

บทที่ 5

สรุปและข้อเสนอแนะ

สรุป

1. แนวคิดที่สำคัญของBIS

BIS(Banking for International Settlement) ตั้งอยู่ที่กรุงBasle ประเทศสวิตเซอร์แลนด์ เป็นสถาบันที่กำหนดกฎระเบียบและมาตรฐานที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ทั่วโลก และนอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงด้วย ซึ่งจุดเริ่มต้นเรื่องนี้เกิดขึ้นจากวิกฤตของหนี้สินที่เกิดกับสถาบันการเงินทั่วโลก BIS จึงกำหนดเรื่องเงินกองทุนขึ้นมาเพื่อเป็นแนวทางให้ธนาคารพาณิชย์ถือปฏิบัติและเป็นที่ยอมรับกันในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมชั้นนำ สำหรับในประเทศไทยนั้นรับเอากฎข้อบังคับของบีไอเอสมาใช้กับธนาคารพาณิชย์ไทยเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2536 อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่กำหนดสำหรับ ธนาคารพาณิชย์ในประเทศคือร้อยละ7หมายความว่าเวลาที่สถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่อได้ 100ล้านบาท ต้องมีเงินกองทุนอยู่ 7 ล้านบาท นั้นหมายความว่าธนาคารพาณิชย์สามารถเสี่ยงได้ไม่เกิน 14.3เท่าของเงินกองทุน ดังนั้นถึงแม้ว่าธนาคารพาณิชย์จะมีเงินฝากมากเพียงใดก็ตาม หรือกู้ยืมเงินจากต่างประเทศได้มากแต่ก็ไม่สามารถปล่อยสินทรัพย์เสี่ยงได้เกิน14.3เท่าของเงินกองทุน ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่ให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ฝากเงิน เพราะในอดีตธนาคารพาณิชย์จะขยายสินทรัพย์เสี่ยงเท่าใดมักจะดูจากฐานเงินฝากมากกว่า ในกรณีที่สินเชื่อนั้นมีความเสี่ยง 50% ธนาคารพาณิชย์สามารถลงทุนได้ไม่เกิน28.6 เท่าของเงินกองทุน ด้วยเหตุนี้จึงทำให้สถาบันการเงินเริ่มหันมาสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น เพราะสามารถขยายวงเงินสินเชื่อได้โดยไม่เป็นภาระแก่การเพิ่มเงินกองทุน และจุดนี้เองเป็นที่มาของการทำวิจัยค้นคว้าเพื่อศึกษาว่าเพราะบีไอเอสหรือไม่จึงทำให้สถาบันการเงินหันมาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น และจากการศึกษาก็พบว่าสถาบันการเงินมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นจริง แต่ไม่ได้เกิดจากบีไอเอสอย่างเดียว มีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย เพราะในปีเดียวกันธนาคารแห่งประเทศไทยก็อนุญาตให้สถาบันการเงินทำกิจการวิเทศธนกิจด้วยจึงมีเงินทุนไหลเข้ามาจากต่างประเทศจำนวนมาก การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงสามารถทำได้สะดวกขึ้น เมื่อสถาบันการเงินมีทั้งเงินทุน และความต้องการปล่อยสินเชื่อเช่นนี้ การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเป็นไปได้โดยสะดวกเช่นกัน

2. ตั้งแต่มีการประกาศใช้บีไอเอสแล้ว สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

