

บทที่ 4

ผลการศึกษาแนวการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัย

ของสถาบันการเงินไม่มีดอกเบี้ย

3 กรณีศึกษา

เพื่อความเข้าใจเกี่ยวกับแนวความคิดระบบการเงิน ไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยที่ชัดเจนมากขึ้น ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาแนวการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอิสลาม 3 กรณีศึกษา โดยมีเกณฑ์ในการเลือกสถาบันการเงินดังต่อไปนี้ คือ

4.1. หลักเกณฑ์ในการเลือกสถาบันการเงิน

4.1.1. สถาบันการเงินในประเทศ

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นพบว่า ภายใต้ข้อจำกัดด้านกฎหมายร่างพระราชบัญญัติธนาคารอิสลามที่ยังไม่ผ่านสภาผู้แทนราษฎร มีสถาบันการเงิน 2 รูปแบบที่ให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามหลักศาสนาอิสลาม คือ รูปแบบสหกรณ์และรูปแบบธนาคาร ผู้วิจัยใช้เกณฑ์ในการเลือกศึกษาสถาบันการเงินภายในประเทศดังต่อไปนี้

1. ศึกษารูปแบบละ 1 องค์กร รูปแบบสหกรณ์ เลือกสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด และรูปแบบธนาคาร เลือกธนาคารออมสินระบบอิสลาม
2. แต่ละองค์กร เป็นสถาบันการเงินอิสลามที่เริ่มเปิดดำเนินการแห่งแรกในประเทศไทยใน

4.1.2. สถาบันการเงินต่างประเทศ

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นพบว่า สถาบันการเงินอิสลามรูปแบบธนาคารภายในประเทศที่เลือกศึกษานั้น เป็นรูปแบบที่ให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีหลักการเดียวกันกับธนาคารอิสลามในต่างประเทศ ดังนั้นสถาบันการเงินที่ให้บริการเพื่อที่อยู่อาศัยตามหลักศาสนาอิสลามในต่างประเทศที่ผู้วิจัยเลือกศึกษาในครั้งนี้ เลือกศึกษาเฉพาะรูปแบบสหกรณ์ คือสหกรณ์อิสลามเพื่อที่อยู่อาศัยรัฐออนแทรีโอแคนาดา เนื่องจากเป็นสถาบันการเงินอิสลามที่ดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ มีวิธีการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคที่แตกต่างไปจากรูปแบบภายในประเทศที่เลือกศึกษา

4.2. การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอิสลาม 3 กรณีศึกษา

4.2.1. ข้อมูลทั่วไปของสถาบันการเงินอิสลาม 3 กรณีศึกษา

- 1) สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด(สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานีจำกัด, 2542 : 11)

เป็นสถาบันการเงินอิสลามที่เริ่มก่อตั้งขึ้นเป็นแห่งแรกในประเทศไทยในรูปแบบสหกรณ์ออมทรัพย์ จัดทะเบียนตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2511 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2530 เปิดดำเนินงาน 2 สาขา ในอำเภอเมือง และอำเภอมาบยอ จังหวัดปัตตานี

จำนวนสมาชิกปัจจุบัน	12,873	ราย
จำนวนสมาชิกที่ใช้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น	270	ราย
กู้ยืมเพื่อซื้อวัสดุก่อสร้าง	209	ราย
ผ่อนบ้านและที่ดิน	61	ราย
เป็นจำนวนเงินทั้งหมด	23,160,274	บาท
จำนวนสมาชิกที่สนใจซื้อหุ้นร่วมลงทุนพิเศษเฉพาะ โครงการอสังหาริมทรัพย์	698	ราย
เป็นจำนวนเงินทั้งหมด	4,723,100	บาท
ผู้ประกอบการที่เป็นหุ้นส่วนร่วมลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กับสหกรณ์	14	ราย
มูลค่าการลงทุนทั้งหมด	19,885,647	บาท

