

บทที่ 5

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลที่ได้รับจากการศึกษาวิจัยเรื่อง แนวความคิดระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้วิจัย
ขอนำเสนอตามลำดับวัตถุประสงค์การวิจัยดังต่อไปนี้ คือ

5.1. วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 : แนวความคิดและทฤษฎีของระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย

5.1.1. แนวความคิดระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ย

จากการศึกษาข้อมูลทฤษฎีเกี่ยวกับแนวความคิดและทฤษฎีของระบบการเงินไม่มี
ดอกเบี้ยในบทที่ 2 ทำให้ทราบว่า แนวความคิดทั่วไปของระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ย
สามารถสรุปได้ดังนี้ คือ

(1) คำนินธุรกิจไม่เป็นที่ต้องห้ามตามหลักการศาสนา

(2) ระดมทุนโดยปราศจากดอกเบี้ย

สถาบันการเงินมีวิธีการระดมทุนด้วยวิธีการทางการเงิน 3 วิธี

1) เงินฝากเพื่อการรักษาทรัพย์

2) เงินฝากเพื่อการลงทุน

2.1) เงินฝากเพื่อการลงทุนทั่วไป

2.2) เงินฝากเพื่อการลงทุนพิเศษตามโครงการที่สถาบันการเงินประกาศ

(3) ใช้ทุนโดยปราศจากดอกเบี้ย

สถาบันการเงินมีวิธีการให้ลูกค้าใช้เงินทุน โดยที่เกิดผลตอบแทนกลับคืนให้แก่

สถาบันการเงิน ด้วยวิธีการทางการเงิน 5 วิธี

1) หุ้นส่วน : การปันผลกำไรขาดทุนตามหลักการหุ้นส่วน

2) ร่วมลงทุน : การปันผลกำไรขาดทุนตามหลักการร่วมลงทุน

3) บวกกำไรล่วงหน้า : การขายสินค้าแบบผ่อนส่งและการให้เช่าซื้อสินค้า

4) ค่าเช่า : การการให้เช่าสินค้า

5) การให้สินเชื่อทางการเงิน : การให้สินเชื่อระยะสั้น เพื่ออำนวยความสะดวกทาง

การค้า แก่ลูกค้าที่ประสงค์จะซื้อสินค้าเข้า หรือส่งสินค้าออก

(4) คำนินงานระหว่างผู้เกี่ยวข้องแต่ละฝ่าย ด้วยรูปแบบสัญญาที่มีความยุติธรรม

(5) หักบริจาคศาสนาก่อนปันผลกลับคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น

5.1.2. แนวความคิดทั่วไปของระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัย

จากการศึกษาข้อมูลทฤษฎีเกี่ยวกับแนวความคิดและทฤษฎีของระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยในบทที่ 2 ทำให้ทราบว่า แนวความคิดระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยมีวิธีการทางการเงินให้ผู้บริโภคและผู้ประกอบการใช้เงินทุน ได้ดังนี้ คือ

(1) ให้ผู้บริโภคใช้ทุนได้โดยวิธีการ

- 1) บวกกำไรล่วงหน้าในที่อยู่อาศัย ที่ซื้อมาขายต่อให้ผู้บริโภค
- 2) ชื้อที่อยู่อาศัยให้ผู้บริโภคเช่า

(2) ให้ผู้ประกอบการใช้ทุนได้โดยวิธีการ

- 1) บวกกำไรล่วงหน้าในสินค้าและบริการที่ผู้ประกอบการจะต้องใช้ ในการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย
- 2) ปั่นผลกำไรขาดทุนตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงกับผู้ประกอบการ โดยที่สถาบันการเงินเข้าร่วมเป็นหุ้นส่วน หรือผู้ร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการ

5.1.3. แนวความคิดระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน 3 กรณีศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิโดยการสัมภาษณ์ตัวแทนสถาบันการเงิน 3 กรณีศึกษา ถึงการระดมทุนและใช้ทุนของแต่ละสถาบันการเงิน ทำให้ทราบว่า แนวความคิดระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน 3 กรณีศึกษา มีแนวการดำเนินงานที่แตกต่างกัน สามารถสรุปได้ดังนี้ คือ

(1) แนวการดำเนินงานที่แตกต่างกันของสถาบันการเงิน 3 กรณีศึกษา

แนวการดำเนินงานที่แตกต่างกันของสถาบันการเงินทั้ง 3 กรณีศึกษา ในการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นมาจากความแตกต่าง 2 ใน 5 ประการ ของหลักการพื้นฐานการดำเนินงานของสถาบันการเงินอิสลาม ดังต่อไปนี้คือ

● ข้อตกลงทางพฤตินัย

วิธีการทางการเงินในการให้ผู้บริโภคและผู้ประกอบการใช้ทุน เพื่อแก้ปัญหาค้ำที่ที่อยู่อาศัย

● ข้อตกลงทางนิตินัย

รูปแบบสัญญาที่นำมาลงรับข้อตกลงทางพฤตินัย ในการให้ผู้บริโภคและผู้ประกอบการใช้ทุน

หลักการพื้นฐาน 2 ใน 5 ประการข้างต้น เป็นปัจจัยที่ก่อให้เกิดประเด็นข้อเด่นค้อยที่แตกต่างกันในการใช้ทุนจากทั้ง 3 สถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผลกระทบที่

ผู้บริโภครวมและผู้ประกอบการจะต้องพิจารณาเปรียบเทียบความแตกต่างที่เกิดขึ้น ประเด็นผลกระทบที่เกิดขึ้นจากทั้ง 2 ปัจจัยข้างต้นนี้มีดังต่อไปนี้

(2) ประเด็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้บริโภครวมและผู้ประกอบการในระหว่างการใช้ทุน

(2.1) ประเด็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้บริโภครวมในระหว่างการใช้ทุน

1) ข้อตกลงทางพฤตินัย:วิธีการทางการเงินในการให้ผู้บริโภครวมใช้ทุน ทำให้เกิด ประเด็นผลกระทบในระหว่างการใช้ทุนดังต่อไปนี้ คือ

1.1) สถานภาพของผู้บริโภครวมที่เกิดขึ้นแตกต่างกัน จากการขอใช้ทุนในแต่ละ วิธีการทางการเงิน ส่งผลต่อ

1.1.1) หน้าที่ของผู้บริโภครวมที่จะต้องรับผิดชอบการจ่ายในส่วนของเงินต้น และส่วนเกินเงินต้น ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.1.2) สิทธิซึ่งผู้บริโภครวมจะได้รับอันเป็นผลมาจากการทำหน้าที่ ในการ รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.2) บทบาทของสถาบันการเงิน ต่อการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภครวมที่ แตกต่างกัน ส่งผลต่อ

1.2.1) จำนวนครั้งในการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในแต่ละทอด จนกว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้บริโภครวม ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทาง การเงิน

1.2.2) จำนวนค่าใช้จ่ายที่ผู้บริโภครวมต้องรับผิดชอบ ในการเปลี่ยนโอน กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.3) กรณีผู้บริโภครวมไม่สามารถผ่อนชำระเงินงวดจ่ายได้ในบางช่วงเวลา ส่งผล ต่อ

1.3.1) โอกาสในการเกิดภาระหนี้สินของผู้บริโภครวม ซึ่งแตกต่างกันใน แต่ละวิธีการ ทางการเงิน

1.3.2) การเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภครวม ซึ่งแตกต่างกันใน แต่ละวิธี การทางการเงิน

1.4) กรณีผู้บริโภครวมไม่สามารถผ่อนจ่ายเงินงวดที่อยู่อาศัยได้ต่อไป ส่งผลต่อ

1.4.1) สิทธิของผู้บริโภครวมที่มีต่อจำนวนเงินต้นส่วนที่ได้ผ่อนจ่ายไปแล้ว ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.4.2) สิทธิของผู้บริโภครวมที่จะสามารถอยู่อาศัยในที่อยู่เดิมได้ต่อไป ซึ่ง แตกต่างกัน ในแต่ละวิธีการทางการเงิน

2) ข้อตกลงทางนิติบัญญัติ : รูปแบบสัญญาที่นำมารองรับข้อตกลงทางพฤตินัย ในการให้ผู้บริโภคใช้ทุน ทำให้เกิดประเด็นผลกระทบในระหว่างการใช้ทุน ดังต่อไปนี้ คือ

2.1) กรณีผู้บริโภคไม่สามารถถอนเงินงวดที่อยู่อาศัยได้ต่อไป ส่งผลต่อ

2.1.1) สิทธิของสถาบันการเงินในการจัดการต่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว ซึ่งแตกต่างกัน ในแต่ละวิธีการทางการเงิน

(2.2) ประเด็นผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้ประกอบการในระหว่างการใช้ทุน

1) ข้อตกลงทางพฤตินัย : วิธีการทางการเงินในการให้ผู้ประกอบการใช้ทุน ทำให้เกิดประเด็นผลกระทบในระหว่างการใช้ทุน ดังต่อไปนี้ คือ

1.1) สถานภาพของผู้ประกอบการที่เกิดขึ้นแตกต่างกัน จากการขอใช้ทุนในแต่ละวิธีการทางการเงิน ส่งผลต่อ

1.1.1) ความมีอิสระในการดำเนินงานของผู้ประกอบการ ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.1.2) ความจำเป็นที่ผู้ประกอบการจะต้องใช้หลักทรัพย์ค้ำประกันในการขอใช้ทุน ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.2) ลักษณะของผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่าย หรือต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการที่เกิดขึ้นจากการขอใช้ทุนนั้นแตกต่างกัน ในแต่ละวิธีการทางการเงิน ส่งผลต่อ

1.2.1) โอกาสในการเกิดต้นทุนทางธุรกิจจากการขอใช้ทุน ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.2.2) การแปรผันของจำนวนต้นทุนทางธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการขอใช้ทุน ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.3) กรณีโครงการประสบปัญหาไม่สามารถใช้ทุนคืนได้ในบางช่วงเวลา ส่งผลต่อ

1.3.1) โอกาสในการเกิดภาระหนี้สินของผู้ประกอบการ ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

1.3.2) การเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้ประกอบการ ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

2) ข้อตกลงทางนิติบัญญัติ : รูปแบบสัญญาที่นำมารองรับข้อตกลงทางพฤตินัย ในการให้ผู้ประกอบการใช้ทุน ทำให้เกิดประเด็นผลกระทบต่อผู้ประกอบการในระหว่างการใช้ทุน ดังต่อไปนี้ คือ

2.1) กรณีโครงการประสบปัญหาไม่สามารถใช้ทุนคืนได้ในระยะยาว ส่งผลต่อ

2.1.1) สิทธิที่ของสถาบันการเงินที่มีต่อผู้ประกอบการในภาวะดังกล่าว ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

2.1.2) หน้าที่ของสถาบันการเงินที่มีต่อผู้ประกอบการในภาวะดังกล่าว ซึ่งแตกต่างกันในแต่ละวิธีการทางการเงิน

เพื่อให้เห็นความแตกต่างที่ชัดเจน ถึงผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อผู้บริโภคและผู้ประกอบการในระหว่างการใช้เงินทุนจากวิธีการทางการเงินแต่ละรูปแบบ โดยทำการเปรียบเทียบจุดเด่นและจุดด้อยของวิธีการทางการเงิน ไม่มีดอกเบี้ยทั้ง 3 กรณีศึกษา ซึ่งเป็นวิธีการทางการเงินภายในกลุ่มแนวความคิดทางการเงินระบบเดียวกัน

และเนื่องจากสถาบันการเงินไม่มีดอกเบี้ย 2 กรณีศึกษาภายในประเทศนั้น ใช้วิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้าในสินค้าที่นำมาขายเงินผ่อน ซึ่งหากพิจารณาในแง่ของกระบวนการให้ใช้เงินทุนแล้ว วิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้าในระบบอิสลามนั้น มีกระบวนการให้ใช้ทุนที่ใกล้เคียงกับระบบดอกเบี้ย

สาเหตุจากคุณลักษณะที่มีความใกล้เคียงกันดังกล่าว ทำให้มีข้อโต้แย้งทั้งในกลุ่มชาวมุสลิมและไม่ใช่มุสลิมว่าไม่มีความแตกต่างจากระบบดอกเบี้ย เนื่องจากเป็นการพิจารณาเฉพาะประเด็นของกระบวนการให้ใช้ทุนเพียงด้านเดียว โดยไม่นำประเด็นด้านแนวความคิดที่ให้คุณค่าต่อเงินอย่างแตกต่างกัน ระหว่างระบบการเงิน 2 ระบบ มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบร่วมกัน ทำให้บุคคลทั่วไปไม่เห็นความแตกต่างระหว่างดอกเบี้ยและการค้าได้ ทำให้ไม่สามารถมองเห็นประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นจากการนำระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยมาปฏิบัติใช้แต่อย่างใด(นอกจากในประเด็นของความถูกต้องตามหลักศาสนาเท่านั้น) ซึ่งนับเป็นอุปสรรคข้อสำคัญในการนำระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยมาปฏิบัติใช้

ด้วยเหตุนี้ ผู้วิจัยมองเห็นว่ามีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องนำวิธีการทางการเงินระบบดอกเบี้ยมาเปรียบเทียบร่วมกันกับวิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้าในสินค้าที่ขายเงินผ่อนในระบบอิสลาม(เฉพาะในภาพรวม) โดยนำเสนอเป็นตารางสรุปเปรียบเทียบแนวการดำเนินงานของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ (ระบบไม่มีดอกเบี้ย 3 กรณีศึกษา ร่วมกับระบบดอกเบี้ย) และผลกระทบที่ผู้บริโภคและผู้ประกอบการจะได้รับในระหว่างการใช้ทุน ในหัวข้อต่อไป