จากการสำรวจความคิดเห็นของสถาบันการเงินพบว่าตั้งแต่ปี2536เป็นต้นมา มีสถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นเป็นลำดับแรก รองลงมาคือ สินเชื่อพาณิชย์กรรม และสินเชื่อรัฐวิสาหกิจตามลำดับ ทั้งนี้เนื่องมาจากความสามารถในการระดมเงินกู้จากต่างประเทศได้มากขึ้นนั่นเอง โดยกลุ่มสถาบันการเงินเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยมากขึ้นนี้มีลักษณะการปล่อยมากขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ60 มากขึ้นในสัดส่วนที่คงที่ร้อยละ7 มากขึ้นในสัดส่วนที่ลดลงร้อยละ30 ทั้งนี้พิจารณาจาก จำนวนโครงการที่ปล่อยกู้มีมากขึ้น จำนวนลูกค้ามีเพิ่มขึ้น และจำนวนโครงการที่ปล่อยมีมากขึ้นด้วย ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นของผู้บริโภค โดยร้อยละ52.6 เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น, ร้อยละ45.9 เห็นว่าไม่ได้มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งนี้ความคิดเห็นยังแตกต่างกันตามลักษณะของการครอบครองที่อยู่อาศัยด้วย โดยกลุ่มที่เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือกลุ่มโอนที่อยู่อาศัยแล้ว และกลุ่มที่เห็นด้วยน้อยที่สุดคือกลุ่มสนใจซื้อ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะในช่วงเวลาที่สอบถามนั้นสถาบันการเงินไม่ได้ปล่อยกู้ง่ายเช่นแต่ก่อนแล้ว กลุ่มนี้จึงไม่เข้าใจว่ามีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นได้อย่างไร ปัจจุบันที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นนั้นเป็นเพราะสถาบันการเงินติดต่อมาร้อยละ12.7, มีเอกสารแนะนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่งมาร้อยละ15.0, การโฆษณาจากสื่อต่างๆร้อยละ39.4, โครงการที่ขายที่อยู่อาศัยแนะนำร้อยละ48.8 และเห็นสถาบันการเงินออกบูธตามงานที่อยู่อาศัยร้อยละ20.2 สำหรับผู้ประกอบการก็เช่นด้วยว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นด้วยเช่นกัน โดยพิจารณาจากการโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น มีสถาบันการเงินติดต่อเข้ามาขอให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และดูจากการส่งเสริมการขายของสถาบันการเงิน

3. สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นเกี่ยวข้องกับบีไอเอส

จากการสำรวจกลุ่มสถาบันการเงินส่วนใหญ่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นนั้นเกี่ยวข้องกับบีไอเอสเพราะสินเชื่อมีจำนวนมากขึ้นหลังจากที่มีการประกาศใช้BIS, BISกำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำขณะที่สินเชื่ออื่นมีความเสี่ยงสูง, BISทำให้สถาบันสามารถขยายพอร์ตของสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน, สถาบันการเงินต้องการลดภาระการเพิ่มเงินกองทุน กลุ่มผู้บริโภค และผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็เห็นตรงกันว่าน่าจะเกิดจากบีไอเอส ด้วยเหตุผลที่คล้ายกัน

4. การแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อสถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเหมือนกัน ในเวลาเดียวกันจึงส่งผลทำให้เกิดการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และจากการสำรวจจากเอกสารพอจะสรุปได้ว่าการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นแบ่งออกเป็น 4 ประเภทคือ

(1) การโฆษณาประชาสัมพันธ์ ได้แก่การติดป้ายหน้าสถาบันการเงิน, การโฆษณาผ่านสื่อ, การพิมพ์โบรชัวร์แจก และการติดต่อไปที่โครงการขายที่อยู่อาศัย

(2) การส่งเสริมการขาย ได้แก่ การมีของขวัญให้, การจับสลากชิงรางวัล, การให้ประกันชีวิตคุ้มครองการผ่อนที่อยู่อาศัย, การให้สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน หรือการให้สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ และอนุมัติเร็ว

(3) การผ่อนคลายนโยบายการกู้ ได้แก่การให้ผ่อนนานขึ้น, วงเงินกู้สูง และอัตราดอกเบี้ยต่ำ

(4) การเพิ่มความสะดวกในการให้บริการ ได้แก่การมีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการเฉพาะสินเชื่อประเภทนี้, ติดต่อสอบถามได้ตลอด 24 ชม., สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารอื่นได้, การแยกเคาน์เตอร์สำหรับบริการสินเชื่อนี้โดยเฉพาะ

