บทที่ 2
ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1. ระบบการเงิน

หมายถึง สถาบันและเครื่องมือที่ทำหน้าที่ในการเปลี่ยนแปลงเงินออมจากเอกชน บริษัท ห้างร้าน หรือหน่วยงานรัฐบาล ให้เป็นรูปของการลงทุน หน้าที่ของระบบการเงินต้องการนำบุคคล สถาบันหรือหน่วยงาน ที่เกินดุลไปยังบุคคล สถาบันหรือหน่วยงานที่ขาดดุล ระบบการเงินที่ดีจึงวัดได้จากประสิทธิภาพและความราบรื่นในการนำทุกฝ่ายได้มาพบกันและทำธุรกรรมในลักษณะที่คล่องตัวและรวดเร็ว (ประโชค ชุมพร, 2531: 2)

สำหรับระบบการเงินในประเทศไทย ประกอบด้วย ตลาดการเงินในระบบ และตลาดการเงินนอกระบบ ตลาดการเงินในระบบประกอบด้วย สถาบันการเงินที่มีกฎหมายรองรับที่จะให้ทำหน้าที่เกี่ยวกับธุรกรรมในทางการเงินโดยมีกฎเกณฑ์ที่แน่นอน เป็นตลาดที่อยู่ในความควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย และกระทรวงการคลัง หรือหน่วยราชการอื่น ๆ ส่วนตลาดการเงินนอกระบบ ทำธุรกรรมทางการเงินโดยมีบุคคลหรือองค์กรที่กฎหมายไม่ได้รับรองและขาดกฎเกณฑ์ที่แน่นอน เป็นการติดต่อส่วนตัวโดยตรงระหว่างผู้ยืมและผู้ให้ยืม (ปิยนุช ประโยชน์กุลนันท์ , 2536: 111)

2.2 บทบาทสถาบันการเงิน

2.2.1 ความหมาย

สถาบันการเงิน หมายถึงสถาบันที่ทำธุรกิจในรูปของการกู้ยืมและให้กู้ยืมเงินหรือสถาบัน ที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางระหว่างผู้ให้กู้และผู้ขอกู้ โดยอาศัยเครื่องมือหรือตราสารทางการเงิน และรับภาระการเสี่ยงจากการให้กู้ยืมนั้นแทน (ประโชค ชุมพร , 2531 :2)

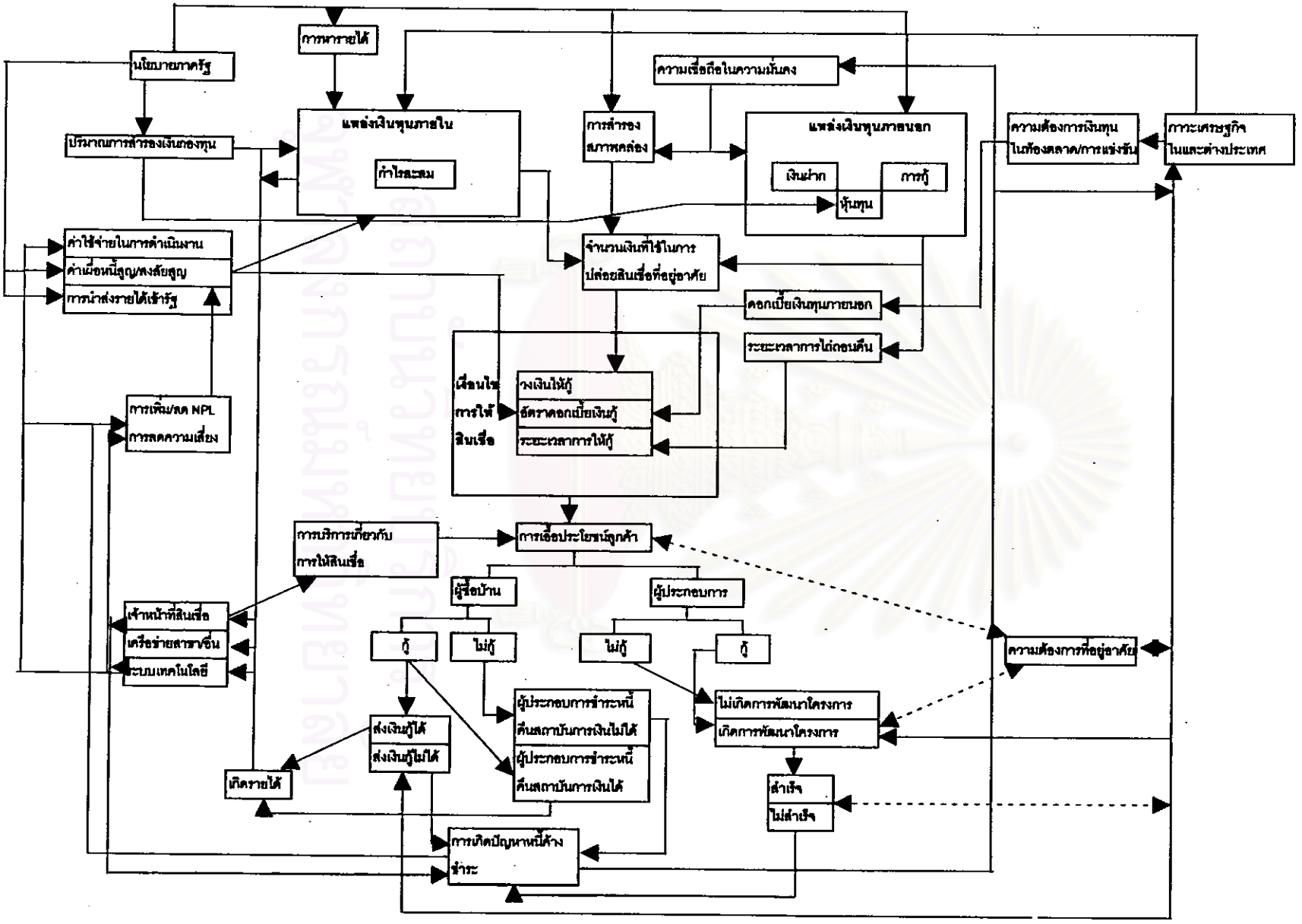
2.2.2 สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ที่มีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , ธนาคารออมสิน ,ธนาคารพาณิชย์ , บริษัทประกันชีวิต , บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทเงินทุน

2.2.3. สินเชื่อ

สินเชื่อมาจากคำว่าเครดิต Credit มาจากภาษาละติน รากศัพท์เดิมคือ Credere ซึ่งแปลว่าความไว้วางใจ (to trust) ดังนี้ เมื่อมีการใช้สินเชื่อเกิดขึ้นก็หมายความว่าได้มีการไว้วางใจในความ ซื่อสัตย์ เกิดความเชื่อถือว่าฝ่ายที่ได้รับสินเชื่อจะต้องชำระหนี้ในอนาคต ไม่ว่าจะเป็นสินเชื่อโดยการซื้อสินค้าก่อนและชำระเงินให้ภายในระยะเวลาในอนาคตที่ตกลงกันไว้ หรือการให้กู้ยืมเงินและสัญญาว่าจะชำระคืนในอนาคตก็ตาม ถือว่าได้มีความสัมพันธ์กันระหว่างผู้ให้และผู้รับ โดยอาศัยความไว้เนื้อเชื่อใจซึ่งกันและกันเกิดขึ้นแล้ว (สุนี ศักรนันทน์ , 2530 : 7)

แผนภูมิที่ 2.1 แสดงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา



ที่มา : สรุปจากทฤษฎีการศึกษา

2.3 **สินเชื่อที่อยู่อาศัย**

2.3.1 ความสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความสำคัญต่อทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของ ที่อยู่อาศัย กล่าวคือ

1) ด้านอุปสงค์ (Demand) เป็นปัจจัยที่สนับสนุนความสามารถในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพราะผู้บริโภคมีระดับรายได้น้อย ระดับรายได้ปานกลาง และระดับรายได้สูง มักจะกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ถ้าหากมีสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยคิดอัตราดอกเบี้ยไม่สูงนัก ย่อมจูงใจให้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในทางตรงข้ามถ้าหากมีสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยน้อยลง หรือไม่มีขยายปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย ย่อมส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงด้วย

2) ด้านอุปทาน (Supply) เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการ เพื่อการจัดสรรและการก่อสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องกู้ยืมเงินเพื่อการดำเนินงาน ดังนั้นถ้ามีเงินกู้ยืมมากย่อมทำให้มีจำนวนการก่อสร้างมากขึ้นด้วย (เบญจวรรณ มณีฉาย , 2527:1-3)

2.3.2 ประเภทสินเชื่อที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. สินเชื่อที่ให้แก่เจ้าของโครงการ
2. สินเชื่อสำหรับผู้ซื้อรายย่อย

2.3.2.1. สินเชื่อที่ให้แก่เจ้าของโครงการ สินเชื่อดังกล่าวโดยทั่วไปสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้

1) สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินสำหรับทำโครงการ สถาบันการเงินจะให้แก่เจ้าของโครงการ ที่ต้องการซื้อที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์

2) สินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่ดินและการก่อสร้าง สถาบันการเงินจะให้สินเชื่อแก่เจ้าของโครงการ เพื่อนำเอาที่ดินไปพัฒนาหรือก่อสร้าง โครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินดังกล่าว สถาบันการเงินจะให้สินเชื่อเป็น 2 ลักษณะคือสินเชื่อเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน เช่น ค่าปรับพื้นที่ ค่าถมดิน ค่าขุดคู คลอง หรือทะเลสาบในโครงการ เป็นต้น และสินเชื่อเพื่อเป็นค่าก่อสร้าง เช่น ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เป็นต้น

การให้สินเชื่อเป็นค่าพัฒนาและการก่อสร้าง สถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขในการจ่ายเงินให้เป็นงวด ๆ ตามผลงานการพัฒนาหรือการก่อสร้าง ซึ่งได้ตกลงไว้กับสถาบันการเงินเป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้เนื่องจากสถาบันการเงินต้องการให้เจ้าของโครงการนำสินเชื่อไปใช้ตามวัตถุประสงค์ของการขอสินเชื่อย่างแท้จริง ถ้าหากไม่กำหนดเงื่อนไขข้างต้นเจ้าของโครงการอาจขอรับสินเชื่อทั้งหมด ในครั้งเดียวแล้วนำเงินดังกล่าวไปใช้ประโยชน์

ทางด้านอื่น ซึ่งจะทำให้โครงการประสบปัญหา และอาจส่งผลให้โครงการดังกล่าวไม่สามารถชำระหนี้คืนให้สถาบันการเงินได้

3) สินเชื่อที่ให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยของโครงการ (Post construction Loan) สินเชื่อประเภทนี้ สถาบันการเงินอนุมัติเป็นวงเงินรวมสำหรับโครงการนั้น ๆ เพื่อให้แก่ผู้ซื้อรายย่อยที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์จากโครงการ เป็นการสนับสนุนโครงการให้ประสบความสำเร็จได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น เป็นประโยชน์ทั้งกับเจ้าของโครงการ และผู้ซื้อรายย่อยด้วย กล่าวคือ ในด้านเจ้าของโครงการจะได้รับประโยชน์จากการที่จะทำให้การขายโครงการได้คล่องขึ้น เพราะสามารถนำเงื่อนไขที่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินเป็นจุดขายได้ด้วย ในขณะเดียวกันเจ้าของโครงการก็จะได้รับความเชื่อมั่นว่า เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อรายย่อย โดยได้รับการสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่ได้มีข้อตกลงร่วมกันไว้แล้วว่าจะให้วงเงิน Post Construction Loan โดยเจ้าของโครงการจะส่งลูกค้ามาให้สถาบันการเงินเพื่อขออนุมัติ สินเชื่อในวงเงินที่กำหนดไว้ให้สำหรับผู้ซื้อรายย่อยแต่ละราย สำหรับผู้ซื้อรายย่อยก็ได้รับประโยชน์ในด้านความเชื่อมั่นว่าโครงการที่ตนเองจะซื้อนั้นได้รับการสนับสนุนโครงการจากสถาบันการเงินแล้ว หมดความกังวลไปได้ในระดับหนึ่งในเรื่องของความน่าเชื่อถือของโครงการ และยังจะได้รับวงเงินสินเชื่อรายย่อยจากสถาบันการเงินอีกด้วย

สินเชื่อทั้ง 3 ประเภทที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว สถาบันการเงินจะกำหนดเป็นวงเงินให้แต่ละโครงการโดยเฉพาะและกำหนดให้การชำระหนี้เสร็จสิ้นลงเมื่อจบโครงการนั้น ๆ แล้ว ถ้าหากเจ้าของโครงการจะเริ่มโครงการใหม่ สถาบันการเงินจะต้องพิจารณาอนุมัติวงเงินใหม่สำหรับโครงการใหม่แต่ละโครงการไป สถาบันการเงินจะไม่อนุมัติเป็นวงเงินถาวรให้กับเจ้าของโครงการสำหรับใช้หลาย ๆ โครงการในขณะเดียวกัน หรือเป็นวงเงินถาวรสำหรับใช้อย่างต่อเนื่อง เพราะจะทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถติดตามควบคุมการใช้เงินกู้และความคืบหน้าของโครงการได้อย่างรัดกุม