5.1.3. แนวการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยของของสถาบันการเงิน 3 กรณีศึกษา และผลกระทบที่ผู้บริโภครและผู้ประกอบการจะได้รับในระหว่างการใช้ทุน

ตารางที่ 5.1 สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้บริโภครได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภครได้รับในระหว่างการใช้ทุน			
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม		
		ในประเทศ		ต่างประเทศ
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด	กรณีศึกษาที่ 2 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 3 Islamic Co-Operative Housing Corporation.ltd.
1)วิธีการทางการเงินที่ใช้	บวกกำไรล่วงหน้า สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ย คิดผล ตอบแทนเป็นกำไรล่วงหน้า ในจำนวน เงินต้นที่ให้ผู้บริโภครกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย	บวกกำไรล่วงหน้า สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี คิดผล ตอบแทนเป็นกำไรล่วงหน้า ในราคา ที่อยู่อาศัยที่ซื้อมาขายต่อให้ผู้บริโภคร	บวกกำไรล่วงหน้า ธนาคารออมสินระบบอิสลาม คิดผล ตอบแทนเป็นกำไรล่วงหน้า ในราคา ที่อยู่อาศัยที่ซื้อมาขายต่อให้ผู้บริโภคร	หุ้นส่วน ร่วมกับ ค่าเช่า I.C.H.C.และผู้บริโภครที่เป็นหุ้นส่วนคิด ผลตอบแทนเป็นค่าเช่ารายเดือน ในที่อยู่อาศัย ที่ร่วมลงทุนซื้อกับผู้บริโภคร
1.1)ผลตอบแทน ที่ผู้บริโภครต้องจ่ายให้ สถาบันการเงินถูกกำหนดโดย (1) สถานภาพผู้บริโภครที่เกิดขึ้น ตาม วิธีการทางการเงิน (1.1) หน้าที่ผู้บริโภคร 1. ลูกค้ำ 1.1. ลักษณะผลตอบแทนที่ผู้บริโภคร จ่ายให้สถาบันการเงิน	เป็นลูกค้ำขอู้เงินจากสถาบันการเงิน ระบบดอกเบี้ยเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ● ผ่อนเงินต้นและจ่ายผลตอบแทน รวมกันเป็นรายงวด กำไรที่สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยบวก เป็นอัตราร้อยละแบบไม่คงที่ (อัตรา ดอกเบี้ย)ในจำนวนเงินต้น	เป็นลูกค้ำขอซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง จาก สหกรณ์ ● ผ่อนเงินต้นและจ่ายผลตอบแทน รวมกันเป็นรายงวด กำไรที่สหกรณ์ออมทรัพย์ บวกเป็นอัตรา ร้อยละแบบคงที่(อัตราMark Up) ใน ที่อยู่อาศัย	เป็นลูกค้ำขอซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง จาก ธนาคาร ● ผ่อนเงินต้นและจ่ายผลตอบแทน รวมกันเป็นรายงวด กำไรที่ธนาคาร บวกเป็นอัตราร้อยละ แบบคงที่(อัตราMark Up) ในที่อยู่อาศัย	เป็นหุ้นส่วนร่วมลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยกับ I.C.H.C. และเป็นผู้เช่าในที่อยู่อาศัย ดังกล่าว ---

ตารางที่ 5.1 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน			
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม		
		ในประเทศ		ต่างประเทศ
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด	กรณีศึกษาที่ 2 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 3 Islamic Co-Operative Housing Corporation.ltd.
1.2. วิธีการคำนวณเงินงวด	<p>Constant Rate</p> <p>ผู้บริโภคจ่ายผลตอบแทนลดลงตามจำนวนเงินต้นที่ลดลง</p> $P = \frac{(Am \times Rir) + (1 + Rir)}{(1 + Rir) - 1}$ <p>Am = ต้นทุนในการให้กู้ยืมเงินของสถาบันการเงิน</p> <p>Rir = อัตราดอกเบี้ย ต่อเดือน</p> <p>n = จำนวนงวด</p> <p>P = เงินที่ต้องชำระแต่ละงวด</p>	<p>Flat Rate</p> <p>ผู้บริโภคจ่ายผลตอบแทนที่แม้จำนวนเงินต้นจะลดลง</p> $P = \frac{Ah \times N \times Rmk}{12 \times 100}$ <p>Ah = ต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยของสหกรณ์</p> <p>Rmk = อัตรา Mark Up ต่อเดือน</p> <p>n = จำนวนปี</p> <p>P = เงินที่ต้องชำระแต่ละงวด</p>	<p>Constant Rate</p> <p>ผู้บริโภคจ่ายผลตอบแทนลดลงตามจำนวนเงินต้นที่ลดลง</p> $P = \frac{(Ah \times Rmk) + (1 + Rmk)}{(1 + Rmk) - 1}$ <p>Ah = ต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินระบบอิสลาม</p> <p>Rmk = อัตรา Mark Up ต่อเดือน</p> <p>n = จำนวนงวด</p> <p>P = เงินที่ต้องชำระแต่ละงวด</p>	---
2. หุ้นส่วน	---	---	---	<ul style="list-style-type: none"> • ผ่อนซื้อหุ้นจาก I.C.H.C. เป็นรายงวด • จ่ายค่าเช่ารายเดือนแก่หุ้นส่วน ก็คือตัวผู้บริโภคเองและ I.C.H.C. ตามอัตราตลาด <p>หมายเหตุ : ค่าเช่าเปลี่ยนแปลงตาม อุปสงค์อุปทานของทำเลที่ตั้ง</p>
3. ผู้เช่า	---	---	---	
3.1. ลักษณะการกำหนดค่าเช่า	---	---	---	

ตารางที่ 5.1 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน			
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม		
		ในประเทศ		ต่างประเทศ
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด	กรณีศึกษาที่ 2 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 3 Islamic Co-Operative Housing Corporation.ltd.
(1.2) สิทธิผู้บริโภค				
1. ลูกค้ำ	<ul style="list-style-type: none"> เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์ (ปลอดภาระจำนอง) เมื่อได้ผ่อนชำระเงินงวดสุดท้ายหมด 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์ (โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย) เมื่อได้ผ่อนชำระเงินงวดสุดท้ายหมด 	<ul style="list-style-type: none"> เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์ (โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย) เมื่อได้ผ่อนชำระเงินงวดสุดท้ายหมด 	---
2. หุ้นส่วน	---	---	---	<ul style="list-style-type: none"> ได้รับส่วนแบ่งค่าเช่าที่ตนจ่ายทุกเดือน ตามสัดส่วนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัย ที่ตนได้สะสมไว้
3. ผู้เช่า	---	---	---	<ul style="list-style-type: none"> ค่าเช่าที่ผู้บริโภคต้องจ่ายจริง ลดลงทุกเดือน ตามสัดส่วนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัยของสหกรณ์ ที่ถูกผู้บริโภคซื้อสะสมไว้ ➢ จำนวนเงินที่ผู้บริโภคต้องจ่ายจริง ในแต่ละเดือน (P) $P = Smba + (Rnt \times Rco)$ $Smba = Sco/N$ <p>Smba = จำนวนหุ้นที่ผู้บริโภคผ่อนซื้อจาก I.C.H.C. ในแต่ละเดือน</p>

ตารางที่ 5.1 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน			
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม		
		ในประเทศ		ต่างประเทศ
	สถาบันการเงิน ระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 สหกรณ์ออมทรัพย์ อิสลามปัตตานี จำกัด	กรณีศึกษาที่ 2 ธนาคารออมสิน ระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 3 Islamic Co-Operative Housing Corporation. Ltd.
1.2)บทบาทสถาบันการเงิน ต่อการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค และจำนวนครั้ง ในการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง จากผู้ประกอบการ <p>(ในระหว่างที่ผู้บริโภคผ่อนชำระ ที่อยู่อาศัย ถูกจดจำนองเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ 1 ครั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง จากสหกรณ์ ● สหกรณ์ซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง จากผู้ประกอบการ <p>(ในระหว่างที่ผู้บริโภคผ่อนชำระ ที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของสถาบันการเงิน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ 2 ครั้ง 	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริโภคซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง จากธนาคารออมสินระบบอิสลาม ● ธนาคารออมสินระบบอิสลาม ซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรงจากผู้ประกอบการ <p>(ในระหว่างที่ผู้บริโภคผ่อนชำระที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของสถาบันการเงิน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ 2 ครั้ง 	<p><i>Sco</i> = จำนวนหุ้นหรือต้นทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยของ I.C.H.C.</p> <p><i>N</i> = จำนวนงวดที่ผู้บริโภคผ่อนหุ้น</p> <p><i>Rnt</i> = อัตราค่าเช่า</p> <p><i>Rco</i> = $100 - Rmb$</p> <p><i>Rco</i> = อัตราร้อยละของจำนวนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัยของ I.C.H.C.</p> <p><i>Rmb</i> = อัตราร้อยละของจำนวนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค</p> <p><i>P</i> = เงินที่ผู้บริโภคต้องชำระแต่ละงวด</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริโภคและ I.C.H.C. ซื้อที่อยู่อาศัยร่วมกันจากผู้ประกอบการ <p>(ในระหว่างที่ผู้บริโภคผ่อนชำระ ที่อยู่อาศัยดังกล่าว เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันของสถาบันการเงินและผู้บริโภค)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ 2 ครั้ง

ตารางที่ 5.1 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน			
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม		
		ในประเทศ		ต่างประเทศ
	สถาบันการเงิน ระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 สหกรณ์ออมทรัพย์ อิสลามปัตตานี จำกัด	กรณีศึกษาที่ 2 ธนาคารออมสิน ระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 3 Islamic Co-Operative Housing Corporation. Ltd.
1.3) กรณีผู้บริโภคคิดค้างชำระหนี้ การเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภค	<ul style="list-style-type: none"> ภาระหนี้สินเปลี่ยนแปลงตามระยะเวลาที่ผู้บริโภคคิดค้าง และอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินปรับ 	<ul style="list-style-type: none"> ภาระหนี้สินคงที่ แต่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจริงของสหกรณ์ที่เกิดขึ้นจากการติดตามหนี้สินของผู้บริโภค 	<ul style="list-style-type: none"> ภาระหนี้สินคงที่ แต่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจริงของธนาคารที่เกิดขึ้นจากการติดตามหนี้สินของผู้บริโภค 	---
1.4) กรณีผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนจ่ายหนี้ได้ตามสัญญา สิทธิของผู้บริโภคที่จะอาศัยในที่อยู่เดิมได้ต่อไป	<ul style="list-style-type: none"> กลายสภาพเดิมจากลูกค้ายมาเป็นลูกหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> กลายสภาพเดิมจากลูกค้ายมาเป็นลูกหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> กลายสภาพเดิมจากลูกค้ายมาเป็นลูกหนี้ 	---
(1) การเปลี่ยนแปลงสถานภาพเดิมของผู้บริโภค	---	---	---	---
1. ลูกค้าย	---	---	---	<ul style="list-style-type: none"> เป็นหุ้นส่วนที่ไม่สามารถผ่อนเงินหุ้นได้ต่อไป หยุดผ่อนเงินหุ้น ส่วนที่คงเหลือไว้ก่อน ผู้บริโภคยังคงมีสิทธิ์อาศัยในที่อยู่เดิมได้ต่อไปในฐานะผู้เช่า ค่าเช่าที่ผู้บริโภคจ่ายจริง ถูกกว่าราคาตลาด
2. หุ้นส่วน	---	---	---	---
3. ผู้เช่า	---	---	---	---

ตารางที่ 5.1 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 4 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับในระหว่างการใช้ทุน			
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม		
		ในประเทศ		ต่างประเทศ
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด	กรณีศึกษาที่ 2 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 3 Islamic Co-Operative Housing Corporation Ltd.
2) ลักษณะสัญญาที่รองรับในระหว่างการใช้ทุนของผู้บริโภค	สัญญาเงินกู้	สัญญาเงินกู้	สัญญาเช่าซื้อ	สัญญาหุ้นส่วน ร่วมกับสัญญาเช่า
2.1) สิทธิของสถาบันการเงินในการจัดการกับที่อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> ● สถาบันการเงินมีสิทธิยึดที่อยู่อาศัยผู้บริโภคได้ แต่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี เนื่องจากเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> ● สถาบันการเงินมีสิทธิยึดที่อยู่อาศัยผู้บริโภคได้ แต่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี เนื่องจากเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ 	<ul style="list-style-type: none"> ● สถาบันการเงินมีสิทธิยึดที่อยู่อาศัยผู้บริโภคได้ โดยไม่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี เนื่องจากเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อ 	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ผู้บริโภค ไม่สามารถจ่ายค่าเช่าซึ่งถูกกว่าราคาตลาดได้ <ul style="list-style-type: none"> ➢ สถาบันการเงินจะขอให้ผู้บริโภคทำการขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว ● ในกรณีที่ผู้บริโภค ไม่ยอมขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว <ul style="list-style-type: none"> ➢ สถาบันการเงินจะทำการฟ้องร้องบังคับคดี ให้ผู้บริโภคทำการขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว

(1) การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภค ของสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด

ตารางที่ 5.1.1. การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด	
แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับ
<p>1) วิธีการทางการเงิน แบบบวกกำไรล่วงหน้า</p> <p>1.1) ผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่าย ให้สหกรณ์จากการขอใช้ทุน ถูกกำหนดโดย</p> <p>(1) สถานภาพผู้บริโภคที่เกิดขึ้น ตามวิธีการทางการเงิน</p> <p>(1.1) หน้าที่ผู้บริโภค</p> <p>1.1.1 ในฐานะลูกค้า</p> <p>1.1.1.1 ลักษณะผลตอบแทนจ่าย สหกรณ์บวกกำไร เป็น อัตราร้อยละแบบคงที่ (Mark-Up Rate) ใน ราคาขายที่อยู่อาศัย</p>	<p>สหกรณ์คิดผลตอบแทนเป็นกำไรในอัตราร้อยละแบบคงที่ในราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อมาขายต่อให้ผู้บริโภค</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้บริโภคเป็นลูกค้าจากการซื้อที่อยู่อาศัยเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ได้รับส่วนแบ่งกลับคืน จากผลตอบแทนที่ตัวเองจ่ายจุดค่อย <p>สถานภาพของผู้บริโภคที่เกิดขึ้น ตามวิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้า คือลูกค้าที่เป็นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากสหกรณ์โดยตรงเท่านั้น สิทธิที่ผู้บริโภคจะได้รับตามหน้าที่ หลังจากการผ่อนชำระเงินงวดสุดท้ายคือ การได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากสหกรณ์ให้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยสมบูรณ์เท่านั้น</p> <p>หน้าที่ของผู้บริโภคที่เป็นลูกค้า คือผ่อนจ่ายที่อยู่อาศัยตามระยะเวลาที่กำหนด ในราคาที่รวมต้นทุนและผลตอบแทนเป็นกำไรในอัตราร้อยละ ตามที่สหกรณ์และผู้บริโภคได้ตกลงกันไว้ล่วงหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่าย ในระหว่างการผ่อนชำระจะไม่มีเปลี่ยนแปลง <p>จุดเด่น: ในกรณีที่การผ่อนชำระของผู้บริโภค ผ่านช่วงภาวะเศรษฐกิจปกติ อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบดอกเบี้ย จะมีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงกว่า อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบ Mark Up</p>

	<p>จุดค้อย: ในกรณีที่การผ่อนชำระของผู้บริโภคผ่านช่วงภาวะเศรษฐกิจถดถอย อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบคอกเบี้ย จะมีโอกาสปรับตัวลดลงต่ำกว่า อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบMark-Up</p> <p>ลักษณะการบวกกำไรในราคาขายที่อยู่อาศัยแบบคงที่ตลอดช่วงการผ่อนชำระของผู้บริโภค ในรูปแบบอัตราผลตอบแทนจ่ายแบบ Mark Up ทำให้ผู้บริโภคไม่ต้องพบกับการเปลี่ยนแปลง ของอัตราผลตอบแทนจ่ายทั้งในทางที่สูงขึ้นและลดลง เช่นอัตราผลตอบแทนจ่ายแบบคอกเบี้ย ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ</p>
<p>1.2. วิธีการคำนวณเงินงวด ใช้วิธีการคำนวณเงินงวดแบบFlat Rate(จำนวนผลตอบแทนจ่าย ไม่ลดลงตามจำนวนเงินต้น)</p> <p>1.2) บทบาทของสถาบันการเงิน เป็นตัวกลางในการซื้อและขายที่อยู่อาศัยโดยตรง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นวิธีการคำนวณเงินงวดที่ผู้บริโภควางเลือกจ่ายผลตอบแทนสูงกว่าแบบ Constant Rate <p>จุดค้อย</p> <p>สหกรณ์ออมทรัพย์ใช้วิธีการคำนวณเงินผ่อนชำระรายงวดแบบ Flat Rate ซึ่งจำนวนผลตอบแทนที่ผู้บริโภควางเลือกจ่ายนั้น จะคงที่ตลอดไม่ลดลงตามจำนวนเงินต้นที่ลดลง ทำให้ผู้บริโภควางเลือกจ่ายผลตอบแทนแพงกว่าวิธีการคำนวณเงินงวดแบบ Constant Rate ของธนาคารออมสินระบบอิสลามและธนาคารระบบคอกเบี้ยทั่วไป เมื่อเปรียบเทียบที่เงื่อนไขเงินต้น อัตราผลตอบแทนจ่าย และระยะเวลาในการผ่อนชำระที่เท่ากัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัย 2 ทอด ● ทำให้มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น 2 ครั้ง ซึ่งผู้บริโภควางเลือกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าว <p>จุดค้อย</p> <p>การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ในระบบอิสลาม โดยวิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้า ในราคาที่อยู่อาศัย ทำให้กิจกรรมและความสัมพันธ์ที่</p>

<p>1.3) กรณีผู้บริโภครู้สึกค้างชำระหนี้การเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภค</p>	<p>เกิดขึ้นระหว่างผู้เกี่ยวข้อง 3 ฝ่าย แตกต่างจากการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคระบบดอกเบี้ย กล่าวคือ</p> <p>มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นโดยตรง 2 ครั้ง</p> <p>ครั้งที่ 1 เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการให้แก่สถาบันการเงิน</p> <p>ครั้งที่ 2 สถาบันการเงินขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว ให้แก่ผู้บริโภค</p> <p>มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าธรรมเนียมโอนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเกิดขึ้น 2 ครั้ง ซึ่งเป็นต้นทุนที่ผู้บริโภคต้องรับภาระ</p> <p>ในขณะที่ การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในระบบดอกเบี้ย โดยวิธีการทางการเงินแบบวงกบกำไรล่วงหน้าในจำนวนเงินค้ำที่กู้ยืมนั้น มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นโดยตรงเพียง 1 ครั้ง คือจากผู้ประกอบการขายให้แก่ผู้บริโภค มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าธรรมเนียมโอนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเกิดขึ้นเพียง 1 ครั้ง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ภาระหนี้สินของผู้บริโภคคงที่ แต่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจริงที่เกิดขึ้นจากการติดตามหนี้จุดเด่น <p>วิธีการทางการเงิน เพื่อให้ผู้บริโภคได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยแบบวงกบกำไรล่วงหน้าในระบบดอกเบี้ยและระบบอิสลามนั้น มีความแตกต่างกันด้านตัวสินค้าที่ทำการซื้อขาย ทำให้กรณีที่ผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภคจึงมีความแตกต่างกัน ตามลักษณะของสินค้าที่ทำการซื้อขาย กล่าวคือ</p> <p>วิธีการทางการเงินแบบวงกบกำไรล่วงหน้าในระบบดอกเบี้ย เป็นการซื้อขายเงินที่ให้ผู้บริโภคกู้ยืมเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัย ผลตอบแทนของสถาบันการเงินคือ</p>
--	--

การบวกกำไรในจำนวนเงินต้นที่ให้ผู้บริโภคกู้ยืม เป็นอัตราร้อยละแบบไม่คงที่ก็คืออัตราดอกเบี้ย ซึ่งเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ จำนวนผลตอบแทนดังกล่าวแปรผันตามจำนวนเงินต้นที่กู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันกำหนดในแต่ละช่วงเวลา และระยะเวลาที่ผู้บริโภคคิดค้าง

ด้วยเหตุนี้ การคิดค้างชำระหนี้ที่เกิดขึ้นในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป สถาบันการเงินสามารถที่จะเปลี่ยนแปลง อัตราผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่ายจากการขอกู้เพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการเปรียบเทียบปรับจากการผิคนัดชำระหนี้ และหากผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระเงินต้นต่องวดได้มากกว่าเดิม การคิดค้างชำระหนี้ในระหว่างการผ่อน ย่อมหมายถึงระยะเวลาที่ผู้บริโภคกู้ยืมจะต้องเพิ่มขึ้น ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภคจึงเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินปรับ และระยะเวลาที่ผู้บริโภคคิดค้างนั่นเอง

ในขณะที่วิธีการทางการเงิน แบบบวกกำไรล่วงหน้าในระบบอิสลาม เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัยให้ผู้บริโภคโดยตรง ผลตอบแทนของสถาบันการเงินคือการบวกกำไรในราคาต้นทุนที่อยู่อาศัย ซึ่งกำไรที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะบวกเข้าไปในที่อยู่อาศัยนั้น จะยังคงที่

ด้วยเหตุนี้ การคิดค้างชำระหนี้ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายที่อยู่อาศัยนั้น สหกรณ์ในฐานะผู้ขาย ไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายจากเดิมที่ได้ทำการตกลงกันไว้ล่วงหน้ากับผู้ซื้อ แต่ผู้บริโภคซึ่งเป็นฝ่ายผิคนัดชำระหนี้ ต้องยินยอมรับภาระค่าใช้จ่ายของสถาบันการเงินที่เกิดขึ้นจากการติดตามหนี้สินดังกล่าว

<p>2) ใช้สัญญาเงินกู้ในระหว่างการผ่อนชำระ</p> <p>2.1) กรณีผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามสัญญา</p> <p>(1) สิทธิของสถาบันการเงิน ในการจัดการกับที่อยู่อาศัย ตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● สถาบันการเงินมีสิทธิ์เข้ายึดที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคผ่อนชำระได้ ต้องผ่านขั้นตอนการฟ้องร้องบังคับคดี มีคำสั่งศาลให้พิทักษ์ทรัพย์เท่านั้น <p>จุดค้อย</p> <p>ในกรณีที่ผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามสัญญา สิทธิของสถาบันการเงินในการเข้าจัดการกับที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระต่อได้ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ แม้ในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นจริงจะเป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัยโดยตรง ระหว่างผู้บริโภคและสหกรณ์ ซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ผู้บริโภคมีต่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวในระหว่างการผ่อนจะยังไม่ใช่เจ้าของที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์ ก็ตาม</p>
---	---

(2) การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภค ของธนาคารอิสลามระบบอิสลาม

ตารางที่ 5.1.2. การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภค ของธนาคารอิสลามระบบอิสลาม	
แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับ
<p>1) วิธีการทางการเงิน แบบบวกกำไร ล่วงหน้า</p> <p>1.1) ผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่ายให้ธนาคารอิสลามระบบอิสลาม จากการใช้ทุน ถูกกำหนดโดย</p> <p>(1) สถานภาพผู้บริโภคที่เกิดขึ้นตามวิธีการทางการเงิน</p> <p>(1.1) หน้าสำหรับผู้บริโภค</p> <p>1.1. ในฐานะลูกค้า</p> <p>1.1. ลักษณะผลตอบแทน</p> <p>ธนาคารอิสลามฯ บวกกำไรเป็นอัตราร้อยละแบบคงที่ (Mark-Up Rate) ในราคาขายที่อยู่อาศัย</p>	<p>ธนาคารอิสลามระบบอิสลามคิดผลตอบแทนเป็นกำไรในอัตราร้อยละแบบคงที่ ในราคาที่อยู่อาศัยที่ซื้อ มาขายต่อให้ผู้บริโภค</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้บริโภคเป็นลูกค้าจากการซื้อที่อยู่อาศัยเท่านั้น ไม่มีสิทธิ์ได้รับส่วนแบ่งกำไรคืน จากผลตอบแทนที่ตัวเองจ่าย <p>จุดคือ</p> <p>สถานภาพของผู้บริโภคที่เกิดขึ้น ตามวิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้า คือลูกค้าที่เป็นผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจากธนาคารอิสลามระบบอิสลามโดยตรงเท่านั้น สิทธิที่ผู้บริโภคจะได้รับตามหน้าที่ หลังจากการผ่อนชำระเงินงวดสุดท้ายคือ การได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากธนาคารอิสลามระบบอิสลาม ให้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยดังกล่าวโดยสมบูรณ์เท่านั้น</p> <p>หน้าที่ของผู้บริโภคที่เป็นลูกค้า คือผ่อนจ่ายที่อยู่อาศัยตามระยะเวลาที่กำหนด ในราคาที่รวมต้นทุนและผลตอบแทนเป็นกำไรในอัตราร้อยละ ตามที่ธนาคารอิสลามระบบอิสลาม และผู้บริโภคได้ตกลงกันไว้ล่วงหน้า</p> <ul style="list-style-type: none"> • อัตราผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่าย ในระหว่างการผ่อนชำระจะไม่มีเปลี่ยนแปลง <p>จุดเด่น: ในกรณีที่การผ่อนชำระของผู้บริโภคผ่านช่วงภาวะเศรษฐกิจปกติ อัตราผลตอบแทนจ่าย</p>

