

สรุปและขอเสนอแนะ

เนื่องจากความต้องการในที่อยู่อาศัยในระยะสิบกว่าปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบันได้เพิ่มมากขึ้นจนเป็นสาเหตุทำให้เกิดความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย ซึ่งเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครแห่งเดียวนั้น ความต้องการในที่อยู่อาศัยต่อปีมีประมาณ ๑๘,๐๐๐ หน่วย , สาเหตุของความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครนั้นเนื่องมาจาก การเพิ่มขึ้นของพลเมืองซึ่งอัตราการเพิ่มขึ้นของพลเมืองในเขตกรุงเทพมหานครอยู่ในระดับสูง และเนื่องมาจากการย้ายถิ่นของประชากรจากท้องถิ่นที่มีฐานะทางเศรษฐกิจต่ำ เข้ามายังบริเวณกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ทัศนคติของประชาชนในค่านที่อยู่อาศัยยังได้เปลี่ยนไป จากครอบครัวใหญ่เป็นครอบครัวเล็ก จึงทำให้ความต้องการในที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น และเมื่อการสร้างที่อยู่อาศัยไม่ทันกับความต้องการในที่อยู่อาศัย จึงเป็นสาเหตุให้เกิดการขาดแคลนในที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติได้ทำการประมาณจำนวนที่อยู่อาศัยที่ควรจะมีในเขตฝั่งนครหลวงไว้ว่า ในปี พ.ศ. ๒๕๑๗ จำนวนที่อยู่อาศัยที่ควรจะมีจำนวน ๑๐๘,๓๐๐ หน่วย และถ้าไม่ได้รับการแก้ไข ความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยสำหรับปี พ.ศ. ๒๕๒๕ จะมีจำนวนถึง ๑๘๑,๒๐๐ หน่วย

รัฐบาลนั้นได้เข้ามาแก้ปัญหาในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๓ โดยเริ่มตั้งกองเคหสถานสงเคราะห์ขึ้น และต่อมาได้ตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนขึ้น แต่เนื่องจากผลงานที่ได้เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนประชากรและความขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทุก ๆ ปี จะเห็นได้ว่าจำนวนที่อยู่อาศัยที่รัฐจัดหาให้ประชาชนนั้นยังต่ำกว่าความต้องการอยู่เป็นอันมาก สภาพของความขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงยังปรากฏอยู่ทั่วไป ซึ่งรัฐบาลก็ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการขาดแคลนที่อยู่อาศัย จึงได้วางหลักการและเป้าหมายส่วนรวมไว้ว่า รัฐจะจัดทำการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยรัฐจะลงทุนสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย และจะสนับสนุนให้สถาบันการเงินที่ให้ความช่วยเหลือให้กู้ยืมเงินเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และจะพยายามส่งเสริมการออมภายในประเทศเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อความต้องการในที่อยู่อาศัยมีเพิ่มมากขึ้น ก็ได้มีหน่วยงานหลายแห่งดำเนินการ สนอง ความต้องการในที่อยู่อาศัย ซึ่งได้แก่หน่วยงานของรัฐบาล หน่วยงานของเอกชน และสหกรณ์ หน่วยงานของรัฐบาลที่ทำหน้าที่โดยตรงเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย ก็คือ การเคหะแห่งชาติ ซึ่งเพิ่งจัดตั้งขึ้น โดยการ รวมเอาหน่วยงานที่ทำงานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่กระจัดกระจายอยู่ เข้า เป็นหน่วยงานเดียวกัน เพื่อให้การทำงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ หน่วยงานที่รวมกันเข้าเป็นการเคหะแห่งชาติ ได้แก่ กองเคหสถาน สงเคราะห์ กรมประชาสงเคราะห์ สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในส่วน ที่เกี่ยวกับธุรกิจที่ดินและที่อยู่อาศัย และสำนักปรับปรุงแหล่งชุมชน เทศบาลกรุงเทพมหานคร ในส่วนที่ เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และปรับปรุงแหล่งเสื่อมโทรม ซึ่งวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ ขึ้น ก็เพื่อให้ทำหน้าที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้ เช่า เช่าซื้อ หรือ ซื้อ ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะของตนเองหรือแก่บุคคลผู้ประสงค์จะจัดให้มีเคหะขึ้น เพื่อให้ประชาชน เช่า เช่าซื้อ หรือ ซื้อ และประกอบธุรกิจ เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือจัดหาที่ดิน ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนนั้น ในส่วนของผู้มีรายได้น้อย เป็นหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติโดยตรง เพราะผู้มีรายได้น้อยมีความสามารถที่จะจ่ายค่าเช่า หรือค่าเช่าซื้อ ได้ไม่เกินเดือนละ ๕๐๐ บาท ซึ่งไม่เพียงพอที่จะให้การลงทุนของเอกชนในเรื่องนี้ให้ผลตอบแทนที่คุ้มหรือมากกว่าการลงทุน ในเรื่องอื่น ๆ ได้ แต่การเคหะแห่งชาติก็ประสบปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานที่สำคัญคือ การขาดเงินลงทุน เพราะเงินลงทุนส่วนน้อยได้มาจากงบประมาณแผ่นดิน แต่ส่วนใหญ่จะต้องกู้ยืมมาจากทั้งในประเทศและต่างประเทศ