2.3.2.2. สินเชื่อสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อย

การให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อยนั้น ส่วนใหญ่สถาบันการเงินจะให้ในรูปของเงินกู้ที่มีกำหนดเวลาชำระคืนที่แน่นอนเพียงอย่างเดียว ยกเว้นบางสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อในรูปของเงินกู้และกู้เบิกเกินบัญชี (O/D) ไปพร้อมกันทั้ง 2 วงเงิน (ดร.วรภัทร โตธนเกษม ,ม.ป.ป. : 1-4)

วัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อ สำหรับสินเชื่อดังกล่าวต้องเป็นไปในลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เพื่อซื้อบ้านพร้อมที่ดิน หรือทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารชุด หรืออาคารพาณิชย์ วัตถุประสงค์ในข้อนี้ลูกค้าจะต้องมีสัญญาจะซื้อจะขาย และรายละเอียดแบบบ้านมาแสดงด้วย

2. เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง ลูกค้าจะต้องมีแบบแปลนการก่อสร้าง หนังสือสัญญาว่าจ้างปลูกบ้าน พร้อมรายละเอียดค่าวัสดุ ค่าแรง และค่าใช้จ่ายในการรับเหมาก่อสร้าง และหนังสืออนุญาติปลูกสร้างบ้าน (ถ้ามี) มาประกอบ

3. เพื่อต่อเติมปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนเอง ลูกค้าจะต้องมีแบบแปลนการต่อเติมปรับปรุง สัญญาว่าจ้างต่อเติมปรับปรุงบ้านพร้อมรายละเอียดการต่อเติมปรับปรุงมาประกอบ

4. เพื่อซื้อที่ดินสำหรับปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ที่ดังกล่าวจะต้องอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย หรือย่านชุมชน และมีสาธารณูปโภค เช่น ถนนหรือซอย น้ำประปาหรือน้ำบาดาล ไฟฟ้า ฯลฯ

5. เพื่อรับโอนลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่กับสถาบันการเงินเดิม (ไพโรจน์ ศรีวราสาสน์ , 2535 : 2) หรือการทำ Re-Finance (คือการกู้เงินรายใหม่ เพื่อนำมาชำระหนี้รายเก่า ปกติจะทำเมื่อหนี้รายใหม่เสียดอกเบี้ยน้อยกว่าหนี้รายเก่า หรือต้องการกู้เพิ่มเพราะจะได้วงเงินสูงกว่ายอดหนี้คงค้างเดิม

ความสำคัญของสินเชื่อที่ให้แก่ผู้ซื้อรายย่อย ตามข้อ 3) และ ข้อ 2 ถึง แม้ว่าจะเป็นวงเงินที่ผู้ประกอบการไม่ได้ใช้โดยตรง แต่ถ้าไม่มีประเภทสินเชื่อดังกล่าวรองรับแล้ว เมื่อผู้ซื้อบ้านกู้เงินไม่ได้แล้ว ผู้ประกอบการอาจขาดสภาพคล่อง และต้องแบกภาระดอกเบี้ย เนื่องจากไม่ได้รับเงินโอนจากผู้ซื้อ (สมศักดิ์ เธียรวิวัฒน์กุล , 2538: 62)

2.4 <u>สภาพคล่องทางการเงิน</u>

สภาพคล่องคือ ความมีสภาพพร้อมที่จะจับจ่ายใช้สอย หรือจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ฝากเงินเมื่อทวงถาม (สุกิจ สนนุกุล , 2522 :9) รวมทั้งสามารถสนองความต้องการเงินกู้ของลูกค้า (ขวัญกมล บุญวงษ์ , 2538 : 19) ซึ่งในการลงทุนหาผลประโยชน์ของสถาบันการเงิน แหล่งเงินที่สำคัญส่วนใหญ่มาจากแหล่งภายนอก ทั้งเงินกู้และเงินฝาก โดยสถาบันการเงิน จะมีการนำไปลงทุนในสินทรัพย์ในส่วนที่เกิดรายได้ ,สินทรัพย์ถาวร และส่วนหนึ่งนำไปลงทุนในสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เพื่อเป็นการสำรองการขอถอนเงินคืน ซึ่งผู้ให้กู้และผู้ฝากเงิน อาจถอนการให้กู้ หรือถอนเงินฝากเมื่อไหร่ก็ได้ โดยเฉพาะเงินฝาก ถ้าเป็นการฝากเงินแบบทวงถาม จะมีความถี่ในการเบิกถอนมากกว่าการฝากเงินที่มีกำหนดระยะเวลา นอกจากนี้ความถี่ในการเบิกถอนของเงิน ยังขึ้นกับผู้ฝากบัญชีนั้น ๆ เช่น ถ้าเจ้าของบัญชีเป็นผู้มีฐานะหรือเป็นรัฐบาล การขอถอนเงินฝากจะมีน้อยกว่า และไม่บ่อยเมื่อเทียบกับ เจ้าของเงินฝากที่เป็นบุคคลรายย่อย หรือธุรกิจเล็ก ๆ ที่ฐานะการดำเนินงานไม่ดี หรือขึ้นกับฤดูการใช้เงินของลูกค้า (กรรณิการ์ ลิปตพัลลภ , 2534 : 4-21) อีกทั้ง

การถอนมากผิดปกติ อันเกิดจากความตะหนักในเหตุการณ์ทางการเมือง เศรษฐกิจ สิ่งที่เกี่ยวกับฐานะการบริหารงานสถาบันการเงิน (นริศ ชัยสูตร และคณะ , 2530 :1-114)

สิ่งที่จะ แสดงว่าสถาบันการเงิน มีสภาพคล่อง สามารถพิจารณาจากการวิเคราะห์สัดส่วน ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนระหว่างเงินให้สินเชื่อต่อเงินฝากทั้งหมด (Loans To Deposits) เป็นอัตราส่วนเปรียบเทียบระหว่างเงินให้สินเชื่อต่อเงินฝาก เพื่อพิจารณาว่า สถาบันการเงินนั้น นำเงินฝากไปให้สินเชื่ออย่างเต็มที่หรือไม่ (ขวัญกมล บุญวงษ์ , 2538 : 20)

= เงินให้สินเชื่อรวม / เงินฝากทั้งหมด

นอกจากนี้ เนื่องจากหนี้สิน ภายนอก ที่นำมาเป็นแหล่งเงินทุนในการลงทุนหาผลประโยชน์ ไม่ใช่มีเพียงแค่เงินฝาก การพิจารณาอัตราส่วนดังกล่าวข้างต้น จึงน่าจะนำในส่วนของเงินกู้มา ร่วมพิจารณาด้วย ดังนี้

อัตราส่วนระหว่างเงินให้สินเชื่อรวม ต่อเงินฝากและเงินกู้รวมทั้งหมด

= เงินให้สินเชื่อรวม / เงินฝากและเงินกู้รวมทั้งหมด

2.5 <u>ความเสี่ยง</u>

2.5.1. **ความหมาย** สิ่งที่ไม่ตั้งใจหรือไม่คาดถึง ของผลลัพธ์ การตัดสินใจหรือผลของการกระทำ โดยใช้แนวคิดทางสถิติ จากการวัดการกระจายหรือความแปรปรวน เพื่อวัดค่าความเสี่ยง (Jake Ansue and Frank Wharton, 1992 : 5-6) ดังนั้นความแตกต่าง ของผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงกับผลที่คาดว่าจะได้รับ ยิ่งมีมากเท่าใด ก็มีความเสี่ยงมากเท่านั้น

2.5.2. **ประเภทของความเสี่ยง** ที่เกี่ยวกับ ปัญหาสภาพคล่องของสถาบันการเงิน ได้แก่

1) <u>ความเสี่ยงอันเกิดจากสภาพคล่อง (Liquidity Risk)</u> อันเกิดจากปัญหาการระดมเงินระยะสั้นปล่อยกู้ระยะยาว ซึ่งระบบการระดมเงินทุนเพื่อปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา ส่วนใหญ่เป็นการพึ่งพาแหล่งเงินระยะสั้นจากตลาดเงิน (Money Market) ในระบบเงินฝาก (Deposit Based System) โดยเฉพาะเงินฝากจากประชาชน (เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำระยะสั้น 3 - 6 - 12 เดือน) โดยที่สัดส่วนเงินทุนระยะยาวจากตลาดทุน (Capital Market) มีน้อยมาก ในขณะที่การปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นสินเชื่อระยะยาวที่มีการชำระหนี้นานถึง 20-30 ปี ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงได้ง่าย โดยเฉพาะกรณี เกิดสภาวะผันผวนในระบบเศรษฐกิจหรือระบบสถาบันการเงิน ที่ทำให้มีการไหลออกของเงินฝากอย่างมาก หรืออย่างกระทันหัน (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 24)

2) <u>ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk)</u> ได้แก่ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องกันของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก เช่น การปล่อยกู้นานแต่เงินฝากสั้น รวมทั้งภาวะความผันผวนจากการปรับตัวขึ้นลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก

ที่ไม่สอดคล้องกัน (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 52) ซึ่งเกี่ยวข้องกับความเสี่ยงจากปัญหาสภาพคล่อง (Liquidity Risk) (วารสารธนาคารบริหารธุรกิจ , 2532 : 28)

นอกจากมีผลต่อการบริหารงานของสถาบันการเงินแล้ว ความเสี่ยงดังกล่าว ยังส่งผลความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ กล่าวคือ ในกรณีสถานการณ์ที่ผู้กู้เงินในช่วงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ ต่อมาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวสูงขึ้น (Upswing) จะส่งผลให้ลูกค้าค้างชำระหนี้ (Default) ตัวอย่างเช่น ผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เคยทำสัญญากู้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ 10% ในระยะ 1-2 ปีต่อมา อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เป็น 15-16% ดังนั้น เงินงวดเดิมที่คิดจากอัตราดอกเบี้ยต่ำ ณ วันทำสัญญากู้นั้น จะไม่เพียงพอที่จะตัดชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ทำให้เงินต้นไม่ลดลง ดังนั้น ธนาคารจึงจำเป็นต้องให้ผู้กู้มาชำระเงินงวดที่สูงขึ้นกว่าเดิม ทำให้ลูกค้าตื่นตระหนก (Payment Shock) เพราะไม่สามารถชำระเงินงวดที่เพิ่มสูงขึ้นได้ ส่งผลให้มีการค้างชำระหนี้และทำให้สถาบันการเงินมีหนี้ไม่ก่อรายได้ (Non-Performing Loan) ตามมา (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 18 (ก.ค.-ก.ย. 2542) : 25.)

3) <u>ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ (Economic Risk)</u> ซึ่งในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ซบเซา ก่อให้เกิดปัญหาแก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน บางส่วนที่ไม่สามารถปรับสภาพองค์การของตนจนต้องเลิกกิจการ ไม่สามารถชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินได้ (เมธา สุวรรณสาร, 2540 : 51)

4) <u>ความเสี่ยงในการให้เครดิต (Credit Risk)</u> การที่สินทรัพย์ที่เป็นเงินให้กู้ มีคุณภาพต่ำลง เนื่องจากการที่ผู้กู้ ไม่สามารถชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ย และทำตามข้อตกลงที่ให้ไว้กับสถาบันการเงินได้ หรือก็คือความเสี่ยงอันเกิดจากหนี้สูญนั้นเอง (Default Risk) (กรรณิการ์ ลิปตพัลลภ , 2534 : 1-18)

ปัจจัยที่มีผลต่อความเสี่ยงในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยทั่วไป สรุปได้ดังนี้

(1) <u>กู้เพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร</u> ผู้กู้ที่มีเงินเพื่อซื้อบ้าน โดยมีวัตถุประสงค์ในการเก็งกำไร หรือเพื่อการลงทุนระยะยาว เช่น ให้เช่า โดยไม่ประสงค์จะเข้ามาอยู่อาศัยด้วยตนเอง หรือผู้ที่ซื้อเป็นหลังที่สองที่สาม จะมีโอกาสค้างชำระหนี้มากกว่าผู้ที่ซื้อบ้านเพื่ออยู่เองเพียงหลังเดียว

(2) <u>กู้โดยมีวัตถุประสงค์อื่นแอบแฝง</u> ผู้กู้ที่ขอกู้เงินโดยมีวัตถุประสงค์ แอบแฝงเพื่ออย่างอื่นที่มิใช่การอยู่อาศัย เช่น กู้เพื่อชำระหนี้ทางธุรกิจ หรือการลงทุนอื่น กู้เพื่อซื้อทรัพย์สินจากญาติพี่น้องที่มีปัญหาหนี้ค้างกับธนาคาร ในลักษณะเป็นการช่วยเหลือชั่วคราวหรือลักษณะการแปลงหนี้ เป็นต้น

(3) กู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า การกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า หากกู้ในสัดส่วนที่สูงและมุ่งเพื่อการเก็งกำไรแล้ว จะมีโอกาสค้างชำระหนี้สูงมาก โดยเฉพาะหากต่อมาภายหลังพบว่าตลาดที่ดินซบเซาและราคาที่ดินลดลง แทนที่จะเพิ่มมากขึ้น

(4) กู้โดยมีนายหน้าหรือผู้อื่นช่วยวิ่งเต้น เนื่องจากอาจมีการแต่งหรือปลอมแปลงเอกสาร หรือมีการจ้างบุคคลอื่นมาเป็นผู้กู้ (ลูกค้าผี)

(5) ผู้กู้มีหลักฐานการออมไม่สม่ำเสมอ ผู้กู้มีประวัติการออมไม่สม่ำเสมอ หรือมีเงินออมแต่ละเดือนต่ำกว่าเงินงวดที่จะต้องผ่อนชำระหนี้เงินกู้กับธนาคาร

