ผู้ฝากมีสิทธิขอกู้เงินสมทบได้อีก เป็นจำนวน เท่าตามข้อกำหนด เช่น ธนาคารกรุงเทพ กำหนดให้ผู้ฝากมีสิทธิขอกู้เงินสมทบได้อีก ๒ เท่าของยอดเงินฝากตามเป้าหมาย แต่ยอดรวมของเงินกู้ต้องไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ธนาคารกสิกรไทย กำหนดให้ผู้ฝากมีสิทธิกู้เงินจากธนาคารได้ไม่เกินหนึ่ง เท่าครึ่งของยอดเงินฝากสะสม แต่ต้องไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท และธนาคารกรุงศรีอยุธยากำหนดให้ผู้ฝากมีสิทธิขอกู้เงินสมทบได้อีก ๒ เท่าของยอดเงินสะสม แต่ไม่เกินวงเงิน ๑๕๐,๐๐๐ บาท

๒. กำหนดเวลาในการชำระหนี้ ธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งต่างมีกำหนดเวลาในการชำระหนี้ต่างกัน เช่น ธนาคารกรุงเทพ กำหนดให้ผู้กู้ผ่อนชำระต้นเงินกู้และดอกเบี้ยเป็นระยะเวลาไม่เกิน ๒ เท่าของระยะเวลาที่ฝากเงิน แต่ต้องไม่เกิน ๕ ปี ธนาคารกสิกรไทย กำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ไว้ในเวลาหนึ่ง เท่าครึ่งของระยะเวลาที่ตกลงกำหนดไว้ในการนำส่งเงินฝาก และธนาคารกรุงศรีอยุธยา กำหนดระยะเวลาการผ่อนชำระเงินกู้ไว้ในระยะเวลา ๒ เท่าของระยะเวลาที่ฝาก

๓. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ สำหรับธนาคารส่วนใหญ่แล้วจะคิดดอกเบี้ยในการกู้ยืมเท่า ๆ กัน คือ ไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ ๑๒ ต่อปี

ง. หลักประกันเงินกู้ยืม ผู้ที่ขอกู้ต้องจัดหาหลักทรัพย์ที่ธนาคารพิจารณาแล้วเห็นสมควรมาวาง หรือจดทะเบียนทำจำนอง เป็นประกัน และหลักทรัพย์ดังกล่าวนั้นต้องมีราคาคุ้มกับเงินที่ธนาคารจะอนุมัติให้กู้ได้ ในกรณีที่นำอาคารมาเป็นหลักประกัน ผู้กู้จะต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยค่าเสียหายของผู้เอง และต้องสลักหลังผลประโยชน์ตามกรมธรรม์นั้นให้แก่ธนาคารด้วย

๒. การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย วัตถุประสงค์ของการให้สินเชื่อประเภทนี้ ก็เพื่อที่จะช่วยเหลือและสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยประจำและแน่นอน ได้กู้ยืมเงินจากธนาคาร เพื่อนำไปใช้จ่ายในเรื่องที่อยู่อาศัย ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้ผู้ขอกู้จะต้อง เป็นลูกคาของธนาคารมากจน ซึ่งหลักการในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละธนาคารจะแตกต่างกันไป ในที่นี้ผู้เขียนจะขอยกตัวอย่างการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ มากล่าว เพียงแห่งเดียว

ธนาคารกรุงเทพได้เปิดบริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น เมื่อเดือนมิถุนายน ๒๕๑๕ โดยมีวัตถุประสงค์ใหญ่ของการมีที่ดินและบ้าน เป็นของตนเอง ได้กู้เงินเพื่อซื้อที่ดินและบ้านสำเร็จรูปเป็นที่อยู่อาศัย เพื่อปลูกสร้างบ้านบนที่ดินซึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นที่อยู่อาศัย เพื่อจัดให้ใคร่ซึ่งที่อยู่อาศัยด้วยการซื้อที่ดินแล้วปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตน เพื่อซ่อมแซม ตกแต่ง ทดเติม และ ตกแต่งบ้านและอาณานิเวศน์ที่อยู่อาศัย เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ ซึ่งธนาคาร ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการให้กู้ยืมเงินไว้ดังนี้ (๑๕)

ก. คุณสมบัติของผู้ขอกู้ ผู้ขอกู้ต้องมีอายุเงินฝากกับธนาคารก่อนแล้วไม่น้อยกว่า ๖ เดือนก่อนยื่นคำขอกู้เงิน ต้องมีอายุไม่น้อยกว่า ๒๕ ปีบริบูรณ์ และไม่สูงกว่า ๕๐ ปีบริบูรณ์ในวันยื่นคำขอ ทั้งนี้ผู้ขอกู้ต้องเป็นผู้มีสุขภาพสมบูรณ์ มีอาชีพเป็นหลักฐาน และมีรายได้ที่แน่นอนเพียงพอที่จะผ่อนชำระหนี้รายเดือนได้

ข. วงเงินที่ใหญ่และอัตราดอกเบี้ย ธนาคารกำหนดวงเงินใหญ่ไม่เกิน ๒๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับอัตราดอกเบี้ยโดยปกติคิดในอัตรา ๑๒ เปอร์เซ็นต์ต่อปี

ค. ระยะเวลาที่ใหญ่และเงื่อนไขในการผ่อนชำระหนี้ ผู้ตกลงผ่อนชำระหนี้เงินกู้ และดอกเบี้ยให้ธนาคาร เป็นรายเดือน ๆ ละเท่า ๆ กัน เมื่อพ้นหนึ่ง เดือนนับแต่เดือนที่ได้รับเงินกู้ไป ทั้งจำนวน หรือ นับแต่เดือนที่ได้รับเงินกู้งวดสุดท้ายจากธนาคารไป เป็นระยะเวลาติดต่อกันตามที่ตกลงกันเป็นราย ๆ ไป แต่ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้ทั้งหมดกันต้องไม่เกิน ๑๐ ปี ในกรณีที่ผู้กู้มีหนี้ชำระหนี้ ธนาคารคิดดอกเบี้ยเพิ่มเป็นร้อยละ ๑๔ ต่อปีของยอดเงินที่ค้างชำระทั้งหมดในงวดที่ผิดนัด