หน่วยงานของรัฐอีกแห่งหนึ่งที่ดำเนินการทางด้านที่อยู่อาศัย ก็คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งแต่เดิมนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ทำธุรกิจในด้านให้ เช่าซื้อที่ดิน หรืออาคารแก่ประชาชนเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งต่อมาเมื่อมีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นจึงได้โอนธุรกิจทางด้านนี้ให้การเคหะแห่งชาติไป และได้มีการปรับปรุงกิจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้สอดคล้องและประสานกับกิจการของ การเคหะแห่งชาติ โดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ประกอบธุรกิจ เพื่อส่งเสริมและช่วยเหลือให้เงินไปลงทุน เกี่ยวกับการจัดให้มี อาคาร หรือที่ดิน และรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถามหรือเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้นในปัจจุบัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงดำเนินการให้กู้ยืมเงินเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัย ทั้งกับประชาชนทั่วไปและกับผู้ที่ลงทุนในกิจการเคหะ ซึ่งการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในเรื่องนี้ ปฏิบัติเช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ คือ ระยะเวลาการกู้ยืมสั้นและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสูง

ซึ่งก็เท่ากับว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ดำเนินการเพื่อช่วยเหลือให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองตามวัตถุประสงค์เลย นอกจากนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังประสบกับปัญหาการขาดเงินทุน เนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ได้ทำการระดมเงินออมจากประชาชนทั่ว ๆ ไป จึงทำให้ธนาคารมีเงินทุนไม่เพียงพอที่จะให้กู้ยืมนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์แล้ว ธนาคารออมสิน ก็เป็นหน่วยงานของรัฐอีกแห่งหนึ่งที่มีการให้กู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการรับฝากเงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์ ซึ่งเมื่อฝากเงินครบกำหนดแล้วจะมีสิทธิกู้เงินเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่เนื่องจากจำนวนเงินที่ให้กู้ค่า คือไม่เกินร้อยละ ๖๕ ของราคาหลักทรัพย์ประกัน และต้องไม่เกิน ๒ เท่าของจำนวนเงินฝากรวมดอกเบี้ยและต้องไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท อีกทั้งกำหนดระยะเวลาฝากเงินออมสินประเภทเคหสงเคราะห์นานเกินไป คือต้องฝากไม่ต่ำกว่า ๓ ปี จึงจะมีสิทธิขอกู้ยืมเงินได้ จึงทำให้บริการของธนาคารออมสินในค่านี้นี้ไม่ได้รับความนิยมจากประชาชนเท่าที่ควร

ทางด้านของ เอกชนนั้น ปัจจุบันเอกชนที่ดำเนินการงานทางด้านเคหสถานมีอยู่มากมายเนื่องจากธุรกิจด้านนี้ให้ผลกำไรสูง เฉพาะบริษัทที่ดำเนินการด้านจัดสรรที่ดินและอาคารก็มีอยู่มากกว่า ๗๐ บริษัท และธนาคารพาณิชย์ก็ได้ให้บริการด้านให้กู้ยืมเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งกับประชาชนและกับกิจการที่ลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ยังมีกิจการประเภทเครดิตฟองซิเอร์ที่เพิ่งเริ่มมีขึ้นในประเทศไทยได้ให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยด้วย ดังนั้นหน่วยงานของเอกชนที่ดำเนินการงานทางด้านที่อยู่อาศัย จึงแบ่งได้เป็น ๓ ประเภท คือ ธนาคารพาณิชย์ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคาร และกิจการเครดิตฟองซิเอร์ ธนาคารพาณิชย์นั้นให้บริการทางด้านที่อยู่อาศัย โดยการรับฝากเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนทั่วไป และให้กู้แก่ผู้ลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัย ในการรับฝากเงินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารกำหนดให้มูลค่าของการมีที่อยู่อาศัยโดยวิธีนี้สะสมเงินไว้กับธนาคารทุกเดือนเป็นระยะเวลาหนึ่ง แล้วธนาคารจะให้กู้สมทบได้อีกจำนวนหนึ่ง ซึ่งปรากฏว่าบริการประเภทนี้ของธนาคารพาณิชย์ไม่ได้รับความนิยมจากประชาชน เนื่องจาก ผู้ฝากจะต้องใช้เวลาฝากระยะหนึ่งก่อนแล้วจึงจะกู้เงินได้ อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยสูงและระยะเวลาการกู้ยืมสั้น ทำให้ผู้ฝากหันไปใช้บริการของธนาคารพาณิชย์ทางด้านให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า แต่เนื่องจากว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทนี้สูงและระยะเวลาการกู้ยืมสั้น ผู้ที่จะใช้บริการของธนาคารพาณิชย์ได้จึงต้องเป็นผู้มีรายได้สูง ซึ่งผู้ที่อยู่ในระดับรายได้ปานกลางนั้นไม่สามารถที่จะรับภาระการชำระหนี้ที่เป็นจำนวนเงินสูงได้ นอกจากนี้ธนาคารพาณิชย์ยังให้กู้ยืมแก่ผู้ลงทุนทางด้านที่อยู่อาศัยด้วย โดยให้กู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินและอาคารได้กู้เงินไป ปรับปรุงที่ดิน ปลูกสร้างอาคาร และเมื่อสร้างเสร็จก็จะโอน