(6) ผู้กู้มีอาชีพอิสระหรืออาชีพไม่มั่นคง จะมีรายได้ผันผวนขึ้นลงตามภาวะเศรษฐกิจหรือเงื่อนไขแวดล้อมอื่น ๆ มาก จะมีโอกาสค้างชำระหนี้สูงกว่าผู้ที่มีรายได้ที่เป็นเงินเดือนแน่นอน

(7) ผู้มีประวัติการค้างชำระหนี้ มีหลักฐานแสดงประวัติการชำระเงินที่ไม่ดีมาก่อน ย่อมมีโอกาสที่จะค้างชำระหนี้ได้มากกว่าผู้ที่ไม่เคยมีประวัติการค้างชำระหนี้

(8) อัตราส่วนเงินงวดต่อรายได้รวมที่สูง โดยปกติไม่ควรเกินร้อยละ 33 หากสัดส่วนนี้สูงมากเท่าใด โอกาสที่ค้างชำระหนี้ก็จะมีมากเท่านั้น ดังนั้นหากคำนวนพบว่า สัดส่วนนี้สูง ควรแนะนำให้ผู้กู้ขยายระยะเวลากู้ให้นานออกไป

(9) การกู้ในวงเงินที่สูง จากสถิติ พบว่าผู้ขอกู้สินเชื่อในวงเงินที่สูงมาก เช่น เกินกว่า 3 ล้านบาท จะมีสัดส่วนหนี้ค้างชำระมากกว่าผู้ที่กู้ในวงเงินที่ต่ำ

(10) จรรยาบรรณของพนักงานสินเชื่อ การวิเคราะห์สินเชื่อ กระทำการโดยไม่ยึดมั่นในวิชาชีพ โดยมุ่งช่วยเหลือผู้กู้ พรรคพวกพี่น้อง หรือเห็นแก่อามิสสินจ้างแล้ว ย่อมจะเป็นที่มาของปัญหาหนี้ค้างชำระที่สำคัญ (จุลสาร ธอส., 2542 : 1-2) นอกจากนี้ความเสี่ยงที่เกิดจากพนักงานสินเชื่อ ยังเกิดจากปัจจัย เนื่องจาก

(10.1) การวิเคราะห์เครดิตไม่เป็น/หละหลวม เกิดจากการที่ผู้จัดการสาขา/ผู้วิเคราะห์สินเชื่อหละหลวม ในการพิจารณาให้เครดิต ไม่ทราบรายละเอียดอย่างลึกซึ้ง เกี่ยวกับธุรกิจของลูกค้า วงจรสินเชื่อประเภทนั้น ๆ พฤติกรรม อุปนิสัยใจคอของลูกค้า เกรงใจลูกค้ารายใหญ่ หวังผลในการทำเป้าเครดิต หรือเงินฝาก ไม่เรียกหลักประกันหรือไม่กล้าปฏิเสธเครดิต

(10.2) ขาดการคิดการณ์ไกล ไม่ได้มองการแข่งขันของธุรกิจนั้น ๆ วงจรธุรกิจนั้น ๆ อยู่ในสภาวะอย่างไรเมื่อเทียบกับภาวะเศรษฐกิจที่ผันแปรในขณะนั้น ไม่ได้กำหนดแนวทางป้องกันหรือติดตามดูแลควบคุมในจุดเสี่ยงต่าง ๆ ที่ทราบแล้ว

(10.3) ขาดประสบการณ์ ไม่มีความรู้เรื่องการวิเคราะห์เครดิตหรือวงจรธุรกิจนั้น ๆ ทั้งยังไม่พยายามศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับธุรกิจที่จะต้องพิจารณา

เครดิตนั้น ไม่เข้าใจระเบียบพิธีการสินเชื่อเกี่ยวกับหลักประกันหลักทรัพย์ต่าง ๆ ตลอดจนประเภทเครดิตต่าง ๆ

(10.4) ประมาทเลินเล่อ เกิดจากความไม่เอาใจใส่ในการวิเคราะห์เครดิต ไม่กำหนดแผนการในการติดตามดูอาการสิ่งผิดปกติต่าง ๆ ของลูกค้า คิดว่าตนเองรู้เรื่องต่าง ๆ ดีแล้ว ด่วนสรุปในการพิจารณาเครดิตจนไม่มองถึงจุดเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในธุรกิจนั้น ๆ

5) ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน (Operating Risk) คือโอกาสที่กำไรของสถาบันการเงินลดลง อันเนื่องจากการบริหารงานภายในองค์การขาดประสิทธิภาพ ขาดแรงจูงใจ ความกระตือรือล้นในการทำงาน ขาดความรู้ ขาดเทคโนโลยี เครื่องมือ และปัจจัยการผลิตต่าง ๆ ทำให้โอกาสการแข่งขันลดลง ความสามารถในการทำกำไรก็จะต่ำลงด้วย (กรรณิการ์ ลิปตพัลลภ , 2534 : 1-20)

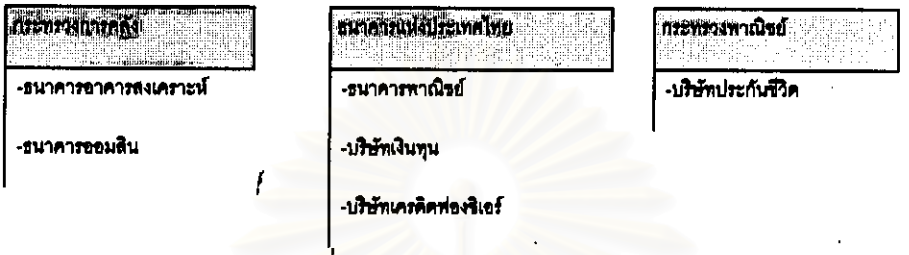
นอกจากนี้ ความเสี่ยงดังกล่าว ยังมีสาเหตุเกิดจากปัจจัยภายใน เช่น เกิดจาก ความผิดพลาดในการปฏิบัติงาน , การตรวจสอบไม่ครอบคลุม , ผู้บริหารขาดข้อมูลที่ใช้ในการตัดสินใจ , รายงานจากคอมพิวเตอร์มีความคลาดเคลื่อนสูงและบ่อยครั้ง , รายงานผลการปฏิบัติงานไม่ครอบคลุมเนื้อหาในส่วนที่เป็นสารสำคัญ (เมธา สุวรรณสาร, 2540 : 80)

6) ความเสี่ยงด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับของทางการ (Regulatory Risk) ได้แก่ความเสี่ยงของสถาบันการเงินที่เกิดขึ้นจากการออกกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับใหม่ ทำให้ต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น หรือการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนเดิมที่ตั้งไว้ ความเสี่ยงนี้อาจจะเกี่ยวกับข้อปฏิบัติด้านการดำรงเงินกองทุน ข้อจำกัดของสินค้าเงินกู้ หรือการให้บริการด้านต่าง ๆ ของธนาคาร

7) ความเสี่ยงด้านการเมือง (Political Risk) ได้แก่ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล ที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของสถาบันการเงิน เช่น การจัดเก็บภาษีอากร นโยบายด้านการควบคุมอัตราดอกเบี้ย หรือความผิดพลาดด้านโยบายเศรษฐกิจมหภาค เป็นต้น (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 52)

ความเสี่ยงที่เกิดจากภาครัฐดังกล่าว สามารถยกตัวอย่างกรณีที่รัฐบาลในงบประมาณขาดดุล ทำให้ต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อการใช้จ่ายที่ขาดดุลนี้ และแหล่งเงินทุนที่สำคัญ คือการกู้จากแหล่งภายในประเทศและภายนอกประเทศ การเพิ่มหนี้ภายในประเทศ รัฐบาลต้องเข้ามาแข่งขันกับภาคสถาบันการเงิน ในการระดมทุน ทำให้สถาบันการเงิน ต้องมีต้นทุนในการระดมทุนสูงขึ้น เนื่องจากการแข่งขัน (นริศ ชัยสูตร , วราภรณ์ สามโกเศศ และชัยฤทัย พรภัทรกุล , 2530: 1-145)

นอกจากนี้ ภาครัฐยังมีนโยบาย ซึ่งมีผลต่อการดำเนินงานของสถาบันการเงิน อันได้แก่ การใช้นโยบาย ในการควบคุมสถาบันการเงินโดยตรง สถาบันการเงินในประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และ บริษัทประกันชีวิต สถาบันการเงินเหล่านี้อยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมของหน่วยงานหลายแห่ง ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย กระทรวงการคลัง กระทรวงพาณิชย์ ดังแสดงใน แผนภูมิที่ 2.2



จากแผนภูมิที่ 2.2 จะเห็นได้ว่ากระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานหลักของประเทศที่กำกับและควบคุมสถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นหน่วยงานที่กำกับและควบคุมธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แต่ทั้งนี้โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ทางด้านกระทรวงพาณิชย์เป็นหน่วยงานที่กำกับและควบคุม บริษัทประกันชีวิต (จรินทร์ เทศวานิช , 2535 : 450)

กฎระเบียบ ที่สำคัญ ๆ ในการดำเนินนโยบายกำกับและควบคุม ซึ่งมีผลต่อความเสี่ยง มีดังนี้คือ

.1) <u>การออกพระราชบัญญัติควบคุมสถาบันการเงิน</u> เป็นกฎหมายที่กำหนดขอบข่ายอำนาจของหน่วยงานที่ควบคุม กำกับสถาบันการเงินเหล่านี้เช่น แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน เป็นต้น อาจมีผลต่อ Funding Risk โดยสถาบันการเงินนั้น ไม่สามารถกู้ยืมเงินจากต่างประเทศ เพื่อมาเสริมสภาพคล่อง เนื่องจากข้อจำกัดของทางการ เช่น การกู้ยืมเงินตราต่างประเทศ ต้องกู้จากธนาคารกลางเท่านั้น ทำให้มีต้นทุนของการกู้ยืมเงินหรือรับฝากเงิน โดยเฉลี่ยสูงกว่าหรือเท่ากับอัตราดอกเบี้ยในประเทศ (เมธา สุวรรณสาร, 2540 : 72)

2) <u>การใช้เครื่องมือในการกำกับและควบคุมสถาบันการเงิน</u> เพื่อให้การดำเนินงานของสถาบันการเงินที่อยู่ภายใต้การกำกับและควบคุม ดำเนินงานไปตามเป้าหมายที่วางไว้ เครื่องมือที่ใช้ ที่เกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย มีดังต่อไปนี้

2.1) <u>การดำรงอัตราเงินสำรองตามกฎหมาย</u> (การกำหนดอัตราการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง) เป็นเครื่องมือของภาครัฐ ที่ใช้ในการส่งเสริมความมั่นคงของสถาบันการเงิน และยังเป็นเครื่องมือทางการเงินในประเทศได้ เป็นต้นว่า ถ้าในช่วงใดเกิดภาวะเงินเฟ้อ ธนาคารแห่งประเทศไทยก็เพิ่มอัตราเงินสดสำรองตามกฎหมายให้สูงขึ้น การขยายเครดิตจะลด

ลง เนื่องจากมีผลกระทบต่อฐานะเงินสำรองส่วนเกิน (Excess Reserves) ทำให้สภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถนำไปปล่อยกู้ลดน้อยลง ภาวะเงินเฟ้อก็จะคลายตัว ในทางตรงกันข้ามถ้าเกิดภาวะเงินฝืดก็จะลดอัตราเงินสดสำรองตามกฎหมาย สถาบันการเงินก็จะสามารถขยายเครดิตได้มากขึ้น ภาวะเงินฝืดก็จะลดลง การกำหนดอัตราการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องดังกล่าว นอกจากจะมีผลกระทบต่อความสามารถในการขยายสินเชื่อ แล้ว ยังมีผลทำให้ต้นทุนเงินให้กู้สูงขึ้นด้วย เครื่องมือนี้จึงไม่เหมาะสมที่นำมาใช้แก้ปัญหาในระยะสั้น หากใช้เครื่องมือนี้บ่อยครั้งอาจส่งผลให้สถาบันการเงิน ต้องถือสภาพคล่องส่วนเกินไว้ในระดับสูงเกินไป ทำให้ต้นทุนของสถาบันการเงินสูงขึ้น (มนัญชยา เพื่องฟูขจร , 2540 : 37)

2.2) <u>การกันสำรองสำหรับสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน</u> เป็นการกันสำรองเพื่อหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน โดยการตั้งเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งในกรณีนี้ผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่สถาบันการเงินโดยตรงคือ การลดลงของกำไรของกิจการ และอาจมีผลต่อเนื่องถึงเงินปันผลและราคาหุ้นของกิจการในที่สุด (บริษัทศูนย์วิจัยกสิกรไทย , 2540 :4)

อย่างไรก็ตาม นโยบายภาครัฐบางอย่าง อาจส่งผลต่อการสนับสนุนการดำเนินงานสถาบันการเงิน ยกตัวอย่างกรณี ภาครัฐยังมีแนวคิดที่จะจัดตั้ง<u>เครดิตบูโร</u> "ศูนย์ทะเบียนเครดิตกลาง" ขึ้นในประเทศไทย เพื่อแลกเปลี่ยนข้อมูลผู้กู้สินเชื่อ กันในระหว่างธนาคาร ซึ่งผลดังกล่าวจะส่งผลดีต่อการลดความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ ที่เกิดจากผู้ขอสินเชื่อ (รายละเอียดตามภาคผนวก ข)

