

บทที่ 2

การทบทวนทฤษฎีและวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาเรื่องบทบาทของบีไอเอสที่มีต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้า ทฤษฎี แนวคิด และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งจะได้เสนอเป็นประเด็นในหัวข้อ และรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
2. หลักเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อ
3. ความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อ
4. ความเป็นมาของBIS
5. ความสำคัญของเงินกองทุน
6. หลักการของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่นำมาใช้กับประเทศไทย
7. ผลของBISต่อธนาคารพาณิชย์และแนวโน้มการปรับตัว
8. ผลกระทบต่อบริษัทเงินทุนและทิศทางการปรับตัว
9. พฤติกรรมของผู้บริโภคทางการตลาดและกระบวนการตัดสินใจซื้อ
10. กลยุทธ์ทางการตลาดของสินเชื่อที่อยู่อาศัย
11. ธุรกิจขนาดกลาง-เล็ก

1. ระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

1.1 ความหมาย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูง ดังนั้นหากไม่มีระบบสินเชื่อรองรับแล้ว การซื้อที่อยู่อาศัยจะเป็นเรื่องที่ยากที่จะซื้อขายกันด้วยเงินสด เพราะคนเราอาจจะเก็บเงินครบจำนวนที่จะซื้อบ้านนั้นเป็น

เรื่องที่ยากและใช้เวลานานมาก สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเข้ามามีบทบาทสำคัญในการช่วยให้ประชาชนได้มีโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้¹

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน เป็นการปล่อยสินเชื่อในระยะยาว เพราะจำนวนกู้ที่สูง และมีการกำหนดการผ่อนชำระเป็นจำนวนเงินที่เท่ากันทุกเดือนโดยไม่กระทบกระเทือนต่อรายจ่ายที่จำเป็นของประชาชน จึงมีผลให้การผ่อนชำระใช้เวลานานกว่าสินเชื่อประเภทอื่น โดยส่วนใหญ่มีตั้งแต่ 5 ปีถึง 30 ปีให้ประชาชนเลือกได้ตามความเหมาะสม

1.2 ลักษณะของระบบการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย²

ระบบการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จัดอยู่ในระบบประเภทเงินฝากทั่วไป (Deposit-Taking System) กล่าวคือสถาบันการเงินต่างๆ ที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะนำมาจากเงินฝากประชาชนและองค์กรต่างๆ เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญ คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 70-80 ของแหล่งเงินทุนทั้งหมดระบบเงินฝากมักจะเป็นการรับฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ ทั้งกระแสรายวัน ออมทรัพย์ และประจำ สำหรับเงินให้กู้ยืม ถ้าเป็นเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้กู้รายย่อย จะเป็นสินเชื่อระยะยาวมีตั้งแต่ 10-30 ปี เป็นส่วนใหญ่

สำหรับระบบการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยแบบอ้อมก่อนกู้ (Contractual System) ที่มีการดำเนินงานอย่างแพร่หลายในประเทศแถบยุโรป ในประเทศไทยก็มีการดำเนินการเช่นนี้อยู่บ้าง โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ ธนาคารพาณิชย์เช่น ธนาคารไทยพาณิชย์ โดยต้องฝากเงินเป็นจำนวนที่เท่ากันทุกเดือนเป็นเวลา 2 ปี ก็จะได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่าปกติ และยังไม่ได้รับการสนับสนุนพิเศษจากภาครัฐจึงทำให้ไม่ได้รับความนิยมจากประชาชนมากนัก

¹ ดำรง เลิศมงคล. "ความหมายสินเชื่อที่อยู่อาศัย." คู่มือสินเชื่อที่อยู่อาศัย. 2539 : หน้า 8

² พัลลภ กฤตยานวิธ. "ภาพรวมระบบการเงินเคหการของไทย." แนวทางพัฒนาระบบการเงินเคหการ หน้า 4

1.3 สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย³

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคาร และมีใช่ธนาคารได้แก่

1. ธนาคารพาณิชย์
2. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
3. ธนาคารออมสิน
4. บริษัทเงินทุน
5. บริษัทประกันชีวิต
6. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
7. สหกรณ์เคหสถาน สหกรณ์เครดิตยูเนี่ยน สถาบันการเงินเหล่านี้จะให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระหนี้(mortgage loan)
8. การเคหะแห่งชาติ ที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในลักษณะของสัญญาเช่าซื้อ

1.4 การดำเนินงานของสถาบันการเงิน

(1) ธนาคารพาณิชย์⁴

ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์(ฉบับที่2) พ.ศ.2522 มาตรา4 ได้ให้ความหมายของการธนาคารพาณิชย์ และธนาคารพาณิชย์ไว้ว่าการธนาคารพาณิชย์คือธนาคารที่ประกอบธุรกิจประเภทรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาอันกำหนดไว้ และใช้ประโยชน์จากเงินนั้นทางหนึ่งหรือหลายทางเช่น

- 1.การให้กู้ยืม
- 2.การขายหรือการเก็บเงินตามตั๋วเงิน หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด
- 3.ซื้อหรือขายเงินตราต่างประเทศ

ทั้งนี้จะประกอบธุรกิจอื่นอันเป็นประเพณีของธนาคารพาณิชย์ด้วยก็ได้

³ เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ, "สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย," การเงินเคหการ. หลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ : 15

⁴ จรินทร์ เทศวานิช, "หลักการและวิวัฒนาการของ ธนาคารพาณิชย์." เงิน ตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน.

-งบดุลของธนาคารพาณิชย์⁵

การประกอบกิจการของธนาคารพาณิชย์ คล้ายกับการประกอบกิจการอื่นๆทั่วไป ดังนั้นกิจการของธนาคารพาณิชย์จึงสามารถแสดงออกมาในรูปของบัญชีหรืองบดุลได้เช่นเดียวกับธุรกิจประเภทอื่นๆ ถ้าพิจารณาแล้ว ทุน หนี้สิน และสินทรัพย์จะมีความสัมพันธ์ในรูปของสมการดังต่อไปนี้คือ

สินทรัพย์(assets) = ทุน(capital account) + หนี้สิน(liabilities)

สำหรับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้ธนาคารจัดขึ้นเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้มีรายได้น้อยได้ประจำเป็นจำนวนแน่นอน ซึ่งต้องการนำเงินไปใช้จ่ายเรื่องที่อยู่อาศัยในกรณีที่ดินที่ซื้อที่ดิน และบ้านสำเร็จรูป เพื่อปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง เพื่อซื้อที่ดินแล้วปลูกบ้านเพื่อซ่อมแซมดัดแปลงและตกแต่งบ้านโดยธนาคารยินดีให้กู้ได้ถึง80%ของราคาบ้านและที่ดิน ในวงเงินตามที่ธนาคารกำหนด โดยให้ทำการผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือนๆละเท่าๆกัน ระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี

สำหรับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์มีบทบาทที่สำคัญมากที่สุดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีจำนวนถึง 27 แห่ง(ธนาคารพาณิชย์ไทยจำนวน 13 แห่ง ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ 14 แห่ง) มีจำนวนสาขาจำนวนมากถึงกว่า 3,000 สาขา รองลงมาคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และบริษัทเงินทุนตามลำดับ เพื่อลดการแข่งขันด้านราคา ธนาคารพาณิชย์ไทยทุกธนาคารได้รวมตัวจัดตั้งสมาคมธนาคารไทยขึ้น เพื่อร่วมกันกำหนดราคาค่าบริการ ค่าธรรมเนียม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก และเงินให้กู้ยืม ของธนาคารให้อยู่ใกล้เคียงกัน จึงทำให้ไม่ค่อยเกิดการแข่งขันด้านราคาในระบบธนาคารพาณิชย์ไทย

(2) บริษัทเงินทุน⁶

ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน เงินทุนหลักทรัพย์ และเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522อธิบายความหมายของธุรกิจเงินทุนว่า "ธุรกิจเงินทุน หมายถึงธุรกิจการจัดหาซึ่งเงินทุนและใช้เงินนั้นในการประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง"

ธุรกิจเงินทุนสามารถจำแนกเป็น 5 ประเภทได้แก่

⁵ จรินทร์ เทศวานิช, "ระบบและการดำเนินการของ ธนาคารพาณิชย์."เงิน ตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน.

พจนานุกรม การพิมพ์: 151

⁶ เบญจวรรณ มณีฉาย และณลณี แสงสุพรรณ, "บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์," การเงินและการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์: 201

1.กิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ หมายถึงการหาเงินทุนจากประชาชนและให้กู้ยืมระยะปานกลางรวมทั้งการเป็นผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือเข้าทำหน้าที่ในตั๋วเงินเป็นทางค้ำประกัน

2.กิจการเงินทุนเพื่อการพัฒนา หมายถึงกิจการจัดหาเงินทุนจากประชาชนและให้กู้ยืมระยะปานกลางหรือระยะยาวแก่กิจการเป็นการค้าปกติ

3.กิจการเงินทุนเพื่อการจำหน่ายและบริโภคหมายถึงกิจการจัดหาเงินทุนจากประชาชนเพื่อใช้เกี่ยวกับการจำหน่ายสินค้า, ให้กู้ยืมแก่ประชาชนเพื่อซื้อสินค้าจากกิจการอื่น, การเช่าซื้อ และรับโอนโดยมีค่าตอบแทน

4.กิจการเงินทุนเพื่อการเคหะหมายถึงการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสามารถทำได้ โดยให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน(ให้กู้อย่างยอเยย), ให้บริษัทพัฒนาที่ดินกู้เพื่อนำไปพัฒนาโครงการเพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชน, จัดหาบ้าน หรือที่ดินมาจำหน่ายแก่ประชาชน นั่นคือบริษัทเงินทุนทำหน้าที่เป็นผู้ประกอบการเสียเอง

5.กิจการเงินทุนอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์⁷

ตั้งขึ้นเมื่อ 24 กันยายน 2496 เป็นธนาคารของรัฐที่อยู่ในความควบคุมของกระทรวงการคลังมีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่317 ให้เป็นหน่วยงานของรัฐบาลที่ประกอบธุรกิจในการส่งเสริมและช่วยเหลือประชาชน เพื่อช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จุดเด่นของธนาคารอาคารสงเคราะห์คือจะคิดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำกว่าสถาบันการเงินทั่วไป สามารถผ่อนได้ระยะยาว ปัจจุบันธนาคารได้ขยายขอบข่ายการให้บริการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปสู่ภูมิภาคต่างๆทั่วประเทศมากขึ้นทั้งนี้เพื่อเป็นการตอบสนองนโยบายกระจายความเจริญไปสู่ภูมิภาคของรัฐ ปัจจุบัน(ม.ย.41)ธนาคารมีสาขาหลัก62 สาขาสาขาย่อย95 สาขา สำหรับนโยบายการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน(ม.ย.41)ธนาคารได้งดให้บริการสินเชื่อบางประเภทชั่วคราวได้แก่การกู้ซื้อที่ดินเปล่า การกู้เพื่อชำระหนี้หรือได้ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น และการกู้ที่มีวงเงินเกิน 5 ล้านบาท ก็เพื่อเป็นการกระจายสินเชื่อไปสู่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและปานกลางได้อย่างทั่วถึง และสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

⁷ จรินทร์ เทศวานิช."ธนาคารอาคารสงเคราะห์."เงินตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน. หจก.เอช-เอน การพิมพ์ :