	<p>แบบคอกเบี่ย จะมีโอกาสปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงกว่า อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบMark-Up</p> <p>จุดค้อย: ในกรณีที่การผ่อนชำระของผู้บริโภค ผ่าน ช่วงภาวะเศรษฐกิจถดถอย อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบคอกเบี่ย จะมีโอกาสปรับตัวลดลงต่ำกว่า อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบMark-Up</p> <p>ลักษณะการบวกกำไร ในราคาขายที่อยู่อาศัย แบบคงที่ ตลอดช่วงการผ่อนชำระของผู้บริโภค ในรูปแบบอัตราผลตอบแทนจ่ายแบบMark Up ทำให้ผู้บริโภคไม่ต้องพบกับการเปลี่ยนแปลงของ อัตราผลตอบแทนจ่าย ทั้งในทางที่สูงขึ้นและลดลง เช่น อัตราผลตอบแทนจ่ายแบบคอกเบี่ย ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ</p>
<p>1.2. วิธีการคำนวณเงินงวด ใช้วิธีการคำนวณเงินงวดแบบConstant Rate (จำนวนผลตอบแทนจ่าย ลดลงตามจำนวนเงินต้น)</p> <p>1.2) บทบาทของสถาบันการเงิน เป็นตัวกลาง ในการซื้อและขายที่อยู่อาศัยโดยตรง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เป็นวิธีการคำนวณเงินงวดที่ผู้บริโภคนำไปจ่ายผลตอบแทนน้อยกว่าแบบFlat Rate ● จุดเด่น ธนาคารออมสินระบบอิสลาม ใช้วิธีการคำนวณเงินผ่อนชำระรายงวดแบบConstant Rate ซึ่งเป็นวิธีการเดียวกันกับสถาบันการเงินระบบคอกเบี่ยทั่วไป โดยวิธีการดังกล่าวทำให้จำนวนผลตอบแทนที่ผู้บริโภคนำไปจ่ายนั้นลดลงตามจำนวนเงินต้นที่ลดลง เป็นผลให้ผู้บริโภคจ่ายผลตอบแทนน้อยกว่า วิธีการคำนวณเงินงวดแบบFlat Rate ที่สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด ใช้ เมื่อเปรียบเทียบที่เงื่อนไขเงินต้น อัตราผลตอบแทนจ่าย และระยะเวลาในการผ่อนชำระที่เท่ากัน ● เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัย 2 ทอด มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเกิดขึ้น 2 ครั้ง

<p>1.3) กรณีผู้บริโภครู้สึกค้างชำระหนี้ เปลี่ยนแปลงภาระหนี้สิน ผู้บริโภค</p>	<p>จุดค้อย</p> <p>การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค ในระบบอิสลาม โดยวิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้า ในราคาที่อยู่อาศัย ทำให้กิจกรรมและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้เกี่ยวข้อง 3 ฝ่าย แตกต่างจากการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในระบบดอกเบี้ย กล่าวคือ</p> <p>มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นโดยตรง 2 ครั้ง</p> <p>ครั้งที่ 1</p> <p>เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัย จากผู้ประกอบการให้แก่สถาบันการเงิน</p> <p>ครั้งที่ 2</p> <p>สถาบันการเงินขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว ให้แก่ผู้บริโภค มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าธรรมเนียมโอนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเกิดขึ้น 2 ครั้ง ซึ่ง</p> <p>เป็นต้นทุนที่ผู้บริโภคต้องรับภาระ</p> <p>ในขณะที่ การได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในระบบดอกเบี้ย โดยวิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้าในจำนวนเงินค้ำที่กู้ยืมนั้น มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นโดยตรงเพียง 1 ครั้ง</p> <p>คือจากผู้ประกอบการขายให้แก่ผู้บริโภค สถาบันการเงินมีบทบาทให้ผู้บริโภคกู้เงินไปซื้อที่อยู่อาศัย โดยสถาบันการเงินรับจดจำนองที่อยู่อาศัยดังกล่าว เป็นหลักประกันในการผ่อนชำระเงินกู้ของผู้บริโภค ด้วยบทบาทของสถาบันการเงินในระบบดอกเบี้ยที่แตกต่างจากระบบอิสลาม ทำให้มีค่าใช้จ่ายเป็นค่าธรรมเนียมโอนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเกิดขึ้นเพียง 1 ครั้ง</p> <p>● ภาระหนี้สินของผู้บริโภคคงที่ แต่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายจริงที่เกิดขึ้นจากการติดตามหนี้</p> <p>จุดเด่น</p> <p>วิธีการทางการเงิน เพื่อให้ผู้บริโภคได้มาซึ่ง</p>
--	--

ที่อยู่อาศัยแบบบวกกำไรล่วงหน้าในระบบดอกเบี้ยและระบบอิสลามนั้น มีความแตกต่างกันด้านตัวสินค้าที่ทำการซื้อขาย ทำให้กรณีที่ผู้บริโภคมไม่สามารถผ่อนชำระหนี้สินได้ตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภคจึงมีความแตกต่างกัน ตามลักษณะของสินค้าที่ทำการซื้อขาย กล่าวคือ

วิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้าในระบบระบบดอกเบี้ย เป็นการซื้อขายเงินที่ให้ผู้บริโภคกู้ยืมเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัย ผลตอบแทนของสถาบันการเงินคือ การบวกกำไรในจำนวนเงินต้นที่ให้ผู้บริโภคกู้ยืม เป็นอัตราร้อยละแบบไม่คงที่ก็คืออัตราดอกเบี้ย ซึ่งเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ จำนวนผลตอบแทนดังกล่าว แปรผันตามจำนวนเงินต้นที่กู้ยืม อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันกำหนดในแต่ละช่วงเวลา และระยะเวลาที่ผู้บริโภคติดค้าง

ด้วยเหตุนี้ การติดค้างชำระหนี้ที่เกิดขึ้นในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป สถาบันการเงินสามารถที่จะเปลี่ยนแปลงอัตราผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่ายจากการขอกู้เพิ่มขึ้น เพื่อเป็นการเปรียบเทียบปรับจากการผิคนัดชำระหนี้ และหากผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระเงินต้นต่องวดได้มากกว่าเดิม การติดค้างชำระหนี้ในระหว่างการผ่อน ย่อมหมายถึงระยะเวลาที่ผู้บริโภคกู้ยืมจะต้องเพิ่มขึ้น ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงภาระหนี้สินของผู้บริโภคจึงเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินปรับและระยะเวลาที่ผู้บริโภคติดค้างนั่นเอง

ในขณะที่ วิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้าในระบบอิสลาม เป็นการซื้อขายที่อยู่อาศัยให้ผู้บริโภคโดยตรง ผลตอบแทนของสถาบันการเงิน

<p>2) ใช้สัญญาเงินกู้ในระหว่างการผ่อนชำระ</p> <p>2.1) กรณีผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระหนี้ได้ตามสัญญา</p> <p>(1) สิทธิของธนาคารออมสินระบบอิสลาม ในการจัดการกับที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขสัญญาเช่าซื้อ</p>	<p>คือการบวกกำไรในราคาต้นทุนที่อยู่อาศัย ซึ่งกำไรที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงบวกเข้าไปในที่อยู่อาศัยจะต้องคงที่</p> <p>ด้วยเหตุนี้ การคิดค้างชำระหนี้ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายที่อยู่อาศัย ธนาคารออมสินระบบอิสลามในฐานะผู้ขาย ไม่สามารถที่จะเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายจากเดิมที่ได้ทำการตกลงกันไว้ล่วงหน้ากับผู้ซื้อ แต่ผู้บริโภคซึ่งเป็นฝ่ายผิดนัดชำระหนี้ ต้องยินยอมรับภาระค่าใช้จ่ายของธนาคารออมสินระบบอิสลามที่เกิดขึ้นจากการติดตามหนี้สินดังกล่าว</p> <p>● ธนาคารออมสินระบบอิสลาม มีสิทธิ์เข้ายึดที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคผ่อนชำระได้ โดยไม่ต้องผ่านขั้นตอนการฟ้องร้องบังคับคดี</p> <p>จุดค้อย</p> <p>สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด และธนาคารออมสินระบบอิสลาม ต่างก็ใช้วิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้าเหมือนกัน ทำให้กิจกรรมและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้เกี่ยวข้อง 3 ฝ่ายมีรูปแบบเดียวกัน แต่ทั้ง 2 สถาบันการเงินใช้รูปแบบสัญญาที่แตกต่างกัน ในการรองรับขั้นตอนการซื้อขายที่อยู่อาศัย ระหว่างสถาบันการเงินและผู้บริโภค ทำให้สิทธิของสถาบันการเงินในการเข้ายึดที่อยู่อาศัยดังกล่าวแตกต่างกัน ส่งผลต่อสิทธิของผู้บริโภคต่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวแตกต่างกันตามไปด้วย</p> <p>สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด ใช้สัญญาเงินกู้ ซึ่งไม่สอดคล้องกับกิจกรรมจริงที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นการซื้อขาย และกรรมสิทธิ์ของผู้บริโภคในระหว่างการผ่อนเองนั้น ยังไม่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย แต่สิทธิของสหกรณ์ ในการเข้ายึดที่อยู่อาศัยดังกล่าว</p>
--	---

	<p>ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้กล่าวคือ ทำการ ยืมได้ เมื่อผ่านขั้นตอนการฟ้องร้องบังคับคดี มีคำสั่ง ศาลให้พิทักษ์ทรัพย์เท่านั้น</p> <p>ในขณะที่ธนาคารออมสินระบบอิสลามใช้สัญญา เช่าซื้อ ซึ่งสอดคล้องกับกิจกรรมจริงที่เกิดขึ้นซึ่ง เป็นการซื้อขาย และกรรมสิทธิ์ของผู้บริโภคใน ระหว่างการผ่อนนั้นก็ยังไม่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย และสิทธิของธนาคาร ในการเข้ายึดที่อยู่อาศัยดังกล่าว ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเช่าซื้อ กล่าวคือ ทำ การยืมได้โดยไม่ต้องผ่านขั้นตอนการฟ้องร้องบังคับคดี</p> <p>ความแตกต่างกันของสัญญาดังกล่าว ทำให้ ขั้นตอนการถูกยึดที่อยู่อาศัยที่ผู้บริโภคผ่อนชำระ กับสหกรณ์ออมทรัพย์ ใช้ระยะเวลานานกว่าขั้นตอน ของธนาคารออมสินระบบอิสลาม</p>
--	---

(3) การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของ Islamic Co-Operative Housing Corporation.Co,ltd.

ตารางที่ 5.1.3. การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของ Islamic Co-Operative Housing Corporation.Co, ltd. (I.C.H.C.)	
แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้บริโภคได้รับ
<p>1) วิธีการทางการเงิน แบบหุ้นส่วนผสมค่าเช่า</p> <p>1.1) ผลตอบแทนที่ผู้บริโภคต้องจ่ายให้ I.C.H.C. จากการขอใช้ทุน ถูกกำหนด โดย</p> <p>(1) สถานภาพผู้บริโภคที่เกิดขึ้น ตาม วิธีการทางการเงิน</p> <p>(1.1) หน้าทีผู้บริโภค 1.ในฐานะหุ้นส่วน</p> <p>2.ในฐานะผู้เช่า</p>	<p>I.C.H.C. และผู้บริโภคที่เป็นหุ้นส่วน คิดผลตอบแทนเป็นค่าเช่ารายเดือน ในที่อยู่อาศัยที่ร่วมลงทุนซื้อ เพื่อให้ผู้บริโภคเช่า</p> <p>วิธีการทางการเงินรูปแบบนี้ ผู้บริโภคมี 2 สถานภาพเกิดขึ้นพร้อมกัน คือหุ้นส่วนพร้อมกับผู้เช่า ซึ่งผู้บริโภคจะต้องทำหน้าที่ทั้ง 2 ส่วนนี้พร้อมกัน</p> <p>หน้าที่ของผู้บริโภคในฐานะหุ้นส่วน คือต้องเปลี่ยนสถานภาพของตนเองจากเดิมซึ่ง เป็นหุ้นส่วนในที่อยู่อาศัยร่วมกับ I.C.H.C. มาเป็นเจ้าของในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเพียงผู้เดียว</p> <p>ผู้บริโภคจะต้องทำการซื้อหุ้นในราคาที่อยู่อาศัย จากสัดส่วนของ I.C.H.C.มาเป็นของตนเองจนหมด โดยทำการผ่อนซื้อเป็นรายเดือน ซึ่งหุ้นดังกล่าวที่ผู้บริโภคได้ซื้อสะสมไว้ จะค่อยๆเพิ่มทุนในความเป็นหุ้นส่วนของผู้บริโภคเอง ในที่อยู่อาศัยดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในช่วงปีแรกของการผ่อนซื้อหุ้น ผู้บริโภคต้องรับภาระจ่ายค่าเช่าในสัดส่วนที่สูง <p>จุดด้อย</p> <p>หน้าที่ของผู้บริโภคในฐานะผู้เช่า ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวคือจะต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือน ให้แก่ผู้ที่เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นก็คือ I.C.H.C. และตัวผู้บริโภคเองซึ่งเป็นหุ้นส่วนร่วมกัน ซึ่งในช่วงปีแรกของการ</p>