ง. หลักประกันและการตีราคาหลักประกัน ในกรณีที่ขอกู้ไปเพื่อซื้อที่ดินและบ้านสำเร็จรูป ผู้ตกลงจากจำนวนที่ดินและบ้านซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยธนาคารตีราคาให้ ๘๐ เปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อขายเงินสดที่ผู้ขาย เป็นผู้กำหนด ในกรณีที่ขอกู้ไปเพื่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยบนที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอกู้ ผู้ตกลงจากจำนวนที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัยที่จะปลูกสร้างในภายหลัง โดยธนาคารเป็นผู้ประเมินราคาที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัยนั้น และในกรณีที่ขอกู้เพื่อ ซ่อมแซม ตกแต่ง ต่อเติม และตกแต่งบ้านและอาณานิเวศน์บ้านซึ่ง เป็นที่อยู่อาศัยและกรรมสิทธิ์ของผู้ขอกู้ ผู้ตกลงนำหลักทรัพย์ที่ธนาคาร เห็นสมควรมาจำนอง เป็นประกัน

๓. การใหญ่เงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและปลูกสร้างอาคาร ธนาคารพาณิชย์ได้ให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและปลูกอาคารให้ประชาชนเช่าซื้อโดยผู้เงินระยะสั้นจากธนาคาร โดยให้กิจการที่เป็นเจ้าของโครงการยื่นรายละเอียดของโครงการ เกี่ยวกับการขายที่ดินและรับจ้างปลูกสร้างอาคารบนที่ดินให้ธนาคาร ได้พิจารณา โดยธนาคารจะยอมให้ผู้ตกลงเงินจากธนาคาร ไปชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแก่เจ้าของโครงการ การที่ธนาคาร เข้ามามีบทบาทในการเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าซื้อนี้ ทำให้ผู้เช่าซื้อมีความแน่ใจและมั่นใจในการเช่าซื้อ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินและอาคารจะกำหนดราคาที่ดินและบ้านขนาดต่าง ๆ กันไว้ เมื่อมีผู้ตกลงซื้อบ้านและที่ดิน ก็จะเรียกเงินงวดมาล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งอาจจะเป็น ๒๐ - ๓๐ เปอร์เซ็นต์แล้วแต่จะเห็นสมควร และ เมื่อตกลงทำสัญญาแล้ว ก็จะดำเนินการปลูกบ้านใหญ่เช่าซื้อเขาไปอยู่และใหญ่เช่าซื้อบ้านและที่ดินมาจำนองไว้กับธนาคาร และ ผ่อนส่ง เงินเป็นราย เดือนกับธนาคารพร้อมดอกเบี้ย

ซึ่งหลักการเบื้องต้นที่ธนาคารพาณิชย์จะพิจารณาให้ความสนับสนุนแก่เจ้าของโครงการนั้น มีดังนี้ คือ

ก. เจ้าของโครงการจะต้องทำการก่อสร้างตามโครงการ เช่น ปรับปรุงที่ดิน ทำถนน ไฟฟ้า ประปา และก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จ แล้วโอนโฉนดที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ และให้ผู้เช่าซื้อจำนวนที่ดินและอาคารกับธนาคาร โดยธนาคารจะจ่ายเงินสัปดาห์ให้กับเจ้าของโครงการไปก่อน แล้วใหญ่เช่าซื้อผ่อนส่งกับธนาคาร

ข. ในการผ่อนส่ง ธนาคารส่วนใหญ่จะให้ผ่อนส่งได้ไม่เกิน ๑๕๐ งวด

ค. ผู้กู้ต้องเสียดอกเบี้ยให้ธนาคารในอัตราประมาณร้อยละ ๑๒ ต่อปี ตามจำนวนยอดเงินกู้ที่ค้างชำระทั้งหมด จนกว่าจะชำระต้นเงินกู้ครบ

ง. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดกับธนาคาร เจ้าของโครงการต้องรับซื้ออาคารและที่ดินคืนไปในราคาที่ผู้เช่าซื้อเป็นหนี้ธนาคารอยู่ พร้อมทั้งดอกเบี้ย

จ. ธนาคารส่วนใหญ่ จะให้ผู้เช่าซื้ออยู่ได้ไม่เกินร้อยละ ๗๕ ของราคาอาคารและที่ดิน

ฉ. ผู้เช่าซื้อต้องประกันค้ำประกันไว้ตลอดเวลาที่เป็นที่ธนาคารอยู่ โดยยกประโยชน์จากกรมธรรม์ให้กับธนาคาร

จากการพิจารณาถึงการดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แล้ว จะเห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์นั้นดำเนินการเพื่อหวังผลกำไร ฉะนั้นเมื่อราคาดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจึงสูง และระยะเวลาการผ่อนชำระสั้น คือธนาคารพาณิชย์คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริการด้านที่อยู่อาศัยเพียง ๓ ประเภทนั้น ไม่ต่ำกว่าอัตราร้อยละ ๑๒ ต่อปี และระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน ๑๕ ปี ซึ่งถ้าต้องการกู้เงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระรายเดือนประมาณเดือนละ ๒,๕๐๐ บาท ซึ่งผู้ที่อยู่ในระดับรายได้ปานกลางไม่สามารถรับภาระได้ ฉะนั้นจึงเท่ากับว่า ผู้ที่อยู่ในระดับรายได้ปานกลางไม่ได้ได้รับความช่วยเหลือทางการเงินจากการให้บริการของธนาคารพาณิชย์ทางด้านที่อยู่อาศัยเลย

๒. ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคาร

แต่เดิมภาครัฐเป็นผู้ริเริ่มในการจัดหาที่อยู่อาศัยชนชั้นที่เรียกกันว่า "อาคารสงเคราะห์" โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยการให้เช่า หรือเช่าซื้อ

ในอัตราที่ผู้เช่าซื้อจะสามารถรับการชำระเงินผ่อนส่งระยะยาวได้ ซึ่งเป็นการที่รัฐจัดทำขึ้นเพื่อบริการให้กับประชาชนโดยไม่หวังผลกำไร แต่ปรากฏว่า รัฐไม่สามารถให้บริการแก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึง จึงเป็นช่องว่างเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามาลงทุน เพื่อแสวงหากำไรได้

ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยของธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารนี้ จะใช้สถานที่ในแถบชานเมืองบริเวณที่ราคาที่ดินไม่แพงนัก แต่จำเป็นจะต้องพิจารณาถึงการคมนาคมที่จะเข้ามาในเมือง ใกล้สะดวก มีไฟฟ้า น้ำประปา และบริการอื่น ๆ ซึ่งจะเป็นการจูงใจให้ผู้ซื้ออยากจะไปอยู่อาศัย การเลือกบริเวณที่ก่อสร้างนี้มีความสำคัญ และอาจเป็นปัญหาต่อผู้ลงทุนในการแสวงหาที่ดินให้ได้ตามความต้องการของผู้จัดสรรและของผู้ซื้อ เพราะถ้าเลือกที่ดินไม่เหมาะสม เมื่อลงทุนก่อสร้างไปแล้วไม่สามารถจำหน่ายได้ ก็ทำให้เงินทุนจมอยู่กับที่อยู่อาศัยในโครงการ นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงแบบบ้าน และการคาดคะเนถึงความสำเร็จของท้องถิ่นในอนาคตประกอบด้วย

อย่างไรก็ดี ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารมักปลุกบ้านสนองความต้องการของผู้มีรายได้น้อยมากกว่าผู้มีรายได้อ่อนกลางหรือรายได้น้อย เนื่องจากราคาที่ที่ดินค่อนข้างสูงและเมื่อรวมค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างอาคารแล้ว ทำให้ผู้มีรายได้อ่อนกลางและผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อได้ ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารให้บริการทั้งการซื้อเงินสดและเงินผ่อน โดยผู้ซื้อจะต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายกับเจ้าของโครงการ และวางเงินมัดจำเป็นบางส่วนของราคาก่อนและที่ดินสำหรับการซื้อเงินสด เจ้าของโครงการจะเรียกเงินมัดจำจำนวนหนึ่ง ประมาณ ๕๐ เปอร์เซ็นต์ของราคาก่อนและที่ดิน เมื่อปลูกสร้างบ้านเสร็จ จึงจะเรียกเก็บเงินจำนวนที่ค้างค้างอยู่ ในการซื้อเงินผ่อนเจ้าของโครงการจะเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้าไว้ก่อนจำนวนหนึ่ง ประมาณ ๒๐ - ๓๐ เปอร์เซ็นต์ และเมื่อปลูกสร้างบ้านเสร็จก็จะให้ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระเป็นรายเดือน

ซึ่งในปัจจุบันนี้ ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารนิยมใช้วิธีให้ผู้เช่าซื้อผ่อนชำระกับธนาคารพาณิชย์ โดยเจ้าของโครงการจะเริ่มต้นทวงการวางโครงการหมู่บ้านจัดสรรนำไปเสนอต่อธนาคารหรือสถาบันเงินกู้ เพื่อเป็นผู้รับจำนองจากลูกค้าที่มาซื้อหมู่บ้านของตนเอง เมื่อลูกค้าตกลงใจจะซื้อบ้าน มีโฉนดที่ดินที่จะต้องจ่ายเงินมัดจำล่วงหน้าก่อน เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า ๒๐ เปอร์เซ็นต์ของราคาทั้งหมด ซึ่งเงินจำนวนนี้ผู้จัดสรรที่ดินและอาคารจะนำไปใช้ถมที่ ทำถนน และก่อสร้าง เมื่อเสร็จแล้วเจ้าของโครงการจะจัดการโอนโฉนดที่ดินให้ผู้ซื้อ และให้จดทะเบียนจำนองที่ดินและอาคารกับธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันเงินกู้ทันที โดยที่ผู้ซื้อเป็นลูกหนี้ของธนาคารหรือสถาบันเงินกู้ต่อไป และ

เจ้าของโครงการจะรับเงินค่าบ้านและที่ดินจากธนาคารหลังจากหักเงินมัดจำล่วงหน้าที่ได้รับชำระไว้ เป็นบางส่วนออกแล้ว หลังจากนั้นผู้ขอจะทำสัญญาผ่อนส่งการชำระหนี้ค่าที่ดินและอาคารกับธนาคาร ตามเงื่อนไขที่ผู้ขอจะได้ออกตกลงกับธนาคาร ทั้งนี้ผู้ขอจะต้องกรอกรายละเอียดในคำร้อง ขอเงิน และชำระเงินค่าวิเคราะห์ฐานะให้กับธนาคาร เพื่อเจ้าของโครงการจะได้จัดส่งให้ธนาคารสำรวจฐานะ และความสามารถของผู้ขอ เมื่อธนาคารอนุมัติเงินกู้แล้วเจ้าของโครงการจึงจะยอมให้ผู้ขอเช่าอยู่อาศัยได้ ในปัจจุบัน ธนาคารพาณิชย์ที่ได้ออกตกลงกับเจ้าของโครงการในลักษณะเช่นนี้ ก็มี ธนาคาร กสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคารไทยพัฒนา เป็นต้น ซึ่งแต่ละธนาคารได้กำหนดรายละเอียดปลีกย่อยในการให้กู้เงินต่างกัน สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ธนาคาร ส่วนใหญ่คิดในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๒ ต่อปี และระยะเวลาในการผ่อนชำระเงินคืนและดอกเบี้ย ไม่เกิน ๑๕ ปี