มากขึ้นและเปลี่ยนสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ให้เป็นเงินสดกลับเข้าสู่ระบบสถาบันการเงินเพื่อนำเงินไปให้แก่ภาคธุรกิจที่สำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศต่อไป

(4) ธนาคารออมสิน^๘

เป็นสถาบันการเงินของรัฐ ตั้งเป็นกิจการออมสินขึ้นมาครั้งแรกเมื่อปี 2450 สมัยรัชกาลที่ 6 ทรงโปรดเกล้าให้ตราพระราชบัญญัติธนาคารออมสินปี 2456 ถือเป็นสถานที่เก็บรักษาเงินของราษฎรให้ปลอดภัย ส่งเสริมให้ประชาชนรู้จักประหยัด และเก็บออมเงินอย่างถูกวิธี เนื่องจากในสมัยนั้นประชาชนใช้จ่ายอย่างฟุ่มเฟือยและเล่นการพนัน

การให้สินเชื่อที่ธนาคารมิได้จัดตั้งขึ้นมาเพื่อให้สินเชื่อโดยเฉพาะ แต่เป็นนโยบายที่เกิดขึ้นภายหลัง เพื่อช่วยเหลือพนักงานธนาคาร ข้าราชการ และต่อมาก็คือเป็นการขยายวงไปสู่ประชาชนทั่วไป การให้กู้ยืมมีทั้งการให้กู้กับประชาชนโดยตรง และให้กู้ผ่านหน่วยงานของรัฐ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ เป็นต้น

(5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์^๙

เกิดขึ้นครั้งแรกปี 2495 โดยเอกชนชื่อ W. Moloski และได้เลิกกิจการไป ต่อมารัฐบาลเห็นถึงความสำคัญจึงสนับสนุนให้มีการก่อตั้งขึ้นมา ได้ออกกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินและการรับจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1014 ลงวันที่ 1 มกราคม 2467 และมีกฎหมายบังคับอีกหลายฉบับเรื่อยมาจนถึง ประกาศแห่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58 ลงวันที่ 26 มกราคม 2515 เป็นการทำธุรกิจโดยให้กู้ยืมเงิน โดยมีบ้านหรือที่ดินจำนองเป็นประกัน คิดดอกเบี้ยต่ำ ผ่อนส่งระยะยาวในประเทศไทยการประกอบธุรกิจประเภทนี้มีมานานแล้วแต่ยังเป็นที่เข้าใจแพร่หลายในหมู่ประชาชนมากนัก ทั้งนี้เพราะการประกอบธุรกิจดังกล่าวในระยะแรกนั้น ดำเนินการโดยบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ในรูปของการปลูกสร้างบ้านหรือจัดสรรที่ดินขายให้กับประชาชนในระบบผ่อนชำระราว พ.ศ. 2467 รัฐบาลได้ออกกฎหมายควบคุมเกี่ยวกับที่ดิน และการรับจำนองที่กำหนดห้ามบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด ทำกิจการ รถไฟ ประกันภัย ธนาคาร การที่ดินและจำนอง เว้นแต่จะได้รับอนุญาต แต่ก็ไม่ได้ห้ามบุคคลธรรมดาให้กู้เงิน ปี 2517 มี บริษัท

^๘ จรินทร์ เทศวานิช, "ธนาคารออมสิน ."เงิน ตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน. หจก. เอช-เอน การพิมพ์ : 184-

^๙ จรินทร์ เทศวานิช, "บริษัทเครดิตฟองซิเอร์."เงิน ตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน. หจก. เอช-เอน การพิมพ์ :

เครดิตฟองซิเอร์ 26 บริษัท และพศ.2524เพิ่มขึ้นเป็น 33 บริษัท ต่อมาเกิดปัญหาทางเศรษฐกิจในประเทศไทย รัฐบาลประกาศลดค่าเงินบาทถึง 2 ครั้ง ทำให้ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องประสบปัญหา เนื่องจากระการกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ และไม่สามารถชำระหนี้สินคืนให้กับผู้ให้กู้ได้ จนถึงกับถูกเพิกถอนใบอนุญาตรวมทั้งสิ้น 10 บริษัทนับตั้งแต่ปี2526 เป็นต้นมา

(6) บริษัทประกันชีวิต¹⁰

เป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่งที่มีการให้กู้ยืมเงิน เป็นสถาบันการเงินที่สำคัญสถาบันหนึ่งเพราะ บริษัทประกันชีวิตมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ เป็นแหล่งระดมทุนระยะยาวโดยได้มาในรูปของเบี้ยประกันชีวิต

เนื่องจากแหล่งเงินทุนของธุรกิจประกันชีวิตได้มาจากประชาชนในรูปของเบี้ยประกันชีวิต ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาว ดังนั้นธุรกิจประกันชีวิตจึงเหมาะที่จะให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นการให้สินเชื่อระยะยาวเช่นกัน การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีทั้ง การให้ผู้ซื้อบ้านรายย่อยกู้, การให้เจ้าของโครงการที่อยู่อาศัยกู้, การเข้าไปดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัย และการให้สถาบันการเงินอื่นเข้าไปดำเนินการโดยสนับสนุนด้านการเงิน

(7) สหกรณ์เคหสถาน¹¹

เป็นการจัดตั้งขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือสมาชิกที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยโดยการจัดหาที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อาคารที่อยู่อาศัยตามความต้องการของสมาชิกแต่ละกลุ่ม และตามกำลังความสามารถของสมาชิก

กฎเกณฑ์การรับเข้าเป็นสมาชิกคือ ต้องมีอาชีพประจำ มีรายได้แน่นอน และมีฐานะอันควรโดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการดำเนินการ ต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเข้า ค่าหุ้นทุกเดือน มีสิทธิ์ขอให้สร้างอาคารได้เมื่อเป็นเข้าเป็นสมาชิก 36 เดือน สร้างอาคารได้ไม่เกิน 5 เท่าของเงินที่สะสม และ80%ของมูลค่าหุ้นที่ตนมีอยู่ในสหกรณ์

¹⁰ จรินทร์ เทควานิช."บริษัทประกันชีวิต."เงิน ตลาดการเงิน และสถาบันการเงิน. หจก.เอช-เอน การพิมพ์ : 318-

¹¹ เบญจวรรณ มณีฉาย และนลินี แสงสุพรรณ. "สหกรณ์เคหสถาน," การเงินเคหการ. หลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ : 190-198

(8) การเคหะแห่งชาติ¹²

ตั้งขึ้นเมื่อ 12 กุมภาพันธ์ 2516 โดยประกาศของคณะปฏิวัติ มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงมหาดไทย เหตุที่จัดตั้งการเคหะแห่งชาตินี้ขึ้น โดยผู้ก่อตั้งได้พิจารณาเห็นว่ามิใช่ประชาชนผู้มีรายได้อ่อน-น้อย เป็นจำนวนมากยังขาดแคลนที่อยู่อาศัย และแม้จะมีหน่วยงานของรัฐ และเอกชนหลายแห่งช่วยเหลืออยู่แล้ว แต่การดำเนินงานขาดการร่วมมือและประสานงานอย่างจริงจัง ทำให้นโยบายของรัฐที่จะช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัยไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

นโยบายด้านการเงินสำหรับการเคหะแห่งชาตินั้น เป็นไปเพื่อการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพประหยัด เพื่อให้เช่า หรือเช่าซื้อ ซึ่งแตกต่างจากการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินประเภทอื่น ผ่อนชำระโดยตรงกับการเคหะแห่งชาติ การจัดให้เช่าหรือเช่าซื้อนั้นสำหรับที่อยู่อาศัยที่การเคหะฯจัดสร้างขึ้นเท่านั้น มิได้ปล่อยสินเชื่อแก่ที่อยู่อาศัยอื่นที่นอกเหนือความดูแลของการเคหะฯ

1.5 ปัญหาและอุปสรรคในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(1) ปัญหาของสถาบันการเงิน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินต้องปล่อยในระยะยาวเกินกว่า 5 ปีขึ้นไป เพราะที่อยู่อาศัยราคาสูง และเมื่อนำมาเฉลี่ยเป็นจำนวนเงินที่ต้องผ่อนเท่ากันทุกเดือน ระยะเวลาการผ่อนชำระจึงนานกว่าสินเชื่ออื่นๆ ซึ่งเป็นปัญหาสำหรับสถาบันการเงินคือ

-ความไม่สัมพันธ์กันระหว่างระยะเวลาที่รับฝากเงินและระยะเวลาปล่อยสินเชื่อเงินรับฝากจากประชาชน ระยะเวลาที่รับฝากยาวที่สุดคือ 1 ปี แต่เมื่อนำมาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้ว ปล่อยยาวถึง 30 ปีจึงเป็นปัญหาสำหรับสถาบันการเงินที่ต้องบริหารสินทรัพย์ให้เหมาะสมเพื่อให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่องที่ต่อเนื่องไปตลอด

-ความไม่สัมพันธ์กันระหว่างจำนวนเงินที่ฝากกับจำนวนเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะจำนวนเงินที่ประชาชนเก็บออมไว้แล้วนำมาฝากกับสถาบันการเงินเป็นเงินที่เหลือจากการใช้จ่ายจึงมีจำนวนเงินน้อย แต่เมื่อนำมาปล่อยสินเชื่อความต้องการกู้ในลูกค้ำแต่ละรายมีสูงเพราะราคาที่อยู่อาศัยสูง

¹² เบญจวรรณ มณีฉาย และณลินี แสงสุพรรณ, "การเคหะแห่งชาติ," การเงินเคหการ, หลักสูตรการบริหารงานพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย ศูนย์วิชาการที่อยู่อาศัยและการตั้งถิ่นฐานมนุษย์ : 256-275

(2) ปัญหาของผู้กู้¹³

การที่ธนาคารให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย จะมีปัญหาแตกต่างกันออกไปแต่ปัญหาที่มัก จะพบอยู่เสมอๆได้แก่

1. ผู้ขอสินเชื่อไม่มีความรู้ความเข้าใจในการขอสินเชื่อดีพอ เช่นต้องการกู้เต็ม 100%ของราคาซื้อขาย ขอกู้เพื่อไปผ่อนเงินดาวน์ ขอกู้เพื่อขอปลูกสร้างบ้านและขอเบิกครั้งเดียว เต็มวงเงินที่อนุมัติเป็นต้นซึ่งสิ่งเหล่านี้ทำให้เจ้าหน้าที่สินเชื่อต้องชี้แจงทำความเข้าใจแก่ลูกค้า
2. ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยอยู่ในท้องถิ่นห่างไกลชุมชน และไม่มีสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา น้ำบาดาล จึงทำให้ธนาคารไม่สามารถอนุมัติสินเชื่อได้
3. ผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นผู้กู้รายย่อยวงเงินไม่มากนัก จึงทำให้สถาบันการเงินให้ความสนใจน้อยกว่าลูกค้ารายใหญ่ๆ
4. ผู้ขอสินเชื่อมักจะขอผิดวัตถุประสงค์ เช่นต้องการกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารเพื่อการค้าหรือต้องการกู้เพื่อซื้อรถยนต์ หรือต้องการกู้เพื่อนำไปชำระหนี้แก่บุคคลภายนอก ทั้งนี้เนื่องจาก ดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสินเชื่อทั่วไป
5. ขาดความคล่องตัวและรวดเร็วในการให้สินเชื่อ ทั้งนี้เนื่องจากผู้ขอสินเชื่อเป็น รายย่อยๆจำนวนมากที่เสนอเข้ามา ทำให้เจ้าหน้าที่สินเชื่อมีไม่เพียงพอที่จะพิจารณาสินเชื่อได้ อย่างรวดเร็ว และคล่องตัว เพราะยังมีสินเชื่ออื่นอีกเป็นจำนวนมากที่ต้องดำเนินการเช่นกัน
6. การควบคุมดูแลลูกหนี้รายย่อยจำเป็นต้องใช้บุคลากรเป็นจำนวนมาก เนื่องจากลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะเป็นลูกหนี้รายย่อยๆเป็นจำนวนมากจึงเป็นภาระหนักแก่สถาบัน การเงินที่ต้องควบคุมดูแล