โฉนดให้กับผู้ซื้อและให้ผู้นำไปจำหน่ายกับธนาคาร ซึ่งธนาคารจะจ่ายเงินสดให้กับเจ้าของ โครงการ และผู้ซื้อผ่อนชำระหนี้ เป็นรายเดือนกับธนาคาร ซึ่งในปัจจุบันนี้ธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารส่วนใหญ่ใช้วิธีการนี้ โดยให้ผู้ออกเงินจากธนาคารพาณิชย์มาจ่ายชำระค่าบ้านและที่ดินจากเจ้าของโครงการ เป็นเงินสด แล้วผู้ซื้อจึงไปผ่อนชำระรายเดือนกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งลักษณะเช่นนี้ก็คล้ายกับการที่ธนาคารพาณิชย์ให้เพื่อที่อยู่อาศัยโดยผู้ซื้อต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราสูงและระยะเวลาการผ่อนชำระสั้น ฉะนั้นผู้ซื้อจึงต้องเป็นผู้มีรายได้สูงจึงจะมีเงินผ่อนชำระรายเดือนได้ ซึ่งจากการสำรวจของการเคหะแห่งชาติปรากฏว่า ผู้ที่ให้บริการของบ้านจัดสรรนี้มีรายได้เฉลี่ยต่อครอบครัวต่อเดือนเท่ากับ ๖,๓๑๖ บาท ซึ่งอยู่ในระดับของผู้มีรายได้สูง หน่วยงานของเอกชนนอกจากธนาคารพาณิชย์และธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารแล้ว ยังมีกิจการใหม่อีกประเภทหนึ่งซึ่งเพิ่งเริ่มดำเนินการไม่นานมานี้เอง คือ กิจการ เครดิท ฟองซิเออร์ ซึ่งให้บริการทางด้านที่อยู่อาศัยโดยการให้กู้ยืม แต่เนื่องจากว่าบริษัท เครดิท ฟองซิเออร์ ที่มีอยู่ในปัจจุบันนั้น ธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ เป็นผู้ถือหุ้นส่วนใหญ่ ฉะนั้นระยะเวลาการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย และเงื่อนไขต่าง ๆ ก็คล้ายคลึงกับของธนาคารพาณิชย์ทั้งหลาย ซึ่งก็หมายความว่าผู้ที่จะใช้บริการของกิจการ เครดิท ฟองซิเออร์ ใดนั้น ก็ต้องเป็นผู้มีรายได้สูงจึงจะสามารถจ่ายชำระคืนเงินกู้ที่มีระยะเวลาสั้นและอัตราดอกเบี้ยสูงได้

นอกจากหน่วยงานของรัฐและเอกชนแล้ว ยังมีหน่วยงานอีกประเภทหนึ่งที่ดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัย นั่นคือ สหกรณ์ สหกรณ์ที่ดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยนั้น มีวัตถุประสงค์ที่จะให้สมาชิกของสหกรณ์ได้กู้ยืมเงินไปเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง แต่เนื่องจากว่ากิจการของสหกรณ์ไม่ได้รับความนิยมในประเทศไทย จึงทำให้การดำเนินงานของสหกรณ์ทางด้านที่อยู่อาศัยไม่เจริญก้าวหน้าและให้ผลดีเท่าที่ควร

จากการพิจารณาถึงปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่และที่จะเกิดขึ้นในอนาคตกับการดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบันแล้ว จะเห็นได้ว่าหน่วยงานที่ดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัยที่มีอยู่นั้น มีการเคหะแห่งชาติเพียงแห่งเดียวที่มุ่งแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย คือผู้มีรายได้น้อยต่อครอบครัวต่อเดือนไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท ส่วนปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีระดับรายได้ปานกลาง ซึ่งเป็นผู้มีรายได้ของครัวเรือนต่อเดือนระหว่าง ๒,๐๐๐ - ๔,๕๕๖ บาท และไม่สามารถใช้บริการของธุรกิจจัดสรรที่ดินและอาคารหรือบริการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ ของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ ใต้นั้นยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก และจำนวนร้อยละของผู้มีรายได้อันปานกลางในเขตนครหลวงนั้นมีจำนวนถึงร้อยละ ๕๐.๕๘ ฉะนั้นถ้าไม่ได้รับการแก้ไขโดยการช่วยเหลือ

ให้กู้ยืมเงินได้ในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาวแล้ว ปัญหาความขาดแคลน ในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปานกลางจะมีมากขึ้น เพราะไม่มีหน่วยงานใดรับผิดชอบในการแก้ไข ฉะนั้นจึงเป็นการสมควรที่จะได้จัดให้มีสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่ในการให้กู้ยืมเงินเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาวขึ้น เพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยปานกลางให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งในแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๓ ก็ได้ระบุไว้ประการหนึ่งว่า รัฐจะสนับสนุนให้มีสถาบันการเงินที่ให้ความช่วยเหลือ ให้ประชาชนกู้ยืมเงินเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย ในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และจะพยายามส่งเสริมการออมภายในประเทศเพื่อที่อยู่อาศัย

การแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยปานกลางนั้น อาจทำได้โดยการจัดตั้งสถาบันการเงินที่มีลักษณะเฉพาะอย่าง (specialized financial institution) ที่ทำการระดมเงินออมจากประชาชนทั่ว ๆ ไปและลงทุนอื่น ๆ แล้วลงทุนไปในการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาวชนิดที่เรียกว่า "Savings and Loan Association" ในสหรัฐอเมริกา หรือ "Building Society" ในอังกฤษ โดยรัฐบาลขึ้น

