



โดย... **ดร.วิชัย วิรัตน์**
หัวหน้าส่วนวิจัยและวิเคราะห์
ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

Bausparkassen กับ การเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในแนวทาง เศรษฐกิจพอเพียง

แนวทางเศรษฐกิจพอเพียง ตามแนวพระราชดำริของสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว นับเป็นพระมหากรุณาธิคุณอย่างยิ่งที่พระองค์ทรงชี้แนะ แนวทางการดำเนินชีวิตอีกแนวทางหนึ่งซึ่งเป็นการทวนกระแสบริโภคนิยมในระบบสังคมทุนนิยม ซึ่งจะเป็นอีกหนทางออกของสังคมไทย ในปัจจุบันหน่วยงานต่างๆ ได้น้อมนำแนวพระราชดำริเรื่องเศรษฐกิจพอเพียงของพระองค์ท่านมาทำการแปลความ เพื่อนำสู่การปฏิบัติอย่างเป็นรูปธรรม อาทิ ด้านการเกษตร ด้านการค้าการลงทุน เป็นต้น การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาประยุกต์ใช้กับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ก็นับได้ว่าเป็นเรื่องที่สำคัญเช่นกัน แต่ยังไม่ได้มีการศึกษากันมากนัก

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยพื้นฐานสี่ประการสำหรับการดำรงชีวิต แต่เป็นปัจจัยพื้นฐานที่มีราคาสูงซึ่งสูงเกินกว่าความสามารถของประชาชนส่วนใหญ่ในการซื้อด้วยเงินออมรายได้ของตน ดังนั้น การพัฒนาให้เกิด “รูปแบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง” จึงเป็นเรื่องที่ไม่อาจจะเลยได้ และจะต้องทำการศึกษาถึงปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงอย่างลึกซึ้ง โดยจำเป็นเรื่องต้องศึกษารวบรวมแนวความคิด นวัตกรรม และแบบอย่างด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่กว้างขวางและหลากหลาย รวมถึงสภาพข้อจำกัดของตลาดที่อยู่อาศัยอย่างจริงจัง เพื่อนำมาทำการวิเคราะห์ และบูรณาการเข้ากับปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงในบริบทของพื้นฐานสังคมไทย

บทความนี้ได้พยายาม สรุปแนวทางของ Bausparkassen ซึ่งเป็นนวัตกรรมด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศเยอรมนี ที่น่าจะสามารถนำมาเป็นกรณีศึกษาและแบบอย่างในการพัฒนา “แนวทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง” สำหรับประเทศไทยได้ในระดับหนึ่ง

1. ความเป็นมาของ Bausparkassen

Bausparkassen เกิดขึ้นครั้งแรกในประเทศเยอรมนี ช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 1 หรือในราวกลางทศวรรษ 1920 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่เกิดปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชนส่วนใหญ่ ปัญหาการว่างงานสูง ภาวะเงินเฟ้อรุนแรง และการล่มสลายของตลาดของสินเชื่ที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก ซึ่งต่อมาในช่วงปี ค.ศ. 1930 ในประเทศเยอรมนีเกิดการแยกบทบาทระหว่างธนาคาร และ Bausparkassen ในการดำเนินการให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน ส่งผลให้ขณะนั้นเกิดการแบ่งแยกการบริการแก่ประชาชนออกมาเป็น 2 กลุ่มอย่างชัดเจน กล่าวคือ กลุ่มคนที่ถูกจัดระดับให้อยู่ระดับแรก (First Ranking or Prime Group) ได้รับการบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากธนาคาร ในขณะที่อีกกลุ่มหนึ่ง ซึ่งเป็กลุ่มคนที่อยู่ระดับรองและระดับล่าง (Second and Lower Ranking or Sub-prime Group) ได้รับการบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจาก Bausparkassen ซึ่งระบบการเงินดังกล่าวประสบความสำเร็จอย่างมากในการแก้ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยของคนเยอรมันในขณะนั้น

ในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ที่ประเทศเยอรมนีต้องประสบปัญหาการฟื้นฟูประเทศที่ได้รับความเสียหายจากสงคราม ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลานั้นที่อยู่อาศัยในประเทศเยอรมนีมีอยู่เพียงประมาณ 10.1 ล้านหน่วย ในขณะที่มีประชากรถึง 16.65 ล้านครอบครัว หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ในขณะนั้นประเทศเยอรมนีมีภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยกว่า 6 ล้านหน่วย ในช่วงปี ค.ศ. 1950 - 1956 รัฐบาลเยอรมันได้ใช้งบประมาณในการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนชาวเยอรมันถึง 5.55 พันล้านยูโร หรือประมาณ 4% ของงบประมาณในขณะนั้น และรัฐบาลเยอรมันได้ใช้เครื่องมือทางการเงิน 2 อย่าง คือ “พันธบัตรสำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Pfandbrief)” เพื่อเป็นเครื่องมือสำหรับการระดมทุนในการอุดหนุนและให้ความช่วยเหลือสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน และ “ระบบการออมทรัพย์สำหรับที่อยู่อาศัย” (Bausparen) เพื่อเป็นเครื่องมือสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากการดำเนินการของรัฐบาลในช่วงดังกล่าว ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศเยอรมนีเกิดภาวะสมดุลขึ้นในช่วงทศวรรษที่ 1970 อีกทั้งยังสามารถสร้างที่อยู่อาศัยสู่ตลาดได้อย่างสม่ำเสมอ โดยในปี ค.ศ. 1990 มูลค่าการอุดหนุนจากรัฐสูงถึง 141 พันล้านยูโร

นอกจากนี้ ในช่วงที่ประเทศเยอรมนีมีการแบ่งแยกออกเป็น 2 ประเทศ คือประเทศเยอรมนีตะวันออก ซึ่งมีการปกครองในระบอบสังคมนิยม และประเทศเยอรมนีตะวันตก ซึ่งมีการปกครองระบอบทุนนิยมประชาธิปไตย การพัฒนาที่อยู่อาศัยของทั้ง 2 ประเทศมีความแตกต่างอย่างมาก ในระยะแรกของช่วงเวลานี้ พบว่า ที่อยู่อาศัยฝั่งเยอรมนีตะวันออกอยู่ในสภาวะขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เป็นของตนเอง (Owner Occupied) และที่อยู่อาศัยโดยส่วนใหญ่มีสภาพที่เก่าแก่และทรุดโทรม ต่อมาเมื่อมีการรวมชาติของประเทศเยอรมนี ในวันที่ 3 ตุลาคม 1990 รัฐบาลเยอรมันดำเนินการแก้ปัญหาเหล่านี้ด้วยการกำหนดมาตรการหลายประการ ซึ่ง Bausparkassen ก็เป็นกลไกสำคัญหนึ่งในการช่วยส่งเสริมให้ชาวเยอรมันมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองเพิ่มขึ้น

นอกจากที่ Bausparkassen จะประสบความสำเร็จอย่างมากในประเทศเยอรมนีแล้ว แนวทางการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยตามแนวทางของประเทศเยอรมนีนี้ ยังได้ถูกนำมาใช้ในอีกหลายประเทศ ดังเช่น

ในปี ค.ศ. 1992 แนวทางการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ตามแนวทางของประเทศเยอรมนีถูกนำมาใช้ในประเทศ Slovakia โดยเกิด Bausparkassen ขึ้น 2 แห่ง จากการร่วมทุนกับ Bausparkassen ของประเทศเยอรมนี และมีผลประกอบการที่ประสบความสำเร็จ

ในปี ค.ศ. 1993 ได้มีการนำแนวทางการออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยนี้ไปใช้กับประเทศ Czech Republic โดยเกิดการร่วมทุนระหว่าง สถาบันการเงินของเยอรมัน และ Czech Republic ซึ่งได้รับความนิยมอย่างมากจาก ประชาชนชาว Czechs ดังจะเห็นได้ว่า ชาว Czechs ทุกๆ 3 คน จะมีถึง 2 คนเป็นลูกค้าสินเชื่อของ Bausparkassen และต่อมายังได้ขยายไปสู่ประเทศ Hungary ซึ่งประสบความสำเร็จเช่นกัน โดยปัจจุบันมี Bausparkassen จำนวน 2 แห่ง และกลายเป็นองค์ประกอบที่สำคัญในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ ปี ค.ศ. 1997 เช่นเดียวกันกับในประเทศ Croatia และเมื่อเร็วๆ นี้ในประเทศ Romania ที่ประสบความสำเร็จเช่นกัน