2. หลักเกณฑ์ในการปล่อยสินเชื่อ¹⁴

ในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของสถาบันการเงินต่างๆมีหลักการพิจารณาที่ คล้ายคลึงกันโดยมีขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อดังนี้

¹³ ไพโรจน์ ศิริวรสาสน์. "หลักเกณฑ์ และปัญหาอุปสรรคในการพิจารณาหรือวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัยราย ย่อย." เอกสารการสัมมนาผู้บริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. 12-14 มิถุนายน 2536 : หน้า2

¹⁴ ไพโรจน์ ศิริวรสาสน์. "หลักเกณฑ์ และปัญหาอุปสรรคในการพิจารณาหรือวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัยราย ย่อย." เอกสารการสัมมนาผู้บริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. 12-14 มิถุนายน 2536 : หน้า1-2

2.1 วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อนับเป็นสิ่งแรกที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อจะต้องทราบเพื่อที่จะพิจารณาว่าวัตถุประสงค์ดังกล่าวเป็นไปเพื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ ถ้าเป็นการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแล้วต้องมีวัตถุประสงค์อย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุด หรืออาคารพาณิชย์วัตถุประสงค์ในข้อนี้ลูกค้าจะต้องมีสัญญาจะซื้อจะขาย และรายละเอียดแนบบ้านมาแสดงด้วย

(2) เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง ลูกค้าจะต้องมีแบบแปลนการก่อสร้าง หนังสือสัญญาว่าจ้างปลูกสร้างบ้าน พร้อมรายละเอียดค่าวัสดุ ค่าแรง และค่าใช้จ่ายในการรับเหมาก่อสร้าง และหนังสืออนุญาตปลูกสร้างบ้าน(ถ้ามี)มาประกอบ

(3) เพื่อต่อเติมปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง ลูกค้าจะต้องมีแบบแปลนการต่อเติมปรับปรุง สัญญาว่าจ้างต่อเติมปรับปรุงบ้านพร้อมรายละเอียดการต่อเติมปรับปรุงมาประกอบ

(4) เพื่อซื้อที่ดินสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ที่ดังกล่าวจะต้องอยู่ในย่านที่อยู่อาศัยหรือย่านชุมชนและมีสาธารณูปโภคเช่น ถนนหรือซอย น้ำประปา หรือน้ำบาดาล ไฟฟ้า ฯลฯ

(5) เพื่อรับโอนลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่กับสถาบันการเงินเดิม ลูกค้าจะต้องมีภาพถ่ายสัญญากู้เงินสัญญาจำนอง และ Statementการผ่อนชำระ 6 เดือนสุดท้าย

ถ้าหากผู้ขอสินเชื่อมิได้มีวัตถุประสงค์ตรงตามที่กล่าวแล้วข้างต้นในข้อใดข้อหนึ่งแล้วก็ไม่ถือว่าเป็นการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย

2.2 คุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ

เมื่อได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของผู้ขอสินเชื่อ ขั้นตอนต่อไปก็เป็นการพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ มีดังนี้

(1) ต้องไม่เป็นนิติบุคคล หมายความว่าผู้ขอสินเชื่อต้องเป็นบุคคลธรรมดาเท่านั้น

(2) จะต้องมีรายได้ประจำและมั่นคง ในกรณีนี้จะต้องให้ลูกค้านำหนังสือรับรองเงินเดือนหรือรายได้มาแสดงด้วย เพื่อเป็นการยืนยันรายได้ของตนเอง นอกจากนี้ควรให้ลูกค้านำบัญชีเงินฝากแสดงฐานะการเงินมาประกอบด้วย

(3) อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาในการผ่อนชำระแล้วต้องไม่เกิน 60 ปีเนื่องจากคนที่อายุมากกว่า 60 ปีไปแล้วจะเป็นวัยเกษียณอายุ ซึ่งอาจจะทำให้ไม่มีรายได้ประจำเหมือน

ก่อน ภัยดังกล่าวยังเป็นภัยซึ่งมักมีการเจ็บป่วยได้ง่ายดังนั้นเจ้าหน้าที่สินเชื่อจึงควรพิจารณาถึงอายุประกอบด้วย

2.3 หลักเกณฑ์การพิจารณาสินเชื่อ

หลังจากได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ และคุณสมบัติของผู้ขอแล้ว ขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนการตัดสินใจว่าจะให้สินเชื่อหรือไม่โดยมีหลักเกณฑ์พิจารณาดังนี้

(1) ต้องมีรายได้แน่นอนและเพียงพอต่อการผ่อนชำระ ลูกค้ำจะต้องมีรายได้เพียงพอสำหรับเงินผ่อนต่องวดทั้งนี้ภาระดังกล่าวไม่ควรเกิน 40% ของรายได้ครอบครัว ถ้ารายได้ไม่เพียงพอบางครั้งอาจจะต้องหาผู้กู้ร่วม(ซึ่งจะต้องร่วมกันผ่อนชำระด้วย) เพื่อให้มีรายได้เพียงพอสำหรับการผ่อนชำระต่อไป

(2) เป็นบุคคลที่เชื่อถือได้และไม่มีประวัติเสียหาย ถ้าผู้ขอสินเชื่อเป็นลูกค้ำของธนาคารหรือสถาบันการเงินอยู่ จะมีข้อมูลของลูกค้ำเหล่านี้อยู่พร้อมมูล แต่ถ้าไม่เคยเป็นลูกค้ำของธนาคารมาก่อนเลยก็จำเป็นจะต้องสืบหาข้อมูลของลูกค้ำเพิ่มเติม และอาจจะให้ลูกค้ำแสดง Bank Statement ของตนเองประกอบด้วย เพื่อแสดงให้เห็นถึงพฤติกรรมการใช้เงินของผู้ขอสินเชื่อ

(3) จะต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย วัตถุประสงค์การขอกู้ของผู้ขอสินเชื่อจะต้องเป็นไปเพื่อที่อยู่อาศัย มิใช่เพื่อการเก็งกำไร หรือเพื่อนำไปใช้ผิดวัตถุประสงค์พนักงานสินเชื่อจะต้องพิจารณาเป็นพิเศษถึงวัตถุประสงค์ที่แท้จริงของผู้ขอสินเชื่อประกอบด้วย

(4) สถานที่ตั้งอยู่ในแหล่งชุมชน หรือย่านที่อยู่อาศัย และต้องมีสาธารณูปโภคพร้อม เช่นถนน ซอย ไฟฟ้า น้ำประปา หรือน้ำบาดาล เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากทำเลเหล่านี้จะเป็นทำเลที่ซื้อขายคล่อง ถ้าหากต้องขายทอดตลาด ก็สามารถหาผู้ซื้อได้ง่าย

(5) หลักประกันจะต้องคุ้มหนี้ หลักประกันในที่นี้หมายถึง บ้านพร้อมที่ดินจะต้องมาจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร หรือสถาบันการเงินจะต้องครอบคลุมมูลค่าหนี้สิน ซึ่งไม่ควรให้วงเงินสินเชื่อมากกว่า 80%ของราคาหลักประกัน เพราะการให้วงเงินสินเชื่อสูงๆจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงไปในตัว

3. ความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อ

ประเภทของความเสียหาย ตามที่มีผู้ได้กำหนดประเภทความเสี่ยงของสินเชื่อไว้มีดังนี้ คือ

(1) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง(Liquidity Risk) คือความเสี่ยงที่เจ้าของตราสารการเงินหรือคู่สัญญาไม่สามารถเข้าถึงสภาพคล่องจากตลาดได้อย่างเต็มที่ในเวลาที่ต้องการ ในทางสินเชื่อคือเมื่อสถาบันการเงินไม่ได้รับเงินจากผู้กู้ในระยะเวลาที่กำหนดทำให้สถาบันขาดสภาพคล่อง ในการหมุนเวียนเงิน ดังนั้นสถาบันจะต้องคาดการณ์ความเสี่ยงต่อสภาพคล่องไว้ด้วย เพื่อให้การบริหารเงินเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ความเสี่ยงที่เกิดจากการปล่อยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในกรณีนี้คือเมื่อมีปล่อยสินเชื่อออกไปแล้วสถาบันการเงินได้รับเงินไม่ครบในแต่ละงวดตามที่ตกลงไว้ สถาบันการเงินจะมีรายได้ค้างรับเกิดขึ้น เมื่อเกิดรายได้ค้างรับบ่อยๆ ก็จะทำให้ปัญหานี้เสียและเกิดปัญหาการขาดสภาพคล่องขึ้นมาในระบบสถาบันการเงิน เราจึงเรียกความเสี่ยงชนิดนี้ว่า Liquidity Risk

(2) ความเสี่ยงต่อราคา¹⁵ คือความเสี่ยงที่เครื่องมือทางการเงินจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงเมื่ออัตราแลกเปลี่ยนหรืออัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินเปลี่ยนแปลงไป ในทางสินเชื่อ นั่นคือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เปลี่ยนแปลงไปย่อมมีผลต่อเงินงวดของผู้กู้ ทำให้อาจทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเช่นเปลี่ยนสถาบันการเงิน(Refinance) หรือขาดส่งเงินงวด(Default of payment) จึงทำให้เกิดความเสี่ยงขึ้นมา

(3) ความเสี่ยงต่อการผิดสัญญา¹⁶ คือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงตามที่ได้ลงนามไว้ก่อนหน้านั้น ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออีกฝ่ายหนึ่ง

(4) ความเสี่ยงต่อการส่งมอบ¹⁷ คือ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อครบกำหนดสัญญาในตราสารการเงิน หลังจากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งส่งมอบเงินหรือตราสารแล้ว อีกฝ่ายหนึ่งไม่สามารถส่งมอบตราสารหรือเงินได้ตรงตามสัญญา ความเสี่ยงประเภทนี้นอกจากจะเกี่ยวเนื่องกับฐานะของคู่สัญญาแล้วยังอาจเกิดขึ้นจากปัญหาทางเทคนิคอีกด้วยเช่น ความแตกต่างของเวลา ปฏิทิน วันทำ

¹⁵ ปกรณ์ วิทยานนท์, "ผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินและนโยบายเสถียรภาพเศรษฐกิจประสพการณ์และข้อคิดเห็น," เครื่องมือทางการเงินรุ่นใหม่และผลกระทบต่อนโยบายเศรษฐกิจ Research Monograph No.6, สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (กรกฎาคม 2534) : 137-138

¹⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

¹⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

การ และกฎเกณฑ์ หรือข้อกำหนดของภาคทางการ ในทางสินเชื่อคือความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ชำระเงิน ไม่ว่าจะเนื่องจากสาเหตุใดๆก็ตามย่อมส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินทั้งสิ้น ถ้ามีลูกหนี้ขาดส่งเงินงวดมากความเสี่ยงก็ยังมีมาก แต่ความเสี่ยงประเภทนี้จะมีมากหรือน้อยนั้นขึ้นอยู่กับมาตรฐานการประเมินลูกหนี้ของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง

4. ความเป็นมาของ BIS

BIS หรือ Bank for International Settlement เป็นธนาคารกลางของประเทศต่างๆ ทั่วโลก มีส่วนเกี่ยวข้องอย่างสำคัญในการประชุม G5 หรือ G7 นั่นก็คือ เมื่อรัฐมนตรีคลังและธนาคารกลางของประเทศต่างๆ มาประชุมร่วมกันเรื่องสำคัญเรื่องหนึ่งที่จะต้องหารือกันคือ ค่าของเงินสกุลต่างๆ และกระบวนการชำระเงินระหว่างธนาคารกลางของประเทศต่างๆ¹⁸

BIS เป็นองค์กรอิสระระหว่างประเทศ ตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2473 โดยกลุ่มธนาคารกลาง ประเทศยุโรปมีสำนักงานอยู่ที่กรุง BASLE ประเทศ SWITZERLAND BIS เป็นศูนย์รวมของธนาคารกลางในประเทศต่างๆ มี BASLE COMMITTEE เป็นคณะทำงานประกอบด้วยตัวแทนจากธนาคารกลางในกลุ่มประเทศ G -10 ตั้งขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิธีพัฒนาการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ BASLE COMMITTEE ได้ยื่นข้อเสนอว่า ในบรรดามาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ทั้งหมดนั้น ความเพียงพอของเงินกองทุนเป็นสิ่งสำคัญที่สุดที่ควรดำเนินการ จึงได้เสนอให้ธนาคารพาณิชย์ในกลุ่มประเทศ G -10 ดำรงอัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8 โดยเงินกองทุนและสินทรัพย์เสี่ยงควรจะมีค่าจำกัดความเดียวกัน ทั้งนี้เพื่อยกระดับความมั่นคง และขจัดข้อได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างประเทศ การดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามหลักการของ BIS เป็นที่ยอมรับของกลุ่มประเทศ G -10 ซึ่งเป็นผู้นำทางเศรษฐกิจโลก ประเทศที่ยอมรับมาปฏิบัติจะได้รับประโยชน์ตามที่ระเบียบได้ตั้งไว้ ดังนั้น หลักการนี้ จึงได้กลายเป็นมาตรฐานเป็นที่ยอมรับกันมากขึ้นโดยประเทศต่างๆ ทั่วโลก¹⁹

¹⁸ สุรศักดิ์ นานานุกูล, ศาสตราจารย์. "นานทัศนะเรื่อง BIS : การเตรียมความพร้อมของบริษัทเงินทุนและผลกระทบ," วารสารเงินทุน (เมษายน 2537) : 4

¹⁹ เพ็ญพักตร์ นันธิราภากร. "ผลกระทบของบีไอเอสต่อธนาคารพาณิชย์ไทยและแนวโน้มการปรับตัวของธนาคารพาณิชย์ไทย," วารสารบริหารธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (กรกฎาคม-กันยายน 2536) : 65

BIS ทำหน้าที่เป็นสถาบันช่วยพัฒนาและกำกับธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินกิจการในตลาดต่างประเทศให้มีความมั่นคงและจัดการเกี่ยวกับค่าปฏิกรรมสงครามที่ค้างชำระ นับตั้งแต่สมัยสงครามโลกครั้งที่ 1

ปี พ.ศ. 2503 BIS ได้เริ่มเข้ามามีบทบาทต่อสถาบันการเงินระหว่างประเทศเพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะการช่วยเหลือธนาคารกลางในการลงทุนสินทรัพย์ทางการเงิน (monetary assets) และการเป็นตัวแทนให้กับกองทุนการเงินระหว่างประเทศในการให้เงินกู้แก่ ประเทศกำลังพัฒนา

ปี พ.ศ. 2527 ได้มีการจัดตั้งกรรมการผู้บริหารธนาคารกลางของประเทศอุตสาหกรรม ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงของธนาคารกลางและตัวผู้บริหารของประเทศเบลเยียม, แคนาดา, ฝรั่งเศส, เยอรมันนี, อิตาลี, ญี่ปุ่น, เนเธอร์แลนด์, สวีเดน, สวิตเซอร์แลนด์, อังกฤษ, และลักซัมเบิร์ก ซึ่งจะมีการประชุมครั้งที่ Basle ประเทศสวิตเซอร์แลนด์²⁰

5. ความสำคัญของเงินกองทุน

BIS จะให้ความสนใจกับเรื่องของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงมาก ซึ่งจุดเริ่มต้นของเรื่องนี้ มาจากวิกฤตการณ์หนี้สิน หรือ Debt Crisis ของสถาบันการเงินทั่วโลก มีช่วงหนึ่งที่วิกฤตการณ์เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินของประเทศต่างๆ ล้วนแต่มีปัญหานี้เสียกันเป็นอันมาก โดยเฉพาะการอำนวยการสินเชื่อไปสู่ภาคเศรษฐกิจของการขาดจะน้ำมันและกลั่นน้ำมัน การเกษตร กิจกรรมอสังหาริมทรัพย์ และกิจการหลักทรัพย์ในยุคนั้น ธนาคารขนาดใหญ่ของสหรัฐอเมริกาประสบปัญหานี้เสียในภาคเศรษฐกิจดังกล่าวอย่างกว้างขวาง เช่นเดียวกับธนาคารยุโรปและในประเทศญี่ปุ่น นอกจากนี้ยังมีหนี้เสียในระดับนานาชาติ เนื่องจากการอำนวยการสินเชื่อ ให้แก่ประเทศที่กำลังพัฒนาซึ่งก็ประสบปัญหาเหล่านี้เหมือนกัน ทำให้สินเชื่อที่ให้แก่รัฐบาลเหล่านี้เกิดความเสียหายไปด้วย จึงถึงจุดที่มีความเป็นห่วงว่าระบบการเงิน และธนาคารของประเทศต่างๆ อยู่ในสภาพที่ไม่มั่นคง

เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2530 BIS ได้จัดทำข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ในประเทศสมาชิก 17 ประเทศ ซึ่งประกอบด้วย ธนาคารกลางของยุโรป 12 ประเทศ ร่วมกับอีก 5 ประเทศคือ สหรัฐ ญี่ปุ่น แคนาดา สวิตเซอร์แลนด์ และสวีเดน รายงาน

²⁰"ธนาคารพาณิชย์ไทยกับ BIS," วารสารการเงินการธนาคาร, บรรยาย สุวรรณผ่อง บรรณาธิการ (สิงหาคม 2534)

ของ cooke committee ได้เสนอให้ธนาคารพาณิชย์ดำรงกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ร้อยละ 7.25 ภายในปี 1990 (2533) และต้องได้ 8 % ภายในปี 1992 (2535)

การมีเงินกองทุน 8 % ของสินทรัพย์เสี่ยงหมายความว่า สถาบันการเงินต้องมีทุนของตนเอง 8 บาท จึงจะไปทำการเสี่ยงได้ 100 บาท การเสี่ยง 100 บาท ก็คือ เสี่ยงได้ 12.5 เท่าของเงินกองทุน ถ้าสถาบันการเงินจะเสี่ยงมากขึ้นก็ต้องเพิ่มเงินกองทุนตามสัดส่วน เสมอ ดังนั้นแสดงว่าถึงมีคนฝากเงินมากๆ หรือกู้เงินจากต่างประเทศมากๆ แต่ก็จะปล่อยสินเชื่อได้ไม่เกิน 12.5 เท่าของเงินกองทุนอยู่ดี มีเงินฝากมากๆ ก็ขยายตัวไม่ได้ถ้าไม่มีเงินกองทุน²¹

มาตรฐานบีไอเอสเป็นมาตรฐานเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินทุนหรือเงินกองทุน ที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก ซึ่งธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ หรือที่เรียกว่า บีไอเอส กำหนดเอาไว้ว่า ธนาคารพาณิชย์ที่ได้ชื่อว่าจะอยู่ในระดับมั่นคงหรือมีเงินทุนเพียงพอ ควรจะมีเงินกองทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 8 ของสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคาร

ปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้บีไอเอสกำหนดมาตรฐานเงินกองทุนขึ้น ก็เพื่อแก้ไขปัญหาธนาคารพาณิชย์ที่มักจะยัดเงินฝากของลูกค้าเป็นฐานในการงานแทนที่จะขยายฐานในส่วนของเจ้าของทำให้ความเสี่ยงในการประกอบการของธนาคารตกแก่เจ้าหนี้ภายนอกที่เป็นลูกค้าเงินฝากมากกว่าเจ้าของกิจการที่เป็นผู้ถือหุ้นเอง ยิ่งในระยะหลังๆ นี้ ธนาคารพาณิชย์ในหลายประเทศล้มละลายและเลิกกิจการหลายแห่ง ทำให้ประชาชนผู้ฝากเงินโดยสุจริตเดือดร้อนและได้รับความเสียหายมากกว่าผู้ถือหุ้นมาก²²

6. หลักการของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่นำมาใช้กับประเทศไทย

จากปัญหานี้เสียที่เกิดจากสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ ทำให้ BIS ต้องกำหนดความเพียงพอของเงินกองทุนก่อนที่ปัญหาจะขยายตัวไปถึงภูมิภาคอื่นของโลก ประเทศไทยก็เป็นประเทศหนึ่งที่เล็งเห็นความสำคัญของการกำหนดเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงทำให้รัฐสภาได้ลงมติเห็นชอบการแก้ไขพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์เมื่อเดือนเมษายน 2535 ในมาตราเรื่องคำ

²¹ สุรศักดิ์ นานานุกูล, ศาสตราจารย์. "นันทศนะเรื่อง BIS : การเตรียมความพร้อมของบริษัทเงินทุนและผลกระทบ," *วารสารเงินทุน* (เมษายน 2537) : 4.