<p>2.1.ลักษณะการกำหนดค่าเช่า</p> <p>(1.2) สิทธิผู้บริโภคร</p> <p>1. ในฐานะหุ้นส่วน</p> <p>2. ในฐานะผู้เช่า</p>	<p>ผ่อนซื้อหุ้น สัดส่วนค่าเช่าที่ผู้บริโภครต้องจ่ายจริง (ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ I.C.H.C. จะได้รับ) เป็นสัดส่วนที่ค่อนข้างสูง ตามสัดส่วนเงินหุ้นในราคาบ้านที่ผู้บริโภครยังคงติดค้างอยู่กับ I.C.H.C.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● อัตราค่าเช่าที่ผู้บริโภครต้องจ่าย มีโอกาสเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามสภาพทำเลที่ตั้ง <p>จุดค้อย</p> <p>ผลตอบแทนที่ผู้บริโภครต้องจ่าย จากการใช้ทุนในวิธีการทางการเงินรูปแบบนี้คือ ค่าเช่าในที่อยู่อาศัยที่คิดอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ซึ่งมีโอกาสเปลี่ยนแปลงตามอุปสงค์อุปทานของทำเลที่ตั้ง และอัตราเงินเพื่อ</p> <p>เนื่องจากผู้บริโภครมี 2 สถานภาพ ที่ต้องทำหน้าที่ไปพร้อมกัน ดังนั้น สิทธิที่ผู้บริโภครจะได้รับมีดังนี้คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในฐานะหุ้นส่วน ผู้บริโภครจะได้รับส่วนแบ่งค่าเช่าที่ตนเองจ่ายกลับคืน <p>จุดเด่น</p> <p>สิทธิที่ผู้บริโภครจะได้รับในฐานะที่ ตนเป็นหุ้นส่วนและทำหน้าที่ซื้อหุ้น ในราคาที่อยู่อาศัยจาก I.C.H.C. ได้อย่างสม่ำเสมอ ก็คือการได้รับส่วนแบ่งค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุกเดือน ตามสัดส่วนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัยของตนที่เพิ่มขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในฐานะผู้เช่า ค่าเช่าที่ผู้บริโภครต้องจ่ายจริงในแต่ละเดือนให้ I.C.H.C. จะลดลงทุกเดือนตามสัดส่วนหุ้นในราคาบ้านที่ถูกผู้บริโภครซื้อคืน <p>จุดเด่น</p> <p>สิทธิที่ผู้บริโภครจะได้รับในฐานะที่ตนเป็นผู้เช่า ก็คือค่าเช่าที่จ่ายรายเดือนจะค่อยๆ ลดลง ตามสัดส่วนหุ้นที่ตนได้ซื้อสะสมไว้ในสถานภาพของหุ้นส่วนนั่นเอง</p>
--	---

1.2) บทบาทของ I.C.H.C.

เป็นหุ้นส่วนซื้อที่อยู่อาศัยร่วมกับ
ผู้บริโภคม มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับผู้บริโภค
ในระหว่างการผ่อน

- มีการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น 1 ครั้ง
- ในระหว่างการผ่อนหุ้นในราคาบ้าน ผู้บริโภคและสถาบันการเงินมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยร่วมกัน
- เมื่อสิ้นสุดการผ่อนหุ้นในราคาบ้าน ที่อยู่อาศัยดังกล่าวต้องถูกเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้บริโภคอีกครั้ง
- ทำให้มีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเกิดขึ้น 2 ครั้ง ซึ่งผู้บริโภครับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
จุดด้อย

กระบวนการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคโดยวิธีการทางการเงินแบบหุ้นส่วนผสมกับค่านำนั้น มีจำนวนครั้งในการซื้อขายที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นเพียง 1 ครั้งคือจากผู้ประกอบการขายให้แก่ผู้ซื้อ ก็คือ I.C.H.C. และผู้บริโภค ทำให้ในระหว่างการผ่อนซื้อหุ้นผู้บริโภคมมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวร่วมกันกับสถาบันการเงิน ดังนั้น เมื่อสิ้นสุดการผ่อนซื้อหุ้นในราคาบ้านของผู้บริโภค ที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะต้องถูกเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้บริโภคโดยสมบูรณ์อีกครั้ง โดยสรุปคือตลอดกระบวนการมีการเปลี่ยนโอนกรรมสิทธิ์ ในที่อยู่อาศัยดังกล่าวเกิดขึ้น 2 ครั้ง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นผู้บริโภคมจะต้องเป็นผู้รับภาระ

1.3) กรณีผู้บริโภคมไม่ตามารถผ่อนจ่ายหนี้ได้ตามสัญญา สิทธิที่จะอาศัยในที่อยู่เดิมได้ต่อไป

(1) การเปลี่ยนแปลงสถานภาพจากเดิม
ของผู้บริโภค

1. หุ้นส่วน

- ผู้บริโภคมยังคงสถานภาพหุ้นส่วน ตามจำนวนหุ้นในราคาบ้านที่ได้ซื้อสะสมไว้ และยังคงมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งค่าเช่าตามสัดส่วนหุ้นดังกล่าว

จุดเด่น

ในภาวะที่ผู้บริโภคมเป็นหุ้นส่วน ที่ไม่สามารถผ่อนซื้อหุ้นในราคาที่อยู่อาศัย ในส่วนที่คงเหลือจาก

<p>2. ผู้เช่า</p> <p>2) ใช้สัญญาหุ้นส่วน และสัญญาเช่าในระหว่างการผ่อน</p> <p>2.1) สิทธิของ I.C.H.C. ในการจัดการ กับ ที่อยู่อาศัย ในกรณีที่ผู้บริโภคมไม่สามารถจ่ายค่าเช่าที่ถูกกว่าราคาตลาด</p>	<p>I.C.H.C. ได้ต่อไป สามารถที่จะหยุดผ่อนซื้อหุ้นในส่วนที่คงเหลือดังกล่าวไว้ จนกว่าจะมีความสามารถในการจ่ายกลับคืนเหมือนเดิม และยังคงมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งค่าเช่าที่ตนจ่ายรายเดือน ตามสัดส่วนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัยที่ตนได้ซื้อสะสมไว้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริโภคยังคงมีสิทธิอยู่อาศัยในที่เดิมได้ต่อไป ในฐานะผู้เช่า ตราบเท่าที่ผู้บริโภคมสามารถจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่กำหนดได้ <p>จุดเด่น</p> <p>ผู้บริโภคมยังคงมีสิทธิอยู่อาศัยในที่อยู่เดิมได้ต่อไป ในฐานะผู้เช่า ตราบใดที่ยังมีความสามารถจ่ายค่าเช่าในอัตราที่กำหนดได้ และในฐานะของผู้เช่าที่ยังคงมีสถานภาพหุ้นส่วนตามจำนวนหุ้นในราคาที่อยู่อาศัยเดิม ค่าเช่าที่ผู้บริโภคมต้องจ่ายในภาวะดังกล่าว ยังคงเป็นค่าเช่าที่ถูกกว่าราคาตลาด</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้บริโภคจะต้องขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยแบ่งผลกำไรและขาดทุนจากการขาย ตามอัตราส่วนที่ I.C.H.C. ได้กำหนดไว้ <p>จุดเด่น</p> <p>ในกรณีที่ผู้บริโภคมไม่สามารถที่จะจ่ายค่าเช่า ในที่อยู่อาศัยที่ถูกกว่าราคาตลาดได้ เท่ากับการลงทุนแบบหุ้นส่วนระหว่าง I.C.H.C. และผู้บริโภคมในที่อยู่อาศัยให้เช่าหลังดังกล่าว กลายเป็นการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อไป</p> <p>เพื่อไม่ให้ที่อยู่อาศัยดังกล่าว กลายเป็นการลงทุนที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ I.C.H.C. ในฐานะที่เป็นตัวแทนผู้ดูแลหุ้นเพื่อการลงทุนทั่วไปของสมาชิกทุกคน และเป็นตัวแทนนำหุ้นประเภทดังกล่าว ร่วมลงทุนเป็น</p>
--	--

หุ้นส่วนในราคาที่อยู่อาศัยกับผู้บริโภค มีสิทธิให้
 ผู้บริโภคทำการขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยผลกำไร
 และขาดทุนที่เกิดขึ้นจะต้องนำมาปันผล ตามสัดส่วน
 ที่ I.C.H.C. ได้กำหนดไว้

เงื่อนไขที่ I.C.H.C. สามารถเสนอให้แก่ผู้บริโภค
 ได้ในภาวะดังกล่าว ได้สะท้อนให้เห็นถึงกระบวนการ
 ให้ผู้บริโภคได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย โดยกลไกตามวิธีการ
 ทางการเงินแบบหุ้นส่วนผสมกับค่าเช่านั้น ทำให้
 สถานภาพที่ผู้บริโภคมีต่อสถาบันการเงินในระหว่าง
 การใช้ทุนซึ่งมีพร้อมกัน 2 สถานภาพ คือเป็นหุ้นส่วน
 และเป็นผู้เช่าในที่อยู่อาศัยดังกล่าว

ส่งผลให้สิทธิประโยชน์ที่สถาบันการเงินสามารถ
 ที่จะเสนอให้แก่ผู้บริโภคได้ ในภาวะที่ความสามารถ
 ในการจ่ายของผู้บริโภคเริ่มลดลง จนถึงไม่สามารถ
 ผ่อนจ่ายได้ต่อไปนั้น มีมากกว่ากลไกของวิธีการ
 ทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้า

เนื่องจากกระบวนการให้ผู้บริโภค ได้มาซึ่ง
 ที่อยู่อาศัย โดยกลไกตามวิธีการทางการเงินดังกล่าว
 สถานภาพที่ผู้บริโภคมีต่อสถาบันการเงิน มีเพียง
 สถานภาพเดียวคือเป็นลูกค้ายจากการกู้เงิน หรือจากการ
 ซื้อที่อยู่อาศัยเท่านั้น

- ในกรณีที่ผู้บริโภคไม่ยินยอมขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว
 I.C.H.C. ในฐานะหุ้นส่วน จะทำการฟ้องร้องให้ผู้บริโภค
 ขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว

จุดเด่น

ในกรณีที่ผู้บริโภคไม่ยอมขายที่อยู่อาศัย
 I.C.H.C. ในฐานะหุ้นส่วน จะทำการฟ้องร้องให้ผู้
 บริโภคขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว

	<p>เป็นวิธีการทางการเงินที่ แม้มาตรการที่เข้มงวดที่สุดที่ I.C.H.C. ใช้จัดการกับผู้บริโภคที่ไม่ยอมปฏิบัติตามข้อตกลงนั้น จะเห็นได้ว่าผู้บริโภคยังคงได้รับสิทธิประโยชน์มากกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรการที่เข้มงวดที่สุด ของวิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้าในกรณีเดียวกัน กล่าวคือ</p> <p>สถาบันการเงินสามารถยึดที่อยู่อาศัย ของผู้บริโภค ได้โดยไม่ต้องฟ้องร้องบังคับคดี ในกรณีที่ใช้สัญญาเช่าซื้อในระหว่างการผ่อน หรือยึดได้แต่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี ในกรณีที่ใช้สัญญาเงินกู้ในระหว่างการผ่อน</p>
--	---

5.1.4. แนวการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยของของสถาบันการเงิน 2 กรณีศึกษา และผลกระทบที่ผู้ประกอบการจะได้รับในระหว่างการใช้ทุน

ตารางที่ 5.2. สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการของสถาบันการเงิน 3 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ		
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม	
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 2 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด
1)วิธีการทางการเงิน ที่แต่ละสถาบันการเงินใช้	บวกกำไรล่วงหน้า ในจำนวนเงินต้นที่ให้ผู้ประกอบกู้ยืม เพื่อดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย	บวกกำไรล่วงหน้า ในวัสดุและอุปกรณ์ ที่ซื้อมาขายต่อให้ผู้ประกอบ เพื่อใช้ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย	ปันผลกำไร-ขาดทุนร่วมกัน ตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง แบบหุ้นส่วน หรือแบบร่วมลงทุน
1.1) ผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่าย ให้ สถาบันการเงินจากการขอใช้ทุน ถูกกำหนดโดย (1) ในกรณีที่สถาบันการเงินต้องการ ขายสินค้าแก่ผู้ประกอบการ (1.1) ลักษณะผลตอบแทนที่ผู้ประกอบ การจ่ายให้แก่สถาบันการเงิน	ผลตอบแทนคือ กำไรที่สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ย บวกเป็น อัตราร้อยละแบบไม่คงที่ในจำนวนเงินต้น (อัตรา ดอกเบี้ย) หมายเหตุ : อัตราร้อยละดังกล่าวเปลี่ยนแปลงตาม อุปสงค์ อุปทานของภาวะตลาดการเงิน	ผลตอบแทนคือ กำไรที่ธนาคารออมสินระบบอิสลาม บวกเป็น อัตราร้อยละแบบคงที่(อัตรา Markup) ในราคา สินค้า	---
(1.2) ปริมาณของผลตอบแทนจ่าย แปรผันตาม	แปรผันตาม 1. ต้นทุนของสถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยคือ จำนวนเงินต้นที่ให้ผู้ 2. อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินกำหนด 3. ระยะเวลากู้	แปรผันตาม 1. ต้นทุนของธนาคาร หรือสินค้าที่ซื้อมาขาย ผู้ประกอบการ 2. อัตรา Markup ที่ ธนาคารกำหนด 3. ระยะเวลาที่ตกลงกันว่าชำระหนี้	---