ซึ่งทั้ง 4 ข้อนั้นจากการสอบถามสถาบันการเงินพบว่าแต่ละแห่งก็ใช้ทุกข้อเป็นเครื่องมือช่วยในการกระตุ้นความสนใจจากประชาชนทั้งนั้น และผู้บริโภคก็พบเห็นกลยุทธ์การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามที่สถาบันการเงินเชิญชวนไว้เช่นกัน รวมทั้งผู้ประกอบการก็เคยพบเห็นการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วย

5. ผลกระทบที่ตามมาจากการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจพบว่าเมื่อเกิดการแข่งขันสินเชื่อที่อยู่อาศัยขึ้นทำให้สถาบันการเงินไม่อาจจะคิดดอกเบี้ยในอัตราที่สูงได้ ดังนั้นทำให้สถาบันต้องลดดอกเบี้ยให้ต่ำเพื่อจูงใจผู้กู้ ซึ่งผลก็คือจะทำให้ส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากแคบ คือกำไรจะลดลงต้องแสวงหารายได้จากทางอื่น โดยกลุ่มสถาบันการเงิน ร้อยละ 88 เห็นด้วยว่าทำให้สถาบันการเงินต้องปรับตัวใหม่เพื่อแสวงหารายได้จากทางอื่นโดย มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใหม่เพื่อเป็นการหารายได้ชดเชยให้กับสถาบันการเงินเช่นบริการบางอย่างจากเดิมที่ไม่เคยคิดค่าธรรมเนียมการก็เริ่มเก็บค่าธรรมเนียม, มีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับประเภทสินเชื่อ, มีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับต้นทุน, หันมาประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดค่าธรรมเนียมมากขึ้นเช่นด้านวาณิชธนกิจ และนอกจากนี้ยังมีการเพิ่มค่าธรรมเนียมการให้บริการเพื่อหารายได้ให้สถาบันด้วย

6. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี2536-2538

สถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มดีขึ้นกว่าปี2534-2535 เนื่องจากอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ, กำลังซื้อภายในประเทศ, ไม่มีปัญหาทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ ดังนั้นจึงส่งผลต่อการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ มีผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้น ประกอบกับสถาบันการเงินส่งเสริมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจึงเอื้อต่อการขายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ นอกจากนี้ผู้ประกอบการบางรายก็แสดงความคิดเห็นว่าได้ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่มา เมื่อถึงเวลานี้จึงถือเป็นโอกาสที่จะเปิดตัวขึ้นอีกครั้ง และสถาบันการเงินก็สนับสนุนการให้สินเชื่อทำโครงการด้วย

7. พฤติกรรมของผู้บริโภคต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น

เมื่อใช้มาตรฐานปีไอเอสทำให้สถาบันการเงินมีความเสี่ยงในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยลดลง50% ประกอบกับสามารถระดมทุนจากต่างประเทศได้มากขึ้น ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้นส่งผลให้พฤติกรรมของผู้บริโภคเปลี่ยนไปโดยส่วนใหญ่ตอบว่ากลยุทธ์ของสถาบันการเงินที่ใช้ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย กระตุ้นความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค เพราะทำให้ตัดสินใจได้เร็วขึ้น และผู้บริโภคส่วนใหญ่ยังแสดงความคิดเห็นว่าเป็นเพราะดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่น่าสนใจจึงทำให้ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ส่วนผู้ที่ไม่เห็นด้วยนั้นระบุว่าเพราะมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว และภาวะทางการเงินเหมาะสมต่อการมีที่อยู่อาศัย