Bausparkassen ในประเทศเยอรมนี และประเทศในยุโรปได้รวมตัวกันในนาม “European Federation of Building Societies (EFBS)” ซึ่งนับเป็นสมาคมที่เก่าแก่ที่สุดในยุโรป ซึ่งตั้งขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 1962 บทบาทของ EFBS คือ การเป็นองค์กรที่มีเป้าหมายในการส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดสินเชื่อเพื่อประชาชนที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง EFBS ทำหน้าที่เป็นตัวแทนขององค์กรสมาชิกในการผลักดันในเรื่องกฎหมายและกฎระเบียบเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายที่อยู่อาศัยที่จะเอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินงานของ Bausparkassen ในเวทีสหภาพยุโรป (EU) ในปัจจุบัน EFBS มีสมาชิกจำนวน 58 องค์กร จากประเทศในกลุ่ม EU และประเทศเพื่อนบ้านของ EU

ในช่วงที่ผ่านมา Bausparkassen เป็นรูปแบบระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ประสบผลสำเร็จในประเทศเยอรมนี และประเทศที่อยู่นอกทวีปยุโรปอีกหลายประเทศแล้ว ยังมีอีกหลายประเทศในทวีปเอเชีย และทวีปออสเตรเลียก็ประสบความสำเร็จในการนำแนวทาง Bausparkassen มาใช้ในประเทศด้วย เช่น ประเทศจีน อินเดีย และนิวซีแลนด์ (ใช้ชื่อว่า “Kiwi Saver”) และยังมีประเทศที่อยู่ในช่วงการเริ่มนำแนวทางของ Bausparkassen มาใช้ เช่น ประเทศ Bulgaria และ Kazakhstan

2. แนวความคิดของ Bausparkassen

“Bausparkassen” เป็นรูปแบบสถาบันการเงินประเภทหนึ่งที่เกิดขึ้นในประเทศเยอรมนี มีลักษณะองค์กรแบบ Mutual Institution ที่มีการดำเนินการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย จากเงินทุนของชุมชนหรือประชาชนซึ่งมีลักษณะ Mutually Supportive Group หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งคือ การนำคนที่มีวัตถุประสงค์เดียวกันคือ การมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมาออมทรัพย์ร่วมกัน โดยสมาชิกมีส่วนร่วมเป็นเจ้าของร่วมกัน

ดังนั้น “Bausparkassen” จึงเป็น “สถาบันการออมเงินของชุมชนและสังคมที่ผู้ออมทุกคน มีวัตถุประสงค์เดียวกัน คือ การซื้อที่อยู่อาศัย” ทั้งนี้ ผู้ออมทรัพย์จะมีสัญญากับ Bausparkassen ที่จะระบุถึงจำนวนและระยะเวลาในการออม และจำนวนเงินที่จะสามารถกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ หรือที่เรียกว่า ระบบ “Contractual Saving Scheme” ผู้ที่ต้องการกู้เงินเพื่อซื้อบ้าน สร้างบ้าน หรือปรับปรุงต่อเติมบ้าน จะต้องมีกรวางแผนโดยจะเริ่มต้นด้วยการทำสัญญาที่จะออมเงินประมาณครึ่งหนึ่ง (40 - 50%) ของราคาบ้านที่ต้องการ หรือมูลค่าที่ต้องใช้ในการปรับปรุง เพื่อสิทธิในการขอกู้เงินอีกประมาณครึ่งหนึ่ง (50 - 60%) เพื่อสมทบกับเงินออมก้อนแรก (รวมเป็น 100%) สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยในอนาคต ซึ่งนับเป็นการส่งเสริมประชาชนให้มีการวางแผนเพื่อที่อยู่อาศัยของตนเอง

นอกจากนี้ การดำเนินการตามแนวทางข้างต้นยังนับว่าเป็น แนวทางที่ช่วยสร้างความมั่นใจ ความสามารถในการบริหารรายได้ของครอบครัว และสร้างวินัยทางการใช้จ่ายเงินให้กับประชาชน ผ่านเงื่อนไขระบบการขอสินเชื่อจาก Bausparkassen อีกทั้งยังเป็นการสร้างโอกาสให้ประชาชนได้ประเมินความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของตน และพิสูจน์ให้สถาบันการเงินได้เห็นถึงความสามารถในการผ่อนชำระของผู้ที่กำลังจะเป็นลูกค้าเงินกู้อีกด้วย