วัตถุประสงค์ของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ ก็คือ ทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงินเฉพาะอย่างที่ทำการรวบรวมเงินออมและลงทุนในการให้กู้ยืมโดยการจำนอง เพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว ในด้านการดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในฐานะเป็นสถาบันเงินออมนั้น สถาบันจะทำการรับฝากเงินออมเพียง ๓ ประเภท คือรับฝากเงินออมประเภทสะสม ซึ่งผู้ออมต้องออมเงินจำนวนเท่ากันทุกเดือนจนครบกำหนดที่ตกลง กับสถาบันและจะได้รับเงินรางวัลเพิ่มขึ้นอีกจำนวนหนึ่งนอกเหนือจากดอกเบี้ยที่ได้รับ เงินออมอีกประเภทหนึ่งก็คือ เงินออมประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม ซึ่งเงินออมประเภทนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะให้อัตราดอกเบี้ยสูงกว่าที่สถาบันการเงินทั่ว ๆ ไปให้ซึ่งจะเป็นการช่วยระดมเงินออมวิธีหนึ่ง ส่วนเงินออมประเภทสุดท้าย คือ เงินออมประเภทที่กำหนดเวลาฝาก ๓ เดือน ๖ เดือน และ ๑๒ เดือน การดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ในฐานะเป็นสถาบันให้กู้ยืมโดยการจำนองนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะให้กู้ยืมทั้งกับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและกับผู้ที่ต้องการลงทุนในการจัดกิจการเคหะ ซึ่งในการให้กู้ยืมกับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนั้น สถาบันจะให้กู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ โดยปกติแล้วอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของสถาบันจะสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประมาณ ร้อยละ ๒.๕ - ๓ สำหรับสถาบันการเงินอื่น ๆ

แล้วส่วนแตกต่างระหว่าง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และอัตราดอกเบี้ยเงินออมจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๔ และระยะเวลาในการให้กู้ยืมนี้ให้กู้ยืมได้ถึง ๒๕ ปี นอกจากนี้ถ้าเงินกู้ยืมมีหน่วยงานของรัฐค้ำประกันก็จะสามารถกู้ยืมได้ถึง ๓๐ ปี ซึ่งสถาบันการเงินโดยทั่ว ๆ ไปนั้นให้กู้ยืมในระยะเวลาไม่เกิน ๑๕ ปี ซึ่งในการที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรและเงินกู้เพื่อการค้าที่กู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ และระยะเวลาการกู้ยืมยาวนาน ก็เพื่อให้ประชาชนได้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ โดยไม่ต้องแบกรับภาระที่หนักเกินไป และเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่ดินที่แพงเกินไปให้ลดน้อยลง สำหรับการให้กู้ยืมกับบุคคลในกิจการเกษตรนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะให้กู้ยืมในระยะสั้น โดยการให้เจ้าของโครงการกู้ยืมเงินไปจัดทำสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และก่อสร้างอาคาร เมื่อการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ เจ้าของโครงการจะโอนโฉนดที่ดินเข้าชื้อนนำไปจำนองกับสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อเกษตร ซึ่งผู้เช่าจะนำเงินที่ได้รับมาจ่ายชำระค่าที่ดินและอาคารแก่เจ้าของโครงการ และผู้เช่าจะผ่อนชำระหนี้เป็นรายเดือนกับสถาบันต่อไป วิธีการที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรให้กู้ยืมกับผู้ที่ต้องการลงทุนในการจัดกิจการเกษตรนั้น ก็เป็นการช่วยเหลือในด้านแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่ดินที่แพงเกินไปได้ประการหนึ่ง คือ ช่วยให้มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยแบบอุตสาหกรรมและทำให้ที่อยู่อาศัยมีต้นทุนถูกกว่าที่จะสร้างเอง

การที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะดำเนินการไปได้ด้วยดี ในอันที่จะช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยการกู้ยืมระยะยาวและอัตราดอกเบี้ยต่ำนั้น ก็หมายความว่าสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะต้องมีแหล่งเงินทุนอย่างเพียงพอ ซึ่งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรที่มีมาตรการที่จะทำให้อัตราการออมของสถาบันเพิ่มมากขึ้นได้ โดยการที่สถาบันให้อัตราดอกเบี้ยของเงินออมประเภทฝากเงินเมื่อทวงถามสูงกว่าที่สถาบันการเงินอื่น ๆ ให้อยู่ในอัตราร้อยละ ๑ และสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรมุ่งการระดมเงินออมไปเฉพาะกลุ่มที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยให้คำปรึกษา แนะนำ และช่วยวางแผนทางการเงินการจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะทำการค้ำเงินออมที่มีอยู่แล้ว แต่ไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ให้เต็มที่ได้นำมาใช้ประโยชน์แก่ผู้ออมโดยตรงและอย่างเต็มที่ แหล่งเงินออมดังกล่าวนี้ ก็ได้แก่ เงินสะสม(Provident fund)ซึ่งในปัจจุบันนั้น ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของ ราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนใด ๆ ก็ตาม มักจะมีการหักส่วนหนึ่งของเงินเดือนไว้เป็นเงินสะสมให้ทำงานเมื่อออกจากงานไป ซึ่งเงินจำนวนนี้ไม่ได้ถูก