- 2) ธนาคารออมสินระบบอิสลาม (ธนาคารออมสิน, 2542 : 7)

เป็นสถาบันการเงินอิสลามที่เริ่มก่อตั้งขึ้นเป็นแห่งแรกในรูปแบบธนาคารของรัฐบาล เริ่มเปิดให้บริการเมื่อ 14 ธันวาคม 2541 เป็นสาขาแรกในจังหวัดสตูล ปัจจุบันเปิดให้บริการในสาขาปัตตานี สาขายะลา สาขานราธิวาส สาขาอำเภอสะบ้าย้อย สาขาอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา และสาขาหนองจอกกรุงเทพมหานคร เปิดให้บริการทั้งหมดจำนวน 7 สาขา

ยอดรวมจำนวนรายเงินฝากในสาขา สตูล ปัตตานี ยะลา มีทั้งสิ้น 3,087 ราย

จำนวนผู้ใช้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ในปัจจุบันไม่ปรากฏจำนวนผู้ติดต่อขอใช้บริการ

- 3) Islamic Co-Operative Housing Corporation Co,ltd. Ontario Canada. (Islamic Co-Operative Housing Corporation Co,ltd. [ICHC], 2001 : 12)

เป็นสถาบันการเงินอิสลามที่ดำเนินงานในรูปแบบสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ก่อตั้งเมื่อปี ค.ศ.1981

จำนวนสมาชิกเริ่มต้น	17	ราย
จำนวนสมาชิกในปัจจุบัน	2,163	ราย
เป็นสมาชิกในประเทศแคนาดาจำนวน	2,031	ราย
ในสหรัฐอเมริกาและประเทศอื่นๆ จำนวน	73	ราย
ปัจจุบันสหกรณ์ซื้อที่อยู่อาศัยให้สมาชิกเป็นจำนวน	388	หลัง

4.2.2. การระดมทุนและใช้ทุนเพื่อที่อยู่อาศัย

1) สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด (แวนาแซ แวนามะ, สัมภาษณ์, 21 สิงหาคม 2543)

1.1) การระดมทุน

(1) ทุนเรือนหุ้น

ทุนของสหกรณ์ได้มาจากการสะสมทุนเรือนหุ้น เป็นรายเดือน หรือเป็นครั้งคราวตามความสมัครใจของสมาชิก ที่ได้ให้สัญญาไว้ต่อสหกรณ์

(2) เงินรับฝาก

สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามรับฝากเงินจากสมาชิก 2 รูปแบบ ดังนี้

(2.1) การรับฝากโดยไม่มีผลตอบแทน(วาดีอะฮ์) เทียบได้คล้ายกับเงินฝากประเภทออมทรัพย์

(2.2) การฝากเงินเพื่อการลงทุน(มูฏอโรบะฮ์) เทียบได้คล้ายกับเงินฝากประจำ สมาชิกจะได้ผลตอบแทนจากการลงทุนร่วมกับสหกรณ์ ในอัตราส่วนที่ได้ตกลงกันไว้ไม่ว่าจะเป็นกำไรหรือขาดทุน

ระยะเวลา 3 เดือน อัตราการแบ่งกำไร (ผู้ฝาก : สหกรณ์) 40 : 60

ระยะเวลา 6 เดือน อัตราการแบ่งกำไร (ผู้ฝาก : สหกรณ์) 45 : 55

ระยะเวลา 12 เดือน อัตราการแบ่งกำไร (ผู้ฝาก : สหกรณ์) 60 : 40

(3) เงินฝากเพื่อการลงทุนพิเศษ

สหกรณ์เปิดรับฝากเงินทุนตามโครงการประกาศ โดยเปิดโอกาสให้สมาชิกและบุคคลภายนอกมีส่วนร่วมในการลงทุน เงินฝากประเภทนี้จะปันผลกำไร-ขาดทุนเฉพาะโครงการ ไม่ปันผลเฉลี่ยรวมกับทุกประเภทการลงทุนโครงการอื่นๆของสหกรณ์