แนวทางการดำเนินงานของ Bauspar System นั้น เป็นระบบ “แบบปิด (Closed System)” ซึ่งเป็นการนำเงินของคนที่เป็นสมาชิกกองทุนมาใช้จัดสรรให้กู้ โดยไม่พึ่งเงินทุนจากภายนอก เงินออมของสมาชิกทุกคนจะรวมกันเป็น “เงินกองทุน (Pool)” และ Bausparkassen จะนำเงินกองทุนดังกล่าวมาจัดสรรสำหรับปล่อยสินเชื่อ (Allocation of Pool) ให้แก่สมาชิก

แนวความคิดพื้นฐานระบบการจัดสรรเงินทุนนั้น สมมุติว่า มีคนที่ต้องการมีบ้านจำนวน 10 ครอบครัว ทั้ง 10 ครอบครัวนี้จะเริ่มต้นออมทรัพย์ร่วมกัน ครอบครัวที่ 1 สามารถนำเงินที่ออมทรัพย์ร่วมกันของทั้ง 10 ครอบครัวไปซื้อบ้านได้ในสิ้นปีที่ 1 ในสิ้นปีที่ 2 ครอบครัวที่ 2 สามารถนำเงินออมของทั้ง 9 คน ที่เหลือรวมกับเงินชำระค่างวดบ้านของคนที่ 1 รวมกันไปซื้อบ้าน ระบบก็จะดำเนินการแบบนี้ต่อไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบทั้ง 10 ครอบครัว (โปรดดูแผนภาพที่ 1 และ 2)

แผนภาพที่ 1 : แสดงแนวความคิดพื้นฐานในการบริหารเงินหมุนเวียนของ Bauspar Funds

กรณีตัวอย่าง :

- ผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน จำนวน 10 ราย
- อัตราการออมทรัพย์ รายละ 100 บาท / ปี
- ที่อยู่อาศัยราคาหน่วยละ 1,000 บาท

ดังนั้นหากต้องการมีที่อยู่อาศัย ต้องใช้เวลาสะสมถึง 10 ปี

การซื้อที่อยู่อาศัยผ่านระบบ Bausparkasse :

ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องทำการออมทรัพย์ จำนวน 100 บาท / ปี เพื่อเข้ากองทุน Bausparkasse

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	...	ปีที่ 10
การออมทรัพย์	0 x 100	9 x 100	8 x 100	...	1 x 100
	= 1,000	= 900	= 800	...	= 100
การชำระคืน		1 x 100	2 x 100	...	9 x 100
	= 0	= 100	= 200	...	= 900
	1,000	= 1,000	= 1,000	...	= 1,000