2.5.3 **ผลของความเสี่ยง** การมีความเสี่ยงทำให้ เงินกองทุนที่เป็นสิ่งสำรอง การถอนคืนเงินฝากลดลงไป เนื่องจากการมีผลกำไรลดลง ทั้งที่เกิดจากการลดลงของรายได้ และการมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งความเสี่ยงยังทำให้เจ้าของเงิน ขาดความเชื่อถือในความมั่นคง ทำให้มีการถอนเงินออก และเพื่อให้สามารถรองรับกับการถอนเงิน หรือชดเชยการลดลงของเงินกองทุน สถาบันการเงิน จะดำเนินการในสิ่งต่อไปนี้

1) การเพิ่มทุน และ/หรือ การกู้ยืมหรือระดมเงินจากแหล่งภายนอก ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น

2) หารายได้เพิ่ม ส่วนหนึ่งได้แก่การเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

3) การเรียกคืนเงินที่ให้กู้ยืมจากลูกหนี้เงินกู้ เมื่อครบกำหนด

4) วางมาตรการต่าง ๆ เพื่อลดความเสียหายที่เกิดขึ้น

หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.6. ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

2.6.1 ความหมาย

2.6.1.1 ด้านการดำเนินงาน

ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน โดยทั่วไปหมายถึง การที่องค์กรใช้ทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดในองค์กร เกิดประโยชน์ตอบแทนสูงสุด โดยใช้ต้นทุนต่ำสุด และใช้วิธีการดำเนินงานดีที่สุด (ณัฐดนัย อินทรสุขศรี : 2536, 1)

ซึ่งจากความหมายดังกล่าว ประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ด้าน การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงิน จึงหมายถึง การที่สถาบันการเงินนั้น สามารถนำเงินทุนที่มีอยู่ไปใช้ลงทุน ในด้านการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมุ่งต่อการมีผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด โดยใช้ต้นทุนต่ำสุด และใช้วิธีดำเนินงานดีที่สุด ซึ่งการดำเนินงาน ให้มีต้นทุนต่ำ สถาบันการเงินจะต้องมี สิ่งที่ให้การสนับสนุน เช่น ความสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนการเงินต่ำ , การมีระบบเทคโนโลยี มาช่วยในการทำงาน เป็นต้น

การที่สถาบันการเงิน จะสามารถนำเงินทุน จากแหล่งภายนอก ทั้งจากเงินฝาก และเงินกู้ ไปหาผลประโยชน์ โดยการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย มากน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินกองทุน ที่สถาบันการเงินนั้น ๆ มีอยู่ ถึงแม้ว่าสถาบันการเงิน จะมีจำนวนเงินฝากมาก ก็ขยายการให้สินเชื่อเพิ่มไม่ได้ ถ้าไม่มีเงินกองทุน เป็นฐานรองรับ เนื่องจาก การให้สินเชื่อสถาบันการเงินอาจ จะต้องได้รับความเสี่ยงเนื่องจากหนี้สูญ ฉะนั้นสถาบันการเงินจะต้องมีทุนของสถาบันการเงิน ให้ได้ส่วนสัมพันธ์กับสินทรัพย์ที่ต้องเสี่ยง เพราะหากมีการสูญเสียเกิดขึ้น สถาบันการเงิน จะสามารถรับการสูญเสียได้โดยไม่เสียหายแก่เงินฝาก หรืออีกนัยหนึ่ง สถาบันการเงิน จะเป็นผู้รับภาระขาดทุนเอง (กุสุมา เวชกุล และคณะ ,2531: 222-223)

เงินกองทุน หรือส่วนผู้ถือหุ้น ที่ปรากฏในงบดุล ประกอบด้วย ทุนจดทะเบียน และทุนที่เรียกชำระแล้ว ส่วนเกินมูลค่าหุ้น และกำไรสะสมทั้งที่จัดสรร สำรองตามกฎหมาย และสำรองอื่น และที่ยังไม่ได้จัดสรร (กุสุมา เวชกุล และคณะ ,2531: 233)

2.6.1.2 ด้านสังคม

ประสิทธิภาพของสถาบันการเงิน หมายถึง การทำหน้าที่เป็นตัวกลางระหว่างผู้ออมและผู้กู้ยืม ในอันที่จะทำให้ทั้งสองฝ่ายได้รับประโยชน์มากกว่าการติดต่อกันเองโดยตรง กล่าวคือ ผู้ออมได้รับดอกผลเพิ่มขึ้นหรือมีความเสี่ยงน้อยกว่าการกู้ยืมกันเอง ขณะเดียวกันผู้กู้ยืมก็มีค่าใช้จ่ายน้อยลง หรือสามารถให้กู้ยืมได้มากกว่ากรณีไม่มีตัวกลาง (จรินทร์ เทศวานิช , 2535 : 452)

จากเหตุผลดังกล่าว ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยด้านสังคม จึงหมายถึงการที่สถาบันการเงินนั้น สามารถเอื้อต่อวัตถุประสงค์ในการกู้สินเชื่อแต่ละประเภท ทั้งของผู้ประกอบการจัดสรรโครงการการ เพื่อสนับสนุนทางการเงินในการพัฒนาโครงการที่อยู่

อาศัย และของผู้ซื้อบ้านรายย่อย ได้อย่างทั่วถึง ทุกกลุ่ม ทั้งฐานะและรายได้ เพื่อไปดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทได้ ไม่ว่าทิศทางด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมืองจะเปลี่ยนแปลงหรือไม่ก็ตาม

2.6.2 **ความมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงิน** สามารถพิจารณาได้จาก การเอื้อประโยชน์ต่อวัตถุประสงค์ในการกู้ของผู้กู้ อันเกิดจาก (1) เงื่อนไขสินเชื่อ และ (2) บริการที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ ของสถาบันการเงินนั้น

2.6.2.1 <u>เงื่อนไขสินเชื่อ</u> เป็นส่วนหนึ่งของนโยบายสินเชื่อ ซึ่งเป็นสิ่งที่ใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติสำหรับผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องในงานด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินในแต่ละแห่ง

1) <u>การกำหนดอัตราดอกเบี้ย เงินกู้แบบคงที่หรือลอยตัว (Fixed or Floating Mortgage Rate)</u> ในอดีตสถาบันการเงินส่วนใหญ่ในประเทศไทย ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเสนออัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอิงกับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของธนาคาร เช่น MLR หรือ MRR เป็นต้น มีเพียงบางธนาคารเท่านั้นที่เสนอสินเชื่อที่เปิดโอกาสให้ลูกค้าเลือกกู้ได้ทั้งอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้ลูกค้าเลือกกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วงเวลา 3 หรือ 5 ปี จากระยะเวลาการกู้นาน 25-30 ปี และเมื่อครบกำหนด 3 หรือ 5 ปีแล้ว ก็ให้สามารถเลือกกู้คงที่ต่อไปได้อีกหนึ่งรอบ หรืออาจเปลี่ยนการกู้เป็นแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัวก็ได้อย่างไรก็ตาม ในปี 2542 ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งเริ่มเปิดบริการอัตราดอกเบี้ยคงที่มากขึ้น แต่กำหนดเพียงช่วงระยะเวลาสั้น ๆ ประมาณ 2 ปี เป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสียงจากต้นทุนทางการเงิน (ส่วนใหญ่คือเงินฝากจากประชาชน) ที่อาจปรับตัวสูงขึ้นภายหลัง

เป็นที่น่าสังเกตุว่า อัตราดอกเบี้ยกู้ที่อยู่อาศัย จะมีความแตกต่างกันระหว่างสถาบันการเงินต่าง ๆ ทั้งนี้ ขึ้นกับต้นทุนทางการเงินและนโยบายสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงิน นอกจากนี้ บางแห่งยังขึ้นกับวงเงินที่ปล่อยกู้ด้วย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน หากกู้ในวงเงินน้อย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะต่ำกว่าวงเงินกู้ที่สูง ทั้งนี้เพื่อเป็นการสงเคราะห์ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางตามนโยบายรัฐ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 20)

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของสถาบันการเงินสามารถเอื้อประโยชน์ของผู้กู้ซื้อบ้านรายย่อย ให้สามารถจัดซื้อที่อยู่อาศัยในราคาต่ำหรือสูงได้ โดยในทุก ๆ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นร้อยละ 1 ผู้กู้จะสามารถซื้อบ้านในราคาที่ลดลงร้อยละ 7 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] ,2541 : 27)

นอกจากอัตราดอกเบี้ยจะมีผลต่อความสามารถในการจัดซื้อบ้านในราคาสูง หรือต่ำแล้ว ยังมีผลต่อภาระค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้กู้ ที่ขอกู้อยู่แล้ว โดยถ้าอัตราดอกเบี้ยสูง มากจนส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินงวดที่ตกลงในสัญญาการกู้ ก็ต้องมาทำสัญญากำหนด

จำนวนเงินงวด ที่จะส่งใหม่ เนื่องจากการที่อัตราดอกเบี้ยห่างกัน เพียง 1% จะทำให้ค่าผ่อนชำระต่อเดือนต่างกันประมาณ 4-7%

2) ระยะเวลากู้(Loan Repayment Period) โดยทั่วไป ระยะเวลากู้สูงสุดที่สถาบันการเงินต่าง ๆ ปล่อย จะอยู่ประมาณ 15-20 ปี แต่ในช่วงปี 2541-2542 มีหลายสถาบันการเงินที่เริ่มขยายเวลาให้ลูกค้ากู้นานถึง 30 ปี เพื่อเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ให้กับลูกค้า แม้กระนั้น ก็พบว่าลูกค้าส่วนใหญ่ ยังคงนิยมกู้นาน 15-20 ปี เท่านั้น อีกทั้งสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขการขอกู้ว่า ระยะเวลากู้เมื่อรวมกับอายุของผู้กู้แล้ว ต้องไม่เกิน 65-70 ปี ทั้งนี้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการค้างชำระหนี้ของลูกค้า จากการเสียชีวิต หรือจากรายได้ที่อาจลดลงเนื่องจากวัยชรา (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 20)

ระยะเวลาการให้กู้ก็มีผลต่อเงินงวดที่จะผ่อนชำระเช่นเดียวกัน โดยในวงเงินกู้เท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน ยิ่งใช้เวลาผ่อนนานมากขึ้น เงินงวดก็จะยิ่งลดลง ประเด็นคือจะเลือกกู้นานกี่ปี จะกู้สั้นหรือจะกู้ยากดีกว่า โดยหลัก ควรถือว่าการเป็นหนี้หมายถึงการมีภาระผูกพัน ต้องจ่ายคืนหนี้และต้องจ่ายดอกเบี้ยให้กับผู้ให้กู้ ดังนั้นหากผู้กู้มีความสามารถที่จะชำระคืนเงินกู้ได้เร็วที่สุด ก็ยิ่งดีเพราะจะทำให้ผู้กู้เป็นอิสระหลุดพ้นจากความเป็นหนี้เร็วขึ้น และจะเป็นเจ้าของบ้านที่มีความภาคภูมิใจอย่างแท้จริง

อย่างไรก็ตาม ผู้กู้บางท่านที่ต้องการวงเงินกู้ค่อนข้างสูง ในขณะที่ความสามารถในการผ่อนชำระค่อนข้างต่ำ ก็จำเป็นต้องขยายเวลากู้ออกไปให้นานที่สุด เพื่อที่จะให้เงินงวดลดลงจนถึงจุดที่สามารถผ่อนชำระได้ ทั้งนี้ เพราะว่าในวงเงินเท่ากัน อัตราดอกเบี้ยเท่ากัน เงินงวดจะแปรผกผันโดยตรงกับระยะเวลากู้ ยิ่งระยะเวลากู้นานเงินงวดที่ผ่อนแต่ละเดือนก็จะยิ่งลดลง โดยเฉพาะถ้าเล็งเห็นในอนาคตว่าตนจะมีค่าใช้จ่ายในครอบครัวสูงขึ้น เช่น อาจมีบุตรเพิ่มขึ้น เป็นต้น และถ้าภายหลังตนเองและครอบครัวมีรายได้เพิ่มขึ้นก็จะสามารถผ่อนชำระเงินงวดเพิ่มขึ้นจากที่กำหนดไว้เดิมก็ได้ เช่น แทนที่จะผ่อนชำระเดือนละ 10,904 บาท ก็อาจจะผ่อนเดือนละ 14,638 บาท หรือ มากกว่าก็ได้ เพื่อจะทำให้หนี้เงินกู้หมดเร็วขึ้น ดังนั้นเงินกู้ตามสัญญาเดิม 25 ปี ก็อาจจะผ่อนหมดในเวลาสั้นลงเช่น เหลือเพียงประมาณ 10 ปี เท่านั้น

โดยสรุปแล้ว เงื่อนไขการผ่อนชำระเงินงวดที่นาน จะมีผลดีต่อผู้กู้หรือไม่ จึงขึ้นอยู่กับความสามารถในการผ่อนชำระหนี้เป็นหลัก หากกู้ระยะเวลาสั้น ผู้กู้ก็ไม่เป็นหนี้นาน จึงไม่ต้องเสียดอกเบี้ยมาก แต่ต้องจ่ายเงินงวดต่อเดือนสูง อย่างไรก็ตามหากผู้กู้มีเงินน้อยหรือต้องการผ่อนสบาย ๆ ไม่ต้องกังวลว่าบางเดือนจะมีเงินฝืด และหากภายหลัง เมื่อมีเงินรายได้มากก็สามารถจ่ายเพิ่มมากขึ้นได้ ดังนี้ ก็อาจเลือกกู้ระยะเวลายาวไว้ก่อน เพื่อลดความเสี่ยงไม่สามารถชำระหนี้ได้ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส] ,2540 : 45-48)