นำมาใช้เพื่อประโยชน์ของผู้ทำงานเลย อีกทั้งดอกเบี้ยที่ให้กับเงินสะสมนั้นส่วนใหญ่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินให้ เช่น ราชการให้อัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินสะสมในอัตราร้อยละ ๗ ต่อปี หรือ รัฐวิสาหกิจ เช่น การเคหะแห่งชาติให้อัตราดอกเบี้ยเงินสะสมในอัตราร้อยละ ๖ ต่อปี เป็นต้น ซึ่งเงินสะสมเหล่านี้หน่วยงานต่าง ๆ สามารถนำไปหาประโยชน์ โดยการลงทุนในค้ำอื่น ๆ ซึ่งให้ผลตอบแทนสูงกว่าที่ให้กับผู้ออมเงินสะสมนั้น ฉะนั้นถ้าจะให้เงินสะสมนั้นได้เป็นประโยชน์กับผู้ออมโดยตรงแล้ว ก็ควรที่จะนำมาลงทุนในค้ำที่เป็นประโยชน์กับผู้ออม เช่น การลงทุนทางค้ำที่อยู่อาศัย โดยผ่านสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ ซึ่งจำนวนเงินสะสมนี้จะไปเป็นแหล่งเงินทุนใหญ่แหล่งหนึ่งของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ นอกจากเงินสะสมแล้ว เงินออมส่วนที่บริษัทประกันชีวิตระดมได้นั้นก็จะได้นำมาใช้ทางค้ำที่อยู่อาศัยด้วย เพราะเงินออมที่บริษัทประกันชีวิตระดมมาได้นั้นเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาว แต่ในปัจจุบันบริษัทประกันชีวิตมักจะลงทุนไปในระยะสั้น แหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ นอกจากจะมาจากภายในประเทศแล้วยังอาจมาจากต่างประเทศได้อีก ในรูปของเงินช่วยเหลือหรือเงินกู้ยืมระยะยาวและอัตราร้อยต่ำกว่าจากสถาบันการเงินระหว่างประเทศ เช่น IBRD ที่มีวัตถุประสงค์ในการช่วยแก้ปัญหาทางค้ำเศรษฐกิจและสังคมแก่ประเทศที่กำลังพัฒนา

เมื่อได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ หน้าที่ การดำเนินงาน และแหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์แล้ว จะเห็นได้ว่า สามารถนำมาปฏิบัติและใช้ให้เป็นประโยชน์ได้ ในการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยลงขึ้นไป ฉะนั้นผู้เขียนจึงเห็นควร เสนอโครงการจัดตั้งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย

ข้อเสนอเกี่ยวกับโครงการจัดตั้งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์มีดังนี้

คือ

๑. จัดรวมหน่วยงานของรัฐที่ให้ความช่วยเหลือทางการเงิน โดยการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเข้าเป็น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่แน่นอนในการให้กู้ยืมระยะยาวและอัตราร้อยต่ำกว่าที่สถาบันการเงินของเอกชนดำเนินการอยู่ เพื่อให้เป็นการแก้ไขปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง
๒. กำหนดแหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหะสงเคราะห์

เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการขาดแคลนเงินทุนในการดำเนินงาน อันจะเป็นผลทำให้วัตถุประสงค์ ในการแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนในที่อยู่อาศัย ไม่ประสบความสำเร็จ

๓. กำหนดให้การเคหะแห่งชาติ ทำหน้าที่ในการจัดสร้างอาคารที่อยู่อาศัยที่ใด มาตรฐาน ถูกสุขลักษณะ และราคาถูก จำหน่ายให้แก่ผู้มีรายได้น้อยลงขึ้นไปด้วย นอกเหนือไปจากการสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย ซึ่งสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เคราะห์ จะเป็นผู้สนับสนุนทางการเงิน โดยจกให้การเคหะแห่งชาติได้กู้ยืมเงินจากสถาบันเพื่อลงทุน

๑. จักรวมหน่วยงานของรัฐที่ให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการให้กู้ยืมเข้าด้วยกัน เป็นสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร

ปัจจุบันหน่วยงานของรัฐที่ดำเนินการให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยมี ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน สำหรับธนาคารออมสินนั้นการดำเนินงานทางด้านที่อยู่อาศัย เป็นเพียงส่วนเล็ก ๆ ส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจทั้งหมดของธนาคาร โดยธนาคารรับฝากเงินออมสิน ประเภทเกษตร เคราะห์ ซึ่ง เมื่อผู้ฝากเงินได้ครบตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับธนาคารแล้ว มีสิทธิขอเงินเพื่อนำไปจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ แต่การดำเนินงานของธนาคารยังไม่ถือว่า เป็นการช่วยแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย เพราะว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารต่ำ คือ เพียงร้อยละ ๓ และระยะเวลาการฝากยาวเกินไป คือต้องฝากไม่ต่ำกว่า ๓ ปี และการให้กู้ยืมเงินนั้น ธนาคารมีข้อจำกัดว่าต้องไม่เกิน ๒ เท่าของจำนวนเงินฝากแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท กว ย และระยะเวลาการกู้ยืมไม่เกิน ๑๕ ปี ซึ่งผู้ที่ใช้บริการของธนาคารออมสินเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองนอกจากจะต้องออมเงินอย่างน้อย ๓ ปีแล้ว จำนวนเงินฝากแต่ละเดือนก็ต้อง สูงพอ เพื่อว่าเมื่อรวมกับจำนวนเงินที่ได้รับจากการกู้แล้ว เพียงพอที่จะจัดซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยได้ ด้วยเหตุนี้บริการของธนาคารออมสินในด้านนี้จึงได้รับความสนใจจากประชาชนน้อยมาก เมื่อเทียบกับ บริการทางด้านอื่นของธนาคารออมสิน สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์นั้นบริการด้านช่วยเหลือทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย เพิ่ง เริ่มดำเนินการอย่างจริงจัง เมื่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้โอนธุรกิจทาง ด้านนี้ให้เข้าชื่อที่ดินและอาคารให้แก่การเคหะแห่งชาติ เมื่อต้นปี พ.ศ. ๒๕๑๖ นี้เอง การดำเนินงาน ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น มีทั้งการให้กู้ยืมโดยตรง กับการรับฝากเงินประเภทเงินเคหะแบบเดียวกับของธนาคารออมสิน ซึ่งในการให้กู้ยืมเงินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในฐานะที่เป็นสถาบันการเงินของรัฐเพื่อช่วยเหลือด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ไม่ได้