1.2) การใช้ทุนเพื่อที่อยู่อาศัย

1.2.1) ผู้บริโภค

สหกรณ์ดำเนินธุรกิจปลอดดอกเบี้ยในการซื้อสินค้า เพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกก่อนล่วงหน้า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) รูปแบบการให้บริการเพื่อที่อยู่อาศัย

- ซื้อวัสดุก่อสร้างและต่อเติมที่อยู่อาศัย
- ซื้อที่ดินเปล่า
- ซื้อที่ดินพร้อมอาคาร

(2) วิธีการทางการเงินที่ใช้

- บวกกำไรในราคาสินค้านำล่วงหน้า ในอัตราคงที่ (Mark Up)
- มีวิธีการคิดคำนวณเงินงวดแบบ Flat Rate

(3) เงื่อนไขการผ่อนชำระ

- อัตราบวกเพิ่มที่กำหนด (Mark Up Rate) ร้อยละ 8
- วงเงินให้ซื้อสินค้าไม่เกิน 300,000 บาท
- ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี

(4) ลักษณะสัญญาที่นำมารองรับให้ผู้บริโภคใช้ทุน

- สัญญาเช่าซื้อ

1.2.2) ผู้ประกอบการ

สหกรณ์ลงทุนทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยวิธีการทางการเงินแบบหุ้นส่วน(มุซารออะฮ์) และร่วมลงทุน(มูฏอโรบะฮ์)

(1) รูปแบบการลงทุนเพื่อที่อยู่อาศัย

- โครงการบ้านจัดสรร
- โครงการที่ดินเปล่าจัดสรร

(2) วิธีการทางการเงินที่ใช้

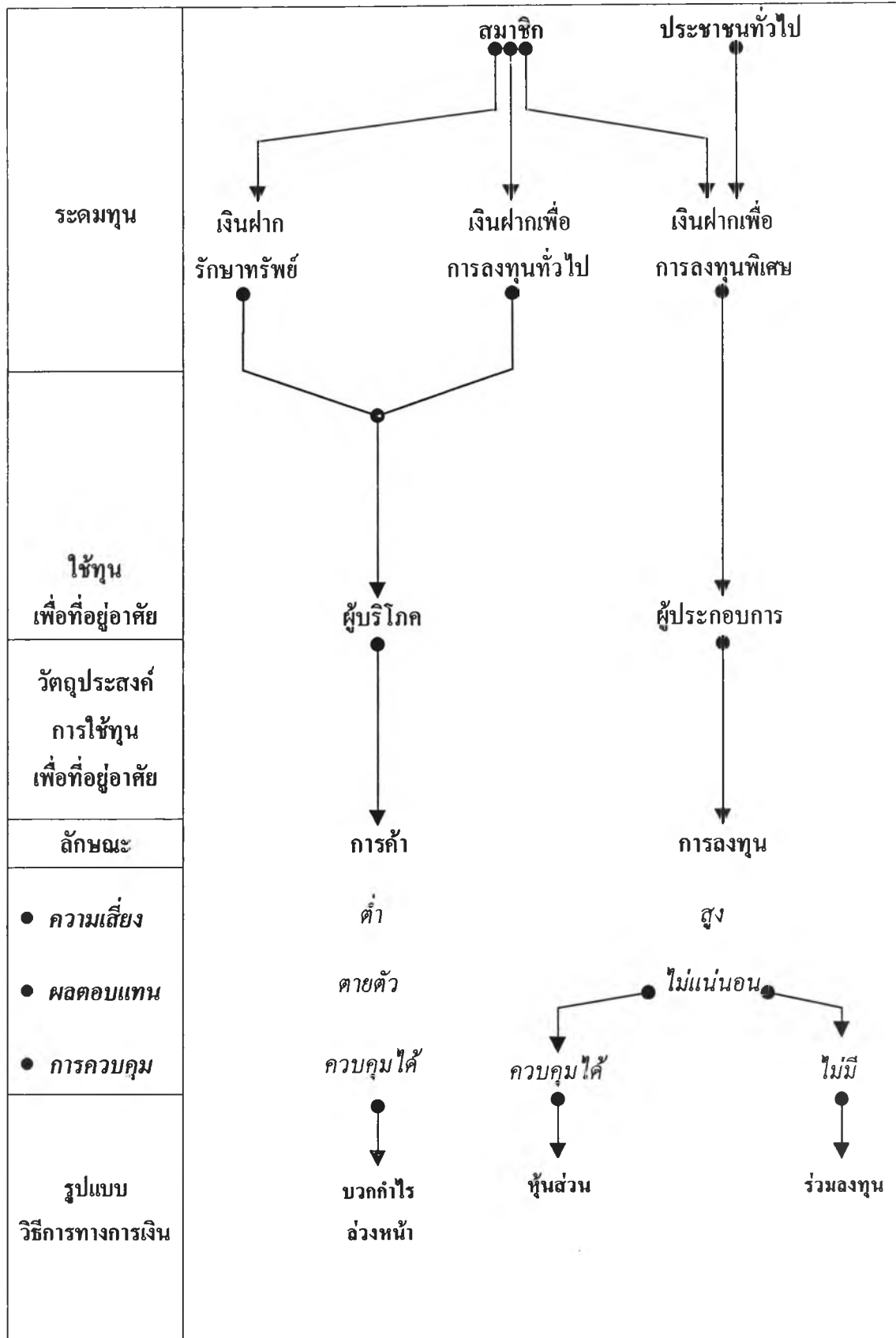
(2.1) ลงทุนแบบหุ้นส่วน (มุซารอกะฮ์)