²² "รายงานพิเศษมาตรฐานบีไอเอส," สารสนเทศเพื่อธุรกิจธนาคาร ฝ่ายธุรกิจ ธนาคารกรุงเทพ (มีนาคม 2535) :

นิยามของเงินกองทุน และวิธีดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ทำให้สามารถนำหลักการของ BIS มาประยุกต์ใช้กับระบบธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยได้ โดยมีสาระสำคัญดังนี้²³

6.1 ส่วนประกอบของเงินกองทุน

6.1.1 ธนาคารพาณิชย์ไทย เงินกองทุนประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่ เงินกองทุนชั้นที่ 1 (Core Capital) เป็นเงินกองทุนที่แท้จริงตามนิยามที่มีมาแต่เดิมได้แก่

6.1.1.1 เงินกองทุนชั้นที่ 1 (Core Capital) เป็นเงินกองทุนที่แท้จริงตามค่านิยามที่มีมาแต่เดิม ได้แก่

- 1) หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ ส่วนล้ำมูลค่าหุ้น และ Warrant
- 2) ทุนสำรองตามกฎหมาย
- 3) เงินสำรองที่จัดสรรจากกำไรสุทธิตามมติที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น
- 4) กำไรสุทธิคงเหลือจากการจัดสรร

ทั้งนี้ต้องหักขาดทุนสะสมออกก่อน

6.1.1.2 เงินกองทุนชั้นที่ 2 (Supplementary Capital) เป็นรายการที่เปรียบเทียบเสมือนทุนสามารถรองรับความเสียหายได้ระดับหนึ่ง แต่โดยที่เงินกองทุนชั้นที่ 2 นี้ไม่ใช่ทุนแท้จริงจึงจำกัดจำนวนมิให้เกินกว่าเงินกองทุนชั้นที่ 1 ข้อเสนองของ BIS เป็นเพียงแนวความคิดกว้างๆ เปิดโอกาสให้ประเทศต่างๆ นำไปเลือกใช้ตามความเหมาะสม รายการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นควรให้นับเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ของธนาคารพาณิชย์ไทย ได้แก่

1) สำรองจากการตีราคาที่ดินและอาคาร เป็นมูลค่าที่เพิ่มขึ้นระหว่างราคาตลาดกับราคาทุนของที่ดินและอาคารซึ่งใช้เป็นสถานที่ดำเนินการของธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ ไม่รวมที่ดินและอาคารที่ได้มาจากการชำระหนี้ กำหนดให้เป็นเงินกองทุนได้ไม่เกินร้อยละของมูลค่าที่เพิ่มขึ้น

2) ตราสารหนี้ที่มีลักษณะคล้ายทุน เป็นหนี้สินระยะยาวที่มีลักษณะใกล้เคียงกับเงินทุน เนื่องจากเจ้าหนี้มีสิทธิได้รับชำระหนี้ต่ำกว่าเจ้าหนี้สามัญทั่วไป เช่นหุ้นกู้ที่บังคับต้องแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ(Mandatory Convertible Bond) และหุ้นกูด้อยสิทธิระยะยาว(Long-term Subordinated Bond)

²³เอกสารจากธนาคารแห่งประเทศไทย"หลักเกณฑ์ BIS" อัดสำเนา

6.1.2 สาขาธนาคารต่างประเทศ เงินกองทุนของสาขาธนาคารต่างประเทศมีลักษณะแตกต่างจากธนาคารพาณิชย์ไทยเพราะประกอบด้วย เงินนำเข้ามาจากสำนักงานใหญ่เป็นหลัก ไม่อำนวยให้มีเงินกองทุนชั้นที่ 2 ได้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงมิได้ขอแก้ไขนิยามเงินกองทุนของสาขาธนาคารต่างประเทศ

6.2 สินทรัพย์เสี่ยง²⁴

ได้แก่รายการในงบดุลทุกรายการ เช่นเงินให้สินเชื่อ เงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ฯลฯ รวมทั้งภาระผูกพันที่ธนาคารพาณิชย์มีอยู่ เช่นการค้าประกันเงินกู้ การออกLetter of Credit ฯลฯ นำมาถ่วงน้ำหนักความเสี่ยงในขั้นนี้ได้แก่ Credit Risk อันเป็นความเสี่ยงลูกหนี้(Counter Party)จะไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่น

เงินให้สินเชื่อแก่รัฐบาลมีความเสี่ยง	=	0
เงินให้สินเชื่อแก่รัฐวิสาหกิจมีความเสี่ยง	=	0.20
เงินให้สินเชื่อแก่บุคคลทั่วไปเพื่อการมีที่อยู่อาศัย	=	0.50
เงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจเอกชนอื่นมีความเสี่ยง	=	1

6.3 อัตราส่วนที่บังคับใช้

6.3.1 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ไทยดำรงอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐานบีไอเอส ตั้งแต่ต้นปี 2536 โดยในระยะ 2 ปีแรกได้กำหนดอัตราส่วนไว้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7 ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ร้อยละ 8 ตามข้อเสนอของบีไอเอสทั้งนี้เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์มีโอกาสปรับตัว ซึ่งในต่างประเทศก็ใช้วิธีให้เวลาธนาคารพาณิชย์ปรับตัวเช่นกัน อัตราส่วนนี้จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 8 ภายในปี 2538

6.3.2 สาขาธนาคารต่างประเทศได้กำหนดอัตราส่วนไว้ที่ร้อยละ 6.25เพราะได้กล่าวแล้วว่าสาขาของธนาคารต่างประเทศไม่มีเงินกองทุนชั้นที่ 2 และจะปรับขึ้นเป็นร้อยละ 6.5 ในปี 2538 ด้วยอัตราส่วนข้างต้นสาขาธนาคารต่างประเทศสามารถใช้ประโยชน์จากเงินกองทุนในการขยายสินทรัพย์ได้เท่าเทียมกับธนาคารพาณิชย์ไทย

²⁴ ดูรายละเอียดได้จากภาคผนวก ข

7. ผลของBISต่อธนาคารพาณิชย์²⁵

การนำหลักการของ BIS มาใช้จะทำให้ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีเงินกองทุนเพิ่มขึ้นและสามารถนับเข้าเป็นเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงแทนข้อกำหนดเดิมนั้น ผลจากการวิเคราะห์พบว่า ได้เกิดการเปลี่ยนทั้งความหมายวิธีการคำนวณเงินกองทุน รวมทั้งมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการคำนวณมูลค่าของสินทรัพย์เสี่ยงด้วย เมื่อนำหลักการของ BIS มาใช้ในการปฏิบัติจริงย่อมมีผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์ไทยทุกธนาคารทั้งทางด้านบวกและด้านลบ ดังต่อไปนี้

7.1 ผลกระทบด้านเงินทุน

(1) การนำหลักการของ BIS มาใช้ จะทำให้ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีเงินกองทุนเพิ่มขึ้น(เพราะธนาคารพาณิชย์จะได้ประโยชน์จากการตีราคาที่ดินอาคาร,หนี้สินคล้ายทุน,เจ้าหนี้ด้อยสิทธิ เพิ่มขึ้น) และสามารถนำเข้าเป็นเงินกองทุนได้อีก 24, 889 ล้านบาท ทั้งนี้เมื่อเทียบกับหลักการเดิมโดยไม่ต้องเพิ่มทุน ผลกระทบในด้านนี้เป็นผลดีต่อธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีเงินกองทุนเพิ่มขึ้น สามารถนำเงินไปขยายธุรกิจเพิ่มได้อีกประมาณ 799, 961 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 37.8 %

(2) จากการคำนวณเงินกองทุนตามหลักการของ BIS ซึ่งได้นำรายการในงบดุลอื่นเข้านับเพิ่มเป็นเงินกองทุน ชั้นที่ 2 ด้วย รายการเหล่านั้นได้แก่ มูลค่าเพิ่มของที่ดินและอาคารที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ใบสำคัญแสดงสิทธิการซื้อหุ้นในภายหลัง(Warrant) หุ้นกู้แปลงสภาพ หนี้สินที่มีลักษณะคล้ายทุน และเจ้าหนี้ด้อยสิทธิ จะทำให้ธนาคารมีทางเลือกในการหาเงินเข้าเงินกองทุนเพื่อขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากการเพิ่มทุนหรือการขายหุ้นสามัญที่ได้กระทำแต่ในอดีตหรือธนาคารใดที่มีรายการดังกล่าวนี้สูงก็ถือเสมือนว่ามีเงินกองทุนเพิ่มขึ้น ผลกระทบในด้านนี้จะ เป็นผลดีสำหรับธนาคารพาณิชย์

²⁵"ผลกระทบของBISต่อธนาคารพาณิชย์ไทยและแนวโน้มการปรับตัวของธนาคารพาณิชย์ไทย," วารสารบริหาร

ธุรกิจ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (กรกฎาคม - กันยายน 2536): 76-77

7.2 ผลกระทบด้านสินทรัพย์เสี่ยง

การคำนวณส่วนของเงินกองทุนในอดีตทำขึ้นเพื่อให้เหมาะสมกับสินทรัพย์เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์ถือครองอยู่สินทรัพย์เสี่ยงเหล่านี้มีมูลค่าของตลาดที่แตกต่างจากรายการตามบัญชีที่รายงาน และความเสี่ยงที่เกิดจากการถือครองสินทรัพย์เหล่านี้แต่ละรายการก็ไม่เท่ากันเท่าที่ผ่านมาตรฐานแห่งประเทศไทยก็ได้กำหนดวิธีการคำนวณปรับค่าของสินทรัพย์เสี่ยงแต่ละรายการเพื่อจะได้จัดเงินกองทุนเป็นประกันได้เหมาะสม หลักการใหม่ที่จะรับจากBISนั้นแตกต่างจากหลักการเดิมที่ใช้อยู่ ดังที่สรุปไว้ในภาคผนวก ข

ตามหลักการเดิม (ภาคผนวก ค) สินทรัพย์เสี่ยง = สินทรัพย์ในงบดุล - สินทรัพย์ไม่เสี่ยง

หลักการ BIS สินทรัพย์เสี่ยง = สินทรัพย์เสี่ยงในงบดุล + สินทรัพย์เสี่ยงนอกงบดุล

ตามหลักการBISการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงทั้งรายการในงบดุลและนอกงบดุล จะมีน้ำหนักความเสี่ยงแตกต่างกันขึ้นอยู่กับประเภทสินทรัพย์ ประเภทของลูกค้ำ และประเภทของหลักประกัน เป็นสำคัญ จากการเปรียบเทียบหลักการทั้ง 2 วิธี พบว่ามีผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์ทำให้ต้นทุนของการถือครองสินทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการถือครองทุนสำรองนั้นเปลี่ยนแปลงไป จะนำไปสู่ปัญหาแก่ลูกหนี้เงินกู้ทั้งหลายเพราะว่าธนาคารต้องดำรงเงินกองทุนในอัตราที่สูงขึ้นทำให้ต้นทุนในการกู้ยืมต้องสูงขึ้นด้วย โดยรวมแล้วเงินกองทุนที่คิดตามหลักการBIS ที่ใช้สนับสนุนสินทรัพย์เสี่ยงจะเพิ่มขึ้น เมื่อพิจารณาโดยถือความสำคัญของธนาคาร ธนาคารจะต้องมีความมั่นคง แต่ต้นทุนของเงินทุนจะสูงตามทำให้ธนาคารต้องผลักระบบหนึ่งแก่ลูกค้ำ

(1) การนำหลักการของ BIS มาใช้จะทำให้สินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ทั้งในส่วนที่เป็นรายการในงบดุลและรายการนอกงบดุล(ในภาคผนวก ข) ตามที่ธนาคารได้ศึกษาไว้ สินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์จะเพิ่มขึ้นทั้งระบบประมาณ 499,852.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 38 % ผลกระทบในด้านนี้เป็นผลกระทบในด้านลบต่อธนาคาร(ภาคผนวก จ)

(2) การนำหลักการของ BIS นั้น เนื่องจากมูลค่าของความเสี่ยงขึ้นอยู่กับประเภทของลูกค้ำประเภทสินเชื่อและหลักทรัพย์ค้ำประกัน จึงมีผลให้การปล่อยสินเชื่อและการให้บริการต่างๆ มีต้นทุนไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับน้ำหนักความเสี่ยง การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกค้ำรายย่อยและการปล่อยสินเชื่อให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ จะมีต้นทุนที่ต่ำลงเนื่องจากน้ำหนักความเสี่ยงลดลงจาก 100 % เป็น 50 % ในกรณีเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยมีความเสี่ยงลดลงเหลือ 50% นับว่ามีความเหมาะสม เพราะหลักประกันคือที่ดินและอาคารเป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงน้อยถึงแม้ว่าจะมีสภาพคล่องน้อยกว่าเงินสด ดังนั้นที่ดินและอาคารจึงเป็นสินทรัพย์ถาวรที่ใช้เป็นหลัก