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 3 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ		
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม	
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 2 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด
<p>(2) ในกรณีที่สถาบันการเงิน ต้องการลงทุนกับผู้ประกอบการ</p> <p>(2.1) ลักษณะผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการจ่ายให้แก่สถาบันการเงิน</p>	---	---	<p>ผลตอบแทนคือ</p> <p>ผลกำไรและขาดทุนตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ล่วงหน้าตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง สัดส่วนการปันผล ขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน</p> <p>(1) ลงทุนแบบร่วมลงทุน</p> <p>ในกรณีที่สหกรณ์ต้องการที่จะลงทุนร่วม กับผู้ประกอบการในรูปของตัวเงินเพียงอย่างเดียว ต้องมีการตกลงส่วนแบ่งกำไร-ขาดทุนล่วงหน้า ตามความเหมาะสมของต้นทุนแต่ละฝ่าย</p> <p>(2) ลงทุนแบบหุ้นส่วน</p> <p>ในกรณีที่สหกรณ์ ต้องการที่จะลงทุนร่วมกับผู้ประกอบการทั้งในรูปของตัวเงิน และมีส่วนร่วมในการดำเนินงานและบริหารโครงการด้วย สามารถที่จะปันผลกำไร-ขาดทุนได้ ตามสัดส่วนหุ้นที่แต่ละฝ่ายนำมาลงทุน</p>

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 3 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ		
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม	
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 2 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด
(2.2) ปริมาณของผลตอบแทนจ่ายแปรผันตาม	---	---	ปริมาณของผลตอบแทนจ่ายแปรผันตาม 1. อัตราส่วนการปันผลที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ระหว่างสหกรณ์และผู้ประกอบการ 2. ผลกำไรที่เกิดขึ้นจริงจากการประกอบการ
1.2) โอกาสในการเกิดต้นทุนทางธุรกิจ จากการ ขอใช้ทุนของผู้ประกอบการ ตามลักษณะ ผลตอบแทนจ่าย	ทั้งในกรณีที่ผลประกอบการ เป็นกำไร และขาดทุน	ทั้งในกรณีที่ผลประกอบการ เป็นกำไร และขาดทุน	เฉพาะในกรณีที่ผลประกอบการ เป็นกำไรเท่านั้น
1.3) สิทธิของสถาบันการเงิน ในการเข้าควบคุม ดูแลกิจการของผู้ประกอบการ	<ul style="list-style-type: none"> ● Supplier เป็นผู้ขายสินค้า ให้แก่ผู้ประกอบการ โดยตรง เพื่อใช้ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย ● สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ย ให้ผู้ประกอบการกู้เงิน ในการซื้อสินค้าจาก Supplier เพื่อใช้ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย ➢ ผู้ประกอบการต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันในการขอใช้เงินทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ● Supplier เป็นผู้ขายสินค้าให้แก่ธนาคาร ● ธนาคารขายสินค้าดังกล่าวให้แก่ผู้ประกอบการ เพื่อใช้ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย ➢ ผู้ประกอบการต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันในการขอใช้เงินทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ● Supplier เป็นผู้ขายสินค้า ให้แก่สหกรณ์และผู้ประกอบการ ในการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย ● สหกรณ์ออมทรัพย์เป็นผู้ร่วมลงทุน หรือเป็นหุ้นส่วนกับผู้ประกอบการ ในการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัย ➢ ผู้ประกอบการ ไม่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกันในการขอใช้เงินทุน
(2) สิทธิของสถาบันการเงิน ในการเข้า ควบคุม โครงการของผู้ประกอบการ	ไม่มี	ไม่มี	มี

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยของสถาบันการเงิน 3 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ		
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม	
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 2 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด
			<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ถือหุ้นส่วน ผู้ประกอบการและสหกรณ์ รับผิดชอบการขาดทุนที่เกิดขึ้นตามสัดส่วนหุ้นที่แต่ละฝ่ายนำมาลงทุน ● ในกรณีที่ร่วมลงทุน ผู้ประกอบการรับผิดชอบการขาดทุน เป็นแรงงานและเวลาที่เสียไปในการดำเนินงาน ในขณะที่สหกรณ์ขาดทุนเป็นต้นทุน
2) ลักษณะสัญญาที่รองรับ ในระหว่างการใช้ทุนของผู้ประกอบการ	สัญญาเงินกู้	สัญญาเช่าซื้อ	---
2.1) สิทธิของสถาบันการเงินในการจัดการกับหลักประกันของผู้ประกอบการ	● สถาบันการเงินมีสิทธิยึดหลักประกันของผู้ประกอบการได้ แต่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดีตามเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	● ธนาคารออมสินระบบอิสลาม มีสิทธิยึดหลักประกันของผู้ประกอบการได้ โดยไม่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อ	---

ตารางที่ 5.2 (ต่อ) สรุปการดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน 3 รูปแบบ และผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับในระหว่างการใช้ทุน

แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ		
	ระบบดอกเบี้ย	ระบบอิสลาม	
	สถาบันการเงินระบบดอกเบี้ยทั่วไป	กรณีศึกษาที่ 1 ธนาคารออมสินระบบอิสลาม	กรณีศึกษาที่ 2 สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด
<p>(2) ในกรณีที่สถาบันการเงิน ต้องการลงทุนกับผู้ประกอบการ</p> <p>(2.1) ลักษณะผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการจ่ายให้แก่สถาบันการเงิน</p>	---	---	<p>ผลตอบแทนคือ</p> <p>ผลกำไรและขาดทุนตามอัตราส่วนที่กำหนดไว้ล่วงหน้าตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง สัดส่วนการปันผล ขึ้นอยู่กับรูปแบบการลงทุน</p> <p>(1) ลงทุนแบบร่วมลงทุน</p> <p>ในกรณีที่สหกรณ์ต้องการที่จะลงทุนร่วม กับผู้ประกอบการในรูปของตัวเงินเพียงอย่างเดียว ต้องมีการตกลงส่วนแบ่งกำไร-ขาดทุนล่วงหน้า ตามความเหมาะสมของต้นทุนแต่ละฝ่าย</p> <p>(2) ลงทุนแบบหุ้นส่วน</p> <p>ในกรณีที่สหกรณ์ ต้องการที่จะลงทุนร่วมกับผู้ประกอบการทั้งในรูปของตัวเงิน และมีส่วนร่วมในการดำเนินงานและบริหารโครงการด้วย สามารถที่จะปันผลกำไร-ขาดทุนได้ ตามสัดส่วนหุ้นที่แต่ละฝ่ายนำมาลงทุน</p>



(1) การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการ ของธนาคารออมสินระบบอิสลาม

ตารางที่5.2.1.การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการ ของธนาคารออมสินระบบอิสลาม	
แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ
1) วิธีการทางการเงินแบบวงกบกำไรล่วงหน้า	ธนาคารออมสินระบบอิสลามคิดผลตอบแทนเป็นกำไรในอัตราร้อยละแบบคงที่ ในราคาสินค้าที่ซื้อมาขายต่อให้ผู้ประกอบการ
<p>1.1) ผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้ธนาคารออมสินระบบอิสลาม จากการขอใช้ทุนถูกกำหนดโดย</p> <p>1. ในกรณีที่ธนาคารออมสิน ระบบอิสลาม ต้องการขายสินค้าแก่ผู้ประกอบการ</p> <p>1.1. ลักษณะของอัตราผลตอบแทนที่ธนาคารออมสินระบบอิสลาม ต้องการ</p>	<p>ธนาคารออมสินระบบอิสลาม ให้บริการทางการเงินแก่ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ในรูปแบบของการวงกบกำไรล่วงหน้าในราคาสินค้า ที่ซื้อมาขายแก่ผู้ประกอบการ (ตาม que ผู้ประกอบการแจ้งความจำนง)</p> <p>สินค้าดังกล่าวธนาคารขายให้แก่ผู้ประกอบการ โดยคิดผลตอบแทนเป็นกำไรล่วงหน้า ในอัตราร้อยละแบบคงที่(อัตราMark Up) ในต้นทุนสินค้า ส่งผลให้ในระหว่างการผ่อนชำระ ผู้ประกอบการจะไม่พบกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนจ่าย ทั้งในทางที่สูงขึ้นและลดลง เช่นอัตราผลตอบแทนจ่ายแบบดอกเบี้ย ซึ่งเป็นวิธีการทางการเงินที่วงกบกำไรล่วงหน้าในต้นทุนสินค้าเหมือนกัน แต่สินค้าที่สถาบันการเงินขายคือเงิน โดยคิดผลตอบแทนเป็นกำไรในอัตราร้อยละแบบไม่คงที่(อัตราดอกเบี้ย) ซึ่งเปลี่ยนแปลงตามภาวะเศรษฐกิจ</p> <p>ลักษณะผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการจ่าย ในการขอใช้ทุนจากสถาบันการเงิน ในวิธีการที่แตกต่างกัน ทำให้จำนวนผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่าย แปรผันตามปัจจัยที่แตกต่างกัน ดังนี้คือ</p>

<p>1.2.จำนวนผลตอบแทนที่ ผู้ประกอบการจ่ายแปรผันตาม</p>	<p>จำนวนผลตอบแทนที่สถาบันการเงินต้องการจากการขายสินค้าแก่ผู้ประกอบการ หรืออีกนัยหนึ่งคือการให้ผู้ประกอบการใช้เงินทุน โดยวิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้าเป็นอัตราร้อยละในราคาสินค้า แม้ลักษณะของสินค้าในที่นี้จะมีความแตกต่างกัน ตามแนวความคิดของระบบการเงินที่แตกต่างกัน แต่จำนวนของผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้แก่สถาบันการเงินทั้ง 2 รูปแบบนั้น แปรผันตามปัจจัยที่เหมือนกัน 3 ประการ ดังต่อไปนี้ คือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ต้นทุนสินค้าของสถาบันการเงินที่ขายให้แก่ผู้ประกอบการ 2. ระยะเวลาที่สถาบันการเงิน และผู้ประกอบการตกลงในการผ่อนชำระราคาสินค้า 3. อัตรากำไรที่สถาบันการเงินต้องการ จากการขายสินค้าดังกล่าว
<p>1.2) โอกาสในการเกิดต้นทุนทางธุรกิจจากการ ขอใช้ทุนของผู้ประกอบการ</p>	<p>การขอใช้ทุนจากสถาบันการเงิน ด้วยวิธีการทางการเงินที่แตกต่างกันนั้น ทำให้จำนวนผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่าย จากการขอใช้ทุนแปรผันตามปัจจัยที่แตกต่างกัน ส่งผลให้โอกาสในการเกิดต้นทุนทางธุรกิจ จากการขอใช้ทุนของผู้ประกอบการนั้น มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ</p> <p>วิธีการทางการเงินแบบบวกกำไรล่วงหน้าในต้นทุนสินค้าของธนาคารอิสลามระบบอิสลาม ส่งผลให้ต้นทุนทางธุรกิจที่เกิดขึ้น จากการขอใช้ทุนของผู้ประกอบการ เกิดขึ้นแน่นอนไม่ว่าผลของการประกอบการจะเป็นกำไรหรือขาดทุนก็ตาม</p> <p>แตกต่างจากวิธีการทางการเงินแบบปันผลกำไรขาดทุนร่วมกัน ตามหลักการหุ้นส่วนและร่วมลงทุนของสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปีศาจนี้จำกัด ส่งผล</p>

<p>1.3)สิทธิของธนาคารออมสิน ระบบอิสลาม ในการเข้าควบคุมดูแลกิจการของผู้ประกอบการ</p> <p>1.สถานภาพผู้ประกอบการต่อสถาบันการเงิน ตามกิจกรรมและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น</p> <p>2.สิทธิของสถาบันการเงิน ในการเข้าควบคุม โครงการของผู้ประกอบการ</p> <p>1.4)กรณีโครงการประสบปัญหาผู้ประกอบการคิดค้างชำระหนี้</p> <p>1.การเปลี่ยนแปลงสถานภาพของผู้ประกอบการในภาวะดังกล่าว</p>	<p>ให้ต้นทุนทางธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการขอใช้ทุน ของผู้ประกอบการ เกิดขึ้นเฉพาะในกรณีที่ผลของการประกอบการเป็นกำไรเท่านั้น</p> <p>กิจกรรมและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ระหว่างผู้เกี่ยวข้อง 3 ฝ่าย ตามวิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้า(ในราคาสินค้า) ทำให้บทบาทของธนาคารออมสินระบบอิสลาม เป็นเพียงผู้ขายสินค้าให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยเท่านั้น</p> <p>ธนาคารจะได้รับผลตอบแทนจากผู้ประกอบการ ในจำนวนที่แน่นอนตายตัวจากการขายสินค้า นอกจากนี้แล้วผู้ประกอบการจะต้องนำโฉนดที่ดิน แปลงที่ดำเนินโครงการ เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการค้าประกันการผ่อนชำระหนี้สินของตน ต่อธนาคารอีกด้วย</p> <p>ด้วยเหตุนี้การที่ธนาคารให้ผู้ประกอบการ ใช้เงินทุนในลักษณะของการค้า ต้องจ่ายผลตอบแทนในจำนวนที่แน่นอนจากการซื้อสินค้า ธนาคารจึงไม่มีสิทธิในการเข้าควบคุมการดำเนินงาน ของโครงการ หรือมีส่วนร่วมในการบริหารใดๆ ทั้งสิ้น</p> <p>ธนาคารให้ผู้ประกอบการใช้เงินทุน ในลักษณะของการค้า ดังนั้นในกรณีที่โครงการประสบปัญหาผู้ประกอบการต้องคิดค้างชำระหนี้ สถานภาพของผู้ประกอบการ ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิมกล่าวคือ จากลูกค้ำมาเป็นลูกหนี้</p>
---	--