ผู้ประกอบการและสหกรณ์ลงทุนเป็นหุ้นส่วน ในโครงการ ทั้งสองฝ่ายมีส่วนร่วมในเงินทุน และการบริหารงานร่วมกัน โดยแบ่งปันผลกำไร-ขาดทุนตามสัดส่วนหุ้นที่แต่ละฝ่ายนำมาลงทุน ในบางกรณีอัตราส่วนกำไรที่แบ่งปันอาจไม่สอดคล้องตามสัดส่วนหุ้นที่แต่ละฝ่ายนำมาลงทุน ขึ้นอยู่กับการเจรจา แต่ในกรณีที่มีการขาดทุนทั้งสองฝ่ายต้องรับผิดชอบตามสัดส่วนหุ้น

(2.2) ลงทุนแบบร่วมลงทุน (มูฎอรอบะฮ์)

ผู้ประกอบการลงทุนกับสหกรณ์ในลักษณะที่ ตนเองไม่มีเงินทุนแต่ใช้ความรู้ความสามารถในการประกอบการและระยะเวลาในการดำเนินงาน โดยที่สหกรณ์เป็นผู้จัดหาทุนให้ อย่างเดียว ผู้ประกอบการจะได้รับผลตอบแทนจากส่วนแบ่งของผลกำไรในการประกอบการตามที่ตกลงกันไว้ล่วงหน้า ในกรณีที่เกิดการขาดทุนผู้ประกอบการขาดทุนแรงงานและเวลาที่เสียไป สหกรณ์ขาดทุนเป็นตัวเงิน

แผนภูมิที่ 4.1. การระดมทุนและใช้ทุนของ สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด



2) ธนาคารออมสินระบบอิสลาม (ภาวินี นพตระกูล, ตัมภายณ์, 16 กันยายน 2543)

2.1) การระดมทุน

- (1) เงินฝากวาเคอฮ์
- (2) เงินฝากเพื่อฮัจญ์และอุมเราะฮ์
- (3) เงินฝากเพื่อการลงทุน (มูออรอบะฮ์)

2.2) การใช้ทุนเพื่อที่อยู่อาศัย

2.2.1) ผู้บริโภค

ธนาคารให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย แก่ประชาชนทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) รูปแบบการให้บริการเพื่อที่อยู่อาศัย