ประกันได้ และราคาตลาดมักมีราคาสูงขึ้น ทั้งรัฐบาลก็มีนโยบายให้ประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองลดความเสี่ยงเหลือเพียง 50% เป็นการทำให้สถาบันการเงินลดต้นทุนลง นอกนั้นจะเป็นต้นทุนเดิมและเพิ่มขึ้นทั้งสิ้น จากผลกระทบนี้จะทำให้โครงสร้างของการปล่อยสินเชื่อและบริหารเปลี่ยนแปลง

(3) นอกเหนือจากการกระทบต่อการปล่อยกู้แล้ว ธนาคารพาณิชย์ก็จะปรับโครงสร้างอัตราค่าธรรมเนียมใหม่เพื่อเป็นการหารายได้ให้กับธนาคาร และเพื่อให้เหมาะสมกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งในปัจจุบันธนาคารพาณิชย์หลายแห่งก็ได้ออกประกาศเพิ่มค่าธรรมเนียมอย่างเป็นทางการแล้ว เช่นค่าธรรมเนียมการเปิด L/C สำหรับธุรกิจส่งออกและนำเข้าเพิ่มจากรายการละ 500 บาท เป็น 1,000 บาท เป็นต้น อีกทั้งยังมีการเพิ่มค่าบริการจากที่เคยให้ฟรี เช่นการเผยแพร่เอกสารวิจัยก็เป็นแนวทางหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์จำเป็นต้องทำในขณะนี้เพื่อเพิ่มรายได้

7.3 ผลลัพธ์ด้านอัตราส่วนของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง

เป็นผลเนื่องมาจากข้อ 7.1 และ 7.2 จากการศึกษาของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่า เมื่อนำหลักการ BIS มาใช้ อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ไทยทั้งระบบเท่ากับ 8.26 % ซึ่งมากกว่าอัตราที่กำหนดไว้คือ 8 % ทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีฐานะดีขึ้นกว่าการใช้หลักการเดิม

7.4 แนวโน้มการปรับตัว

เมื่อนำหลักการของ BIS มาใช้กับระบบธนาคารพาณิชย์ คาดว่าธนาคารพาณิชย์มีแนวโน้มที่จะปรับตัวและปรับเปลี่ยนการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

(1) ธนาคารพาณิชย์จะมีการระดมเงินทุนด้วยวิธีการอื่น นอกเหนือจากการเพิ่มทุน เช่น การขายหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือกู้จากเจ้าหนี้โดยสิทธิ เป็นต้น เมื่อธนาคารมีความต้องการเงินกองทุนเพิ่ม ในกรณีที่ต้องการขยายธุรกิจหรือเมื่อประสบปัญหาเงินกองทุนไม่เพียงพอ เนื่องจากหลักการของ BIS ได้นับหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายทุน และเจ้าหนี้โดยสิทธิ เข้าร่วมเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ด้วย ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกในการระดมเงินทุนแก่ธนาคารพาณิชย์ เพื่อทำให้เงินกองทุนของธนาคารเพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารสามารถขยายสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารได้ต่อไป

ดังนั้นธนาคารควรจะศึกษาวิธีการออกตราสารให้เกิดความชำนาญ เพื่อให้ธนาคารสามารถเลือกวิธีการระดมทุนได้อย่างเหมาะสม ตัวอย่างได้แก่ ในกรณีที่ธนาคารมีผลกำไรจากการ

ประกอบการไม่สูงนัก แต่มีรายได้เพียงพอสำหรับจ่ายดอกเบี้ยแก่เจ้าหนี้ได้ ธนาคารอาจจะเลือกวิธีการระดมทุนด้วยการขายหุ้นกู้หรือกู้ยืมจากเจ้าหนี้ด้วยสิทธิแทนการเพิ่มทุน เพราะการขายหุ้นกู้หรือกู้ยืมจากเจ้าหนี้ด้วยสิทธินั้นไม่ทำให้จำนวนหุ้นทุนเพิ่มขึ้น จึงไม่มี DILUTION EFFECT ซึ่งจะมีผลดีต่อราคาหุ้น กำไรต่อหุ้น (EPS) และสัดส่วนของกำไรสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) ด้วย นอกจากนี้ธนาคารยังได้รับผลประโยชน์จากการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (TAX SHIELD EFFECT) ลดลงจากการที่ธนาคารมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากการจ่ายดอกเบี้ยให้แก่เจ้าหนี้ แต่อย่างไรก็ตามธนาคารควรมีความระมัดระวังในการเพิ่มเงินกองทุนด้วยการออกหุ้นกู้ หรือกู้จากเจ้าหนี้ด้วยสิทธิ ซึ่งนับเข้าเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ได้แต่นำเข้ารวมเป็นเงินกองทุนรวมได้ไม่เต็มจำนวน เพราะตามหลักการของ BIS แล้ว ได้กำหนดให้มีกองทุนประเภทที่ 1 ต่อสินทรัพย์เสี่ยง ไม่ต่ำกว่า 5 % และกำหนดให้เจ้าหนี้ด้วยสิทธิ นับเข้าเป็นเงินกองทุนได้ไม่เกิน 50 % ของเงินกองทุนประเภทที่ 1

(2) ธนาคารพาณิชย์จะมีการปรับเปลี่ยนการลงทุนหรือถือครองสินทรัพย์ต่างๆ ให้มีสัดส่วนที่เหมาะสมกับเงินกองทุน เพราะตามหลักการ BIS แล้ว สินทรัพย์แต่ละประเภทมีน้ำหนักความเสี่ยงที่แตกต่างกันไปจึงมีต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกิดจากการต้องมีเงินกองทุนสนับสนุนแตกต่างกันไปด้วย

ดังนั้น ในการลงทุนธนาคารควรที่จะเลือกลงทุนในสินทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสุทธิมากที่สุด ผลตอบแทนสุทธิคำนวณได้จากผลตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาหักด้วยต้นทุนของเงินกองทุนที่ต้องนำมาสนับสนุน สินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงกว่าควรจะต้องได้รับผลตอบแทนสูงกว่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าด้วย

(3) ธนาคารพาณิชย์จะมีการแข่งขันกันมากขึ้น เนื่องจากการนำหลักการของ BIS มาใช้ทำให้ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีเงินกองทุนเพิ่มขึ้นทันทีและสามารถนำเงินมาขยายกิจการได้ถึงประมาณ 799,961 ล้านบาท โดยไม่ต้องเพิ่มทุน และการลงทุนที่ธนาคารจะให้ความสนใจเป็นพิเศษ คือการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เนื่องจากสินเชื่อประเภทนี้มีน้ำหนักความเสี่ยงลดลง 50 % จากเดิมความเสี่ยง 100% หมายความว่าธนาคารมีต้นทุนของการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ถูกลงครึ่งหนึ่ง จากการที่ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีเงินทุนขยายธุรกิจเพิ่มขึ้น และมีความสนใจลงทุนในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน จะทำให้เกิดการแข่งขันกันมากขึ้น อาจก่อให้เกิดปัญหาการแข่งขันด้านราคา และปัญหาด้านคุณภาพของลูกหนี้เกิดขึ้น

“รัฐวิสาหกิจก็เป็นกิจการอีกประเภทหนึ่งที่มีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำเพียงร้อยละ 20 ซึ่งน่าจะช่วยให้รัฐวิสาหกิจสามารถกู้ยืมหรือออกตราสารหนี้ได้ด้วยต้นทุนที่ต่ำกว่าธุรกิจเอกชน”²⁶

ดังนั้น ธนาคารจึงควรปรับโครงสร้างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และค่าบริการให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความเสี่ยง กล่าวคือสินเชื่อที่มีน้ำหนักความเสี่ยงควรมีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า สินเชื่อที่มีน้ำหนักความเสี่ยงต่ำกว่ารวมทั้งปรับปรุงการดำเนินการให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้นทั้งทางด้านระบบงาน บุคลากร และเทคโนโลยี เพื่อให้การบริการที่สะดวกและรวดเร็วเป็นที่พึงพอใจของลูกค้า เพื่อจูงใจให้ลูกค้าหันมาใช้บริการของธนาคารมากขึ้น การปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้สูงขึ้น อาจสามารถลดต้นทุนการดำเนินการลงได้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สอดคล้องกับความเสี่ยง และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานให้ดีขึ้นนั้น จะทำให้ธนาคารมีความสามารถในการแข่งขัน ในการจูงใจให้ลูกค้ามาใช้บริการจากธนาคารมากขึ้น ทำให้ธนาคารสามารถเลือกให้บริการแก่ลูกค้าที่มีคุณภาพดีได้

(4) เนื่องจากธนาคารจะมีการแข่งขันเพิ่มขึ้น จะมีผลให้ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แคบลง ทำให้ธนาคารซึ่งมีรายได้ส่วนใหญ่จากส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยลดลงไป จึงมีแนวโน้มแก่ธนาคารจะแสวงหารายได้จากค่าธรรมเนียมและค่าบริการมากขึ้น

ดังนั้น ธนาคารจึงควรหันมาประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้จากค่าธรรมเนียมและค่าบริการ โดยการประกอบธุรกิจทางด้าน INVESTMENT BANKING โดยการเพิ่มบทบาทในฐานะคนกลาง เช่นการเป็นที่ปรึกษาด้านการเงิน เป็นต้น เพื่อชดเชยรายได้ที่ได้รับจากส่วนต่างน้อยลง มีเหตุผลที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การให้บริการในฐานะคนกลางบางประเภทตามการของ BIS ไม่ถือเป็นสินทรัพย์เสี่ยง ที่ต้องมีเงินกองทุนสนับสนุน เช่น การเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน การเป็นที่ปรึกษาการวิเคราะห์โครงการ เป็นต้น

(5) ธนาคารพาณิชย์ จะมีการเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดหาสินทรัพย์ที่มีค่าเสื่อมประเภทอุปกรณ์ เครื่องใช้สำนักงานที่มีราคาสูง เช่น เครื่องคอมพิวเตอร์ รถยนต์ เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยวิธีการเช่าซื้อผ่านบริษัทลีสซิง แทนการซื้อเป็นสินทรัพย์ของธนาคารโดยตรง โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ที่มีบริษัทลีสซิงอยู่ในเครือก็จะทำการเช่าซื้อสินทรัพย์ประเภทนี้ผ่านบริษัทในเครือแทนการซื้อ เนื่องจากสินทรัพย์ประเภทอุปกรณ์เครื่องใช้เหล่านี้เป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงถึง 100 % ถ้าหากธนาคารซื้ออุปกรณ์โดยตรงแล้ว จะต้องมีเงินกองทุนสนับสนุน

²⁶เอกสารจากธนาคารแห่งประเทศไทย(อัดสำเนา) 4

เท่ากับ 7 % - 8% ของมูลค่าของสินทรัพย์นั้น แต่ถ้าธนาคารใช้วิธีการเช่าซื้ออุปกรณ์เหล่านั้นแทน อุปกรณ์เหล่านั้นไม่ถือเป็นสินทรัพย์ของธนาคาร จึงไม่มีความจำเป็นต้องมีเงินกองทุนสนับสนุน