ความยืดหยุ่นในการชำระหนี้ก็เป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งสถาบันการเงินบางแห่งได้กำหนดว่าต้องเสียเบี้ยปรับในกรณีที่ชำระเงินกู้ก่อนกำหนด ภายในกำหนดเวลา เช่น กำหนดเวลา 2-3 ปี แรกของการกู้ เป็นต้น ทำให้ผู้กู้ขาดความยืดหยุ่นในการปลดภาระผูกพันกับสถาบันการเงินนั้นได้

3) วงเงินกู้ สถาบันการเงินกำหนดวงเงินให้กู้ ตาม สัดส่วนเงินงวดสูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน (Maximum Loan to Value Ratio) สถาบันการเงินส่วนใหญ่ จะกำหนดสัดส่วนวงเงินกู้สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขายเอาไว้ ทั้งนี้ มักจะขึ้นกับประเภทของทรัพย์สิน (เช่น บ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด ที่ดินเปล่า) และการประเมินความเสี่ยงด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง โดยทั่วไป มักจะกำหนดประมาณ 70-80% ของมูลค่าหลักประกัน หรือราคาซื้อขาย แล้วแต่ค่าใดจะต่ำกว่า เพื่อป้องกันความเสี่ยงในกรณีที่ผู้กู้ ค้างชำระหนี้และสถาบันการเงินจำต้องฟ้องร้องขายทอดตลาดหลักประกัน เงินที่ได้รับจะมีเพียงพอที่จะชำระหนี้ที่ค้างอยู่ได้ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 22) สัดส่วนนี้ มักจะปรับเปลี่ยนได้ ตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและระดับความเสี่ยง กรณีมีหนี้ค้างและมีการบังคับจำนองหลักประกันเกิดขึ้น ในบางกรณี สถาบันการเงินอาจให้กู้ในสัดส่วนที่สูงถึง 90% สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยบางประเภทที่มีความเสี่ยงด้านการชำระหนี้ต่ำ เช่น สินเชื่อในโครงการสวัสดิการสำหรับข้าราชการ หรือพนักงานของหน่วยงาน ที่มาทำสัญญากับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในการหักเงินเดือนชำระเงินกู้ เป็นต้น (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 19)

การกำหนดวงเงินกู้ดังกล่าว มีผลให้ผู้ขอกู้สามารถซื้อบ้านราคาสูง ๆ ได้ โดยใช้ส่วนทุนของตนเองน้อย และกู้จากสถาบันการเงินบางส่วน เพื่อโอนกรรมสิทธิมาเป็นของตน ในทางตรงกันข้าม หากมีการกำหนดวงเงินให้กู้ต่ำ ผู้ขอกู้อาจเดือดร้อน เนื่องจากไม่สามารถกู้ในส่วนที่ขาดอยู่ได้ ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิบ้านมาเป็นของตนเองได้ (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 13)

นอกจากนี้ เงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่น ๆ ที่สถาบันการเงิน กำหนด ก็มีความสำคัญต่อตัวผู้กู้ โดยสามารถเอื้อประโยชน์ต่อตนเองได้ ยกตัวอย่างเช่น

1. การลดอัตราดอกเบี้ยลงจากอัตราดอกเบี้ยเดิมตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ

2. การลดอัตราดอกเบี้ยต่ำเป็นพิเศษ ในช่วงระยะเวลาหนึ่งหลังจากนั้น จึงคิดอัตราดอกเบี้ยปกติ

3. การขยายระยะเวลา การผ่อนชำระให้ยาวขึ้น

4. การเลือกวิธีการชำระคืน เป็น 2 แบบ คือ แบบแรกชำระเท่ากันทุกงวดเป็นรายเดือนตามปกติ และแบบที่สอง ชำระเป็นเงื่อนไขพิเศษคือ ชำระแบบอัตราก้าวหน้า โดยจำนวน

เงินผ่อนชำระค่างวดเป็นรายเดือนจะค่อย ๆ สูงขึ้นในปีถัดไปตามความสามารถของผู้กู้ที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ

5. ให้บริการพิเศษด้านการประกันชีวิต เพื่อช่วยในการไถ่ถอนเงินกู้ค้างชำระการจดจำนองตามยอดที่ค้างอยู่ ในกรณีที่ผู้ส่งบ้านเสียชีวิตลง หรือทุพพลภาพโดยสิ้นเชิง ในขณะที่ผ่อนบ้านยังไม่หมด บริการดังกล่าวจะช่วยเป็นหลักประกันให้แก่ครอบครัว ผู้ผ่อนชำระว่าจะได้กรรมสิทธิ์ในบ้านอย่างแน่นอน สำหรับกรณีที่กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่เท่านั้น สำหรับการจ่ายเบี้ยประกัน ผู้ผ่อนบ้านสามารถชำระรวมอยู่ในจำนวนเงินผ่อนได้ (บริสุทธิ กาสินพิลาและคณะ ,2532 : 161-163)

6. การให้กู้เพิ่มภายหลัง เพื่อการอุปโภคบริโภค เช่นกรณีของธนาคารกสิกรไทยที่ให้สินเชื่ออเนกประสงค์ให้ลูกค้าที่มีการผ่อนชำระดี สามารถกู้เงินไปใช้เพื่อการอุปโภคส่วนบุคคลโดยไม่จำกัดรูปแบบทั้งสิ้น ทั้งนี้ลูกค้าต้องมีอายุเงินกู้สัญญาคงเหลือ 1-5 ปี โดยสามารถให้กู้สูงสุดไม่เกิน 60% ของวงเงินกู้เดิม ระยะเวลาการกู้สูงสุด 5 ปี ดอกเบี้ยลอยตัวในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (MLR) (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] ,2542 : 21)

2.6.2.2 <u>การบริการเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ</u>

John D. Millet ได้กล่าวเกี่ยวกับการความพึงพอใจในการบริการ หรือความสามารถที่จะพิจารณาว่าบริการนั้น เป็นที่พึงพอใจหรือไม่ โดยวัดจาก

1. การให้บริการอย่างเป็นธรรม (Equity Service) คือการบริการที่มีความยุติธรรม ความเสมอภาค และความเสมอหน้า

2. การให้บริการรวดเร็วทันต่อเวลา (Timely Service) คือการให้บริการตามลักษณะ ความจำเป็นรีบด่วน

3. การให้บริการอย่างเพียงพอ (Ample Service) คือความเพียงพอในด้านสถานที่ บุคลากร และอุปกรณ์ต่าง ๆ

4. การให้บริการอย่างต่อเนื่อง (Continuous Service)

5. การให้บริการที่มีความก้าวหน้า (Progressive Service) คือการพัฒนางานบริการด้านปริมาณ และคุณภาพให้มีความเจริญก้าวหน้าไปเรื่อย ๆ (มนูญญ์ จงกลแพทย์ , 2539: 25)

จากนิยามการให้บริการดังกล่าว จึงนำมาประมวลเป็นการให้บริการ ที่เกี่ยวข้องกับประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ ดังต่อไปนี้

1) <u>การเข้าถึง เพื่อใช้บริการ</u> เป็นการที่บริการอย่างเสมอหน้าทั่วถึง โดยให้บริการนั้น สามารถเข้าถึงมือผู้ใช้บริการ โดยผ่านช่องทางเครือข่ายสาขา ที่สถาบันการเงินมีอยู่

2) ความสะดวกรวดเร็วในการอนุมัติสินเชื่อ อันหมายถึง การดำเนินงานเพื่ออนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ซึ่งมีกระบวนการตั้งแต่เริ่มขอกู้ จนถึงขั้นการอนุมัติ ความรวดเร็วในการอนุมัติสินเชื่อ มีผลกระทบต่อผู้ขอกู้ ทั้งที่เป็นผู้ประกอบการ และผู้ซื้อบ้านรายย่อย ในกรณีของผู้ซื้อบ้านรายย่อย ย่อมหมายถึงระยะเวลาที่ตนสามารถมีบ้านเป็นของตนเอง ถ้าสถาบันการเงินอนุมัติเงินกู้ให้เร็วเท่าใด ตนก็จะได้โอนบ้านเป็นของตนเองได้เร็วขึ้นเท่านั้น อีกทั้งการโอนช้าเร็วยังมีผลต่อต้นทุนของผู้ประกอบการ เนื่องจากแหล่งเงินที่มาลงทุนส่วนหนึ่งมาจากการกู้สถาบันการเงิน ต้นทุนจากการกู้ยืมอยู่ในรูปของดอกเบี้ย ซึ่งช่วงที่ถึงกำหนดการโอน จะเป็นช่วงที่มียอดหนี้เงินกู้สูงที่สุด การโอนช้าทำให้รับเงินโอนประมาณ 70-80% ของยอดขาย ที่จำนำมาชำระหนี้ช้าออกไปเท่ากับต้องแบกภาระดอกเบี้ย (จากยอดหนี้เงินกู้สูงสุด) เพิ่มขึ้นในเวลาเท่ากับระยะเวลาการโอนที่ล่าช้าออกไป (ทศพล บุญยกิจสมบัติ , 2527 : 103) ดังนั้นถ้ายิ่งระยะเวลาเนินนานออกไป ก็ยิ่งทำให้ต้นทุนดอกเบี้ยของตนสูงขึ้นตามไปด้วย ซึ่งการมีต้นทุนอาจทำให้ผู้ประกอบการผลักภาระต้นทุนดังกล่าว ให้แก่ผู้ซื้อบ้านได้ นอกจากนี้ ถ้าในช่วงระยะเวลาที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในตลาดมีการปรับตัวลดลง การอนุมัติการกู้เร็วเท่าไร ก็ทำให้ผู้กู้ได้รับประโยชน์จาก การลดของอัตราดอกเบี้ยเร็วเท่านั้น

3) ความสะดวกในการรับ-จ่ายเงินกู้ เป็นการให้บริการภายหลังจากที่สถาบันการเงินอนุมัติให้กู้เงินแล้ว ส่วนใหญ่ผ่านเครือข่ายสาขาของสถาบันการเงินนั้น อย่างไรก็ตาม สำหรับสถาบันการเงินที่มีสาขาน้อย มักจะอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าชำระหนี้ผ่านระบบสาขาของธนาคารพาณิชย์ ที่ได้ทำสัญญาข้อตกลงกันไว้ เป็นเครื่องอำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการ

การให้บริการดังกล่าว เป็นการให้บริการตามความจำเป็นเร่งด่วน เนื่องจากถ้าลูกค้ามีการชำระหนี้ล่าช้า สถาบันการเงินจะมีการคิดเบี้ยปรับ เพื่อชดเชยค่าเสียโอกาสทางการเงินในการรับเงินล่าช้า อัตราเบี้ยปรับ จะคิดแตกต่างกันไปในแต่ละสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะคิดเบี้ยปรับกรณีลูกค้าค้างชำระหนี้ตั้งแต่ 2.5 งวด โดยจะปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มอีก 2% จากอัตราดอกเบี้ยเดิม หากค้างตั้งแต่ 4.5 งวด และลูกค้าไม่มาประนอมหนี้ จะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้ คือ 19% ส่วนธนาคารพาณิชย์ จะคิดค่าปรับหากผู้กู้ขาดส่งเป็นเวลาประมาณ 1-3 งวด โดยค่าปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่ธนาคารจะคิดได้ ซึ่งจะเปลี่ยนแปลงตามภาวะตลาดและนโยบายของธนาคาร (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] ,2542 : 22)

2.7 ปัจจัยที่ส่งเสริมความมีประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

เป็นเงื่อนไขเฉพาะตัวหรือจุดแข็งของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญ ที่สนับสนุนทั้งเงื่อนไขสินเชื่อ โดยการลดความเสี่ยง และความสามารถในการให้บริการ ซึ่งนำไปสู่ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้นถ้าสถาบันการเงินใดมีจุดแข็งมากเท่าใด ก็จะมีผลโยงถึงความสามารถในการเอื้อประโยชน์ให้กับผู้กู้ได้มากเท่านั้น สิ่งที่สนับสนุนความมีประสิทธิภาพดังกล่าว

ให้แก่สถาบันการเงินได้แก่ (1) เงินทุนระยะยาว (2) เจ้าหน้าที่สินเชื่อ (3) ระบบเทคโนโลยี และ (4) เครือข่ายสาขา กล่าวคือ

2.7.1 เงินทุนระยะยาว

2.7.1.1 <u>ความหมาย</u> โดยทั่วไป แหล่งเงินทุนสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภท

1. แหล่งเงินทุนภายใน (Internal Source of Fund)
2. แหล่งเงินทุนภายนอก (External Source of Fund)

1) <u>แหล่งเงินทุนภายใน</u> หมายถึง เงินทุนที่มาจากกำไรสะสมสุทธิหลังจากหักเงินปันผลจ่ายให้กับผู้ถือหุ้น แล้ว (รายละเอียด ตามภาคผนวกที่ ช) แหล่งเงินทุนภายในถือเป็นแหล่งที่สำคัญที่สุด เนื่องจากเป็นเงินทุนที่ได้มาจากการดำเนินงานของสถาบันการเงินเอง ทำให้สามารถใช้เงินทุนจำนวนดังกล่าวได้สะดวกและง่ายกว่าเงินทุนที่ได้ มาจากแหล่งภายนอก เงินทุนภายในจะถูกใช้ไปเพื่อประโยชน์ของสถาบันการเงินและถือได้ว่าเป็น แหล่งเงินทุนที่มีระยะยาวที่สุด เนื่องจากไม่มีกำหนดระยะเวลาใช้คืน (เอกชัย นิตยาเกษตรวัฒน ,2541 : 50)