<p>1.1.ในกรณีที่ผู้ประกอบการเป็นลูกหนี้</p>	<p>ภาระหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการซื้อสินค้าเงินผ่อนซึ่งผู้ประกอบการไม่สามารถผ่อนชำระราคาสินค้าได้ตามระยะเวลาที่ได้ตกลงกันนั้น จะไม่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาที่ลูกหนี้ได้ติดค้างการชำระหนี้ แต่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงของธนาคารอิสลามระบบอิสลามจากการติดตามหนี้สินดังกล่าว ผู้ประกอบการในฐานะของลูกหนี้ จะต้องยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในส่วนนี้</p>
<p>2) ลักษณะสัญญาที่รองรับ ในระหว่างการใช้ทุนของผู้ประกอบการ</p>	<p>ใช้สัญญาเช่าซื้อ รองรับข้อตกลงระหว่างธนาคารอิสลามระบบอิสลาม และผู้ประกอบการในระหว่างการใช้ทุน</p>
<p>2.1)กรณีโครงการประสบปัญหา ถึงขั้นไม่สามารถใช้เงินทุนคืนได้ หรือเกิดการขาดทุน สิทธิของสถาบันการเงิน ในการจัดการกับหลักทรัพย์ค้ำประกันของผู้ประกอบการ</p>	<p>ในกรณีที่โครงการประสบปัญหา ถึงขั้นไม่สามารถใช้เงินทุนคืนได้หรือเกิดการขาดทุนนั้น สิทธิของสถาบันการเงินในการจัดการกับหลักทรัพย์ค้ำประกันการใช้ทุนของผู้ประกอบการ เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อ กล่าวคือ ธนาคารสามารถยึดหลักทรัพย์ดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี</p>

(2) การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการของ สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด

ตารางที่ 5.2.2. การดำเนินงานเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการของ สหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด	
แนวการดำเนินงาน	ผลกระทบที่ผู้ประกอบการได้รับ
<p>1) วิธีการทางการเงินแบบปันผลกำไร-ขาดทุน ร่วมกันแบบหุ้นส่วนและร่วมลงทุน</p> <p>1.1) ผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้ สหกรณ์ออมทรัพย์ จากการขอใช้ทุนถูก กำหนดโดย</p> <p>1. ในกรณีที่สหกรณ์ออมทรัพย์ ต้องการ ลงทุนร่วมกับผู้ประกอบการ</p> <p>1.1. ลักษณะของผลตอบแทน ที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้ สหกรณ์ออมทรัพย์ อิสลามฯ</p> <p>(1) ลงทุนแบบร่วมลงทุน</p> <p>(2) ลงทุนแบบหุ้นส่วน</p>	<p>ธนาคารออมสินระบบอิสลาม คิดผลตอบแทน เป็นกำไรในอัตราร้อยละแบบคงที่ในราคาสินค้าที่ซื้อ มาขายต่อให้ประกอบการ</p> <p>สหกรณ์ให้ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ใช้เงินทุน โดยการเข้าร่วมเป็นหุ้นส่วนหรือเป็นผู้ร่วมลงทุนใน โครงการที่อยู่อาศัย</p> <p>ผลตอบแทนที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้สหกรณ์ จากการขอใช้เงินทุน โดยวิธีการทางการเงินแบบ ปันผลกำไรขาดทุนร่วมกันนั้น ขึ้นอยู่กับรูปแบบ ของการลงทุน ซึ่งเป็นแนวทางกำหนดลักษณะของ การปันผลระหว่างทั้ง 2 ฝ่าย</p> <p>ในกรณีที่สหกรณ์ ต้องการที่จะลงทุนร่วมกับ ผู้ประกอบการ ในรูปของตัวเงินเพียงอย่างเดียว ลักษณะของการปันผลกำไรขาดทุน ระหว่างทั้ง 2 ฝ่าย ต้องมีการตกลงส่วนแบ่งกำไรขาดทุนล่วงหน้า ตามความเหมาะสมของต้นทุนแต่ละฝ่าย</p> <p>ในกรณีที่สหกรณ์ ต้องการที่จะลงทุนร่วมกับ ผู้ประกอบการทั้งในรูปของตัวเงิน และมีส่วนร่วมใน การดำเนินงานและบริหารโครงการด้วย ลักษณะ ของการปันผลกำไร-ขาดทุน ระหว่างทั้ง 2 ฝ่าย สามารถที่จะปันผลได้ ตามสัดส่วนหุ้นที่แต่ละฝ่าย นำมาลงทุน</p>

<p>1.2. จำนวนผลตอบแทน ที่ผู้ประกอบการ จ่ายแปรผันตาม</p>	<p>จำนวนผลตอบแทนที่สหกรณ์จะได้รับ จากการ ให้ผู้ประกอบการใช้ทุน ในลักษณะของการลงทุน ร่วมกันในโครงการที่อยู่อาศัย จำนวนผลตอบแทน ที่ผู้ประกอบการ ต้องจ่ายให้สหกรณ์แปรผันตาม</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราส่วนการปันผลที่กำหนดไว้ล่วงหน้า ระหว่างสหกรณ์ และผู้ประกอบการ 2. ผลกำไรที่เกิดขึ้นจริงจากการประกอบการ
<p>1.2) โอกาสในการเกิดต้นทุนทางธุรกิจ จากการ ขอใช้ทุนของผู้ประกอบการ</p> <p>1.3) สิทธิของสหกรณ์ ในการเข้าควบคุมดูแล กิจการของผู้ประกอบการ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สถานภาพผู้ประกอบการต่อสหกรณ์ ตาม กิจกรรมและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น <p>2. สิทธิของสหกรณ์ ในการเข้าควบคุม โครงการของผู้ประกอบการ</p>	<p>การขอใช้ทุนจากสหกรณ์ ด้วยวิธีการทางการเงิน แบบปันผลกำไรขาดทุนร่วมกันตามหลักการหุ้นส่วน และร่วมลงทุน ส่งผลให้ต้นทุนทางธุรกิจที่เกิดขึ้น จากการขอใช้ทุนของผู้ประกอบการ เกิดขึ้นเฉพาะ เมื่อผลของการประกอบการเป็นกำไรเท่านั้น</p> <p>กิจกรรมและความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้น ระหว่าง ผู้เกี่ยวข้อง 3 ฝ่าย ตามวิธีการทางการเงินรูปแบบ ปันผลกำไรขาดทุน ทำให้บทบาทของสหกรณ์นั้น เป็นหุ้นส่วนและผู้ร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการใน โครงการที่อยู่อาศัย</p> <p>สหกรณ์จะได้รับผลตอบแทน ก็ต่อเมื่อ ผลประกอบการเป็นกำไรเท่านั้น และจำนวน ผลตอบแทนที่ได้รับ ก็แปรผันตามจำนวนกำไร ที่เกิดขึ้น</p> <p>การที่สหกรณ์ออมทรัพย์ให้ผู้ประกอบการ ใช้ เงินทุนในลักษณะดังกล่าว สหกรณ์ออมทรัพย์จึงมี สิทธิในการเข้าควบคุมการดำเนินงานและมีส่วนร่วม ในการบริหารโครงการร่วมกับผู้ประกอบการ</p>

<p>1.4)กรณีโครงการประสบปัญหาผู้ประกอบการต้องคิดค้างชำระหนี้จนถึงไม่สามารถใช้เงินลงทุนคืนได้</p> <p>1. การเปลี่ยนแปลงสถานภาพของผู้ประกอบการใน ภาวะดังกล่าว</p> <p>1.1.ในกรณีที่ผู้ประกอบการเป็น ผู้ร่วมลงทุนหรือหุ้นส่วน</p>	<p>สหกรณ์ให้ผู้ประกอบการใช้เงินลงทุน ในลักษณะของการลงทุนร่วมกัน ดังนั้นในกรณีที่โครงการประสบปัญหา ผู้ประกอบการไม่สามารถใช้เงินลงทุนคืนได้ สถานภาพของผู้ประกอบการจะยังคงเป็นหุ้นส่วนหรือผู้ร่วมลงทุนเหมือนเดิม</p> <p>ในกรณีที่ผู้ประกอบการเป็นผู้ร่วมลงทุนกับสหกรณ์ หากโครงการประสบปัญหาไม่สามารถใช้เงินลงทุนคืนได้หรือเกิดภาวะการขาดทุนทั้ง 2 ฝ่าย ต้องรับผิดชอบการขาดทุนที่เกิดขึ้นร่วมกัน ตามรูปแบบการลงทุนและตามสัดส่วนของต้นทุน ที่ลงทุนไป</p>
---	---

5.2. วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 : ประโยชน์ของการนำระบบการเงินไม่มีดอกเบี้ยมาใช้เพื่อที่อยู่อาศัย

ศึกษาโดยการวิเคราะห์เอกสารร่วมกับการสัมภาษณ์ตัวแทนสถาบันการเงิน ข้อค้นพบมีดังต่อไปนี้ คือ

5.2.1. ประโยชน์สำหรับผู้บริโภค

- (1) มีทางเลือกทางการเงินเพื่อการได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากเดิม
- (2) ช่วยให้ผู้บริโภคกลุ่มที่ไม่ต้องการละเมิดข้อห้ามทางศาสนา มีโอกาสใช้แหล่งเงินทุนระยะยาวจากสถาบันการเงิน และช่วยให้ผู้บริโภคกลุ่มนี้ตัดสินใจในการซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้นกว่าเดิม
- (3) วิธีการทางการเงินเพื่อให้ผู้บริโภคได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในรูปแบบของการบวกกำไรล่วงหน้าแบบคงที่ (อัตรา Mark Up) ผู้บริโภคไม่ต้องพบกับความเสี่ยงต่อการปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนจ่ายในตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ ขณะเดียวกันอัตราผลตอบแทนจ่ายแบบคงที่(อัตรา Mark Up) ตลอดระยะเวลาในการผ่อนชำระนั้น เมื่อพิจารณาในแง่ของผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่ผู้บริโภคในระหว่างการใช้ทุนเฉพาะในภาวะที่ความสามารถในการจ่ายของผู้บริโภคเป็นปกติ นั้น อัตรา Mark Up ดังกล่าวอาจเทียบเคียงได้กับอัตราดอกเบี้ยที่ผู้บริโภคจะได้รับตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ ซึ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระบบดอกเบี้ย ในประเทศไทยปัจจุบันนั้น ไม่มีสถาบันการเงินใดให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่(ทั้งลูกค้าชั้นดีและลูกค้าอื่น ๆ) เพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย ได้ตลอดอายุสัญญาการกู้เงิน
- (4) วิธีการทางการเงินเพื่อให้ผู้บริโภคได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในรูปแบบของการเป็นหุ้นส่วนร่วมกับเป็นผู้เช่านั้น
 - (4.1) เป็นวิธีการทางการเงินรูปแบบที่กำหนดให้ผู้บริโภค ผักเงินในบัญชีเพื่อการลงทุนทั่วไปในเริ่มแรก จนกว่าจะครบจำนวนร้อยละ 25-30 ของราคาที่อยู่อาศัยที่ตนต้องการเป็นเจ้าของ (ซึ่งเทียบเคียงได้กับเงินค่าน้ำบ้าน) และในระหว่างนั้น ผู้บริโภคก็จะได้รับการปันผลรายปี จากบัญชีเงินฝากประเภทดังกล่าว ขณะเดียวกันมีข้อกำหนดให้ผู้บริโภคซื้อหุ้นเพิ่มขึ้นทุกปีอย่างน้อยปีละ 6 หุ้นขึ้นไป วิธีการดังกล่าวเป็นการบังคับให้ผู้บริโภคออมเงินในทางอ้อม ซึ่งช่วยให้ผู้บริโภคมีเงินออมพร้อมกับเงินปันผล ซึ่งเป็นผลให้ผู้บริโภคมีเงินเก็บสะสมครบจำนวนร้อยละ 25-30 ของราคาที่อยู่อาศัย ได้เร็วยิ่งขึ้น และจะมีสิทธิในการร่วมหุ้นกับสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ตนต้องการได้เร็วยิ่งขึ้น

- (4.2) เมื่อพิจารณาในแง่ของผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่ผู้บริโภคในระหว่างการใช้ทุน เฉพาะในภาวะที่ความสามารถในการจ่ายของผู้บริโภคเริ่มวิกฤติ(อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้รายได้ในครัวเรือนของผู้บริโภคลดลง) ผลของส่วนเงินคืนและส่วนเกินเงินคืนที่ผู้บริโภคจ่ายตามหน้าที่ของหุ้นส่วนและตามหน้าที่ของผู้เช่าในวิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าวนี้ จะช่วยรองรับให้ผู้บริโภคสามารถที่จะอยู่อาศัยในที่อยู่เดิมได้ต่อไป โดยจ่ายค่าเช่าให้แก่สถาบันการเงินในอัตราที่ต่ำกว่าราคาตลาด
- (5) วิธีการทางการเงินเพื่อให้ผู้บริโภคได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยในระบบอิสลามทั้ง 2 รูปแบบ นั้น จะช่วยรองรับ
- (5.1) ในกรณีที่ผู้บริโภคจำเป็นต้องคิดค้างชำระเงินงวดจ่ายในบางช่วงเวลา ภาระหนี้สินของผู้บริโภคต่อกรณีดังกล่าวจะคงที่ ไม่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามระยะเวลาที่ผู้บริโภคต้องคิดค้างชำระหนี้ และไม่มีการปรับอัตราผลตอบแทนจ่ายเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด ตามแนวความคิดของระบบการเงินแบบอิสลามซึ่งให้คุณค่ากับเงินเป็นเพียงวัตถุที่ใช้เป็นตัวกลางในการแลกเปลี่ยนสินค้าและบริการเท่านั้น
- (5.2) ในกรณีที่ผู้บริโภคไม่สามารถผ่อนชำระเงินงวดจ่ายที่อยู่อาศัยได้ต่อไป จนสถาบันการเงินเข้ายึดที่อยู่อาศัยดังกล่าวไปขายทอดตลาดนั้น รายได้ที่เกิดขึ้นจากการขายทอดตลาดหลังจากที่ได้หักลบภาระหนี้สินของผู้บริโภคนั้น จะต้องส่งกลับคืนให้แก่ผู้บริโภค

5.2.2. ประโยชน์สำหรับผู้ประกอบการ

- (1) มีทางเลือกทางการเงินเพื่อใช้ดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากเดิม
- (2) ช่วยให้ผู้ประกอบการกลุ่มที่ไม่ต้องการละเมิดข้อห้ามทางศาสนา มีโอกาสใช้แหล่งเงินทุนจาก สถาบันการเงินเป็นทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ
- (3) วิธีการทางการเงินรูปแบบการปันผลกำไรขาดทุนร่วมกัน ช่วยให้
- (3.1) ผู้ประกอบการ ไม่ต้องเผื่อต้นทุนความเสี่ยง จากการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นของจำนวนดอกเบี้ยจ่าย ดังนั้นจะช่วยให้ผู้ประกอบการมีต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยลดลง และส่งผลให้ราคาขายที่เสนอสู่ผู้บริโภคนั้น เป็นราคาที่ต่ำกว่าเดิม
- (3.2) ในกรณีที่โครงการมีปัญหาประสบกับภาวะการขาดทุน บทบาทของสถาบันการเงินในวิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าวนี้ มีหน้าที่รับผิดชอบการขาดทุนที่เกิดขึ้นร่วมกับผู้ประกอบการ โดยที่สถาบันการเงิน

เองไม่เกิดความเสียหายใดๆ เนื่องจากเงินทุนที่สถาบันการเงินนำมาลงทุนในวิธีการทางการเงินรูปแบบนี้ เป็นเงินทุนจากบัญชีเงินฝากเพื่อการลงทุนพิเศษซึ่ง ผู้ฝากเงินในบัญชีดังกล่าวนั้น มีความเข้าใจและยอมรับในข้อตกลงว่า การปันผลให้แก่เงินฝากประเภทดังกล่าว นั้น ผู้ฝากจะไม่ได้รับการปันผลเฉพาะในส่วนของการกำไรเพียงอย่างเดียวเท่านั้น แต่จะได้รับการปันผลในส่วนของการขาดทุนที่เกิดขึ้นด้วย

5.2.1.ประโยชน์สำหรับสถาบันการเงิน

- (1) ไม่มีต้นทุนเกิดขึ้นจากการระดมทุนเงินฝาก จุดแข็งดังกล่าวส่งผลให้สถาบันการเงินระบบอิสลามสามารถที่จะกำหนดอัตราผลตอบแทนจ่ายจากผู้ขอใช้ทุน ได้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยภาวะตลาด
- (2) การดำเนินงานของสถาบันการเงินภายใต้แนวความคิดของการห้ามดอกเบี้ย แต่สามารถประกอบธุรกิจการค้าได้ ส่งผลให้สถาบันการเงินสามารถที่จะใช้วิธีการทางการเงิน เพื่อให้บริการแก่ผู้บริโภคและผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ได้มากกว่า 1 วิธีการ
- (3) แนวความคิดของระบบการเงินดังกล่าว ภายใต้ข้อตกลงของการปันผลกำไรขาดทุนร่วมกันระหว่างผู้ฝาก สถาบันการเงิน และผู้ประกอบการ ในตลอดกระบวนการนั้น ส่งผลให้แม้ในภาวะที่เศรษฐกิจเริ่มวิกฤติซึ่งกำลังซื้อของผู้บริโภคขาดหายไป ทำให้การขายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการต้องประสบปัญหา ส่งผลต่อเนื่องให้ไม่มีส่วนของการปันผลกำไรกลับคืนให้แก่สถาบันการเงิน แต่เนื่องจากสถาบันการเงินไม่มีภาระที่จะต้องจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้ฝากเงินเช่นในระบบดอกเบี้ย จึงไม่ต้องตกอยู่ในภาวะที่มีต้นทุนคงที่เกิดขึ้นแน่นอน ในขณะที่ผลจากการดำเนินธุรกิจนั้นไม่มีรายได้เกิดขึ้น นับเป็นความสมดุลของระบบการเงินที่ผู้เกี่ยวข้องทั้ง 3 ฝ่าย ร่วมปันผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นร่วมกัน ตลอดกระบวนการ

5.3. วัตถุประสงค์ข้อที่ 3 : อุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการนำระบบการเงินดังกล่าวมาใช้เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ภายใต้ข้อจำกัดด้านกฎหมาย ณ.ปัจจุบัน

5.3.1. อุปสรรคที่เกิดขึ้นในการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภค

(1) วิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้าแบบคงที่ (ในต้นทุนที่อยู่อาศัยหรือวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการปลูกสร้างต่อเติมที่อยู่อาศัย ที่ขายให้แก่ผู้บริโภค)

วิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าว มีการนำมาปฏิบัติใช้ในสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด และธนาคารออมสินระบบอิสลาม

- การให้บริการของสถาบันการเงิน รูปแบบสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามประจำท้องถิ่น มีความสามารถในการให้บริการได้ในวงเงิน และระยะเวลาที่ค่อนข้างจำกัด

- การให้บริการของธนาคารออมสินระบบอิสลามซึ่ง มีสาขาในการให้บริการ และศักยภาพทางการเงินสูงกว่า รูปแบบสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามประจำท้องถิ่น ซึ่งการดำเนินงานในปัจจุบันมีอุปสรรคดังต่อไปนี้คือ

- สาขาที่เปิดให้บริการส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ใน 4 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ซึ่งมีชาวมุสลิมอาศัยอยู่หนาแน่น ลักษณะความต้องการที่อยู่อาศัยของชาวมุสลิมในพื้นที่ดังกล่าว ต้องการให้บริการทางการเงินเพื่อการซื้อวัสดุอุปกรณ์ ในการปลูกสร้างหรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ซึ่งการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินในระบบอิสลามในปัจจุบันสามารถให้บริการ ได้เฉพาะในรูปแบบของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

- เนื่องจากการให้บริการทางการเงินในการซื้อวัสดุก่อสร้าง เพื่อการปลูกสร้างหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินระบบอิสลาม นั้นไม่สามารถใช้สัญญาเงินกู้รองรับข้อตกลงทางพุดินัยซึ่งเป็นการซื้อขายได้สามารถใช้ได้เฉพาะสัญญาเช่าซื้อ ในขณะที่ระบบสหกรณ์สามารถใช้สัญญาเงินกู้รองรับข้อตกลงทางพุดินัยซึ่งเป็นการซื้อขายได้ ทำให้มีความสะดวกและคล่องตัวในการให้บริการ มากกว่าธนาคารออมสินระบบอิสลาม

- เป็นการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยระบบอิสลาม ในรูปแบบ window คู่ขนานกับระบบดอกเบี้ยเคม การให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่างระบบภายในองค์กรเดียวกัน ทำให้เกิดการแข่งขันระหว่างผลิตภัณฑ์ใหม่และผลิตภัณฑ์ดั้งเดิมขององค์กร ส่งผลให้ธนาคารไม่สามารถส่งเสริมและพัฒนาการให้บริการทางการเงินระบบอิสลามได้อย่างเต็มที่ ส่งผลต่อเนื่องไปยังการประชาสัมพันธ์ให้ผู้บริโภคที่อยู่อาศัยทั้งชาวมุสลิม

และไม่เข้มงวด ทราบถึงจุดเด่นและจุดด้อยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ในระบบอิสลาม ไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเต็มที่

(2) วิธีการทางการเงินรูปแบบหุ้นส่วนผสมค่าเช่า (ในต้นทุนที่อยู่อาศัย หรือวัสดุ
อุปกรณ์ที่ใช้ในการปลูกสร้างต่อเติมที่อยู่อาศัย ที่ขายให้แก่ผู้บริโภค)

วิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าว ปัจจุบันยังไม่มีการนำมาปฏิบัติใช้ใน
ประเทศไทยในกรณีที่ร่างพระราชบัญญัติธนาคารอิสลามยังไม่มีผลบังคับใช้ การ
นำวิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าวมาปฏิบัติใช้ ในสถาบันการเงินที่ให้บริการ
ทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยระบบอิสลาม ณ.ปัจจุบันนั้น มีอุปสรรคดังต่อไปนี้ คือ

- ไม่สามารถนำมาปฏิบัติใช้ในธนาคารออมสินระบบอิสลามได้ เนื่องจากร่าง
พระราชบัญญัติควบคุมการดำเนินงานของธนาคารออมสิน สามารถใช้วิธีการ
ทางการเงินรูปแบบดังกล่าวได้ล่วงหน้า ในข้อตกลงของการซื้อขายได้เพียง
รูปแบบเดียว
- สามารถกระทำได้เฉพาะในสถาบันการเงินรูปแบบสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลาม
เท่านั้น ซึ่งในปัจจุบัน มีสาขาการดำเนินงานที่ให้บริการในเฉพาะพื้นที่ 4
จังหวัดชายแดนภาคใต้เท่านั้น
- สักยภาพทางการเงินในการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย แก่ผู้บริโภค
ในปัจจุบัน(ด้วยวิธีการทางการเงินรูปแบบการซื้อขาย) สามารถให้บริการได้
ในวงเงินและระยะเวลาที่ค่อนข้างจำกัด

5.3.2. อุปสรรคที่เกิดขึ้นในการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ประกอบการ

(1) วิธีการทางการเงินรูปแบบการปันผลกำไรขาดทุนร่วมกัน แบบหุ้นส่วนหรือร่วม
ลงทุน

วิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าว ปัจจุบันมีการนำมาปฏิบัติใช้ในสหกรณ์
ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด ซึ่งมีอุปสรรคในการดำเนินงานดังต่อไปนี้

- มีสาขาที่ให้บริการและศักยภาพทางการเงินที่ค่อนข้างจำกัด ไม่สามารถที่จะ
รองรับการให้บริการทางการเงินสำหรับผู้ประกอบการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นธุรกิจ
ที่ต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนค่อนข้างสูง
- ในกรณีที่ข้อตกลงระหว่างสถาบันการเงินและผู้ประกอบการเป็นการปันผล
กำไรขาดทุนในรูปแบบหุ้นส่วนหรือการร่วมลงทุน สถาบันการเงินจะต้องมี
บุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะทางในแต่ละสาขาธุรกิจ ที่ร่วมลงทุนกับ
ผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสหกรณ์ออมทรัพย์อิสลามปัตตานี จำกัด และธนาคาร

ออมสินระบบอิสลามนั้นยังไม่มีความพร้อมทางด้านบุคลากรที่มีความชำนาญ เฉพาะทางอสังหาริมทรัพย์

(2) วิธีการทางการเงินรูปแบบบวกกำไรล่วงหน้าแบบคงที่ (ในวัตถุประสงค์ที่ใช้ในการดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ)

วิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าว ปัจจุบันมีการนำมาปฏิบัติใช้ในประเทศไทยในธนาคารออมสินระบบอิสลามซึ่งการดำเนินงานในปัจจุบัน มีอุปสรรคดังต่อไปนี้ คือ

- ธนาคารออมสินระบบอิสลาม ให้บริการทางการเงินในรูปแบบดังกล่าว โดยใช้สัญญาเช่าซื้อรองรับในระหว่างการใช้ทุน ซึ่งตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อนั้น ระบุว่าสถาบันการเงินมีสิทธิยึดทรัพย์ที่ถูกค้ำที่ทำการเช่าซื้อได้โดยไม่ต้องทำการฟ้องร้องบังคับคดี ในกรณีที่ลูกค้าผู้ขอเช่าซื้อขาดผ่อนชำระติดต่อกันเกิน 2 งวด ซึ่งไม่เหมาะสมในการนำมาปฏิบัติใช้จริง เนื่องจาก
 - สินค้าที่ขอเช่าซื้อเป็นสินค้าและบริการที่ใช้ในการก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้ประกอบการขาดผ่อนชำระหนี้ และสถาบันการเงินต้องทำการยึดทรัพย์ที่ถูกค้ำขอเช่าซื้อเพื่อนำมาขายทอดตลาด
 - ในขณะที่วัตถุประสงค์ที่ขอเช่าซื้อดังกล่าว อาจถูกนำไปใช้ในการก่อสร้างแล้วคั้งนั้น การให้ผู้ประกอบการใช้ทุนในวิธีการทางการเงินรูปแบบดังกล่าว นั้น สถาบันการเงินจะให้ผู้ประกอบการใช้ที่ดินแปลงที่ใช้ในการดำเนินโครงการ จดจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการชำระหนี้
 - แต่การใช้สัญญาเช่าซื้อรองรับในการขอใช้ทุน ซึ่งให้อำนาจแก่สถาบันการเงิน ยึดทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันการเช่าซื้อได้ทันทีที่ขาดผ่อนชำระเกิน 2 งวดนั้น ไม่เหมาะสมต่อกรณีดังกล่าวซึ่งผู้ประกอบการต้องใช้ที่ดิน เป็นหลักทรัพย์จดจำนองค้ำประกันการขอเช่าซื้อสินค้าและบริการเพื่อใช้ในการดำเนินโครงการ