ดังนั้น ธนาคารจึงควรใช้วิธีการเช่าซื้อสินทรัพย์ที่มีค่าเสื่อม แทนการซื้อโดยตรง โดยการทำสัญญาเช่าซื้อให้มีระยะเวลาเท่ากับอายุการใช้งานของสินทรัพย์นั้น และเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า จึงค่อยซื้ออุปกรณ์เหล่านั้นเป็นสินทรัพย์ของธนาคารในภายหลัง ซึ่ง ณ เวลานั้น สินทรัพย์จะมีมูลค่าตามบัญชีต่ำมากหรืออาจไม่มีมูลค่าเหลืออยู่เลย ทำให้ธนาคารมีสินทรัพย์ประเภทนี้ โดยไม่ต้องดำรงเงินกองทุนตลอดระยะเวลาการใช้งาน จึงไม่มีต้นทุนส่วนเพิ่มจากการต้องมีเงินกองทุนสนับสนุน นอกจากนี้ธนาคารยังได้ประโยชน์จากภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ลดลงเนื่องจากธนาคารมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าเช่าอีกต่อหนึ่ง และยังมีผลดีต่ออัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อสินทรัพย์ (ROA) อีกด้วย

ดังนั้น การนำหลักการของ BIS มาใช้กับธนาคารพาณิชย์ไทย มีผลกระทบในด้านดีต่อระบบธนาคารพาณิชย์โดยรวม โดยผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งนั้นจะมีผลในด้านบวกหรือลบ และมากน้อยเพียงใด จะขึ้นอยู่กับโครงสร้างทางการเงินและนโยบายการดำเนินงานของแต่ละธนาคาร

8. ผลของBISต่อบริษัทเงินทุน และทิศทางการปรับตัว²⁷

เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศใช้BISกับบริษัทเงินทุน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2537²⁸ จึงมีผลกระทบต่อบริษัทเงินทุนที่สำคัญดังนี้

8.1 บริษัทเงินทุนไม่ได้ประโยชน์จากการตีราคาที่ดินและอาคาร

การบังคับใช้BISกับบริษัทเงินทุน ซึ่งส่วนมากมีที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทน้อยมาก ทำให้ไม่มีหลักทรัพย์ที่สามารถนำมาตีราคาเพิ่มได้ อีกทั้งบริษัทเงินทุนไม่ค่อยมีการออกตราสารด้อยสิทธิ ที่สามารถนับรวมเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ได้ แต่จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยพบว่าแม้บริษัทเงินทุนจะมีที่ดินหรืออาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทน้อย ขณะเดียวกันบริษัทเงินทุนก็มีสินทรัพย์เสี่ยงน้อยกว่าธนาคารพาณิชย์เช่นกัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนภาวะผูกพันนอกงบดุลบริษัทเงินทุนแทบจะไม่มีเลย ถ้าเทียบกับธนาคารพาณิชย์ที่แม้จะมีที่ดินและอาคารตีราคาเข้ามาเป็นเงินกองทุนชั้นที่ 2 ได้จำนวนมากซึ่งดูเหมือนจะทำให้สถานะเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ดีขึ้น แต่กลับพบว่าสัดส่วนเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ไม่ได้ดีขึ้นเลย เมื่อนำภาวะผูกพันนอกงบดุลที่ธนาคารพาณิชย์มีอยู่มากำหนดความเสี่ยง

8.2 บริษัทเงินทุนไม่มีระยะเวลาปรับตัว

บริษัทเงินทุนจะต้องมีสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงขั้นต่ำ 7% โดยไม่มีระยะเวลาการปรับตัว เพราะธนาคารแห่งประเทศไทยถือว่า บริษัทเงินทุนมีความคุ้นเคยกับการคำนวณเงินกองทุนแบบใหม่นี้แล้ว อีกทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยได้ส่งหนังสือแสดงรายละเอียดวิธีการคำนวณเงินกองทุนให้บริษัทเงินทุนทดลองแล้วตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2535 ซึ่งจากผลการทดลองร่วมกันระหว่างธนาคารแห่งประเทศไทยกับบริษัทเงินทุนพบว่า 2 ใน 3 ของบริษัทเงินทุนทั้ง

²⁷ปรเมศร์ ลีโอมลชัย, "ผลกระทบต่อสำคัญในการใช้หลักการBISกับบริษัทเงินทุน," BIS : ผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์ ปริญญาโท คณะเศรษฐศาสตร์ 2534

²⁸สุรศักดิ์ นานานุกูล, ศาสตราจารย์. "นันทศนะเรื่องBIS : การเตรียมความพร้อมของบริษัทเงินทุนและผลกระทบต่อ," วารสารเงินทุน (เมษายน 2537) : 6

ระบบไม่มีปัญหา กลับมีฐานะเงินกองทุนดีขึ้นกว่าเดิม อีกหลายบริษัทได้มีการเพิ่มทุนไว้แล้วตามขั้นตอนที่ทางการบังคับให้มี บริษัทเงินทุนจดทะเบียนขึ้นดำในปี 2536 จำนวน 100 ล้านบาท

ทิศทางการปรับตัว หลังจากทีบริษัทเงินทุนทุกแห่งต้องปฏิบัติตามกฎBISแล้วการปรับตัวทางธุรกิจคงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน กล่าวคือ ตามกฎของBISได้กำหนด

9. พฤติกรรมของผู้บริโภคทางการตลาดและกระบวนการตัดสินใจซื้อ²⁹

9.1 พฤติกรรมผู้บริโภค

ในการตัดสินใจของผู้บริโภคนั้น ผลที่ออกมาคือเขาอาจจะซื้อหรือไม่ซื้อก็ได้ และเมื่อผู้บริโภคได้เลือกปฏิบัติอย่างใดอย่างหนึ่งแล้ว ในทางการตลาดจะเห็นว่าเป็นผลสืบเนื่องมาจากอิทธิพลสิ่งแวดล้อมหลายประการ

ส่วนประกอบทางจิตวิทยาที่เกิดขึ้นในตัวคน จุดเริ่มต้นของการศึกษาพฤติกรรมของผู้บริโภคจำเป็นต้องเข้าใจถึงระบบความคิด และจิตใจของคนซึ่งประกอบไปด้วย

(1) ลักษณะท่าทาง หรืออุปนิสัย(personality characteristic) หมายถึงลักษณะหรืออุปนิสัยที่สังเกตเห็นได้ด้วยท่าทางต่างๆ รวมทั้งนิสัยใจคอ สิ่งเหล่านี้ย่อมเป็นบุคลิกของแต่ละคนที่มีการพัฒนามาเป็นเวลานาน และลักษณะจะเป็นไปในลักษณะใดก็มักจะมีสืบเนื่องมาจากความต้องการหรือสิ่งจูงใจต่างๆของแต่ละคนที่แตกต่างกัน

(2) ข้อมูลที่เก็บสะสมหรือประสบการณ์ในอดีต หมายถึงสิ่งที่ได้เรียนรู้ และได้เก็บเอาไว้เป็นความรู้ ทุกคนสามารถเรียนรู้เรื่องราวต่างๆได้เสมอในทุกสิ่งที่ผ่านมาไม่ว่าจะเป็นข่าวสารข้อมูล หรือประสบการณ์

(3) ค่านิยมและทัศนคติ หมายถึงผลของลักษณะท่าทาง อุปนิสัยและประสบการณ์ที่แต่ละคนเคยประสบมาประกอบเข้าด้วยกัน จนถึงขณะใดขณะหนึ่งจะกลายเป็นเครื่องมือสำหรับการประเมินของคนๆนั้น

สิ่งที่เป็นพื้นฐานเบื้องต้นของการแสดงออกของพฤติกรรมคือสิ่งจูงใจ(motives) แต่ละคนมีสิ่งจูงใจไม่เหมือนกัน เช่นปัจจัยที่ใช้ในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ อันดับแรกคือความสะดวกในการเดินทาง รองลงมาคือระดับราคาบ้าน, สภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ (ธุรกิจ

²⁹ ธงชัย สันติวงษ์, รศ. "ขอบเขตและบทบาทของวิชาพฤติกรรมผู้บริโภค," พฤติกรรมผู้บริโภคทางการตลาด. (พิมพ์ครั้งที่ 8 2539 โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช), หน้า 32-72

ตรัยวณพงศ์ (2539 : 64) ได้ศึกษาวิจัยเรื่องความต้องการที่อยู่อาศัยของคณาจารย์ ยานสาร กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อายุ 26-30 ปี มีรายได้ 20,000-40,000 บาทต่อเดือน จบการศึกษาระดับปริญญาตรี) และหากงานวิจัยอื่นๆ ผลที่ได้ออกมาอันดับแรกคือทำเลที่ตั้งอีก ก็แสดงว่าทำเลเป็นสิ่งจูงใจอันดับแรกในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย การค้นหาสิ่งจูงใจสำหรับคณาจารย์แล้วมิได้เกิดจากการทดสอบเพียงครั้งเดียว แต่เกิดจากการทดสอบซ้ำๆ จนแน่ใจว่าสิ่งใดเป็นสิ่งจูงใจของผู้บริโภค ข้อมูลที่ได้จึงจะน่าเชื่อถือ และเป็นที่ยอมรับ

9.2 กระบวนการตัดสินใจซื้อ

สืบเนื่องมาจากแรงกระตุ้นที่เกิดจากภายนอก หรือความต้องการที่เกิดขึ้นจากภายใน หรือทั้งสองอย่างพร้อมกัน สิ่งที่เป็นตัวกระตุ้นจากภายนอกคือสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่หลายสถาบันการเงิน การโฆษณาสินเชื่อ การส่งเสริมการขาย เมื่อมีสิ่งกระตุ้นจากภายนอกผ่านระบบประสาทสัมผัสเข้ามา แรงกระตุ้นก็จะเกิดขึ้นและเกิดเป็นความอยากได้ขึ้นมา กระบวนการของพฤติกรรมในการบริโภคก็จะเกิดขึ้นตามมา

(1) แรงกระตุ้นหรือการเร้า (Arousal) พฤติกรรมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อระบบได้รับการเปิดให้เกิดวงจรขึ้นเท่านั้น แรงกระตุ้นจะเกิดขึ้นภายในตัวบุคคลอันสืบเนื่องมาจากความต้องการที่มีอยู่ได้รับการกระตุ้นเตือน ภายหลังจากที่ได้รับการกระตุ้นจากการรับเข้ามาทางประสาทสัมผัส และมีความอยากได้รับการตอบสนอง เช่นผู้บริโภคที่จะสนใจสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ต่อเมื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงมาต่ำจนอยู่ในระดับที่ผู้บริโภคต้องการ ผู้บริโภคจึงเริ่มสนใจดูที่อยู่อาศัยเพื่อเตรียมการไปขอสินเชื่อ เป็นต้น โดยปกติเราจะมีสมมติฐานที่ว่าความต้องการใดๆ จะต้องได้รับการกระตุ้นเสียก่อนพฤติกรรมจึงจะเกิดขึ้นได้

(2) ความเข้าใจเกิดจากการรับรู้และกระบวนการเปรียบเทียบ (Perception and the Comparison Process) เมื่อคนถูกกระตุ้นหรือเร้าจากตัวกระตุ้นต่างๆ ที่เกิดจากภายนอก และเกิดความต้องการขึ้นภายในแล้วก่อนที่จะไปถึงกระบวนการตัดสินใจ ระบบจิตวิทยาของคนจะเริ่มคิดวิเคราะห์โดยนำเอาความจำหรือข้อมูลในอดีตมาประกอบการคิด การเริ่มต้นของกระบวนการจะอยู่ที่กลไกของความเข้าใจจากการรับรู้ และกระบวนการเปรียบเทียบ นั่นคือตัวกระตุ้นทั้งหลายที่ประสบพบเห็นในแต่ละวันมีมากมายนับไม่ถ้วน บุคคลแต่ละคนจะมีการกลั่นกรองสิ่งที่เขาได้เห็นและรับเข้ามาเฉพาะบางส่วนของตัวกระตุ้นที่สนใจเท่านั้น ทั้งนี้กระทำโดยผ่านกระบวนการเปรียบเทียบโดยนำไปเปรียบเทียบกับตัวกระตุ้นอื่นๆ ที่เคยได้รับมาในอดีต