จากการสำรวจและสอบถามทัศนคติของผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรของกรุงเทพมหานคร โดย กองวิจัยและสังคม ฝ่ายการวิจัยและวางแผน ของการเคหะแห่งชาติ โดยวิธีสุ่มตัวอย่าง จาก การสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือน ๕๐๒ ครัวเรือน ปรากฏว่า การผ่อนส่งรายเดือนเฉลี่ยแล้ว เดือน ละ ๒,๕๒๐ บาท และรายได้เฉลี่ยของผู้อยู่อาศัยหมู่บ้านจัดสรรต่อเดือนเฉลี่ยเดือนละ ๖,๓๑๗ บาท ดังนั้น ครัวเรือนในหมู่บ้านจัดสรรจึงอยู่ในระดับของผู้มีรายได้สูง เพราะตามเกณฑ์มาตรฐานแล้ว การผ่อนส่งบ้านไม่ควรเกิน ๒๕ - ๓๐ เปอร์เซ็นต์ ของเงินรายได้ทั้งหมดของครัวเรือนที่ได้รับต่อ เดือน แต่อย่างไรก็ดี ปรากฏว่าธุรกิจที่ดำเนินงานทางด้านจัดสรรที่ดินและอาคารมีอยู่ควบคู่กันมากกว่า ๗๐ ราย ซึ่งจากการสำรวจตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๑๑ ถึง พ.ศ. ๒๕๑๖ ตามโครงการบริษัท หมู่บ้านจัดสรรเอกชน จะสร้างบ้านถึง ๑๘,๘๑๗ หลัง แต่เมื่อลงมือจริง ๆ แล้วปรากฏว่าสร้างได้ เพียง ๘,๐๗๖ หลัง ในจำนวนนี้มีผู้อยู่อาศัยจริงเพียง ๕,๒๘๕ หลัง ยังคงเหลือบ้านว่าง อีก ๒,๗๙๑ หลัง นับว่าเป็นสินค้าค้างสต็อก ถ้าคิดราคาหลังละ ๑ ล้านบาทรวมๆ จะเป็นเงิน ที่กองอยู่กับดินเฉย ๆ เดือน ๓ พันล้านบาท (๑๖)

(๑๖) วสันต์ ไรจนรัตน์วิจัย, จัดสรรที่ดิน รายการจับเสียมือเปล่า, ประชาชาติ รายวัน, วันอาทิตย์ที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๑๓

เมื่อพิจารณาถึงการดำเนินงานของธุรกิจจัดสรรที่ดินแล้วจะเห็นได้ว่า ผู้ที่จะให้บริการของหน่วยงานนี้ได้นั้น ต้องเป็นผู้ที่อยู่ในระดับรายได้สูง เพราะจำนวนเงินผ่อนชำระสูง เกินกว่าที่ผู้มีระดับรายได้ปานกลางหรือรายได้น้อยจะรับภาระได้ ฉะนั้นจึงเท่ากับว่าผู้ที่อยู่ในระดับรายได้ปานกลางไม่ได้รับความช่วยเหลือในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและอาคารเลย

๓. กิจการ เครดิตฟองซิเอร์

"กิจการ เครดิตฟองซิเอร์" หมายความว่า การประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง เป็นการค้ำประกัน (๑๗)

"ธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์" หมายความว่า การประกอบกิจการ เครดิตฟองซิเอร์กิจการรับซื้อฝาก หรือกิจการให้เช่าซื้อ (๑๘)

"บริษัท เครดิตฟองซิเอร์" หมายความว่า บริษัทจำกัดซึ่งได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ และได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ (๑๙)

กิจการ เครดิตฟองซิเอร์ เพิ่งมีขึ้นในประเทศไทยเมื่อไม่นานมานี้เอง และในปัจจุบันก็ได้เปิดดำเนินกิจการ เพียงไม่กี่บริษัท ซึ่งในจำนวนนี้มีบริษัท เครดิตฟองซิเอร์บางแห่งให้บริการทางด้านที่อยู่อาศัย โดยการให้กู้ยืมเงินโดยการรับจำนอง เช่น บริษัทสินเคทหาร จำกัด และบริษัทกรุงเทพเคหะพัฒนา เป็นต้น บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เหล่านี้ส่วนใหญ่ ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ถือหุ้น เช่น บริษัทสินเคทหาร จำกัด ผู้ถือหุ้นใหญ่คือ ธนาคารไทยพาณิชย์ และธนาคาร กสิกรไทย และบริษัท กรุงเทพเคหะพัฒนานั้น ผู้ถือหุ้น คือ ธนาคารทหารไทย ธนาคารกรุงเทพ และบริษัทในเครือของธนาคารกรุงเทพ ซึ่งได้แก่ บริษัทกรุงเทพธนาคาร บริษัทกรุงเทพประกันภัย เป็นต้น ฉะนั้นหลักการและวิธีการในการพิจารณาให้กู้ยืมจึงคล้ายคลึงกับของธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป เช่น บริษัทสินเคทหาร อนุญาตให้กู้ยืม กู้เงินไปซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือกู้เงินไปเพื่อปลูกบ้านบนที่ดินของตนเอง

(๑๗), (๑๘), (๑๙) ประกาศกระทรวงการคลัง เรื่องกำหนดกิจการที่ต้อง ขออนุญาต ตามข้อ ๕ (๕) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๕ ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๕

ในระยะเวลาอย่างมากที่สุด ๒๐ ปี โดยบริษัทกำหนดวงเงินกู้สูงสุดที่กู้ ไม่เกิน ๔๐ เปอร์เซ็นต์ ของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ หรือของราคาประเมิน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๑ ต่อปี จำนวน จากยอดคง เหลือแต่ละปี และบริษัทกำหนดรายได้ขั้นต่ำของผู้ขอกู้ไว้ว่า การผ่อนชำระเงินกู้นั้นรายเดือน ต้องไม่เกิน ๑ ใน ๓ ของรายได้รวมครัวเรือน ต่อเดือน สำหรับบริษัทกรุงเทพและพัฒนานั้น การ ดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่เป็นการร่วมมือกับธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคาร โดยให้กู้กับผู้ที่ซื้อที่อยู่ อาศัยจากบริษัทจัดสรรบ้าน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทคิดอัตราดอกเบี้ยอย่างต่ำร้อยละ ๑๓ ต่อปี และระยะเวลากู้ยืมอยู่ระหว่าง ๕ - ๒๐ ปี ซึ่งในปัจจุบันบริษัทได้ร่วมมืออยู่กับธุรกิจจัดสรรที่ดินแห่ง หมด ๘ โครงการด้วยกัน