- ให้เช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคาร

(2) วิธีการทางการเงินที่ใช้

- บวกกำไรในราคาสินค้าล่วงหน้า ในอัตราคงที่ (Mark Up)
- มีวิธีการคิดคำนวณเงินงวดแบบ Constant Rate

(3) เงื่อนไขการผ่อนชำระ

- อัตราบวกเพิ่มที่กำหนด ปัจจุบันร้อยละ 6 (Mark Up Rate) ส่วนใหญ่กำหนดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาด ยกเว้นในปัจจุบันที่ดอกเบี้ยอัตราตลาดต่ำมาก
- วงเงินให้ซื้อสินค้าไม่เกิน 3,000,000 บาท
- ระยะเวลาไม่เกิน 60 ปี รวมอายุผู้กู้

(4) ลักษณะสัญญาที่นำมารองรับให้ผู้บริโภคใช้ทุน

- สัญญาเช่าซื้อ

2.2.2) ผู้ประกอบการ

ธนาคารออมสินระบบอิสลามให้บริการทางการเงิน เพื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยวิธีการบวกกำไรล่วงหน้า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ลักษณะการให้บริการ

- เป็นโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยขนาดเล็ก โดยผู้ประกอบการแจ้งราคาสินค้าที่ต้องการให้ธนาคารซื้อให้ก่อนล่วงหน้า เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ อาทิเช่น วัสดุก่อสร้าง ค่าจ้างผู้รับเหมา

(2) วิธีการทางการเงินที่ใช้

- บวกกำไรในราคาสินค้าล่วงหน้า ในอัตรากำไร (Mark Up)
- มีวิธีการคิดคำนวณเงินงวดแบบ Constant Rate