แตกต่างไปจากธนาคารพาณิชย์ที่ดำเนินการเพื่อการค้าและกำไรเลย โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้กู้ยืมเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงและระยะเวลาการกู้ยืมสั้น เท่ากับธนาคารพาณิชย์ทั่วไปนอกจากนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังประสบกับปัญหาการขาดเงินทุน เนื่องจากธนาคารไม่ได้ทำการระดมเงินออม หรือสนับสนุนให้มีการออมโดยการเผยแพร่หรือประชาสัมพันธ์กิจการของธนาคารให้ประชาชนทั่วไป ได้รู้จักเลย จึงไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินที่ทำการระดมเงินออมอื่น ๆ ได้ ฉะนั้นเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนในที่อยู่อาศัยที่มีอยู่เป็นจำนวนมากในขณะนี้ของผู้มีระดับรายได้ปานกลาง (รายได้ต่อครอบครัวต่อเดือนอยู่ระหว่าง ๒,๐๐๐ - ๔,๕๕๕ บาท) ให้ลดค่านายหน้าหรือหมดสิ้นไปได้นั้น จึงเป็นการสมควรที่รัฐจะต้อง เข้ามามีส่วนร่วมตัวในการจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะอย่าง ที่ทำหน้าที่ในการระดมเงินออมจากประชาชนทั่ว ๆ ไปและจากแหล่งทุนอื่นๆ แล้วลงทุนไปในการให้กู้ยืม เพื่อการจัดหา ที่อยู่อาศัยในอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาในการกู้ยืมยาว ทั้งนี้รัฐจะต้องใช้มาตรการที่จะทำให้สถาบันการเงินนี้เงินลงทุนเพียงพอที่จะดำเนินการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้

หน่วยงานของรัฐคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสินในส่วนที่เกี่ยวกับการรับฝากเงินประเภทเคหสงเคราะห์ ควรจะได้มารวมกันเป็นหน่วยงานใหม่ในรูปของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์ที่แน่นอนในการที่จะระดมเงินออมจากประชาชน และผู้ลงทุนอื่น ๆ แล้วลงทุนไปในการให้กู้ยืมเงินโดยการจำนอง เพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืมยาว ทั้งนี้เพื่อช่วยแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนในที่อยู่อาศัยให้หมดสิ้นไป มิฉะนั้นแล้วถ้าปล่อยให้เป็นอย่างนี้ต่อไป ความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยมีแต่จะเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการลงทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัยต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก และถ้าจะให้ประชาชนออมเงินด้วยตนเอง จนสามารถจัดหาที่อยู่อาศัยได้เองนั้น ปริมาณความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยจะต้องมากขึ้นอย่างแน่นอน ฉะนั้นถ้ารัฐบาลคำนึงถึงว่า ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการดำรงชีวิตแล้ว รัฐก็ควรสนับสนุน ให้มีสถาบันการเงินของรัฐที่จะช่วยให้ประชาชนได้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เร็วขึ้น จึงเป็นการสมควรที่จะรวมหน่วยงานของรัฐทางด้านนี้เข้าไว้เป็นแห่งเดียวกันและปรับปรุงให้ดำเนินการตามรูปของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์โดยแท้จริง ซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงในด้านการบริหารงานของหน่วยงานเดิมที่มีอยู่แล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า วิธีการรวมหน่วยงานเดิมให้เป็นสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์นั้น จะเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาค่าขาดแคลนในที่อยู่อาศัยได้ดีที่สุดวิธีหนึ่งสำหรับผู้มีระดับ

รายได้ปานกลางขึ้นไป เพราะเป็นการดำเนินงานที่มีใช้ทำเพื่อการค้าและหากำไร แต่เป็นการช่วย ยก  
ระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้ดีขึ้น และหน่วยงานที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันไม่ได้มุ่งในด้านนี้อย่าง  
จริงจังเลย มีเพียงวัตถุประสงค์ที่ต้งขึ้นลอย ๆ เท่านั้นแต่ไม่ได้ทำการช่วยเหลือประชาชนให้ใคร่ที่อยู่  
อาศัยเป็นของตนเองได้จริง ๆ เลย

## ๒. กำหนดแหล่งที่มาของเงินทุนของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์

สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะดำเนินการได้ประสบผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์  
ประสงค์ที่ตั้งไว้ ก็ต่อเมื่อมีเงินทุนเพียงพอที่จะให้ประชาชนกู้ยืม ฉะนั้นในการที่จะจัดตั้งสถาบันเงิน  
ออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ขึ้นมา นั้น จะต้องพิจารณาถึงเงินทุนหมุนเวียนที่สถาบันจะต้องมีไว้  
ด้วย ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ไปประสบกับการขาดเงินลงทุนมาแล้วเช่นกัน ฉะนั้นผู้เขียนจึง  
ขอเสนอมาตรการที่จำทำให้ สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์มีเงินทุนเพียงพอที่จะดำ  
เนินการให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์ในการที่จะช่วยให้ประชาชนใคร่ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้เร็วขึ้น ดัง  
นี้ คือ