จากการพิจารณาถึงลักษณะและการดำเนินงานของกิจการ เกรดิทฟองซิเออร์นั้น จะเห็นได้ ว่า กิจการ เกรดิทฟองซิเออร์นั้นคือการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์อย่างหนึ่งซึ่งแยกตัวออกมา ฉะนั้น การดำเนินงานจึงทำไปเพื่อหวังผลกำไร ซึ่งอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาการกู้ยืมก็เท่า ๆ กับของ ธนาคารพาณิชย์ทั่ว ๆ ไป จึงเท่ากับว่าไม่ได้เป็นการช่วยเหลือให้ใหญ่ที่อยู่ในระดับรายได้ปานกลาง ได้มีที่ อยู่อาศัย เป็นของตนเอง

ก. สหกรณ์

สหกรณ์ (๒๐) คือสมาคมประเภทหนึ่งซึ่งจัดตั้งขึ้นโดย ประชาชนจำนวนหนึ่ง เพื่อหวังให้ เป็นเครื่องมือ หรือสื่อกลางแห่งการร่วมมือกันในการประกอบการใด ๆ ที่สมาชิกคนใดคนหนึ่งคนเดียว อาจทำได้โดยมีประสิทธิภาพโดยลำพัง อาจจะเป็นการประกอบทาง เกษตร อุตสาหกรรม การซื้อ การขาย การให้สินเชื่อ และบริการ ฯลฯ กล่าวได้ว่า สหกรณ์จัดตั้งขึ้นเพื่อ ให้สมาชิกได้ช่วยเหลือซึ่งกันและกัน และให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้ในที่สุด เป็นกระบวนการในแบบประชาธิปไตย ที่เคารพในค่าของคนมากกว่าในตาของทรัพย์สินที่แต่ละคนเป็นเจ้าของ ทั้งการผลิต การจัดจำหน่าย และการบริโภค ล้วนเป็นภารกิจสำคัญของกระบวนการสหกรณ์ ในอันที่จะสร้างความเป็นธรรม ความกินดีอยู่ดี ชัยกิจการ เอวริตเอาเปริบม ชูชีวิต และการค้ากำไร เกินควร สหกรณ์มีอยู่หลายแบบ ทั้งสหกรณ์ที่ดำเนินการผลิต เช่น สหกรณ์การเกษตร สหกรณ์ผู้อุปโภคบริโภค เช่น ร้านค้าสหกรณ์ ที่ทำหน้าที่จัดจำหน่าย สหกรณ์ออมทรัพย์ ทำหน้าที่เพื่อส่งเสริมการประหยัด รั้งฝากเงิน และให้กู้ เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และยังมีสหกรณ์บริการประเภทต่าง ๆ

เช่น สหกรณ์เคหสถาน และสหกรณ์ไฟฟ้า เป็นต้น

ในประเทศไทย ขบวนการสหกรณ์ได้เริ่มมีขึ้นเมื่อ ปี พ.ศ. ๒๔๕๕ แต่ยังไม่เป็น
ปึกแผ่นมั่นคงเพียงพอที่จะมีส่วนในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม เหมือนอย่างสหกรณ์ของประเทศ
อื่น ๆ ได้ทำสำเร็จมาแล้ว

สหกรณ์ที่ดำเนินการเกี่ยวกับบ้านและที่ดินในปัจจุบันมีอยู่ด้วยกัน ๓ แห่ง คือ สหกรณ์
บางกะปิ สหกรณ์เคหสถาน และสหกรณ์เคหพัฒนา ซึ่งสหกรณ์บางกะปิและสหกรณ์เคหพัฒนานั้น ดำ
เนินการเฉพาะในเรื่องให้เช่าซื้อที่ดิน มีสหกรณ์เคหสถานเพียงแห่งเดียวที่ดำเนินการทั้งค้ำหนัให้เช่าซื้อ
ที่ดินและอาคาร ซึ่งวัตถุประสงค์และการดำเนินงานของสหกรณ์เคหสถาน มีดังนี้ (๒๑)

๑. สมาชิกของสหกรณ์ สมาชิกของสหกรณ์ต้องเป็นผู้มีอาชีพเป็นหลักแหล่ง มีรายได้
แน่นอน และมีฐานะอันควร ซึ่งต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการดำเนินงาน และเป็น
ผู้ที่ประสงค์จะมี ที่ดิน บ้านเรือน เป็นของตนเอง สมาชิกต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้า คนละ
๕๐ บาท และต้องถือหุ้นครั้งแรกอย่างน้อยหนึ่งหุ้น หุ้นละ ๕๐ บาท กับต้องถือหุ้นอีกทุก ๆ
เดือน ๆ ละอย่างน้อยหนึ่งหุ้น สมาชิกจะต้องแจ้งความจำนงเป็นแผนการของตนไว้กับสหกรณ์ ถึง
ขนาดที่ดิน ขนาดบ้านเรือน และทำเลที่ดินประสงค์จะอยู่อาศัย และทำการสะสมเงินตามกำลังความ
สามารถของตนทุกเดือนตามแผนที่ตกลงกับสหกรณ์ สมาชิกจะได้รับดอกเบี้ยจากเงินฝากสะสม
(ร้อยละ ๔ ต่อปี) ได้รับแบ่งกำไรจากหุ้นที่ถือ (ไม่เกินร้อยละ ๔ ต่อปี) ได้รับแบ่งกำไร
จากการจัดสรรที่ดิน การก่อสร้างบ้านเรือน และจากเงินค่าเช่าตามส่วนที่ตนได้เช่าไว้ให้แก่สหกรณ์
(ไม่จำกัดจำนวน) มีสิทธิขอให้สหกรณ์สร้างอาคารให้ เมื่อเข้าเป็นสมาชิกได้ ๓๖ เดือน มีสิทธิ
ขอสร้างหรือเช่าอาคารรวมทั้งที่ดินได้ในขนาดราคาไม่เกิน ๕ เท่าของเงินสะสมรวมกับ ๔๐ เปอร์เซ็นต์
ของเงินค่าหุ้นที่ตนมีอยู่ในสหกรณ์