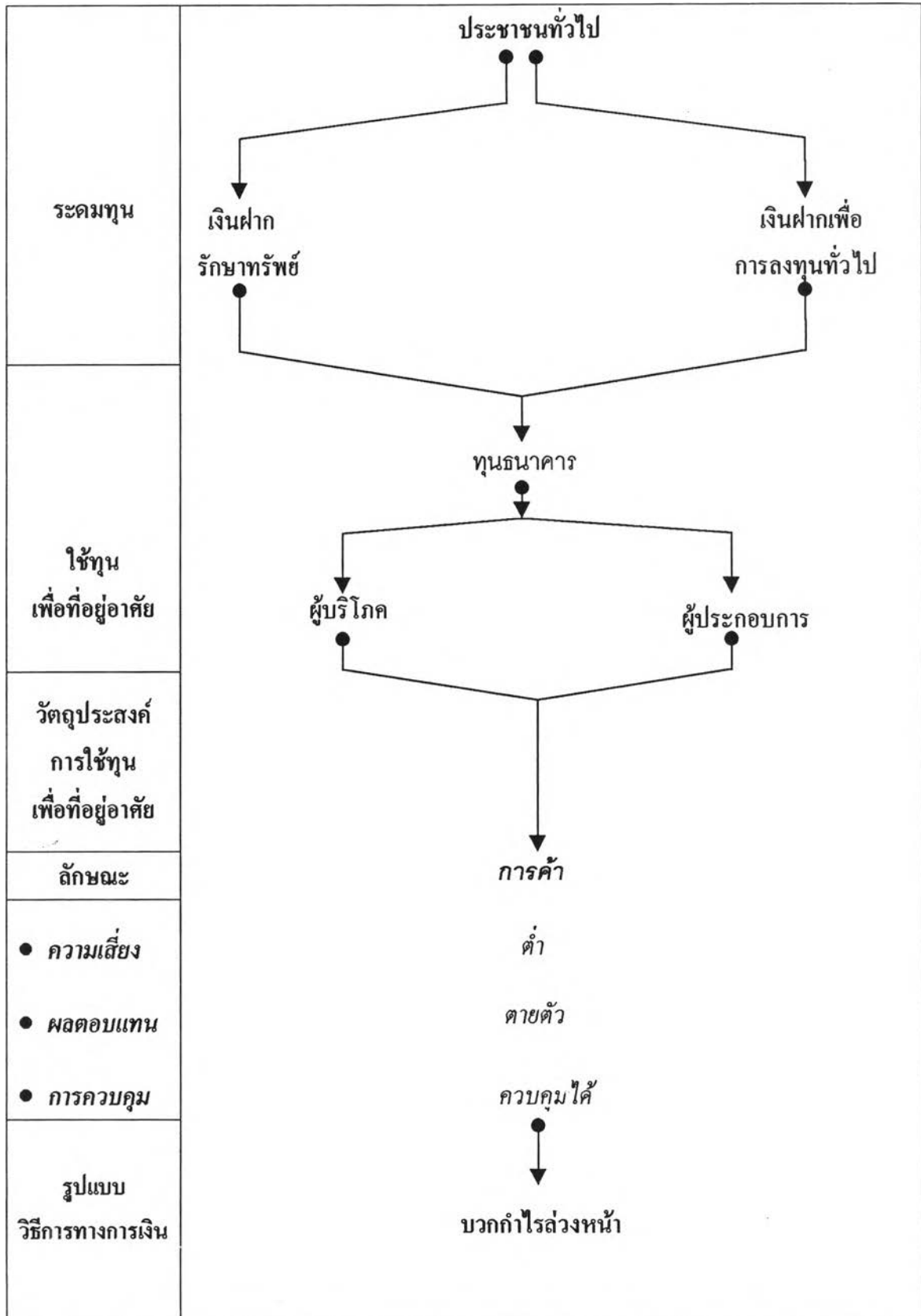
(3) เงื่อนไข

- อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดตามความเหมาะสมของวงเงิน และระยะเวลาที่ผู้ประกอบการต้องการ

(4) ลักษณะสัญญาที่นำมารองรับให้ผู้ประกอบการใช้ทุน

- สัญญาเช่าซื้อ

แผนภูมิที่ 4.2. การระดมทุนและใช้ทุนของ ธนาคารออมสินระบบอิสลาม



3) Islamic Co-Operative Housing Corporation Co,Ltd. (โกวิทย์ สะธานี, สัมภาษณ์, 27 กันยายน 2543)

เป็นสหกรณ์อิสลามที่ดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับสมาชิกผู้บริโภคราย โดยเฉพาะ รายได้ของสหกรณ์มาจากการเรียกเก็บค่าเช่าในราคาตลาด จากสมาชิก ผู้ที่ขอใช้เงินทุนจากสหกรณ์เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย หรือเทียบเท่ากับเป็นหุ้นส่วนใน ที่อยู่อาศัยร่วมกับสหกรณ์

ไม่ใช้การบวกกำไรในราคาที่อยู่อาศัยล่วงหน้าแบบคงที่ (เช่นในสหกรณ์ ออมทรัพย์อิสลามปิดคานี และธนาคารออมสินระบบอิสลาม) หรือบวกกำไรแบบ ไม่คงที่(ดอกเบี้ย) จากจำนวนเงินต้นที่ผู้บริโภครอรู้จากสถาบันการเงินระบบ ดอกเบี้ยทั่วไป

3.1) การระดมทุน

3.1.1) ระดมทุนจากสมาชิก 2 ประเภท คือ

- (1) สมาชิกที่ต้องการผลตอบแทนในการลงทุนเพียงอย่างเดียว
- (2) สมาชิกที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุน และต้องการได้มา ซึ่งที่อยู่อาศัย