ก. ให้รัฐบาลกำหนดให้อัตราดอกเบี้ยเงินออมประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามของสถาบัน  
เงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยของเงินออมประเภทเดียวกันของสถาบัน  
การเงินอื่นไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑ ทั้งนี้เพื่อเป็นการระดมเงินออมจากประชาชน เนื่องจากในการ  
ออมเงินนั้น ผู้ออมจะต้องคำนึงถึงผลตอบแทนที่จะได้รับด้วย ฉะนั้นถ้าผลตอบแทนที่ได้รับจากสถาบันเงิน  
ออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์สูงกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ แล้ว ก็จะทำให้ประชาชนนิยมมา  
ออมเงินกับสถาบัน ซึ่งก็เป็นการช่วยให้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์มีเงินทุนเพียง  
พอที่จะให้กู้ยืม สำหรับเงินออมทรัพย์ประเภทสะสมก็เช่นกัน ในการที่จะดึงดูดเงินออมประเภทนี้ซึ่งเป็น  
เงินออมระยะยาวให้ได้มากขึ้นนั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์ก็ควรมีรางวัลให้  
จำนวนหนึ่ง เมื่อผู้ออมเงินออมได้ครบกำหนดตามที่ตกลงกับสถาบัน ซึ่งอาจจะเป็นในอัตราร้อยละ ๑  
ของเงินออมรวมดอกเบี้ยเมื่อครบกำหนดระยะเวลาาก็ได้ ในการทำเช่นนั้นก็เพื่อให้สถาบันเงิน  
ออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์สามารถที่จะแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่น ๆ ในการระดมเงินออม  
ได้ การที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเคหสงเคราะห์จะหาแหล่งเงินทุนจากการระดมเงินออมนั้น  
นอกจากใช้อัตราผลตอบแทนที่สถาบันให้เป็นสิ่งจูงใจต่อประชาชนทั่ว ๆ ไปแล้ว สิ่งที่สำคัญอีกประการ

หนึ่งก็คือ สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร เพราะจะต้องใช้การประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ช่วยในการระดมเงินออมจากประชาชนด้วย มิฉะนั้นแล้ว ถ้าประชาชนไม่เกิดความคุ้นเคย หรือรู้ถึงการดำเนินงานของสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรแล้ว ถึงแม้ว่าผลตอบแทนที่สถาบันให้จะสูงก็ตาม การระดมเงินออมเพื่อให้เป็นแหล่งเงินทุนในการใหญ่ของสถาบันก็จะไม่ประสบสำเร็จ

ข. ให้รัฐบาลกำหนดให้แหล่งเงินทุนระยะยาวที่มีอยู่และไม่ให้นำไปลงทุนในระยะยาวได้ลงทุนระยะยาวและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมภายในประเทศ แหล่งเงินทุนระยะยาวที่มีอยู่และน่าที่จะนำมาใช้ในบ้านที่อยู่อาศัย ก็คือ เงินสะสมของข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและลูกจ้างเอกชนต่าง ๆ เงินสะสมเหล่านี้เป็นเงินที่หักเอาจากเงินเดือนของพนักงานทั้งหลายสะสมเอาไว้จนเมื่อพนักงานออกจากงานจึงจะได้รับเงินสะสมคืนไปพร้อมทั้งดอกเบี้ย เงินสะสมนี้ หน่วยงานบางแห่งนายจ้างจะจ่ายเงินสมทบให้อีกส่วนหนึ่งด้วย จะเห็นได้ว่าเงินสะสมนี้เป็นแหล่งเงินทุนที่สามารถนำไปลงทุนระยะยาวได้ สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินสะสมนี้หน่วยงานบางแห่งก็ให้อัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำแต่บางแห่งก็ให้ดอกเบี้ยต่ำกว่า เช่นราชการให้อัตราดอกเบี้ยเงินสะสมเพียงร้อยละ ๗ ต่อปี ในขณะที่สถาบันการเงินทั่ว ๆ ไปให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสะสมร้อยละ ๘ ต่อปี ทั้งนี้ถ้ารัฐบาลกำหนดให้นายจ้างต้องนำเงินสะสมของลูกจ้างมาฝากไว้ที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตร ซึ่งให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสะสมเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ และถ้าฝากไว้ถึงกำหนดที่สถาบันจะให้รางวัลได้แล้วสถาบันจะให้รางวัลเพิ่มอีกร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินออมทั้งหมดรวมดอกเบี้ยแล้ว ก็จะเป็นประโยชน์กับลูกจ้าง นอกเสียจากว่านายจ้างจะนำเงินนั้นไปลงทุนอย่างอื่นที่ใหญ่กว่าที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรจะให้ก็ได้ ฉะนั้นถ้ารัฐบาลกำหนดให้นำเงินสะสมมาฝากไว้ที่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการเกษตรแล้ว จะเห็นได้ว่าเงินสะสมจะเป็นแหล่งที่มาของเงินทุนแหล่งใหญ่ของสถาบัน ซึ่งเมื่อพิจารณาให้ดีแล้ว จะเห็นได้ว่าเงินสะสมนี้จะกลับไปสู่ประชาชนอีกในรูปของการใหญ่เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาทางสังคมในการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็น ๑ ในปัจจัย ๔ ประการที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิต ซึ่งดีกว่าที่จะให้นายจ้างถือเงินสะสมนั้นไว้เพื่อประโยชน์ของนายจ้างเองจนกว่าลูกจ้างจะออกจากงานจึงจะมีสิทธิในเงินสะสมนั้น