๒. วัตถุประสงค์ของสหกรณ์ สหกรณ์ที่ดำเนินงานเกี่ยวกับบ้านและที่ดินนี้มีวัตถุประสงค์
ในการดำเนินกิจการเกี่ยวกับการจัดเคหสถาน และบริการร่วมกัน เพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกันในเรื่อง

ที่อยู่อาศัย โดยการจัดหาที่ดินด้วยวิธี ชื้อเช่าซื้อ แลกเปลี่ยน เช่าถือครอง เพื่อประโยชน์
 แก่การจัดสร้างบ้านเรือนที่พักอาศัย จัดสรรที่ดินให้เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ โดยกำหนดแผนผัง
 และจัดให้มีถนน การแบ่งแปลงที่ดิน ไฟฟ้า ประปา ทางระบายน้ำ ตลาด โรงเรียน สุขาศาลา
 ที่ทำการไปรษณีย์ และสถานที่สาธารณะอื่น ๆ รวมทั้งการปรับปรุงดูแลรักษา สร้าง หรือจัดหาบ้าน
 เรือนที่อยู่อาศัย หรืออาคารให้สมาชิกเช่า หรือเช่าซื้อด้วยวิธีต่าง ๆ จัดวางแผนการให้สมาชิก
 มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามอัธยาศัย และให้สมาชิกสะสมเงินเพื่อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ในการจัด
 สร้างบ้านเรือนของตน

สรุปวัตถุประสงค์ของสหกรณ์ก็คือ จัดหา หรือจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัย
 ให้สมาชิกตามความประสงค์ และตามกำลังความสามารถของสมาชิกแต่ละคน

๓. การบริหารงานและการควบคุมกิจการ สมาชิกทุกคนมีสิทธิเท่ากัน โดยการออก
 เสียงผ่านผู้แทนที่ตนเลือกขึ้น และการบริหารงานเป็นไปโดยเสียงข้างมาก สหกรณ์มีคณะกรรมการ
 เป็นตัวแทนดำเนินการ ซึ่งเลือกตั้งโดยสมาชิกเอง และกรรมบัญชีสหกรณ์จะเป็นผู้ตรวจบัญชีของ
 สหกรณ์

๔. การดำเนินงาน สหกรณ์จะสร้างบ้านให้สมาชิกตามความต้องการทุกประการโดย
 สหกรณ์จะคิดราคายบ้านเพียงเท่าที่สหกรณ์ได้จ่ายเงินไปจริง บวกด้วยค่าดอกเบี้ยที่สหกรณ์จะคิด
 สหกรณ์เก็บสถานกคดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ ๘ ต่อปี จากนั้นจะแบ่งการชำระออกเป็นวงรายเดือน
 เท่า ๆ กันทุกงวด นอกจากนี้สหกรณ์จะเรียกค่าดำเนินการไว้อีกจำนวนหนึ่ง โดยให้สมาชิกชำระเป็น
 เงินสดในคราวเดียวกันหมด ซึ่งสหกรณ์เก็บสถานเรียกค่าดำเนินการในอัตราร้อยละ ๓ ของเงินลงทุน

โครงการจัดหาบ้าน หรือบ้านพร้อมที่ดิน ให้กับสมาชิกของสหกรณ์นั้น สหกรณ์ดำเนินการ
 ไปโดยคำนึงถึงความต้องการ ประกอบกับความสามารถในการออมทรัพย์ และฐานะของสมาชิก
 เป็นสำคัญ สมาชิกที่ต้องการให้สหกรณ์จัดหาบ้านให้ต้องกำหนดแผนการสะสมเงินตามความสามารถของ
 ตนเอง และตามเป้าหมายที่ตนเอง เป็นผู้กำหนดขึ้น และถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ฉะนั้นสมาชิก
 จะขอให้สหกรณ์สร้างบ้านในวงเงินลงทุนเท่าใด ย่อมต้องแสดงความสามารถในการช่วยตัวเองอยู่ก่อน
 แล้ว จากผลการสะสมเงินไว้กับสหกรณ์จำนวนหนึ่ง และผลการพิจารณาของ คณะกรรมการว่ามีรายได้
 ประจำ ที่สามารถส่งชำระค่าบ้านที่มอบสงให้แก่สหกรณ์ได้ตามกำหนดเวลานั้นด้วย

จากการดำเนินงานของสหกรณ์เกษตรสถาน ที่ตั้งขึ้นเมื่อ วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๐๘ จนถึง วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๑๔ (๒๒) ปรากฏว่า สหกรณ์มีสมาชิกสะสมเงินอยู่ ๑,๗๙๕ คน มีค่าหุ้นรวม ๑,๖๐๒,๓๐๐ บาท เงินสะสมรวม ๓,๑๕๐,๒๒๒.๖๑ บาท รวมทั้งสิ้นเป็นเงิน ๔,๗๕๒,๕๒๒.๖๑ บาท ในจำนวนเงินที่มีสมาชิกที่มีอายุการ เป็นสมาชิกครบ ๓๖ เดือนตามเงื่อนไขแล้ว ๒๔๖ คน และประมาณว่าจะมีสมาชิกที่สะสมเงินครบถ้วนตามเงื่อนไข และมีสิทธิขอสร้างบ้านเพิ่มขึ้นอีกทุก เดือน ๆ ละประมาณ ๑๐ ราย ซึ่งประมาณว่าสหกรณ์จะต้องจัดหาเงินสมทบอีกเดือนละ ๑๒๗,๕๓๒ บาท

จากการพิจารณาถึง วัตถุประสงค์ และลักษณะการดำเนินงานของสหกรณ์แล้ว จะเห็นได้ ว่า รูปแบบของสหกรณ์นั้นดี เพราะเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนได้ช่วยกัน แต่เนื่องจากว่าประชาชน ไม่นิยม จึงทำให้สหกรณ์มีเงินทุนหมุนเวียนน้อยไม่พอที่จะดำเนินการตามวัตถุประสงค์ได้ และการดำเนินงานที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็ทำกันอยู่ในกลุ่มเล็ก ๆ ที่สมาชิกรู้จักกันดีเท่านั้น จึงถือได้ว่าการดำเนินงานของสหกรณ์ที่มีอยู่ยังไม่เพียงพอที่จะแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่อย่างมากมายในปัจจุบันได้