3.1.2) ทุนเรือนหุ้นจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

- (1) ทุนเรือนหุ้นหรือเทียบเท่ากับเงินฝาก เพื่อการลงทุนทั่วไป กำหนดให้สมาชิกทั้ง 2 ประเภท ออมเป็นรายปี ปีละไม่ต่ำกว่า 6 หุ้น ปีนี้ผลทุก 3 เดือน
- (2) เงินบังคับออมเพื่อเป็นเงินหุ้นในราคาบ้าน หรือเทียบเท่ากับ เงินฝากเพื่อการลงทุนพิเศษเฉพาะในราคาบ้าน กำหนดให้ สมาชิกออมจนถึงร้อยละ 25 ถึงร้อยละ 30 ของราคาที่อยู่อาศัย ที่สมาชิกต้องการซื้อ

3.2) การใช้ทุนเพื่อที่อยู่อาศัย

3.2.1) ผู้บริโภค

สหกรณ์ออกเงินให้สมาชิก 75% ในราคาที่อยู่อาศัยที่ สมาชิกต้องการซื้อ เทียบเท่ากับสหกรณ์เป็นตัวแทนผู้ดูแลเงิน ทุนของสมาชิกทุกคน สหกรณ์นำเงินดังกล่าวไปลงทุนเป็น หุ้นส่วนกับสมาชิกผู้ต้องการที่อยู่อาศัย มีรายได้จากค่าเช่า รายเดือนที่สมาชิกผู้อยู่อาศัยเป็นผู้จ่าย รายได้ดังกล่าวนำมาปันผล กำไรตามสัดส่วนหุ้นของแต่ละฝ่าย

3.3) การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค

- (1) เมื่อสมาชิกมีเงินออมเท่ากับร้อยละ 25 ถึง 30 ของราคาที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ สหกรณ์กับสมาชิกร่วมลงทุนเป็นหุ้นส่วนซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สมาชิกต้องการร่วมกัน
- (2) สมาชิกผ่อนจ่ายเงินร้อยละ 75 ในส่วนของสหกรณ์ เป็นรายเดือนตามความสามารถเทียบเท่ากับสมาชิกได้ทำการเพิ่มทุน หรือซื้อหุ้นคืนเป็นของตนเองจากสหกรณ์ผู้เป็นหุ้นส่วนร่วมกันในที่อยู่อาศัยหลังดังกล่าว
- (3) เมื่อสมาชิกได้ทำการเพิ่มทุน หรือซื้อหุ้นคืนจากสหกรณ์อีกร้อยละ 75 สมทบกับทุนเดิมของตัวเองร้อยละ 25 ที่อยู่อาศัยหลังดังกล่าวจะเป็นกรรมสิทธิ์ของสมาชิกโดยสมบูรณ์

3.4) วิธีการทางการเงินที่ใช้

(1) วิธีการค่าเช่า

เป็นวิธีการสร้างรายได้ที่สหกรณ์และสมาชิกผู้ลงทุนเป็นหุ้นส่วน ซื้อที่อยู่อาศัยร่วมกัน(สมาชิกประเภทที่ 2) นำที่อยู่อาศัยดังกล่าวไปลงทุนให้เช่า(ผู้เช่าก็คือ สมาชิกประเภทที่ 2) ค่าเช่าดังกล่าวคิดตามเกณฑ์อัตราตลาด

(2) วิธีการหุ้นส่วน

เป็นวิธีการที่ทำให้สมาชิกผู้เช่า(หรืออีกสถานภาพหนึ่งก็คือหุ้นส่วน) ได้รับส่วนลดค่าเช่าที่ตนเองจ่ายทุกเดือน ตามจำนวนหุ้นที่ตนเองสะสมหรือเทียบเท่ากับ เป็นการเพิ่มทุนหรือซื้อหุ้นในราคาบ้านสะสมจากสหกรณ์(ซึ่งเป็นหุ้นส่วน) ทำให้สมาชิกเพิ่มสัดส่วนความเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยดังกล่าวมากขึ้นเรื่อยๆ ตามสัดส่วนหุ้นที่ตนได้ซื้อสะสมไว้นั่นเอง

แผนภูมิที่ 4.3. การระดมทุนและใช้ทุนของ Islamic Co-Operative Housing Corporation Ltd .