แหล่งเงินทุนดังกล่าว ส่วนหนึ่งได้แก่ จากการชำระคืนเงินกู้ ที่ผู้กู้ผ่อนชำระเป็นรายเดือน นอกจากนี้ ยังมีเงินส่วนหนึ่งที่ได้จากการปิดบัญชีไถ่ถอนจำนองของผู้กู้ด้วย นอกจากนี้ยังมีแหล่งเงินหนึ่งที่สถาบันการเงิน อาจแสวงหาได้เพิ่มเติม ได้แก่ การทำธุรกรรมในตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย โดยการขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยบางส่วนออกไปให้กับสถาบันการเงินที่ดำเนินงานในตลาดรองโดยเฉพาะ ซึ่งได้แก่ "บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย" (จุลสาร ธอส. , 2542 : 3)

2) <u>แหล่งเงินภายนอก</u> จะหมายถึง แหล่งเงินที่ได้จากการระดมเงินฝากจากประชาชน ,สถาบันการเงิน และตลาดการเงิน ซึ่งรวมถึงระบบสัญญาออมก่อนกู้ โดยเงินทุนภายนอกดังกล่าวจะต้องมีกำหนดเวลาใช้คืนเงินทุน โดยสามารถจำแนกได้เป็น 3 ประเภท ต่อไปนี้

1. เงินทุนระยะสั้น (Short-Term Financing)
2. เงินทุนระยะปานกลาง (Intermediate Financing)
3. เงินทุนระยะยาว (Long-Term Financing)

เงินทุนระยะสั้นเป็นเงินทุนที่ได้จากการกู้ยืมมีกำหนดใช้คืนภายใน 1 ปี ส่วนเงินทุนระยะปานกลาง มีกำหนดใช้คืนมากว่า 1 ปี ปกติไม่เกิน 5 ปี สำหรับเงินทุนระยะยาวที่มีกำหนดเวลาชำระคืนนาน ส่วนใหญ่มักจะนานกว่า 5 ปีขึ้นไป (ชนัชณา ศิวโมกษธรรม , 2540 :7-8)

แหล่งเงินทุนระยะยาวสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ (รศ.กุสุมา เวชชบูล และ คณะ , 2531 : 188)

(1) <u>การจัดหาเงินทุนระยะยาวจากส่วนของเจ้าของ (equity)</u> ได้แก่ การจัดหาทุนโดยการจำหน่ายหุ้นทุน ซึ่งประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ์ (Perferred Stock) และหุ้นสามัญ (common Stock)

(2) <u>การจัดหาเงินทุนระยะยาวจากส่วนที่ไม่ใช่เจ้าของ (Non-equity Capital)</u> ได้แก่การกู้ยืมระยะยาว (Long-Term Debt) ซึ่งรวมถึงการระดมเงินฝากระยะยาว โดยการออกจำหน่ายหลักทรัพย์ได้แก่ หุ้นกู้ (Debentures) หรือพันธบัตร (Bonds) (ชนัชณา ศิวโมกษธรรม ,2540 : 36)

ดังนั้น เงินทุนระยะยาวของสถาบันการเงิน จึงหมายถึง หนี้สินระยะยาว ทั้งที่เป็นเงินฝาก และหนี้สิน และส่วนทุน (หรือเงินกองทุน)

2.7.1.2. <u>ผลต่อเงื่อนไขสินเชื่อที่อยู่อาศัย</u>

1) <u>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ</u>

(1) ในส่วนหนี้สินระยะยาว ทำให้มีต้นทุนทางการเงินลดลง ซึ่งต้นทุนทางการเงินเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายและผลกำไร ที่สถาบันการเงินควรได้รับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก. ต้นทุนของเงินทุนที่จะให้กู้

ข. การแบ่งส่วนต้นทุนของค่าใช้จ่ายและบริการที่ให้สินเชื่อแต่ละประเภท ซึ่งไม่เหมือนกัน รวมทั้งการแบ่งส่วนรายจ่ายประจำของธนาคาร

ค. ปัจจัยต้นทุน อัตราเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดหนี้สูญในภายหลังได้

ง. กำไรที่มีเหตุผลคิดว่าจะได้รับ (รศ.กุสุมา เวชชบูล และ คณะ , 2531 : 53)

การที่มีต้นทุนทางการเงินที่ลดลง เนื่องจากหนี้สินระยะยาว เป็นแหล่งเงินที่มีการสำรองเงินน้อยกว่า เพราะมีความถี่ในการเข้าออกของเงินน้อย ซึ่งการสำรองเงินมีผลต่อต้นทุนทางการเงิน แสดงตามสูตร ดังนี้

ต้นทุนทางการเงิน = ดอกเบี้ยรับฝาก / 1-อัตราการสำรอง ทั้งตามที่กฎหมายกำหนดและจากการดำเนินงาน (กรรณิการ์ ลิปตพัลลภ , 2534 : 9-6)

ดังนั้นจึงเห็นว่า ยิ่งมีการสำรองมากเท่าไร ต้นทุนของสถาบันการเงินจะเพิ่มขึ้นมากเท่านั้น และเนื่องจาก เงินทุนระยะยาว เป็นแหล่งเงินที่มีการหมุนเวียนต่ำ ที่ผู้ฝากเงิน มีวัตถุประสงค์ในการฝาก เพื่อหวังผลตอบแทนในระยะยาว การหมุนเวียนเงินที่ต่ำ ทำให้สถาบันการเงินต้องมีการกันเงินส่วนหนึ่งเพื่อสำรองจ่ายคืนเจ้าของเงินน้อยลง ยิ่งมีการสำรองน้อยเท่าไร ต้นทุนทางการเงินยิ่งลดลงเท่านั้น (กรรณิการ์ ลิปตพัลลภ , 2534 : 4-21)

2) <u>ระยะเวลาการให้กู้</u> สถาบันการเงิน จะต้องนำเงินที่ระดมได้ไปลงทุนหาผลประโยชน์ ซึ่งรวมถึงการให้สินเชื่อ ขณะเดียวกันจะต้องมีการดำรงสภาพคล่องส่วนหนึ่ง เพื่อสำรองจ่ายคืนเจ้าของเงิน ซึ่งสถาบันการเงินต้องกำหนดระยะเวลาของการลงทุน ให้สอดคล้องกับเวลาการใช้เงินอนาคต เช่น หากมีภาระการไถ่ถอนหนี้ใน 2 ปีข้างหน้า หรือต้องจ่ายกับเงินฝากที

ครบกำหนดเป็นจำนวนมาก การลงทุนในสินทรัพย์ส่วนหนึ่ง ก็ต้องมีช่วงเวลา 2 ปีด้วย เพื่อป้องกันการไม่สามารถจ่ายคืน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง ความมั่นคงของสถาบันการเงินนั้นได้ (กรรณิการ์ ลิปตพัลลภ , 2534 : 8-7-8) ดังนั้นการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะรายย่อย ที่ต้องใช้เวลาในการคืนเงินต้นเป็นเวลาที่นาน เงินทุนที่นำมาใช้ จึงน่าจะมาจากแหล่งที่กำหนดไถ่ถอนในระยะยาว ดังเหตุผลที่กล่าวไปแล้ว

เนื่องจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เป็นการให้กู้ยืมระยะยาว เป็นการลงทุนประเภทที่ไม่มีความคล่องตัว หรือออกตัวได้ง่าย การให้กู้ยืมชนิดนี้ สถาบันการเงินต้องพิจารณาเปรียบเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของเงินฝาก โดยคำนึงถึงเงินกองทุน เมื่อเปรียบเทียบกับเงินฝาก ซึ่งถ้ามีเงินกองทุนมาก สถาบันการเงินนั้น ก็จะสามารถให้กู้ระยะยาวได้มากขึ้น ดังนั้นเงินกองทุน จึงเป็นสิ่งตัดสินปริมาณ การให้กู้ยืมในระยะยาว (เมธี ตุลยจินดา ,2519: 312-313)

2.7.2 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ

คำว่าเจ้าหน้าที่สินเชื่อ คำเรียกกว้าง ๆ หมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ที่ติดต่อกับลูกค้า หรือ Prospect ซึ่งมีความต้องการกู้ยืมหรือขอเครดิต สำหรับคำว่า credit Officer อาจมีความหมายเน้นไปถึงงานทางด้านการวิเคราะห์ฐานะของลูกค้า และสรุปผลการวิเคราะห์ เพื่อให้ผู้อื่นใช้รายงานประกอบการพิจารณา ส่วน Lending Officers จะมีความหมายในด้านมี Authority หรือมีอำนาจหน้าที่ที่จะทำการตัดสินใจปล่อยเครดิตให้เป็นไปในทางที่จะไม่ขัดกับนโยบายและเงื่อนไขที่ดีที่สุด อย่างไรก็ตามในสังคมไทยหน้าที่ทั้งสองนั้นมักจะเป็นของบุคคลคนเดียวกัน

โดยนัยหนึ่งเจ้าหน้าที่สินเชื่อก็ทำหน้าที่เปรียบเสมือนกับพนักงานขาย (Salesman) คือพยายามขายบริการ (Service) ของสถาบันการเงินให้กับ Prospect หรือ Customers เพียงแต่ว่าบริการขายมีลักษณะพิเศษกว่าสินค้าหรือบริการธรรมดา เพราะเป็นการขายเครดิต ซึ่งโดยนัยนี้เจ้าหน้าที่สินเชื่อก็เป็นผู้อุปถัมภ์ โดยการจัดหาเครดิตที่เหมาะสมเข้าสนับสนุนกิจการของ Prospect หรือลูกค้า (เทพ รุ่งธนาภิรมย์ , 2531 : 105)

เจ้าหน้าที่สินเชื่อ นอกจากจะมีหน้าที่ในการสนับสนุนทางการเงินแก่ผู้ขอกู้แล้ว ยังต้องพิจารณาผู้ขอกู้ให้ถี่ถ้วน เพื่อให้การปล่อยกู้เป็นไปโดยมีความเสี่ยงน้อยที่สุด ซึ่งเจ้าหน้าที่เป็นปัจจัยหนึ่ง ที่ทำให้เกิดความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงในการดำเนินงาน ซึ่งมีผลต่อ การกำหนดเงื่อนไขสินเชื่อที่ไม่เอื้อประโยชน์ในการขอกู้ อันนำไปสู่ ประสิทธิภาพในการให้สินเชื่อ ได้

การที่เจ้าหน้าที่สินเชื่อ จะมีคุณภาพในงานด้านสินเชื่อมากน้อยแค่ไหน ขึ้นอยู่กับการที่สถาบันการเงิน มีบทบาทในงานที่ทำมากน้อยแค่ไหน ยกตัวอย่างกรณีธนาคารออมสิน ซึ่งบุคลากรจะมีความสามารถในการระดมเงินออม แต่ขาดประสบการณ์ในการให้กู้เชิงธุรกิจ เพราะจุดประสงค์เดิมของธนาคาร คือเป็นสถาบันการเงินเพื่อการระดมเงินออม (จุฑารัตน์ งามสม , 2535 : 24) นอกจากนี้ การมีวัฒนธรรมสินเชื่อที่มีความเข้มแข็ง ซึ่งรวมทั้งการจัดการเกี่ยว

กับบุคลากร เช่น การจัดฝึกอบรมพนักงาน การควบคุมภายใน เป็นต้น รายละเอียดตามภาคผนวก ยิ่งมีวัฒนธรรมดังกล่าว มีความเข้มแข็งเท่าไร ก็จะส่งผลให้เจ้าหน้าที่สินเชื่อ มีคุณภาพมากยิ่งขึ้นเท่านั้น

2.7.3 **ระบบเทคโนโลยี**

การใช้เทคโนโลยีเป็นส่วนหนึ่งของ กลยุทธ์ที่ธนาคารในต่างประเทศนำมาใช้เพื่อสร้างความได้เปรียบในเชิงธุรกิจ คือ การให้บริการที่มีคุณภาพ และมีประสิทธิภาพ (รังสรรค์ หทัยเสรี ,2539 : 47-48) นอกจากนี้เทคโนโลยี ยังมีผลต่อการประหยัดจากขนาดภายใน (Internal Economies of Scale) อันหมายถึงการประหยัดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงภายในหน่วยธุรกิจ และทำให้หน่วยธุรกิจมีต้นทุนต่ำลง การนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในกิจการ สามารถลดต้นทุนด้านแรงงานในระยะยาว ซึ่งทำให้ต้นทุนต่อหน่วยธุรกิจลดลงได้ (จุฬารัตน์ ด่านวัฒนชัย ,2533 : 36) สถาบันการเงินมีการใช้เทคโนโลยี เพื่อวัตถุประสงค์ ดังนี้