(3) ผลที่ออกมาและกระบวนการตัดสินใจ(The Outcome and the Decision making Process)หากระบบถูกกระตุ้นและเร้าจนมีผลกระทบทำให้เกิดความไม่สมดุลขึ้นและสิ่งเร้าต่างๆมีมากพอ รวมทั้งผู้ถูกกระตุ้นเห็นว่าจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงบางสิ่งเพื่อรักษาความสมดุลดังกล่าว การกระทำ(action)ก็จะเกิดขึ้นทันที

10. กลยุทธ์ทางการตลาดของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินเป็นผู้มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ บริษัทเงินทุน สถาบันเหล่านี้จะมีเครื่องมือที่สามารถสนับสนุน หรือเข้มงวดกับสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตามนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน เครื่องมือที่ใช้มีดังต่อไปนี้

10.1 การโฆษณา³⁰

“เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นให้เกิดการซื้อขาย ทำให้ประชาชนเกิดการรับรู้ข่าวสารข้อมูล เป็นผลต่อเนื่องให้เกิดความเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม ความเชื่อถือ ความศรัทธา และการยอมรับในที่สุด การโฆษณาจึงมีบทบาทสำคัญต่อระบบการตลาด ตลอดจนมีผลต่อระบบ เศรษฐกิจ อุตสาหกรรม และการผลิตโดยรวมด้วย”³¹ เนื่องจากการแข่งขันมีมากขึ้น การโฆษณาจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อแสดงให้เห็นถึงความน่าสนใจ และความแตกต่างในตัวสินค้า การโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ผู้วิจัยรวบรวมได้คือ

- (1) การติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน
- (2) การโฆษณาตามสื่อต่างๆ เช่นวิทยุ โทรทัศน์ หนังสือพิมพ์ นิตยสาร วารสารต่างๆ

เป็นต้น

- (3) การพิมพ์แผ่นพับ(Brochure) แจก โดยอาจจะวางไว้ที่สถาบันการเงิน สถานที่ ที่คาดว่าจะกลุ่มตัวอย่างสามารถพบเห็นได้ หรือส่งให้ทางไปรษณีย์ เป็นต้น

³⁰ ดำรงศักดิ์ ชัยสินิท. "สิ่งแวดล้อมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกส่วนผสมการส่งเสริมการตลาดและวัตถุประสงค์ในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย." การโฆษณาและส่งเสริมการขาย สำนักพิมพ์วังอักษร (2536) :2

³¹ ดำรงศักดิ์ ชัยสินิท. "การโฆษณา," การโฆษณาและการส่งเสริมการขาย (พิมพ์ครั้งที่1 พ.ศ.2536) : 8

(4) การออกงานต่างๆ เพื่อโฆษณาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ประชาชนได้รับทราบ เช่น ออกงานแสดงที่อยู่อาศัย เป็นต้น
 การไปติดต่อกับผู้ประกอบการโดยตรง เพื่อแสดงความจำนงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อ

10.2 การส่งเสริมการขาย³²

“คือเครื่องมือในการส่งเสริมการขายเพื่อจูงใจและกระตุ้นตลาดเป้าหมาย ให้เกิดการตอบสนองในระยะเวลานั้น นอกจากนี้สมาคมการตลาดแห่งสหรัฐอเมริกา(American Marketing Association) ได้ให้ความหมายว่าการส่งเสริมการขาย เป็นกิจกรรมที่กระตุ้นเร้าการซื้อของผู้บริโภค กระตุ้นให้เกิดการปฏิบัติงานของตัวแทนจำหน่ายให้สัมฤทธิ์ผล ซึ่งไม่รวมถึงการให้พนักงาน การโฆษณา และการพิมพ์เผยแพร่ อย่างไรก็ตามการส่งเสริมการขายมีลักษณะเฉพาะตัวที่แตกต่างจากการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และกิจกรรมการตลาดอย่างอื่น คือ เป็นกิจกรรมที่ทำหน้าที่ช่วยสนับสนุนคือถ้าทำกิจกรรมนี้ช่วยให้ขายได้มากขึ้นหรือเร็วขึ้น, เป็นกิจกรรมที่มีข้อเสนอพิเศษกว่าการซื้อขายตามปกติ มีการให้มากกว่า หรือพิเศษกว่าเพื่อจูงใจให้เกิดการซื้อ และเป็นกิจกรรมที่ทำขึ้นในระยะสั้นเพื่อจูงใจว่ากิจกรรมนี้มีระยะเวลาจำกัด และยังใช้ระยะเวลาในการควบคุมติดตามผลด้วย”³³ การส่งเสริมการตลาดที่ผู้วิจัยรวบรวมได้คือ

- (1) การให้ของขวัญ ของกำนัลเมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (2) การจับสลากชิงรางวัล หรือชิงโชค เมื่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (3) การให้บัตรส่วนลดจากร้านค้าต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าได้รับความประหยัดค่าใช้จ่ายจากการใช้สินค้าหรือบริการ ของร้านค้าและสถานประกอบการที่ร่วมโครงการ
- (4) ให้ประกันกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ในภาวะปกติการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะบังคับให้ทำประกันชีวิตในที่อยู่อาศัยด้วย แต่ในช่วงที่มีการส่งเสริมการขายก็จะมีการออกค่าเบี้ยประกันให้
- (5) ให้สินเชื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ในภาวะปกติการขอสินเชื่ออื่นพ่วงไปกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยกระทำได้ยาก(เพราะมูลค่าสินทรัพย์ค้ำประกันเท่าเดิมแต่ต้องปล่อยกู้มากขึ้น นั่นหมายถึง

³² ดำรงค์ดี ชัยสนิท, "สิ่งแวดล้อมที่มีอิทธิพลต่อการเลือกส่วนผสมการส่งเสริมการตลาดและวัตถุประสงค์ในการโฆษณาและส่งเสริมการขาย." การโฆษณาและส่งเสริมการขาย สำนักพิมพ์วิงอักษร (2536) :3

³³ เรื่องเดียวกัน, หน้า4

ถึงวงเงินสินเชื่อมากขึ้น) แต่เมื่อสถาบันการเงินต้องการส่งเสริมการขายก็อาจจะเป็นฝ่ายเสนอให้ผู้ซื้อ

- (6) ให้สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ของตกแต่งบ้าน เหตุผลเหมือนข้อที่ผ่านมา

10.3 เงื่อนไขการให้กู้³⁴

เงื่อนไขการปล่อยกู้ไม่นับตายตัวและไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความต้องการปล่อยกู้หรือไม่ ต้องการปล่อยกู้ เป็นเครื่องมือธรรมดาที่สถาบันการเงินสามารถใช้และปรับเปลี่ยนได้ตลอดเวลา เงื่อนไขการให้กู้จึงเป็นวิธีปฏิบัติที่สถาบันการเงินกำหนดขึ้นเพื่อเป็นมาตรฐานและแนวทางในการดำเนินการต่อไป เงื่อนไขการให้กู้ที่ใช้กระตุ้นความสนใจจากผู้ซื้อสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่พบเห็นมากคือ

- (1) อัตราดอกเบี้ยต่ำ ในภาวะปกติการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะอยู่ที่ MLR+2% เมื่อต้องการส่งเสริมการให้กู้ก็อาจจะเป็นที่ระดับ MLR หรือ MLR-1% แล้วแต่สถาบันการเงิน

- (2) ระยะเวลาการผ่อนนาน การผ่อนที่นานขึ้นจะทำให้เงินงวดลดลง ลดภาระของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้ส่วนหนึ่ง

- (3) วงเงินกู้สูง ในภาวะปกติการปล่อยกู้จะให้วงเงินประมาณร้อยละ 70 แต่เมื่อต้องการส่งเสริมการปล่อยกู้ก็อาจจะให้สูงถึงร้อยละ 90

อนุมัติเร็ว ปกติว่าจะพิจารณาผ่านขั้นตอนต่างๆ ใช้เวลาเป็นสัปดาห์ หรือบางแห่งเป็นเดือน ในช่วงที่ส่งเสริมสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินบางแห่งทราบผลใน 3 วัน

10.4 การเพิ่มความสะดวกในการบริการ³⁵

หมายถึงการสร้างความสะดวกให้กับลูกค้านอกเหนือจากการให้บริการธรรมดา หรือการทำให้ลูกค้าได้รับความสะดวกมากขึ้นในการติดต่อมากกว่าสถาบันอื่น เพราะเนื่องจาก

³⁴ กรวิทย์ วงศ์ประเสริฐ, "การวางแผนทางการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้ระดับกลาง," (วิทยานิพนธ์

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า

70

³⁵ สุมนา อยู่โพธิ์, "บริการธนาคาร," ตลาดบริการ (2525): 176

สภาพการทำธุรกิจบริการสถาบันการเงินมีการแข่งขันกันมาก การพัฒนาบริการเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับธนาคารทุกแห่ง สำหรับการเพิ่มความสะดวกในการให้บริการนั้นที่สำรวจพบคือ

- (1) มีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการเฉพาะสินเชื่อบริการนี้
- (2) มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหาก เพื่อให้ลูกค้าที่มาติดต่อได้รับความสะดวกสบาย ไม่สับสนกับบริการอื่นๆของสถาบันการเงิน
- (3) สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารอื่นได้ ก็ย่อมเป็นการดีกว่าชำระได้เพียงแห่งเดียว เพราะสามารถเลือกธนาคารที่ตนสะดวกได้
- (4) สามารถติดต่อสอบถามได้ตลอด 24 ชั่วโมง หากลูกค้าสงสัยประการใดก็สามารถสอบถามได้ตลอดเวลา

11. ธุรกิจขนาดกลาง-เล็ก

ธุรกิจขนาดกลางและเล็ก(Small and Medium-sized Enterprises) มีผู้ประกอบการจำนวนมากกว่าร้อยละ90 ของผู้ประกอบการทั้งหมดทั่วประเทศ สำหรับในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีผู้ประกอบการขนาดกลางและเล็กเป็นจำนวนกว่า2,000ราย มีการว่าจ้างแรงงานกว่าร้อยละ70 ของการจ้างงานรวมในภาคอุตสาหกรรม แต่มีการระดมทุนผ่านตลาดทุนเป็นจำนวนน้อยมาก เงินทุนที่ใช้ในการดำเนินกิจการมากกว่าครึ่งหนึ่งมาจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราที่สูงเมื่อเทียบกับบริษัทขนาดใหญ่ เนื่องจาก SMEมีความเสี่ยงสูงกว่า นอกจากการกู้ยืมแล้ว ร้อยละ 20 ของเงินทุนที่ใช้ในการดำเนินกิจการของ SMEได้มาจากกำไรของธุรกิจของตนเอง³⁶

³⁶ นานาสาระ, "ตลาดหลักทรัพย์ SME," กรุงเทพธุรกิจ, 15 กุมภาพันธ์ 2542, หน้า 1