

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เกราะห์ในประเทศไทย



นางอัญชลี พสุนทร

006520

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาบัณฑิต
แผนกวิชาการ เงินและการธนาคาร

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. ๒๕๖๑

SAVINGS AND LOAN ASSOCIATION FOR HOME FINANCING IN THAILAND

Mrs. Anchalee Yossundara

A thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Accountancy

Department of Banking and Business Finance

Graduate School

Chulalongkorn University

1974

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เมมเบรนพนังบันน์เป็นส่วนหนึ่งของ
การศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

.....
.....

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการตรวจวิทยานิพนธ์



.....
.....

ประธานกรรมการ

.....
.....

กรรมการ

.....
.....

กรรมการ

อาจารย์ผู้ควบคุมการวิจัย อาจารย์บีร์ก์ บุรณศิริ

วันที่ 18 เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๗๗

หัวข้อวิทยานิพนธ์ สถาบันเงินคอมและเงินกู้เพื่อการ เศรษฐกิจและการท่องเที่ยวในประเทศไทย
 ชื่อ นางอัญชลี พสุนทร แผนกวิชา การเงินและการธนาคาร
 ปีการศึกษา ๒๕๖๓

บทคัดย่อ

เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร โภคทรัพย์มากขึ้น จึงทำให้เกิดปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย ซึ่งสาเหตุของความขาดแคลนที่อยู่อาศัยนั้น เนื่องมาจากการขาดเงินลงทุน เพราะการจัดสร้างหรือซื้อที่อยู่อาศัยทองใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ผู้ที่จะมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง โภคทรัพย์ เป็นผู้ที่มีเงินจำนวนมาก หรืออ่อน เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติ และความสามารถเพียงพอที่จะใช้บริการการให้เช่าของหน่วยงานต่าง ๆ ที่อยู่ได้

ปัจจุบันหน่วยงานที่ทำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัย มีทั้งหน่วยงานที่เป็นของรัฐบาล เอกชน และในรูปของสหกรณ์ ซึ่งการทำเนินงานของหน่วยงานรัฐบาลมีอยู่คู่กัน ๑ แห่ง คือ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน การเคหะแห่งชาติทำหน้าที่ในการร่วมเหลือผู้รายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยโดยตรง ซึ่งผู้รายได้ระดับนี้ไม่สามารถจ่ายค่าเช่า หรือค่าเชื้อเช่าได้เพียงพอที่จะซักจูงให้เอกชนมาลงทุนได้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ดำเนินกิจการในการให้เช่าในเงินเพื่อการจัดทำที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารสูง และระยะเวลาในการให้เช่าในเงินสั้นเท่า ๆ กับหน่วยงานของเอกชนที่แสวงหากำไร ประชาชนที่ใช้บริการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่มีจำนวนน้อย ส่วนธนาคารออมสินนั้น การทำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยเป็นเพียงบริการส่วนหนึ่ง ของธนาคารแห่งนั้น โดยธนาคารรับฝากเงินออมสินประจำเดือน เศรษฐกิจและการให้เช่าในเงินกู้ ซึ่งเมื่อฝากเงินครบกำหนดแล้วธนาคารให้สินเชื่อในการขอเช่าในเงินได้ แต่เนื่องจากธนาคารออมสินกำหนดวงเงินให้จำกัดและระยะเวลาฝากนานเกินไป จึงทำให้บริการด้านนี้ไม่ได้ผลเท่าที่ควรในการแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย สำหรับหน่วยงานของเอกชนที่ทำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยนั้น แม้จะมีธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคาร และกิจการประจำเดือนเชิงชีวิตร ซึ่งการทำเนินงานของเอกชนนั้นทำได้หวังผลกำไร อัตราดอกเบี้ยเงินให้เช่าสูงและระยะเวลาการยอนชำระสั้น ฉะนั้นผู้ที่จะสามารถใช้บริการของเอกชนให้เจ้มีจำนวนน้อยมาก และหน่วยงานอีกประเภทหนึ่งที่ค่าเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัย คือ สหกรณ์ ซึ่งกิจการของสหกรณ์ในประเทศไทยนั้นยังไม่เป็นที่แพร่หลาย

และได้รับความนิยม การดำเนินงานของสหกรณ์จึงทำกันเฉพาะในกลุ่มสมาชิกเล็ก ๆ ที่รู้จักกันดีเท่านั้น เมื่อได้พิจารณาดึงหน่วยงานทั่ว ๆ ที่ดำเนินงานทางค้านที่อยู่อาศัยในปัจจุบันแล้ว จะเห็นได้ว่า ประเทศไทยยังไม่มีหน่วยงานใดที่ทำหน้าที่ให้ความช่วยเหลือทางการเงินในการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาภัยมียาว เนื่องจากความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย จึงไม่ได้คนอยู่บ้านมีแค่เดือนเดือนสองเดือน แต่เมื่อกันเนื่องจากการขาดแคลนเงินลงทุน เพื่อที่อยู่อาศัยพื้นที่รา阔อุดหนุนเบี้ยต่ำและระยะเวลาภัยมียาว

การแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยให้คนอยู่บ้านนั้นอาจทำได้ โดยการที่รัฐบาลจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะอย่างที่ทำการระดมเงินออมจากประชาชนทั่ว ๆ ไป และบุลงุณนั่น ๆ และลงทุนไปในการใหญ่เพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการภัยมียาว ซึ่งสถาบันการเงินประเภทนี้เรียกว่า "Savings and Loan Association" ในประเทศไทยและอเมริกาหรือ "Building Society" ในประเทศอังกฤษ ซึ่งสถาบันการเงินประเภทนี้ได้ประสบผลสำเร็จมาแล้วในการช่วยแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยในเวียดนามและอเมริกาให้ดีอย่างมาก

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหง闪 เคราะห์ในประเทศไทย "Savings and Loan Association for Home Financing in Thailand" จะทำหน้าที่ในการระดมเงินออมจากประชาชนและบุลงุณนั่น ๆ และใหญ่เป็นไปในการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำ และระยะเวลาภัยมียาว ซึ่งแหล่งเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหง闪 เคราะห์จะมาจากการสนับสนุนให้มีการออมเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้น โดยสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหง闪 เคราะห์ให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ เงินออมสูงกว่าที่สถาบันการเงินอื่น ๆ ให้ และมีวงเงินให้สำหรับบุคคลที่ออมเงินไว้กับสถาบันจนได้ครบตามจำนวนและเวลาที่กำหนดไว้กับสถาบัน ซึ่งจะเป็นการระดมเงินออมเข้าเป็นเงินทุนของสถาบันให้เสร็จ นอกจากนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหง闪 เคราะห์ จะนำแหล่งเงินออมที่มีอยู่แล้วแห่งบังคับให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ให้ถูกนำมาใช้ประโยชน์ เพื่อการลงทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งเงินสะสมของ ข้าราชการ พนักงาน และลูกจ้าง เป็นแหล่งเงินออมแหล่งใหญ่ที่น่าจะนำมาใช้ประโยชน์เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยได้ ประโยชน์จากการนำเงินสะสมมาใช้ในก้าวที่อยู่อาศัยนี้จะทำให้ ข้าราชการ พนักงาน และลูกจ้างที่ขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้เป็นโอกาส จัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ให้โดยการขอภัยเงินระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยต่ำจากสถาบัน นอกจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหง闪 เคราะห์จะร่วมมือกับการ เกหง闪 ชาติเพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย โดยการให้การ เกหง闪 ชาติภัยเงินระยะสั้นเพื่อจัดสร้างที่อยู่อาศัย

ที่ไม่สามารถและสมควรแก้ตัวพำนายให้แก่ประชาชนในราคากู๊ด และผู้ท้องการซื้อท่ออยู่อาศัย ที่การ เกหะแห่งชาติจัดสร้างขึ้นก็สามารถที่จะขอภัยเงินจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกหะ - เกราะที่ได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาภัยมายาวเพื่อนำไปจ่ายชำระค่าซื้อท่ออยู่อาศัยแก่การ เกหะ แห่งชาติ ซึ่งวิธีการนี้จะช่วยลดภัยทางความขาดแคลนในท่ออยู่อาศัยลง ให้อย่างมาก เพราะมีทั้งหน่วยงาน ที่ให้ภัยเงินและหน่วยงานที่จัดสร้างท่ออยู่อาศัยจำหน่ายในราคากู๊ด

Thesis Title Savings and Loan Association for Home Financing in Thailand

Name Mrs. Anchalee Yossundara

 Department of Banking and Business Finance

Academic Year 1974

ABSTRACT

The demand for housing in the Bangkok area has been steadily increasing while the actual supply has grown quite slowly. The cause of a shortage of available dwellings is mainly a lack of financial support. Anyone who desires a home of their own must either have a considerable amount of ready cash or possess sufficient personal property to serve as collateral for a mortgage loan.

At the present time housing projects are being implemented by the Government, private enterprises and cooperative societies. On the Government side three groups are involved, namely: the National Housing Authority, the Housing Bank and the Government Savings Bank. The National Housing Authority is responsible for assisting people with low incomes by providing housing projects which they can afford. The Housing Bank provides funds from which people can obtain mortgage loans for buying a home. Unfortunately their interest rates are usually as high as those offered by commercial banks. This service is therefore not attractive to many people. Financing home mortgages is only one of the Government Savings Bank's services. They usually provide such loans only to customers who have systematic savings accounts. This service has not been very widely used since such loans are available only in small amounts and the length

9

of time allowed is not very long

Some members of the private enterprises which are involved in housing projects include commercial banks, housing project developers and finance companies. The primary objective of such companies is to make a profit. This usually necessitates high interest rates and short repayment periods. Cooperatives Societies are also involved in financing housing projects but these have not yet achieved popular support in Thailand. Thus for Thailand still has no organization which can help people to buy a home with long term and low interest loans.

The Government may be able to solve this problem by establishing a financial institution which will offer low interest loans to people who want to build their own homes. This type of financial institution is known in the USA. as a Savings and Loan Association, and in Great Britain as Building Society.

Savings and Loan Association in Thailand could seek public funds from investors and simultaneously offer low interest and long term loans to its customers. Many types of incentives can be used to obtain funds for association, such as higher interest rates than are offered by savings banks, or to used provident funds of civil servants, government officials, etc. In this manner the Savings and Loan Association can help people to buy their own homes by using association funds through low interest loans. In addition, the Savings and Loan Association can cooperate with the National Housing Authority in solving the housing shortage by offering loans to the National Housing Authority for building quality homes which can be sold at reasonable prices.

กำนำ

วิทยานิพนธ์เรื่องสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เกษตรที่ในประเทศไทยนี้ ผู้เขียนได้พยายามเรียบเรียงขึ้นจากการศึกษา และรวมรวมข้อมูลต่าง ๆ โดยมุ่งที่จะให้เป็นประโยชน์ เพื่อใช้เป็นแนวทางที่igma และกันคัว เพื่อจัดตั้งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรที่ในประเทศไทยนี้ อันจะเป็นประโยชน์ในการช่วยแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยให้กับน้องดัง

ในการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้ ผู้เขียนได้รับความอนุเคราะห์เอกสารอ้างอิงและข้อมูล ตัวเลขต่าง ๆ จาก ศุภชัย เนตสุนทร ผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ คุณจุนพล วิรุณะ พุชราภรณ์ผู้จัดการสหกรณ์เกษตรกรุงเทพฯ จำกัด คุณระวีวรรณ ไชยมุทร เจ้าหน้าที่ธนาคารกรุงเทพ จำกัด คุณอรุณรัตน์ นาดาวราราหงส์ เจ้าหน้าที่บริษัทบางกอกโภชนา粗 จำกัด คุณลิทธิชัย สิงสาครเวศ จำกัด สำนักงานที่ปรึกษาทางการเงินและเจ้าหน้าที่ห้องสมุดธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งผู้เขียนขอสincere ขอบคุณอย่างสูงที่อนุญาตให้เขียนสัมภาษณ์และรวมรวมข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์ ของการเขียนวิทยานิพนธ์เรื่องนี้เป็นอย่างยิ่ง

นอกจากนี้ ท่านรองศาสตราจารย์สังวร ปัญญาคิด และอาจารย์ชิตา ลดีกุลนันท์ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ได้กรุณาแก้ไขข้อผิดพลาดและขออภัยทั้ง ทั้งสองท่าน ซึ่งช่วยให้วิทยานิพนธ์นี้มีความสมบูรณ์แข็งแกร่งมาก

และท่านสุทธายิ่ง ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงก็อ คุณปรีดา บุราโนริ หัวหน้ากองวางแผนและวิเคราะห์โครงการ การเกษตรแห่งชาติ ที่ได้กรุณารับเป็นผู้ควบคุมการวิจัย ซึ่งได้ให้ความคิดเห็น ข้อคิดแนะแนวทางทั่ว ๆ ที่เป็นประโยชน์ ตลอดจนตรวจแก้วิทยานิพนธ์เรื่องนี้

รายการตารางประกอบ

ตารางที่	หน้า
๑. สถิติจำนวนประชากรและจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๐ - ๒๕๐๘	๖
๒. อัตราการเกิด อัตราตาย และอัตราเริ่มต้นธรรมชาติของเทศบาล กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๙ - ๒๕๑๒	๗
๓. จำนวนประชากรที่ย้ายถิ่นเข้าสู่เทศบาลกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๐๙ - ๒๕๐๔	๙๐
๔. จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในฝั่งนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๑๕	๙๑
๕. จำนวนที่อยู่อาศัยที่คาดว่าจะขาดแคลนในเขตฝั่งนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๑๕ จำแนกตามชนุคราชไปต่อเดือน	๙๒
๖. เป้าหมายในการก่อสร้างที่อยู่อาศัย สำหรับผู้รายได้น้อยใน นครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๑๕	๙๓
๗. เป้าหมายในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของ ผู้รายได้ปานกลาง โดยสถาบันเงินคอมและเงินกู้เพื่อการ เพาะปลูกในเขตฝั่งนครหลวง ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ - ๒๕๑๕	๙๔
๘. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๑๖	๙๕
๙. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๑๗	๙๖
๑๐. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๑๘	๙๗
๑๑. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๑๙	๙๘
๑๒. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๐	๙๙
๑๓. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๑	๑๐
๑๔. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๑
๑๕. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๒๓	๑๒

ตารางที่

หน้า

๑๖. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๙๖	๔๓
๑๗. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๙๗	๔๔
๑๘. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๙๘	๔๕
๑๙. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๙๙	๔๖
๒๐. ประมาณความต้องการเงินทุนปี พ.ศ. ๒๕๙๙ - ๒๖๐๐	๔๗
๒๑. ปริมาณเงินฝากที่ธนาคารพาณิชย์ และธนาคารออมสิน ในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๙๗ - ๒๖๐๐	๔๘
๒๒. การประมาณปริมาณเงินฝากที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อ [†] การเพาะปลูกพืชไร่ ๒๖๐๐	๔๙
๒๓. จำนวนเงินสะสมของชาราชการ ปี พ.ศ. ๒๕๙๙ - ๒๖๐๐	๕๐
๒๔. การประมาณแหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อ [†] การเพาะปลูกพืชไร่ พ.ศ. ๒๕๙๙ - ๒๖๐๐	๕๑

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	๑
คำนำ	๒
รายการตารางประกอบ	๓
 บทที่	
๑. บทนำ	๙
ความเป็นมาของภารวิจัย	๙
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	๑๓
ขอบเขตของการวิจัย	๑๔
ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัย	๑๕
วิธีดำเนินการวิจัย	๑๖
 ๒. สภาพความต้องการที่อยู่อาศัยและบทบาทของรัฐในการจัดทำที่อยู่อาศัย	๑๗
ก. ความต้องการที่อยู่อาศัยในอดีต	๑๗
ข. สาเหตุของความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร	๑๘
๑. การเพิ่มขึ้นตามธรรมชาติของพืด เมือง	๑๘
๒. การอพยพเข้าสู่เมืองหลวงของคนชนบท	๑๙
๓. หันตัวของประชาชนเปลี่ยนไป	๒๐
๔. การไม่กลับภูมิลำเนาเดิมของบุคคลที่เก่าแก่ในกรุง	๒๑
ก. ความต้องการที่อยู่อาศัยในอนาคต	๒๒
ข. บทบาทของรัฐในการแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัย	๒๓



หน้า

บทที่

๓. การดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยในเมืองชุมชน	๒๐
ก. หน่วยงานของรัฐบาล	๒๐
ข. การเช่าและซื้อขาย	๒๑
๙. ธนาคารอิสลาม เครื่องเงิน	๒๒
๑. ธนาคารอิสลามลิน	๒๓
๒. หน่วยงานของเอกชน	๒๔
๓. ธนาคารพาณิชย์	๒๕
๔. หุ้นจัดตั้งสหกรณ์และอาคาร	๒๖
๕. กิจการเกรดิทฟอร์มิเตอร์	๒๗
๖. สหกรณ์	๒๘
๗. การแบ่งปันทรัพย์ความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยที่จะบังคับน้อมในอนาคต	๒๙
 ๔. สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เคราะห์ไชยราษฎร์ไทย	๓๔
ก. วัตถุประสงค์ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เคราะห์	๓๔
ข. การดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร — ส่งเงินให้ในฐานะเป็นสถาบันเงินออม	๓๕
๙. การดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร — ส่งเงินให้ในฐานะเป็นสถาบันให้ยืมโดยการจำนำ	๓๕
๗. แหล่งที่มาของเงินลงทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร	๓๖

๔. การประเมินความต้องการ เงินทุนและแหล่งที่มาของ เงินทุนของสถาบัน เงินออมและเงินกู้เพื่อการ เกษตร เกражที่ในปี พ.ศ. ๒๕๙๔ - ๒๕๙๕	๓๖
ก. การประเมินความต้องการ เงินทุนของสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษตร เกражที่ในปี พ.ศ. ๒๕๙๔ - ๒๕๙๕	๓๖
ก. การประเมินแหล่งที่มาของ เงินทุนของสถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เกษตร เกราชที่ในปี พ.ศ. ๒๕๙๔ - ๒๕๙๕	๓๖
๕. สรุปและขอเสนอแนะ	๕๖
บรรณานุกรม	๗๐๕
ประวัติการศึกษา	๗๑๕