↓ ↓ ↓ ↓

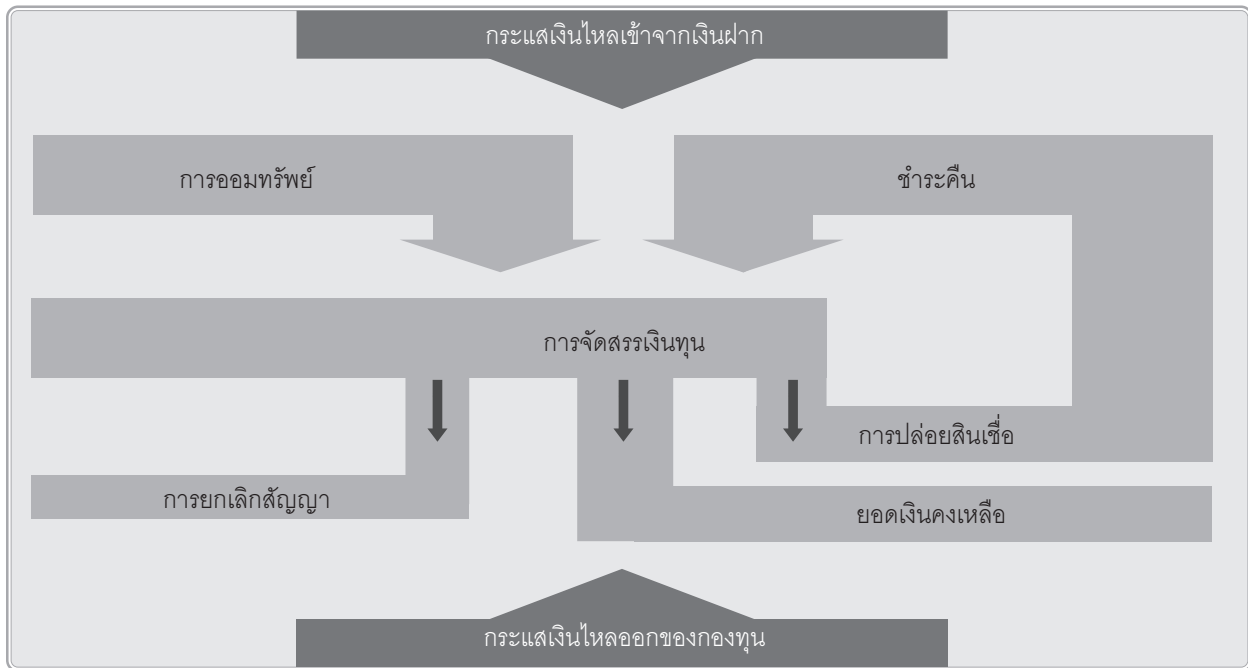
บทสรุป : ระยะเวลาในการรอเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยลดลงเหลือเพียง 5.5 ปี

แผนภาพที่ 2 : แสดงแนวทางการบริหารจัดการ Bauspar Funds



การนำแนวความคิดของ Bauspar System มาใช้กับสภาพการณ์ปัจจุบันที่มี Bauspar Contract ถึง 33 ล้านบัญชี ย่อมมีการปรับเปลี่ยนจากแนวความคิดพื้นฐานไปบ้าง เนื่องจากความเป็นจริงที่ว่า Bauspar Business เป็นธุรกิจที่ไม่ใช่กระบวนการที่ดำเนินอย่างต่อเนื่อง เพราะจำนวน Bauspar Contract มีจำนวนแปรผัน ตามสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและรายได้ของประชาชน ซึ่งส่งผลให้สภาวะสภาพคล่อง หรือการไหลเข้า - ออกของเงินในกองทุน (Pool) ไม่สมดุลกัน ดังนั้นผู้ที่บริหารจัดการเงินในกองทุน (Pool) จะต้องควบคุมให้ภาวะความไม่สม่ำเสมอการไหลเข้า - ออกของเงินในกองทุนให้เกิดขึ้นต่ำที่สุด

แผนภาพที่ 3 : แสดงกระบวนการบริหารจัดการ Bauspar Funds



กระบวนการดำเนินงานของระบบ ของ Bausparkassen นั้น ผู้ที่ต้องการออมเงินเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย จะทำสัญญากับ Bausparkasse โดยสาระสำคัญของสัญญาจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ

- 1) ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการฝากเงิน ประกอบด้วย
 - จำนวนเงินที่ต้องฝากรายเดือน (ห้ามฝากเงินจำนวนเกินกว่าที่ระบุในสัญญา)
 - อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ตลอดอายุสัญญา โดยที่ลูกค้าสามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาด (โดยปกติจะอยู่ระหว่าง 2.5 - 4.0% ได้ เพื่อผลประโยชน์ต่อการกู้เงินในอัตราดอกเบี้ยต่ำ
 - ระยะเวลาที่ฝาก (ส่วนมากจะมีระยะเวลา 5 - 7 ปี)
- 2) ส่วนที่เกี่ยวกับข้อตกลงเงื่อนไขการจัดสรรเงินที่ลูกค้าจะได้รับการจัดสรร ประกอบด้วย
 - จำนวนเงินขั้นต่ำที่ลูกค้าต้องฝาก (รวมประมาณ 40 - 50% ของมูลค่าสินเชื่อที่จะขอกู้ ซึ่งจะมีเรื่องจำนวนเงินกู้ที่จะได้รับปกติประมาณ 50 - 60%)
 - ระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญา
 - ราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ
- 3) ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการกู้เงิน ซึ่งประกอบด้วย
 - อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งจะเป็นอัตราที่ผูกพันกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ที่จะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ได้รับตามสัญญาประมาณ 2 - 2.5%
 - จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระรายเดือน (โดยแสดงให้เห็นถึงจำนวนดอกเบี้ยและเงินต้นที่ลูกค้าต้องจ่ายแต่ละเดือนตามเงื่อนไขของสัญญา)
 - ระยะเวลาการผ่อนชำระ (โดยปกติจะมากกว่าระยะเวลาการฝากเงินประมาณ 1 เท่า คือ 10 - 14 ปี)

กล่าวโดยสรุป บทบาทของ Bausparkassen นอกจากจะเป็นเครื่องมือทางการเงินของการจัดหาที่อยู่อาศัย ในการสร้างโอกาสการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้แก่ประชาชนแล้ว ยังอาจกล่าวได้ว่าเป็นนวัตกรรมทางการเงินแบบหนึ่งที่สามารถช่วยสร้างสินทรัพย์ (Equity Capital) แก่องค์กร ขึ้นอย่างพอเพียงในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากการออมทรัพย์ของประชาชน และอีกด้านหนึ่งก็ยังสามารถปล่อยสินเชื่อในอัตราดอกเบี้ยที่ได้รับความพึงพอใจของผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน ซึ่งไม่จำเป็นต้องพึ่งพาเงินที่ระดมจากตลาดทุนเลย สิ่งนี้เองทำให้นโยบายการส่งเสริมให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผ่านระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ Bausparkassen สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอในช่วงหลายทศวรรษที่ผ่านมา ในขณะที่อีกหลายประเทศต้องเผชิญกับภาวะที่ขึ้นๆ ลงๆ และภาวะฟองสบู่ ในภาคอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย และภาคการเงิน

แผนภาพที่ 4 : แสดงแนวทางการดำเนินงานของ Bauspar System

ระยะเวลาการออมทรัพย์	การจัดสรรเงินกองทุน	ระยะเวลาของสินเชื่อ
<ul style="list-style-type: none"> ■ การทำสัญญา Bauspar ■ การออมทรัพย์ในจำนวนที่เท่ากับที่ต้องผ่อนชำระหนี้ และ / หรือ การจ่ายเพิ่ม ■ อัตราดอกเบี้ยออมทรัพย์ (2.5 - 4.5%) ■ การอุดหนุนจากรัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> ■ จำนวนเงินที่ต้องการขั้นต่ำ □ สัดส่วนเงินออมทรัพย์ ต่อราคาบ้าน (40 - 50%) □ ระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญา □ ดัชนีราคาประเมินที่อยู่อาศัย 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ดอกเบี้ยเงินกู้คงที่อัตราต่ำ ตลอดอายุสัญญา (ปกติสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ประมาณ 2.5%) ■ การชำระค่างวดคืน ซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ย โดยจะมีจำนวนไม่น้อยกว่าที่ระบุในสัญญา ■ การชำระคืนเร็วกว่ากำหนด สามารถทำได้โดยไม่มีค่าปรับ

3. บทเรียนสำหรับระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในแนวเศรษฐกิจพอเพียง

ระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ Bausparkassen ของประเทศเยอรมนี เป็นระบบที่น่าสนใจเนื่องจากมีส่วนคล้ายกับสหกรณ์เคหสถาน ซึ่งเป็นรูปแบบที่มีการดำเนินการอยู่ในประเทศไทยในปัจจุบัน แต่ต่างกันว่า Bausparkassen เป็นสถาบันการเงินขนาดใหญ่ที่มีการให้บริการทั่วประเทศ จึงทำให้ระดมทุนสำหรับการปล่อยสินเชื่อจากเงินฝากของประชาชนที่ต้องการออมเป็นเวลา 5 - 7 ปีทั่วประเทศ โดยจะไม่อาศัยแหล่งเงินจากภายนอก จึงทำให้ Bausparkassen ไม่มีปัญหาในด้านเงินทุน เหมือนกับระบบสหกรณ์เคหสถานในประเทศไทย ที่ไม่สามารถมีเงินทุนของตนเองเพียงพอและต้องกู้เงินจากหน่วยงานหรือสถาบันการเงินอื่น

ในด้านของผู้ที่มากู้เงินกับ Bausparkassen เป็นผู้ที่มีความตั้งใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจริง และเป็นผู้ที่ต้องวางแผนเรื่องที่อยู่อาศัยอย่างเป็นระบบ ซึ่งผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องเริ่มต้นจากการออมเงิน ประมาณ 50% ของราคาที่อยู่อาศัยก่อนที่จะสามารถกู้ได้อีก ประมาณ 50% นั้น นับเป็นเรื่องที่สอดคล้องอย่างยิ่งกับแนวทางเศรษฐกิจแบบพอเพียง นั่นคือ การสร้างวินัยในการออมเงินให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจนมีความพร้อม ก่อนเข้าสู่ระบบผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งพิสูจน์ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย และยังเป็นที่ยืนยันว่าการซื้อที่อยู่อาศัยนี้เป็นการซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่การซื้อที่เกินความสามารถของตน ซึ่งเป็นพื้นฐานที่สำคัญยิ่งในแนวทางเศรษฐกิจแบบพอเพียง



นอกจากนี้ ในเรื่องดอกเบี้ยที่ผู้ที่ต้องการกู้เงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยจาก “ส่วนต่างเงินกู้ - เงินฝาก” ทำให้ผู้กู้สามารถทราบอัตราดอกเบี้ยที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดอายุสัญญาและจำนวนเงินงวดที่ต้องผ่อนชำระ ซึ่งช่วยให้สามารถรับรู้ภาวะและความสามารถในการผ่อนชำระล่วงหน้า ก็นับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในการสร้างแนวทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง ซึ่งประสบการณ์ของประเทศเยอรมนีชี้ให้เห็นชัดเจนว่า ปัญหาการเกิด NPL จากผู้กู้ในระบบ Bausparkassen นั้นมีอยู่น้อยมาก

แต่ด้วยพื้นฐานทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยและเยอรมนีมีความแตกต่างกันอย่างมาก โดยเฉพาะในเรื่องสภาพตลาดที่อยู่อาศัยในเมืองไทยที่ราคาที่ดินอาคารและอัตราดอกเบี้ยมีการเปลี่ยนแปลงผันผวนมากกว่าในประเทศเยอรมนี อีกทั้งพื้นฐานของคนไทยที่ไม่คุ้นเคยเกี่ยวกับการวางแผนด้านที่อยู่อาศัยของครอบครัว และการมีวินัยในการออมเงินและการชำระหนี้ที่หย่อนกว่าคนเยอรมันมาก ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการนำระบบของ Bausparkassen มาใช้ จึงต้องเป็นเรื่องที่ต้องพิจารณาอย่างละเอียด

อย่างไรก็ตาม การนำหลักการของ Bausparkassen มาประยุกต์ใช้ในประเทศไทยได้ เพื่อสร้างระบบการออมทรัพย์ในประเทศให้เข้มแข็งตามนโยบายของรัฐเป็นเรื่องที่ไม่ควรละเลย แต่มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องทำการศึกษาอย่างละเอียด และต้องให้มีช่วงเวลาให้การศึกษาและทำการรณรงค์แก่ประชาชนชาวไทยให้ตระหนักถึงความสำคัญกับการออมทรัพย์ เพื่อที่อยู่อาศัย และการวางแผนในเรื่องที่อยู่อาศัยในระดับหนึ่งเสียก่อน



เอกสารอ้างอิง

- สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย 2548 โครงการจัดทำหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย เมษายน.
- Deutsche Bausparkassen European Office, “The Bauspar System in Germany, Brussels”.
- Konig, C. 2006, “Bausparen/Housing Saving Schemes”, Presentation Paper for Government Housing Bank delegations, Berlin.
- Roy, F. 2006, “Mortgage Lending and Risk Management in Germany”. *Housing Finance New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*, 1st ed. Budapest. Hungary.
- Roy, F. 2006, “Conceptual Saving Schemes for Housing (CSSH) Workshop with Government Housing Bank, Thailand”, Presented at the Meeting between European Federation of Building Societies and Government Housing Bank of Thailand, Frankfurt, June 23.
- Zehnder, A.J. 2005, “Bausparkassen and Globalization”, *Housing Finance International Journal*, December