๓. กำหนดให้การ เหยียดแห่งชาติทำหน้าที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ไคมาทรฐานและสมควรแก่ศักยภาพ  
จำหนาย

การแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัย นอกจากรัฐจะกำหนดให้สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เหยียด เคราะห์ทำหน้าที่ในการระดม เงินออมและให้กู้ยืมเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแล้ว รัฐควร กำหนดให้การ เหยียดแห่งชาติทำหน้าที่ในการจัดสร้างอาคารที่อยู่อาศัยที่ไคมาทรฐาน และสมควรแก่ ศักยภาพสำหรับผู้มีราย ใคปานกลาง ขึ้นจำหนาย เนื่องจากว่า ในปัจจุบันราคาที่ดินและราคาก่อสร้าง ใคสูง ขึ้นอย่างมาก ฉะนั้นการที่จะให้ประชาชนกู้ยืมเงินจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เหยียด - เคราะห์ไปจัดสร้างอาคารที่อยู่อาศัยเอง หรือซื้อจากผู้ทำการปลูกสร้างอาคารที่เป็นเอกชนแล้ว จะ ทำให้จำนวนเงินที่ชอกกู้ยืม เป็นจำนวนสูง ผู้ชอกอาจจะไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ที่จะผ่อนชำระ คินเงินกู้รายเดือนได้ ดังนั้น ถ้าการ เหยียดแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐและทำหน้าที่ในการจัดสร้าง ที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีราย ใคน้อยอยู่แล้ว ใคทำการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐาน มีองค์ประกอบชุมชน ครบถ้วน และอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดีจำหนายให้กับผู้มีราย ใคปานกลางแล้ว จะ เป็นการช่วยแก้ไข ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยลง ใคอีก เป็นจำนวนมาก สำหรับเงินทุนที่การ เหยียดแห่งชาติต้องการใช้ ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัย และจัดทำสาธารณูปโภค สาธารณูปการ นั้น สถาบันเงินออมและเงินกู้ เพื่อการ เหยียด เคราะห์ที่จะให้การ เหยียดแห่งชาติกู้ยืมในระยะสั้น ซึ่ง เมื่อการ เหยียดแห่งชาติจะจัดทำโครงการ เหยียดชุมชนใค ก็จะไปเปิดให้ประชาชนใคเข้าชอกอง ใคก่อน และการ เหยียดแห่งชาติจะกู้ยืมเงิน จากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เหยียด เคราะห์มาดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัย เมื่อการก่อสร้าง อาคารที่อยู่อาศัยเสร็จเรียบร้อยแล้ว การ เหยียดแห่งชาติจะเสนอใคให้กับประชาชนที่เข้าชอกอง ใคนำไปจางานอง เพื่อชอกกู้ยืมเงินจากสถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เหยียด เคราะห์มาชำระคาค่าอาคาร และ ที่ดินแก่การ เหยียดแห่งชาติ เพื่อการ เหยียดแห่งชาติจะใคมาเงินไปชำระหนี้ใคให้แก่สถาบันเงินออมและ เงินกู้เพื่อการ เหยียด เคราะห์ ส่วนผู้ชอกอาคารและที่ดินจากการ เหยียดชาตินั้น ก็จะผ่อนชำระหนี้ รายเดือนใคให้แก่สถาบันเงินออมและเงินกู้เพื่อการ เหยียด เคราะห์ใคไป วิธีการเช่นนี้จะช่วยใคให้ประชาชน ใคมีที่อยู่อาศัยที่ไคมาทรฐาน สมควรแก่ศักยภาพ และราคาไม่แพง ซึ่งการ เหยียดแห่งชาติใคประมาณราคา คาค่าลงทุนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีราย ใคปานกลาง ใคเฉลี่ยประมาณหน่วยละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท (ใคดินรวมอาคาร)

จากการพิจารณาจะเห็นได้ว่า การแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยให้โดยดัดกันควร  
 จะต้องมีทั้งหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการ เป็นสถาบันการเงินที่ระดม เงินออมและลงทุนไปในการให้กู้ยืม เพื่อ  
 ที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ กับหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ไ้มาตรฐาน สมควรแก่สภาพ  
 และพร้อมควยระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่เหมาะสมจำเป็น เพื่อประสานงานกันให้บรรลุถึง  
 วัตถุประสงค์ในการแก้ปัญหาความขาดแคลนในที่อยู่อาศัยให้ลดน้อยลงซึ่งในปัจจุบันรัฐมีการ เกษะแวงชาติ  
 เป็นหน่วยงานที่ทำการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ไ้มาตรฐาน สมควรแก่สภาพอยู่แล้ว แต่ยังไม่ีสถาบันการ  
 เงินที่ระดม เงินออมและลงทุนไปในการให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตรา ดอก เบี้ยต่ำและระยะเวลาการกู้ยืม  
 ยาว ฉะนั้นจึง เป็นการสมควรที่รัฐจะได้หยิบยกปัญหานี้ขึ้นมาพิจารณา เพื่อให้การแก้ปัญหาความขาดแคลน  
 ในที่อยู่อาศัยประสบผลสำเร็จ