1) <u>ด้านการให้บริการ</u> โดยจะยึดหลักความสะดวก รวดเร็ว ความแม่นยำในการให้บริการเพื่อให้ลูกค้าเกิดความพึงพอใจ เช่น การออกใบเสร็จชำระหนี้ได้รวดเร็ว , การบริการระบบ On-Line ซึ่งหมายถึง การประมวลผลข้อมูลทันทีเมื่อมีข้อมูลเข้าสู่ระบบโดยผ่านเครื่องเทอร์มินัล (Terminal) ที่ทำหน้าที่เป็นเครื่องพ่วงรับและส่งข้อมูลที่เชื่อระหว่างตัวคอมพิวเตอร์กับเครื่องเทอร์มินัล เครื่องจะส่งผลลัพธ์ได้แก่ ดอกเบี้ยที่ต้องชำระ เงินต้นที่ชำระ ยอดหนี้ค้างชำระ ฯลฯ (ชัชวาล พรรณลาภ , 2532 : 787) นอกจากนี้จะสามารถลดขั้นตอนการทำงานการอนุมัติสินเชื่อ โดยใช้ระบบ Expert System เข้ามาช่วยใน งานวิเคราะห์สินเชื่อ โดยนำระบบ Crdit Scoring มาพัฒนาเสนอข้อมูลเป็นคะแนนเพื่อใช้ในการตัดสินใจอนุมัติสินเชื่อเป็นรายบุคคลซึ่งมีประโยชน์ ดังนี้

- สะดวก รวดเร็วในการให้บริการแก่ลูกค้า
- มีมาตรฐาน ในการวิเคราะห์สินเชื่อที่มีประสิทธิภาพ
- เป็นแหล่งรวบรวมความรู้ และประสบการณ์ของผู้ชำนาญในการวิเคราะห์สินเชื่อ
- การพัฒนาบุคลากรให้เกิดความชำนาญในงานสถาบันการเงิน
- สามารถลดระยะเวลาในขั้นตอนการอนุมัติ (สุรศักดิ์ เถกิงเกียรติ,2539 : 63-64)

นอกจากนี้ ยังมีการนำเทคโนโลยี มาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้าถึงบริการสินเชื่อ เช่นเครือข่ายทาง Internet ยกตัวอย่างในต่างประเทศกรณีของ Bank of Montreal ซึ่งได้พัฒนาระบบการให้กู้ใน World Wide Web (http://www.bom.com) ถูกพัฒนาโดย American Management Systems (AMS) ซึ่งให้ข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการกู้สินเชื่อแก่ผู้กู้ และ

สามารถแสดงความจำนงในการขอกู้ โดยยื่นเรื่องขอกู้ผ่าน Web Side ดังกล่าว (Bank System Technology ,April 1997 : 26)

2. ด้านการบริหาร สรุปได้ดังนี้

1) การสร้างรายได้ โดยการใช้ระบบเทคโนโลยีฐานข้อมูล เพื่อการบริหารข้อมูลความสัมพันธ์ (Relational) ของลูกค้า ความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้าด้วยกัน ความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริการ การศึกษาลูกค้าตามพื้นที่ท้องถิ่น (Geographic) หรือการศึกษาพฤติกรรมลูกค้า (Behavior) เพื่อใช้ในการวางแผนการตลาด ตลอดจนการวางกลยุทธ์เพื่อการได้เปรียบในเชิงธุรกิจ (Competitive Advantage)

การมีระบบฐานข้อมูลดังกล่าว ยังช่วยให้ มีการกำหนดนโยบายด้านราคาที่มีประสิทธิภาพ โดยการวัดและจัดการผลกำไรจากลูกค้าและบริการลูกค้ากลุ่มใดหรือบริการใดให้ผลประโยชน์หรือกำไรกับสถาบันการเงิน หรือลูกค้ากลุ่มใดซึ่งสถาบันการเงินประกอบการแบบไม่มีกำไรอยู่ ทั้งนี้ เพื่อผู้บริการจะสามารถวางกลยุทธ์ในการตั้งราคาบริการและดอกเบี้ยได้ถูกต้อง นอกจากนี้ ยังช่วยในการกระจายและศึกษาต้นทุนและราคาของบริการ เนื่องจากปัจจุบันผลต่างของดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากน้อยลง ความเสี่ยงสูงขึ้น ย่อมมีผลต่อกำไร การแข่งขันและการแย่งลูกค้าในวงการสถาบันการเงินทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น ดังนั้นถ้าสามารถทราบถึงต้นทุนที่แท้จริงของบริการต่าง ๆ จะทำให้ผู้บริหารสามารถทราบถึงผลการประกอบการของแต่ละหน่วยงาน เพื่อสามารถจัดระบบผลตอบแทนกับพนักงานเพื่อกระตุ้นตลาดที่ต้องการ (Segment) ได้ผลดียิ่งขึ้น

นอกจากนี้ การมีระบบฐานข้อมูล ยังช่วยให้มีความคิดริเริ่ม การพัฒนาและการให้บริการต่าง ๆ ในธุรกิจสถาบันการเงิน จากการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วและรุนแรงมากขึ้น การที่สามารถตอบสนองความต้องการลูกค้าทันท่วงทีและถูกต้อง ย่อมเป็นการได้เปรียบเชิงธุรกิจ ดังนั้นข้อมูลและระบบคอมพิวเตอร์ที่มีคุณภาพและถูกต้อง สะดวกในการปรับปรุงเพื่อรองรับ และสนับสนุนการบริการดังกล่าวนี้ ย่อมมีบทบาทสำคัญในการประกอบการธุรกิจ ที่มีผลตอบแทนมากยิ่งขึ้น

2) การบริหารความเสี่ยง ความเสี่ยงมีผลต่อค่าใช้จ่ายในการสำรองหนี้สูญหรือหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งส่งผลให้กำไรสุทธิลดลงไป ดังนั้นถ้าสามารถจัดการกับความเสี่ยงของบริการต่าง ๆ และลูกค้า กำหนดมาตรการที่ถูกต้อง เหมาะสมและอาจมีบริการใหม่ ๆ ในการจัดการกับความเสี่ยงนั้น เพื่อให้ผลประโยชน์ตอบแทนกับสถาบันการเงินได้ดียิ่งขึ้น (สุรศักดิ์ เถกิงเกียรติ,2539 : 24-26) ความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ นอกจากเกิดจากการวิเคราะห์ ซึ่งสามารถใช้ระบบ Expert System มาช่วยในการทำงานแล้ว ส่วนหนึ่งเกิดจาก

2.1) การจัดโครงสร้างการทำงานที่ไม่เหมาะสม ทำให้ขาดการประสานงานกับหน่วยงานฝ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2) การไม่ตรวจสอบการทำงาน ทำให้เกิด การทำทุจริต , การให้สินเชื่อเกิดอำนาจผู้จัดการ สามารถอนุมัติ , การคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าปกติ , การให้สินเชื่อที่ไม่มีหลักประกัน และมีปัญหาเข้าเกณฑ์หนี้ด้อยคุณภาพ

2.3) การขาดทะเบียนเครดิตกลาง ทำให้มีการปล่อยสินเชื่อซ้ำราย (เมธา สุวรรณสาร, 2540 : 55-56)

ซึ่งความเสี่ยงในการให้สินเชื่อดังกล่าว สามารถที่จะควบคุมได้ โดยการจัดระบบการบริหารที่ดี โดยใช้ระบบเทคโนโลยีที่เชื่อมโยงข้อมูล กับหน่วยงานฝ่ายต่าง ๆ เข้ามาช่วย

3) <u>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u> สถาบันการเงิน มีการนำระบบอินทราเน็ตเข้ามาช่วยในสนับสนุนในการทำงาน ในรูปแบบของสำนักงานอัตโนมัติ โดย นำเอารูปแบบการทำงานทุกอย่าง ที่อยู่ในระบบอินเตอร์เน็ต ที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลร่วมกัน มาประยุกต์ใช้ภายในองค์กรเท่าที่จำเป็น ไม่ว่าจะเป็นในด้านเทคโนโลยี การสื่อสาร การใช้งานจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ โดยการเป็นการใช้งานภายในองค์กร ก่อให้เกิดการพัฒนารูปแบบการบริหารสำนักงาน ทำให้ผู้บริหาร ในทุกระดับ สามารถติดต่อสื่อสาร รับทราบข่าวสาร คำสั่งของธนาคาร ได้สะดวกรวดเร็ว (ฝ่ายวางแผนและปฏิบัติการสารสนเทศ , 2542 : 5) ลดรูปแบบความซ้ำซ้อนของงาน การลดปริมาณเอกสารหรือทำให้เป็นสำนักงานไร้กระดาษ นำไปสู่ประสิทธิภาพในการทำงาน การลดต้นทุนด้านต่าง ๆ (สัญญา คล่องในวัย , 2541 : 13-14) อีกทั้งยังมีประโยชน์ทางอ้อมอื่น ๆ เช่น การประหยัดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานในระยะยาว เป็นต้น (ชัชวาล พรรณลาภ , 2532 : 787) ซึ่งการลดต้นทุนในการผลิตที่ต่ำ จะนำไปสู่ราคาของสินค้าและบริการที่ต่ำ เพิ่มโอกาสในการแข่งขัน (พสุ เดชะรินทร์ , 2540 : 52)

ดังนั้นจะเห็นว่า การที่สถาบันการเงินนำเทคโนโลยีมาช่วยในการทำงาน ทำให้มีต้นทุนทั้ง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าเผื่อหนี้สูญลดลง ขณะที่มีรายได้ จากการขยายบริการอื่น ๆ เพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้มีกำไรเพิ่มขึ้น ทำให้สถาบันการเงินมี แหล่งเงินระยะยาว โดยเฉพาะเงินกองทุน ที่เพิ่มขึ้นแล้ว ยังช่วยให้การให้บริการลูกค้า ทั้งในการเข้าถึง , การรับ-จ่ายเงินกู้ ผ่านเครือข่ายสาขา และความรวดเร็วในการอนุมัติสินเชื่อ ดียิ่งขึ้น

2.7.4. เครือข่ายสาขา

เป็นช่องทางในการกระจายผลิตภัณฑ์สู่ผู้บริโภค สถาบันการเงินมีช่องทางการจำหน่ายคือในรูปของการให้บริการแก่ลูกค้าโดยตรง ไม่สามารถให้บริการผ่านคนกลางได้ เพราะลักษณะของบริการจะแยกออกจากผู้ขายไม่ได้ (ประจักษ์ ฉัตรสิริเลิศ , 2530: 43) เครือข่ายเป็นสิ่งที่สามารถ อำนวยความสะดวกในการเข้าถึง เพื่อติดต่อขอใช้บริการ การเบิกจ่ายเงินงวดก่อ

สร้าง การชำระเงินงวด ซึ่งถ้าสถาบันการเงินใดมีเครือข่ายมาก ก็จะสามารถอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าได้มากขึ้น รวมทั้งการเข้าถึงลูกค้าก็จะมีมากกลุ่มขึ้น

เครือข่ายสาขานอกจาก จะใช้เป็นช่องทางในการกระจายสินค้าและบริการแล้ว ยังถือเป็นช่องทางกระจายความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ โดยถ้าสถาบันการเงินใดที่ไม่มีสาขา (Unit Banking) การให้กู้ของสถาบันการเงินนั้น จะเป็นไปในลักษณะ Whole sale คือให้กู้ยืมแก่รายใหญ่ ๆ ขณะที่สถาบันการเงินที่มีสาขา (Branch Banking) การให้กู้จะมีลักษณะ Retail คือมีการกระจายเงินให้กู้ยืมรายย่อย ๆ ได้มาก ถึงแม้สถาบันการเงินแบบแรก จะมีความสะดวก มีค่าใช้จ่ายในการติดตามเงินกู้ที่น้อย แต่ก็ไม่สามารถกระจายความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อได้มาก เนื่องจากมีกลุ่มลูกค้ากระจุกอยู่ไม่กี่กลุ่ม ขณะที่สถาบันการเงินอย่างหลัง มีโอกาสในการที่จะกระจายความเสี่ยงได้ดีกว่า ถึงแม้จะมีผลต่อค่าใช่จ่ายในการดำเนินงานที่สูง ซึ่งถ้าสถาบันการเงินนั้น มีการวางระบบบริหารจัดการที่ดี การนำเทคโนโลยีมาช่วยในการดำเนินงาน สถาบันการเงินนั้นก็น่าจะสามารถลดค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้

นอกจากนี้ ยังมีเครือข่ายอื่น ๆ เช่น เครือข่ายกับผู้ประกอบการจัดสรร ในการนำลูกค้ามากู้สินเชื่อผู้ซื้อบ้านรายย่อย , การสร้างเครือข่ายกับบริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น (วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ [ธ.อ.ส.] , 2542 : 24-25)

ดังนั้นถ้าสถาบันการเงินใดมีสิ่ง ที่เป็นจุดแข็งเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ ที่อยู่อาศัยมาก หรือสามารถที่จะพัฒนาเงื่อนไขที่เป็นจุดอ่อนเกี่ยวกับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในทิศทางที่เสริมจุดแข็ง หรือทิศทางที่พัฒนาจุดอ่อนที่เกี่ยวกับการให้สินเชื่อก็จะทำให้การบริหารและการบริหารสินทรัพย์และหนี้สิน มีเสถียรภาพ ความมั่นคง และทำให้การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินนั้น เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพในที่สุด

2.8 <u>แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)</u>

2.8.1 หลักการ

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผน ฯ 8 ยึดถือหลักการการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศให้เป็นไปในลักษณะที่ยั่งยืนและมีความเหมาะสมสอดคล้องกับภาวะการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งภาวะการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทางสังคมที่ปรับเปลี่ยนเป็นเชิงอุตสาหกรรมมากขึ้น โดยมุ่งแนวทางการพัฒนาที่มีความสมดุลทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ ตลอดจนการพัฒนาคุณภาพชีวิตและสภาพแวดล้อมของชุมชนในการอยู่อาศัยเป็นสำคัญบนพื้นฐานของการประสานความร่วมมือและส่งเสริมบทบาทภาคเอกชนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย ในขณะที่ภาครัฐจำเป็นต้องพัฒนาและปรับปรุงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการเกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนและกำกับดูแลการพัฒนาให้ดำเนินไปอย่างเหมาะสม

2.8.2 วัตถุประสงค์

แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนฯ 8 มีวัตถุประสงค์หลัก 3 ประการ ได้แก่

1) มุ่งพัฒนาให้ประชาชน มีมาตรฐานการอยู่อาศัยและคุณภาพชีวิตที่ดี โดยใช้มาตรการผังเมืองเป็นเครื่องมือชี้นำการพัฒนาที่ดิน และประสานการลงทุนบริการพื้นฐานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม

2) พัฒนาส่งเสริมโอกาส ให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเร่งพัฒนาระบบการออมและการระดมทุนระยะยาว ตลอดจนเสริมการกระจายบริการสินเชื่อให้เพียงพอ และทั่วถึง

3) ปรับปรุงองค์กร กลไกการบริหารจัดการของรัฐให้มีประสิทธิภาพเพื่อสนับสนุนดูแลด้านการตลาดที่อยู่อาศัยและการคุ้มครองผู้บริโภค ตลอดจนสนับสนุนให้องค์กรชุมชนเป็นแกนหลักในการพัฒนาตนเอง โดยมีภาครัฐและองค์กรเอกชน เป็นผู้สนับสนุน

2.8.3 เป้าหมาย

1) จัดสร้างที่อยู่อาศัยและปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ บนพื้นฐานที่ยั่งยืนที่จะทำให้ประชาชนรวมทั้งคนยากจน และผู้ด้อยโอกาสได้มีที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอ ทั่งถึงในระดับคุณภาพและราคาที่ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้

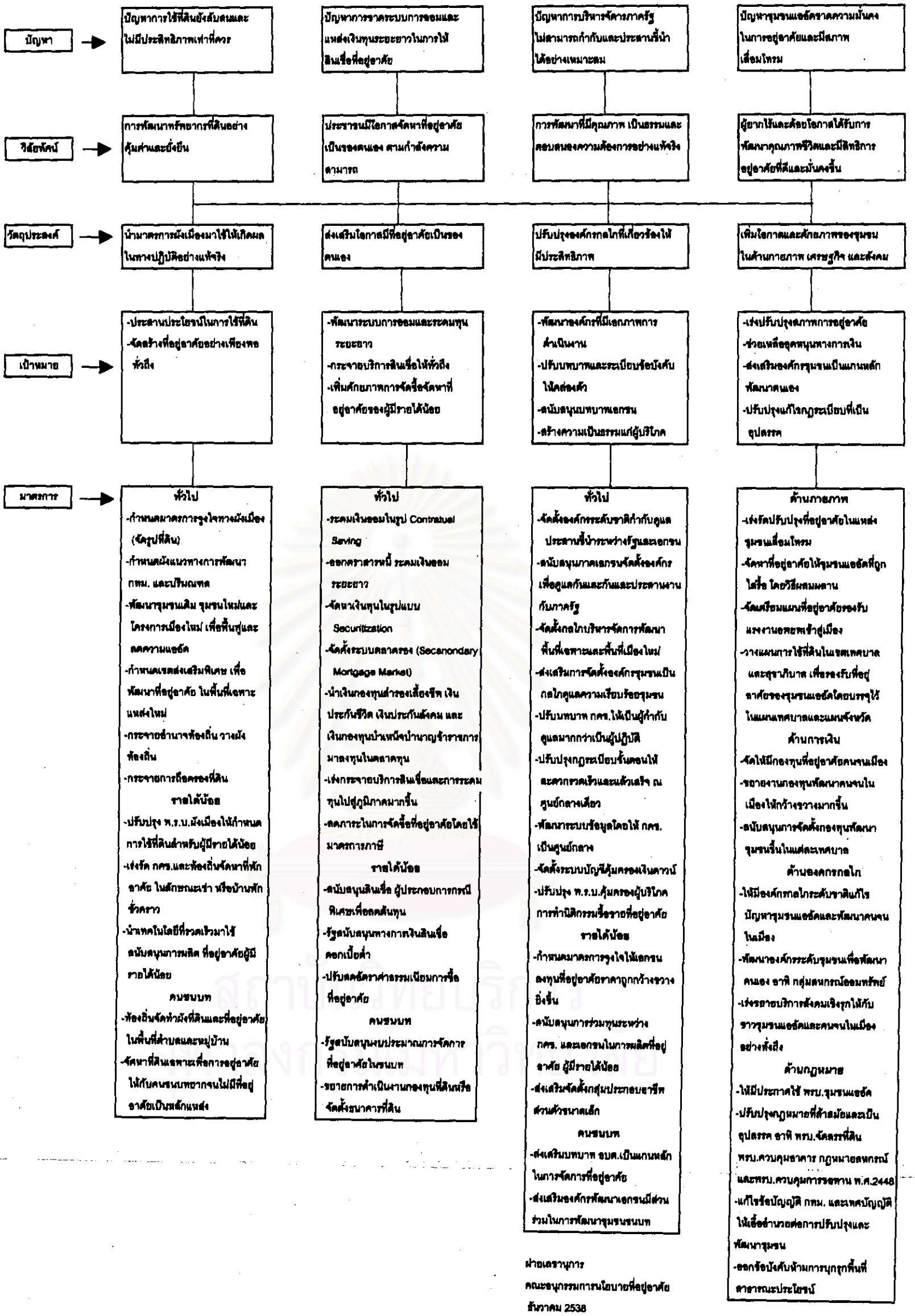
2) เพิ่มประสิทธิภาพระบบบริหารจัดการภาครัฐ โดยปรับปรุงบทบาทภาครัฐให้เป็นผู้ส่งเสริม สนับสนุนและกำกับดูแลการดำเนินงานการจัดสร้างที่อยู่อาศัย มากกว่าการเป็นผู้ปฏิบัติงานโดยตรง และสนับสนุนให้ภาคเอกชน องค์กรพัฒนาเอกชนรวมทั้งองค์กรชุมชน เข้ามามีส่วนร่วมในกระบวนการพัฒนาการจัดการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

3) จัดสร้างที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานครปริมณฑลและภูมิภาค รวมทั้งสิ้นประมาณ 200,000 หน่วย เพื่อรองรับความต้องการและพัฒนาให้ประเทศมีมาตรฐานการอยู่อาศัย และคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
สนับสนุนบทบาทองค์กรชุมชนในการปรับปรุงดูแลที่อยู่อาศัย ของชุมชนเองให้มีสภาพความเป็นอยู่ที่ดี และเป็นระเบียบเรียบร้อย (คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2538: 16-17)

2.8.4 แนวทางและมาตรการ

แผนพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยฉบับดังกล่าว ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนา โดยแบ่งออกเป็น (1) ด้านกายภาพ ผังเมือง และการใช้ที่ดิน (2) ด้านการเงินและงบประมาณ (3) ด้านองค์กร กลไก และกระบวนการ (4) ด้านกฎหมายและภาษี ดังแสดงตามแผนภูมิที่ 2.2 สำหรับในส่วนของ แนวทางและมาตรการทางด้านการเงินและงบประมาณ มีเนื้อหา โดยสรุปได้ดังนี้

แผนภูมิที่ 2.3 แผนพัฒนาที่อยู่อาศัยในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2540-2544)



ฝ่ายเลขานุการ
คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย
ธันวาคม 2538

1) แนวทางและมาตรการทั่วไป

(1) ให้มีการพัฒนาระบบการออมระยะยาวเพื่อการจัดซื้อที่อยู่อาศัยภายใต้ขีดความสามารถของผู้มีเงินได้ทุกระดับอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง โดย

ก. ส่งเสริมอย่างจริงจังให้สถาบันการเงิน (ทุกประเภทที่สามารถระดมเงินออกได้) ให้ระดมเงินออมในรูป Contractual Saving มากขึ้นหรือให้บริการรับฝากเงินระยะยาวเพื่อการกู้ยืมจัดหาที่อยู่อาศัย (Contractual Saving for Housing Loan) ในรูปแบบใหม่ ๆ ที่มีประสิทธิภาพโดยใช้มาตรการจูงใจด้านภาษี โดยเท่าเทียมกันหรือดีกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากไม่มีส่วนของการเก็งกำไรอันจะก่อให้เกิดเงินเฟ้อได้

ข. สนับสนุนการออกตราสารหนี้ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจต่าง ๆ รวมทั้งธุรกิจด้านพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อการระดมเงินออมระยะยาว โดยแก้กฎหมายให้ผู้ออมทรัพย์หรือลงทุนซื้อตราสารหนี้ดังกล่าว ได้รับการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยตราสารหนี้นั้น ๆ เท่าเทียมกับการออมเงินในสถาบันการเงินต่าง ๆ

(2) พัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยให้สามารถระดมเงินทุนระยะยาวจากตลาดทุน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพเงินทุนหมุนเวียนในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดย

ก. สนับสนุนการจัดหาเงินทุนในรูปแบบ Securitisation ซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกันและออกกฎหมายจัดตั้งระบบตลาดรองเพื่อการระดมทุนและสร้างสภาพคล่องเพื่อการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (Secondary Mortgage Market) ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ข. พิจารณาความเหมาะสม ในการขยายสัดส่วนการนำเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินประกันชีวิต เงินประกันสังคมและเงินกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ มาลงทุนในตลาดทั้งในส่วนที่เป็นตราสารทุนและตราสารหนี้ของกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น

(3) สนับสนุนการระดมเงินทุนและการกระจายสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น เพื่อผลต่อการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้โดย

ก. สนับสนุนสถาบันการเงินให้กระจายบริการการระดมเงินทุนและสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น โดยอนุญาตให้สถาบันการเงินทุกชนิดสามารถระดมทุนและให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกับบุคคลธรรมดาได้โดยทั่วถึง

ข. พัฒนาประสิทธิภาพของสถาบันการเงินด้านสินเชื่อที่อยู่อาสัยที่มีอยู่ให้สามารถระดมทุนและให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

(4) สร้างความเป็นธรรมแก่ผู้บริโภคและผู้ประกอบการในการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัยโดย

I19011624

ก. สนับสนุนการจัดตั้งระบบบัญชีคุ้มครองเงินดาวน์ในการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อให้การคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

ข. ปรับปรุง พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค หมวดการคุ้มครองผู้อยู่อาศัย ให้การทำนิติกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามสัญญามาตรฐานที่ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคจัดทำขึ้น

2) แนวทางและมาตรการเฉพาะกลุ่ม

2.1) กลุ่มผู้มีรายได้น้อย

(1) รัฐสนับสนุนการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการภาคเอกชน ที่ดำเนินการผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นพิเศษเพื่อลดต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัย โดยพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการส่งเสริมการลงทุนใน โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลาง ให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย และภาระต้นทุนโครงการ

(2) รัฐสนับสนุนงบประมาณผ่านสถาบันการเงินของรัฐ เพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำแก่ผู้มีรายได้น้อยทั้งในเมืองและชนบท

(3) รัฐให้การช่วยเหลืออุดหนุนทางการเงินหรือที่ดินบางส่วนในรูปแบบที่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อให้สามารถซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้ที่ทำงาน

2.2) กลุ่มคนจนในชุมชนแออัดและคนจนไร้ถิ่นที่อยู่

(1) จัดให้มีกองทุนที่อยู่อาศัยคนจนในเมือง เพื่อให้ชาวชุมชนแออัดและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกู้ยืมเงินเพื่อจัดหาที่ดินและที่อยู่อาศัยเป็นการเฉพาะให้แก่ชาวชุมชนแออัด

(2) ขยายการให้เงินกู้แก่ชาวชุมชนแออัดจากกองทุนพัฒนาคนจนในเมืองให้กว้างขวางมากขึ้น ทั้งใน กทม. ปริมณฑล และเมืองภูมิภาคสำคัญ ๆ

2.3) กลุ่มคนชนบท

(1) รัฐให้การสนับสนุนงบประมาณเพื่อดำเนินนโยบายและมาตรการด้านการจัดการที่อยู่อาศัยในชนบท โดยเฉพาะการจัดหาที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับคนยากจนชนบท การปฏิบัติให้เป็นไปตามผังตำบลและหมู่บ้านจัดทำไว้รวมตลอดทั้งการสนับสนุนงบประมาณสถาบันการเงินของรัฐ เพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมแก่คนชนบท

(2) สนับสนุนการจัดหาแหล่งเงินทุนหมุนเวียนเพื่อให้ผู้ยากไร้ที่ขาดความเชื่อถือในระบบการเงินปกติสามารถนำมาสนับสนุนและพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยขยายการดำเนินงานของกองทุนที่ดินหรือจัดตั้งธนาคารที่ดิน เพื่อให้ประชาชนเช่าซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์

3) แนวทางและมาตรการเฉพาะพื้นที่

3.1) เขตเทศบาลและสุขาภิบาล โดยสนับสนุนการจัดตั้งกองทุนพัฒนาชุมชนขึ้นในแต่ละเทศบาล เพื่อใช้ในการแก้ไขปัญหาและปรับปรุงพัฒนาชุมชนแออัดให้ทันต่อสถาน

สถานการณ์และมีความยืดหยุ่น ซึ่งแหล่งที่มาของงบประมาณอาจจัดสรรจากเงินอุดหนุนของรัฐ เงินอุดหนุน ส.ส. การให้ความช่วยเหลือจากเจ้าของที่ดินและภาคเอกชน เป็นต้น (คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2538: 23-26)

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย