

ชื่อเรื่องการค้าคว่ำแบบอิสระ

โครงการธนาคารอาคารสงเคราะห์สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่สมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ในจังหวัดลำปาง แพร่ และน่าน

ผู้เขียน

นายรังสรรค์ เฉลิมวงศ์

ปริญญา

ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์การเมือง)

อาจารย์ที่ปรึกษาการค้าคว่ำแบบอิสระ

รองศาสตราจารย์พรทิพย์ เชียรธีรวิทย์

## บทคัดย่อ

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการให้สินเชื่อแก่สมาชิก รวมถึงผลการดำเนินงานของธนาคารตามนโยบายของรัฐบาล และปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการให้สินเชื่อแก่สมาชิกของธนาคาร กลุ่มตัวอย่างของการศึกษาแบ่งเป็น 2 กลุ่มคือ กลุ่มพนักงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เป็นผู้อำนวยสินเชื่อในโครงการนี้ จำนวน 10 ราย และกลุ่มของสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ ที่ใช้บริการสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์สาขาลำปางจำนวน 200 ราย แพร่ 50 ราย และน่าน 50 ราย

ผลของการศึกษาพบว่าพนักงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่เป็นเพศชาย มีสถานภาพสมรสแล้ว อายุระหว่าง 31 - 40 ปี การศึกษาระดับปริญญาตรี ทำหน้าที่ในตำแหน่งปฏิบัติการและผู้ช่วยหัวหน้างาน มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนระหว่าง 10,000 - 20,000. บาท อายุการทำงานไม่เกิน 10 ปี

หลักเกณฑ์ในการให้กู้ในโครงการนี้ ผู้ขอกู้จะต้องเป็นสมาชิกของกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการเท่านั้น และเป็นการขอสินเชื่อใหม่เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลังแรก วงเงินให้กู้ไม่เกินร้อยละ 100 ของราคาประเมิน และให้กู้ไม่เกิน 65 เท่าของเงินเดือน เงินงวดที่ผ่อนชำระไม่เกินร้อยละ 50 ของเงินเดือน ระยะการผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรกเท่ากับร้อยละ 4 ต่อปี

ผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในโครงการนี้ทั้งสามจังหวัดตั้งแต่ปี 2544 - 2545 พบว่ามีผู้มายื่นจองสิทธิรวมทั้งสิ้น 2,352 ราย วงเงินจองสิทธิรวมทั้งสิ้น

1,509,953,730 บาท ในจำนวนนี้ได้รับการอนุมัติและทำนิติกรรมกับธนาคารแล้วจำนวน 344 ราย  
วงเงิน 189,445,900 บาท

ผลการศึกษาสมาชิกที่ขอกู้เงินพบว่า ส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีสถานะภาพสมรสแล้ว  
มีรายได้เฉลี่ยไม่เกินเดือนละ 10,000 บาท ประกอบอาชีพรับราชการครูและตำรวจ มีวัตถุประสงค์  
ในการขอกู้เพื่อซื้อหรือสร้างบ้านเดี่ยวราคาไม่เกิน 1,000,000 บาท ระยะเวลาการกู้ส่วนใหญ่อยู่  
ระหว่าง 21 - 30 ปี โดยนำโฉนดที่ดินมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน เงินผ่อนชำระรายงวดไม่เกิน  
เดือนละ 5,000 บาท และวงเงินตามสิทธิที่ได้ส่วนใหญ่อยู่ระหว่าง 500,000 - 1,000,000 บาท  
สำหรับสมาชิกจังหวัดลำปางส่วนใหญ่จะได้รับวงเงินกู้ตามสิทธิยกเว้นจังหวัดแพร่และน่านที่ได้รับ  
วงเงินกูน้อยกว่าสิทธิ

ปัญหาในการดำเนินงานของโครงการในส่วนของพนักงานสินเชื่อคิดว่า ปัญหาส่วน  
ใหญ่เกิดจากระเบียบและเงื่อนไขที่เคร่งครัด จึงทำให้ผู้ขอกู้บางรายไม่ได้รับการพิจารณาการให้  
สินเชื่อ ปัญหาในการดำเนินงานของโครงการในส่วนของพนักงานคิดว่า ปัญหาส่วนใหญ่เกิดจาก  
ระเบียบและเงื่อนไขที่เคร่งครัดจึงทำให้ผู้ขอกู้เงินบางรายไม่ได้รับการพิจารณาการให้สินเชื่อ  
ส่วนสมาชิกกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการเห็นว่าธนาคารกำหนดระเบียบและเอกสารประกอบ  
การขอกู้เงินมาก การอนุมัติเงินกู้ล่าช้า เงินกู้ที่ได้รับน้อยกว่าสิทธิที่ควรจะได้จึงทำให้ต้องหาเงิน  
มาสมทบเพิ่มอีกประมาณ 300,000 บาท นอกจากนี้ธนาคารยังมีพนักงานน้อยไม่เพียงพอ ทำให้การ  
บริการเกิดความล่าช้าและสถานที่ของธนาคารยังคับแคบอีกด้วย

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright © by Chiang Mai University  
All rights reserved

**Independent Study Title**      The Housing Loans Project of the Government Housing Bank for Members of Government Pension Fund in Lampang, Phrae and Nan Provinces.

**Author**                              Mr.Rungsan Chaloenwong

**Degree**                              Master of Arts (Political Economy)

**Independent Study Advisor**      Associate Professor Pomtip Tianteerawit

### **Abstract**

This study aims to examine the criteria and approach of the Government Housing Bank in providing housing loans to members of the Government Pension Fund, and to get a view of how far the Bank had answered the government's policy on this project as well as the related problems. It covers samples from two groups for study: 10 samples from the Bank's loan officer group and 300 samples of the Bank's clients from the members' of Government Pension Fund group which can be further broken down into 100 from Lampang branch and 50 each from Phrae and Nan branches.

The findings concerning the Government Housing Bank indicated that most of their loan officers were male, married, age between 31-40 years old, bachelor degree holder, working in the positions of field operator and assistant to head of division, with 10,000-20,000 baht monthly income and no more than 10 working years.

The criteria for lending in this project include the following requirements: the applicant must be a member of the Government Pension Fund, a new loan to acquire the first own housing of the applicant, the loan limit not to exceed 100% of the assessed price of the asset as well as not to exceed 65 times the present salary level, repayment installment not to exceed 50% of salary, term of repayment no more than 30 years, and the interest rate of 4% for the first three years of borrowing.

During 2001-02, the three branches of the Government Housing Bank together drew a total 2,352 applicants for this housing loans project with a total loan request of 1,509,953,730 baht; among which 344 applying cases were approved, and already entered legal act with the Bank with a total loan of 189,445,900 baht.

The study concerning the Bank's clients indicated most borrowers were male, married, having no more than 10,000 baht per month salary, and working as teacher or police officer; Their borrowing purpose was to purchase or build individual housing unit at no more 1,000,000 baht with repayment period of 21-30 years, using land title deed as collateral, with repayment installment of no more than 5,000 baht per month. They were eligible to a loan limit of 500,000-1,000,000 baht. Most of the clients in Lampang branch received the loans according to their eligible limits, while those in Phrae and Nan got below the limits.

On the question of problems in this project's operation, the Bank loan officers agreed that the strict rules and requirements had disqualified certain applicants from being considered to obtain this housing loan. Meanwhile, the members of the Government Pension Fund were of opinion that the Bank required many rules and documents in the application procedures, the loan approval process took much time, the approved loans were lower than their eligible limits making the clients seek additional 300,000 baht or so to cover the actual budget. They also had the comments that the Bank seemed under-staffed causing a slow service and the Bank's office space was quite cramped.