8. การปรับของผู้ประกอบการ

เมื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มากขึ้นไปกระตุ้นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคแล้วผู้ประกอบการก็ปรับตัวตามเช่นกัน ด้วยการเพิ่มการผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้นโดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการที่เพิ่มขึ้น และสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้น ในความคิดเห็นของสถาบันการเงินเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นทำให้ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น และสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น สำหรับผู้ประกอบการนั้นก็เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นนั้นเอื้ออำนวยต่อการขายที่อยู่อาศัยเพราะสามารถเสนอสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าได้มากขึ้นหลายแห่ง เงื่อนไขการกู้ก็ดี อัตราดอกเบี้ยต่ำ และลูกค้าสามารถพิจารณาเปรียบเทียบเงื่อนไขของสถาบันการเงินแต่ละแห่งได้มาก แต่สำหรับผู้ประกอบการที่เห็นว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เอื้ออำนวยต่อการขายที่อยู่อาศัยนั้นเป็นเพราะกรณีที่ดินเปล่าไม่ค่อยปล่อยกู้เท่าใดนัก และกฎเกณฑ์การกู้ไม่ช่วยทำให้กู้ง่ายขึ้น

9. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี2539-2540

“ปี2538เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มชะลอตัว อาจเป็นผลเนื่องมาจากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะปี 2537 ปี เดียวก็มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากถึง 250,000 หน่วยซึ่งส่งผลให้การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามในปี2539-2540 ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มหดตัวลงอย่างเห็นได้ชัดซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ลดลงเป็นลำดับ การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงชะลอตัวตามไปด้วย”¹ ในปี 2540-2541 นับเป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในสภาพที่ตกต่ำที่สุด และได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องเป็นวงกว้าง ส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจอย่างที่ไม่เคยปรากฏมาก่อนสถาบันการเงินการเงินที่ปล่อยสินเชื่อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัญหาการขาดสภาพคล่อง เนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ตามกำหนด ทำให้เกิดหนี้ด้อยคุณภาพตามมาเป็นจำนวนมาก² จากปี2538-2540ผู้ประกอบการที่เปิดโครงการใหม่จะมีน้อยลง บางส่วนจะชะลอการขึ้นโครงการดูสถานการณ์ไปก่อน สำหรับผู้ประกอบการที่ยังเปิดตัวโครงการใหม่นั้นให้เหตุผลว่าเป็นผลต่อเนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในปี 2537 ที่ประสบความสำเร็จ, สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อให้ทำโครงการ, สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อบ้าน, เพราะบริษัทมีที่ดินสะสมอยู่, เพราะสภาพเศรษฐกิจของประเทศ, เป็นลักษณะของธุรกิจที่ต้องมีการเปิดโครงการใหม่อยู่ตลอด ผู้ที่ชะลอการขึ้นโครงการใหม่เพราะเห็นว่าการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเริ่มลดลง, สภาพเศรษฐกิจของประเทศไม่ดี, สถาบันการเงินเริ่มลดการปล่อยเงินกู้ทำโครงการ และเข้มงวดกับการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยมากขึ้น

10. การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ตั้งแต่กลางปี2540 ที่รัฐบาลประกาศลอยตัวค่าเงินบาท สภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำลงส่งผลทำให้สถาบันการเงินต้องเข้มงวดการให้สินเชื่อมากขึ้นเพราะประชาชนบางส่วนถูกเลิกจ้าง, บางส่วนรายได้ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในชีวิตประจำวันกลับเพิ่มสูงขึ้นเนื่องมาจากการลอยตัวของค่าเงิน และภาษีมูลค่าเพิ่มที่เปลี่ยนจาก 7%เป็น 10% ทำให้การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยต้องเข้มงวดขึ้นโดยพิจารณาจากคุณสมบัติของผู้กู้ และหลักประกันเป็นหลัก โดยผู้ที่มีรายได้ไม่มั่นคงไม่ปล่อยสินเชื่อ สาเหตุใหญ่ๆเพราะการที่กระทรวงการคลังสั่งปิดบริษัทเงินทุน 58 แห่งทำ

¹ งานวิชาการ สำนักกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, “เจาะสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยใน

ประเทศไทย” วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ตุลาคม-ธันวาคม 2540) : 6

² เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

ให้คู่แข่งหายไปเกือบหมด, วงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังตกต่ำราคาที่ดินกำลังผันผวนทำให้เกิดความไม่แน่นอนถ้าให้สินเชื่อไป, สภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำเรื่อยๆ, สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องทางการเงิน, รายได้ประชาชนลดลง

ทางด้านผู้บริโภคก็ทราบว่าขณะนี้สถาบันการเงินได้เข้มงวดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้ ผู้บริโภคต้องปรับตัวเช่นกัน กลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัยก็จะชะลอการซื้อออกไป กลุ่มผ่อนดาวน์ก็หาทางขายที่อยู่อาศัยออกไปเสีย ถ้าขายไม่ได้จริงก็จะทิ้งเงินดาวน์ เพราะไม่มีความสามารถผ่อนต่อไปได้ ซึ่งสร้างความเดือดร้อนให้กับผู้ประกอบการมากด้วยเช่นกันเพราะยอดขายที่ดีก็ต้องมาตกต่ำตามสภาพเศรษฐกิจ ผู้ที่ผ่อนดาวน์ก็หนีไป

11. วิธีแก้ปัญหาของผู้ประกอบการ

ผู้ประกอบการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างได้เลือกที่จะแก้ปัญหาดังนี้คือ ชะลอการขึ้นโครงการใหม่จนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น, ระบายโครงการที่มีอยู่ให้เร็วที่สุด, เร่งโอนบ้านให้ลูกค้า, ขายที่ดินที่เคยสะสมไว้เพื่อเสริมสภาพคล่อง, ลดการจ้างงานในส่วนที่ไม่จำเป็น, ไม่รับพนักงานเพิ่มแต่ใช้คนที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

12. ผลกระทบที่เกิดกับผู้ประกอบการในสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ

จากการสำรวจความคิดเห็นกลุ่มผู้ประกอบการที่มีต่อความตกต่ำของเศรษฐกิจและที่อยู่อาศัยทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการคือทำให้มีผู้ประกอบการขาดทุนมากขึ้น, ทำให้มีผู้ประกอบการถอนตัวจากรูทีจนี้, ทำให้มีลูกค้าถูกผู้ประกอบการโกงเพิ่มขึ้น, ทำให้มีการลดการจ้างงานสูงขึ้น ในกรณีที่ลูกค้าถูกผู้ประกอบการโกงนั้นในสภาวะปกติก็พบอยู่แล้วแต่เมื่อเศรษฐกิจแยกลง การเอาตัวรอดจะมีมากขึ้น

ข้อเสนอแนะของการวิจัย

การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน เพราะเห็นว่ามีความเสี่ยงตํานั้น ในสภาพที่เศรษฐกิจของประเทศอยู่ในภาวะปกติทั่วไปสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็มีความเสี่ยงตํางริง เพราะสินเชื่อนี้เป็นสินเชื่อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยประชาชนจะไม่ยอมให้มีปัญหา, สถาบันการเงินจะดูความสามารถในการผ่อนชำระของผู้กู้โดยทั่วไปก็ให้ผ่อนชำระไม่เกิน 1 ใน 3 ของรายได้ครอบครัว, ผู้กู้ต้องมีรายได้ประจำ และมั่นคง เป็นต้น แต่จากในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบันที่มีความไม่แน่นอนส่งผลต่อรายได้และหน้าที่การงานของผู้กู้ รายได้ที่เคยได้รับก็ลดน้อยลงไป การงานที่มั่นคงก็เริ่มไม่มั่นคง จึงทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงสูง แต่ก็ก็เป็นเพียงชั่วระยะเวลาหนึ่งที่ประเทศประสบปัญหาวิกฤติเท่านั้นเมื่อเหตุการณ์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ สินเชื่อที่อยู่อาศัยก็จะเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงตํ่าเช่นเดิม และสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็จะนำไปสู่การมีที่อยู่อาศัยของประชาชนซึ่งเป็น 1 ในปัจจัยที่ใช้ดำรงชีวิต ดังนั้นสถาบันการเงินควรสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ด้วยการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน

จากผลการศึกษาพบว่าประชาชนที่ซื้อที่อยู่อาศัยและขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่มักจะไม่ค่อยมีปัญหาเรื่องการเงินงวด นอกจากจำเป็นจริงๆเช่นมีรายได้ไม่ตรงกับที่คาดไว้ หรือต้องนำเงินไปใช้ด้านอื่นที่จำเป็นเร่งด่วนมากกว่า ซึ่งก็เกิดขึ้นไม่บ่อยนักและส่วนใหญ่จะมีปัญหาในปีแรกที่ขอกู้ เนื่องจากเมื่อเข้าสู่ปีที่ 2 รายได้จะเพิ่มขึ้นสัดส่วนในการผ่อนจะน้อยลง การส่งเสริมสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนนั้นต้องมีอัตราดอกเบี้ยที่ไม่สูงแก่ประชาชนด้วยเนื่องจากภาวะที่เป็นอยู่ในปัจจุบันดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีอัตราสูงมากจนประชาชนที่ขอสินเชื่อไปแล้วก็ไม่สามารถจ่ายเงินงวดไหว ถ้าเป็นเช่นนั้นจะทำให้ลูกค้าบางส่วนที่ผ่อนชำระไม่ไหวต้องปล่อยให้ถูกยึดไป หรือทิ้งเงินที่ผ่อนแล้วไป การช่วยเหลือลูกหนี้สามารถกระทำโดยการขยายเวลากู้ จากเดิม 15 ปีอาจจะขยายเวลาเป็น 25 ปีหรือ 30 ปี เพื่อช่วยเหลือให้เงินงวดลดลง, ดูประวัติการชำระเงินกู้ของลูกค้าในอดีตรู้ลูกหนี้ไม่เคยมีปัญหาเรื่องหนี้ค่างมาก่อน แล้วมามีปัญหาในช่วงเศรษฐกิจตกตํานี้ก็เชิญลูกหนี้มาพบก่อนที่จะมีการปรับดอกเบี้ย และไม่ควรรคิดที่อัตราสูงสุด

ในส่วนของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยนั้นรัฐบาลก็ควรเอาใจใส่และให้ความสำคัญแก่ผู้ประกอบการด้วยเช่นกัน โดยผู้ประกอบการต้องการให้สถาบันการเงินช่วยเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในระบบให้มากขึ้น เพราะจากสภาพในปัจจุบันที่สถาบันการเงินเกือบทุกแห่งเข้มงวดสินเชื่อที่อยู่อาศัยและบางแห่งก็ไม่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเลยนั้นทำให้ผู้ประกอบการที่มีลูกค้ากลุ่มผ่อนดาวน์อยู่ ต้องเดือดร้อนทั้งจากปัญหาอัตราดอกเบี้ยที่สูงที่เป็นอุปสรรคต่อการขอกู้ของลูกค้าแล้ว ยังมีการเข้มงวดสินเชื่อที่เป็นอุปสรรคที่สำคัญด้วย และนอกจากนี้สถาบันการเงินยังสามารถช่วยเหลือผู้ประกอบการที่มีปัญหาด้านหนี้สินกับสถาบันด้วยการ ขยายเวลาการชำระหนี้

โดยอาจจะมีระยะเวลาการปลอดชำระเงินต้น, ปรับอัตราการชำระเงินต้นรายเดือน, ลดดอกเบี้ย เพื่อให้เหมาะสมกับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้านี้, เพิ่มวงเงินหมุนเวียนเพื่อให้โครงการจัดสรรสามารถดำเนินการต่อไปได้จนเสร็จ หรือหาผู้ร่วมทุนใหม่ให้ลูกค้านี้ เพื่อลดภาวะกดดันลูกค้านี้จากเหตุการณ์ที่กำลังเผชิญอยู่

ข้อเสนอแนะของการวิจัยในอนาคต

การศึกษาวิจัยในเรื่องบทบาทของBISต่อตลาดการพัฒนาที่อยู่อาศัย ผู้วิจัยประสบกับภาวะการเปลี่ยนแปลงทางสถาบันการเงินหลายครั้ง เริ่มจากการสั่งปิดบริษัทเงินทุน 58 แห่งชั่วคราวเมื่อกลางปี2540 และกลายเป็นการปิดอย่างถาวร 56 แห่งในปลายปี2540 และในช่วงปลายปี2540 เช่นกันที่ธนาคารพาณิชย์ไทยประสบปัญหาทางด้านเสถียรภาพของธนาคาร ไม่สามารถเพิ่มทุนได้ตามกำหนดจนธนาคารแห่งประเทศไทยต้องเข้าไปควบคุมกิจการอีก 3 แห่งคือนครหลวงไทย, มหานคร และศรีนคร และธนาคารพาณิชย์ที่เหลือก็ยังไม่มั่นคง ต้องเร่งหาผู้ร่วมทุนเข้ามาเสริมฐานะอีกไม่น้อยกว่า 4 แห่ง ต่อมาในเดือนพฤษภาคม 2541 ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องสั่งลดทุนบริษัทเงินทุนอีก 7 แห่งเพื่อให้รัฐเข้ามาเพิ่มทุนต่อซึ่งสถานการณ์ก็ไม่แตกต่างจากบริษัทเงินทุนที่ถูกสั่งปิดกิจการ จากเหตุการณ์เหล่านี้ทำให้เสถียรภาพของระบบสถาบันการเงินไทยสั่นคลอนไปเป็นอันมาก นอกจากนี้ยังไม่นับรวมถึงการถูกจำกัดลดความน่าเชื่อถือจากสถาบันที่ทำหน้าที่ประเมินกิจการสถาบันการเงินอีกหลายครั้งจนประเมินสถานการณ์ทางการเงินของไทยได้ลำบากจากเหตุการณ์ที่ผันผวนทางการเงินของไทยหลายครั้งในช่วงเวลาไม่ถึง1ปี ซึ่งเป็นตัวแปรสำคัญและควบคุมไม่ได้ ทำให้การทำวิจัยต้องเปลี่ยนผลของการศึกษาที่เกิดขึ้น จากที่ครั้งแรกเข้าใจว่าการนำBISเข้ามาใช้ในประเศมีแต่ข้อดีต่อสถาบันการเงินและภาพรวมของประเทศทำให้การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่เมื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวเต็มที่และขยายตัวอย่างเร็วส่งผลให้เกิดการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ประชาชนสนใจซื้อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นโดยเกิดจากความต้องการแท้จริงและไม่แท้จริง แต่เมื่อสภาพเศรษฐกิจของประเทศตกต่ำ สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ให้ไปก็ก่อปัญหากลายเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาหนี้เสียขึ้นในระบบสถาบันการเงิน และเป็นภาระต่อเพิ่มทุนเพื่อตั้งสำรองหนี้สูญที่เกิดขึ้น จนต้องศึกษาถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อตลาดการเงิน และตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ การทำวิจัยในครั้งนี้เป็นการศึกษาถึงแนวคิดการนำBISมาใช้ และศึกษาเฉพาะในเรื่องของสินเชื่อที่อยู่อาศัยหากจะมีการทำวิจัยในเรื่องเกี่ยวกับBISต่อไปในอนาคตควรจะเป็นดังนี้

การนำBISมาใช้ทำให้เกิดการแข่งขันการให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน จนกระทั่งสถาบันการเงินต้องหารรายได้ชดเชยในทางอื่น หรือปรับอัตราค่าธรรมเนียมใหม่เพื่อเป็นการหารรายได้ให้กับสถาบัน และเพื่อให้เหมาะสมกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นใหม่ด้วย สินเชื่อใดบ้างที่ได้รับผลกระทบจากการนำบีไอเอสเข้ามาใช้