(๒๒) โครงการจัดหาบ้านเรือนให้แก่สมาชิกเป็นที่อยู่อาศัย, สหกรณ์เกษตรสถาน,



ง. การแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีอยู่ในอนาคต

จากตัวเลขประมาณความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยในระบวรรายใดต่าง ๆ กัน
 ตามตารางที่ ๕. นั้น จะเห็นได้ว่า ปริมาณที่อยู่อาศัยที่ขาดแคลนได้เพิ่มมากขึ้นทุกปี เนื่องจาก
 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีไม่เพียงพอกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ในระยะสิบกว่าปีที่ผ่านมา
 จำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นเฉลี่ยประมาณปีละ ๑๔,๗๐๕ หน่วย จำนวนที่อยู่อาศัยที่ต้องการ
 เฉลี่ยปีละ ๒๓,๗๕๕ หน่วย จึงทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่ยังขาดอยู่มีปริมาณเฉลี่ยปีละ ๙,๐๕๐ หน่วย
 ตามตารางที่ ๑. ทั้งนี้เมื่อสมทบกันเข้าจนถึงปี พ.ศ. ๒๕๑๗ จึงปรากฏว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่
 คาดว่าจะขาดแคลนนับมีถึง ๑๐๔,๓๐๐ หน่วย ตามตารางที่ ๔. และสามารถจำแนกความขาด
 แคลนในที่อยู่อาศัยตามระบวรรายใด ตามตารางที่ ๕. ได้ว่า ผู้มีรายได้น้อยมีความขาดแคลนใน
 อยู่อาศัย ๓๖,๕๐๐ หน่วย ผู้มีรายได้ปานกลางมีความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย ๕๓,๒๐๐ หน่วย
 และผู้มีรายได้สูงขาดแคลนในที่อยู่อาศัยอยู่ ๑๔,๖๐๐ หน่วย

ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยนั้น รัฐตระหนักว่าเป็นความจำเป็นที่
 รัฐจะต้อง เป็นผู้ดำเนินการเอง เพราะความสามารถของผู้มีรายได้น้อยในการจ่ายค่าเช่า หรือค่า
 เช่าช้อนั้น ไม่เพียงพอที่จะให้การลงทุนของ เอกชนในเรื่องนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มหรือมากกว่าการ
 ลงทุนในเรื่องอื่น ๆ ได้ รัฐจึงได้ทำการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น ให้ทำหน้าที่จัดหาที่อยู่อาศัย
 ให้กับผู้มีรายได้น้อย โดยมุ่งแก้ไขปัญหาค่าความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวง
 ก่อน ซึ่งผู้มีรายได้น้อยในเขตนครหลวงนั้นหมายถึง ผู้ที่อยู่ในครอบครัวที่มีรายได้น้อยกว่าไม่เกิน
 ๒,๐๐๐ บาท ต่อเดือน และที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น ก็ได้แก่ ที่อยู่อาศัยซึ่งมีอัตราค่าเช่า
 หรือเช่าซื้อที่ผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายเองไม่เกินเดือนละ ๕๐๐ บาท ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ตั้งเป้าหมาย
 ในการแก้ไขปัญหาค่าความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ให้หมดไปภายในเวลา ๑๒ ปี (๒๓)
 โดยมีเป้าหมายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามตารางที่ ๖.

(๒๓) การเคหะแห่งชาติ, กระทรวงมหาดไทย, รายงานแผนหลัก พ.ศ. ๒๕๑๔ -
พ.ศ. ๒๕๒๕ หน้า ๓๑

สำหรับปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยของครัวเรือนต่อเดือนระหว่าง ๒,๐๐๐ - ๔,๕๕๕ บาท หรือที่เรียกว่า ผู้มีระดับรายได้ปานกลางนั้น มีจำนวนสูงที่สุด เนื่องจาก ผู้ที่อยู่ในระดับรายได้นี้ ในเขตกรุงเทพมหานครมีจำนวนถึงร้อยละ ๕๐.๕๔ (๒๔) และจากผลการสำรวจและสอบถามทัศนคติของผู้อาศัยหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร โดยใช้วิธีสุ่มตัวอย่าง จากการสัมภาษณ์หัวหน้าครัวเรือน ๕๐๒ ครัวเรือน ของกองวิจัยสังคม ฝ่ายการวิจัยและวางแผน ของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏผลการสำรวจว่า รายได้เฉลี่ยของผู้เช่าบ้านจัดสรร ต่อเดือน เฉลี่ยเดือนละ ๖,๓๙๗ บาท (๒๕) ซึ่งก็หมายความว่าผู้ที่มีระดับรายได้ปานกลางนั้น ไม่สามารถ ใช้บริการของธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารได้ นอกจากนี้ในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ มีอยู่ ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมจากเงินฝากประจำ หรือเป็นการกู้โดยตรงจากสถาบันการเงินก็ตาม สถาบันการเงินเหล่านี้จะคิดอัตราดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๒ และระยะเวลาการกู้ยืม ไม่เกิน ๑๕ ปี ซึ่งปรากฏว่า ถ้าต้องการกู้เงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท โดยผ่อนชำระ ๑๕ ปีนั้น ผู้ กู้ต้องผ่อนชำระเดือนละประมาณ ๒,๔๐๐ บาท (๒๖) ซึ่งนับว่าเป็นจำนวนเงินที่สูงมากสำหรับผู้ที่อยู่ใน ระดับรายได้ปานกลาง และสำหรับผู้ที่อยู่ในระดับรายได้สูง คือมีรายได้น้อยของครัวเรือนต่อเดือน ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ บาท ขึ้นไป แต่ยังไม่สามารถใช้บริการของหน่วยงานต่าง ๆ ที่ดำเนินงานด้าน ที่อยู่อาศัยได้ ก็มีจำนวนไม่น้อยที่ยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย ฉะนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะให้มีการแก้ไข ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและผู้มีรายได้น้อยด้วย โดยการจกให้ผู้ที่อยู่ ในระดับรายได้ดังกล่าวนี้ สามารถกู้ยืมเงินมาลงทุนเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำและ ระยะเวลาที่ยาวได้

(๒๔) รายงานผลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคม พ.ศ. ๒๕๑๑ - ๒๕๑๒ สำนักงาน สถิติ

(๒๕) การเคหะแห่งชาติ, ข่าวสารภายในการเคหะแห่งชาติ วันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๑๗

(๒๖) จากตารางการผ่อนชำระหนี้เงิน ดอกเบี้ยร้อยละ ๑๒ ต่อปี ของธนาคารอาคาร สงเคราะห์

ในการที่จะแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปานกลางขึ้นไป โดยการจัดให้มีสถาบันการเงินที่กู้ยืมเงินเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่ยาวนานนั้น หน่วยงานของเอกชนคงไม่สามารถทำได้ เนื่องจากว่าการดำเนินธุรกิจของเอกชนนั้น ก็เพื่อมุ่งหวังกำไร ฉะนั้นถ้าอัตราผลตอบแทนที่ได้รับต่ำเมื่อเทียบกับการดำเนินธุรกิจอื่นแล้ว เอกชนก็จะลงทุนในธุรกิจอย่างอื่นมากกว่าที่จะมุ่งดำเนินการเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน และการให้กู้ยืมในระยะเวลาที่ยาวกว่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนั้น เอกชนคงไม่สนใจ เพราะการลงทุนในระยะเวลาที่ยาวเกินไปนั้น เอกชนต้องรับภาระในความเสี่ยงมาก ส่วนการจัดสถาบันการเงินดังกล่าว ในรูปของสหกรณ์ในประเทศไทยนั้น คงเป็นไปได้ เนื่องจากประชาชนยังมีความเข้าใจในการดำเนินงาน ในรูปสหกรณ์น้อยมากและไม่เห็นความสำคัญของสหกรณ์ ซึ่งถ้าจัดตั้งขึ้นในรูปของสหกรณ์ก็คงไม่ประสบความสำเร็จในการแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่อยู่อาศัยได้

ดังนั้นจะเห็นได้ว่า การจัดตั้งสถาบันการเงินที่กู้ยืมเงินเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาที่ยาวนานนั้น ควรทำขึ้นโดยรัฐ ซึ่งก็ตรงกับเอกสารทางวิชาการของสหประชาชาติ ในเรื่องการช่วยเหลือทางการเงินด้านที่อยู่อาศัยในประเทศกำลังพัฒนา ซึ่งให้ข้อแนะนำไว้ว่า รัฐบาลของประเทศที่กำลังพัฒนา ควรสนับสนุนการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัย โดยการจัดตั้งและสนับสนุนสถาบันการเงินที่มี ลักษณะเฉพาะในด้านที่อยู่อาศัยขึ้น (๒๗) นอกจากนี้ในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ (๒๘) ก็ได้กำหนดนโยบายในการแก้ปัญหาค่าเช่าที่อยู่อาศัยของประชาชนไว้ประการหนึ่งว่า รัฐจะสนับสนุนให้มีสถาบันการเงินให้ความช่วยเหลือเงินกู้เพื่อการสร้างที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และจะพยายามส่งเสริมการออมภายในประเทศเพื่อที่อยู่อาศัย

(๒๗) United Nations, Finance For Housing And Community In Developing Countries, P. 7

(๒๘) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, แผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๑๙, หน้า ๓๘๓ - ๓๘๖

ในการจัดตั้งสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยรัฐนั้น จะเห็นได้ว่าปัจจุบันก็มีสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐอยู่แล้ว นั่นคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้นำเงินไปลงทุนเกี่ยวกับการจัดใหม่อาคารและหรือที่ดินโดยการให้กู้ยืมเงิน รับจำนำหรือจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันเงินกู้ยืมและรับฝากเงิน (๒๕) แต่การดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในปัจจุบันนี้มีลักษณะเหมือนธนาคารพาณิชย์ทั่วไป คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้กู้ยืมเงินในอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลากู้ยืมเท่ากับธนาคารพาณิชย์ทั่วไป ซึ่งก็เท่ากับว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ทำหน้าที่ส่งเสริมและช่วยเหลือให้กู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามวัตถุประสงค์เลย อีกทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ทำการระดมเงินออม จึงทำให้แหล่งเงินลงทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจากรัฐบาลแต่เพียงแห่งเดียว ซึ่งไม่เป็นการเพียงพอที่จะแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยลงได้

จากการพิจารณาถึงวิธีการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้นานกลางขึ้นไปนั้น จะเห็นได้ว่าการจัดใหม่สถาบันการเงินที่มีลักษณะเฉพาะอย่าง (specialized financial institution) ที่ทำการระดมเงินออมจากประชาชนทั่วไป และผู้ลงทุนอื่น ๆ แล้วลงทุนไปในการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ และระยะเวลากู้ยืมยาว ชนิดที่เรียกกันว่า "Savings and Loan Association" ในสหรัฐอเมริกา หรือ "Building Society" ในอังกฤษ โดยรัฐบาลนั้น จะเป็นวิธีการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้นานกลางขึ้นไปได้ดีที่สุด ทั้งนี้รัฐอาจทำโดยการยุบธนาคารอาคารสงเคราะห์ แล้วจัดตั้งขึ้นใหม่ในชื่อที่เรียกว่า "สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์" ได้ เพื่อจะได้มีสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐเพียงแห่งเดียว ในการทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ นอกจากนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ยังอาจเป็นแหล่งเงินทุนให้แก่การเคหะแห่งชาติได้อีกด้วย ในกรณีที่มีสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ระดมเงินออมได้มากพอ

(๒๕) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๗ ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ.

สรุปการแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยที่ยังคงมีอยู่ในอนาคตได้ว่า รัฐมีการเคหะ
 แห่งชาติทำหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และรัฐจะได้จัดตั้ง
 สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ขึ้น เพื่อทำหน้าที่ในการแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลน
 ในที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้ปานกลางขึ้นไป โดยการระดมเงินออมและให้กู้ยืมเงินไปเพื่อการจัด
 ใหม่ที่อยู่อาศัย ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว