



ธอส. กรุยทางนวัตกรรมใหม่ พัฒนาระบบการเงินและเรียลเอสเตทไทย จัดเวทีสัมมนาการออมเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ร่วมกับ สมาคมสถาบันการออมเพื่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยแห่งประเทศไทย (The German Association of Private Bausparkassen) จัดสัมมนาหัวข้อ “Bausparkassen : A Prospective Scheme Promoting Home Ownership in Thailand” หรือ “ระบบการออมเพื่อที่อยู่อาศัยของเยอรมนี : แนวทางการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในประเทศไทย” สรรหาแนวทางด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ต่อยอดนวัตกรรมสินเชื่อบ้าน เพื่อสานต่อพันธกิจ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” และมุ่งสู่วิสัยทัศน์ “ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมีบ้าน” พร้อมจะนำแนวทางไปพัฒนาให้สอดคล้องและเหมาะสมกับบริบทประเทศไทย และต่อยอด “โครงการ ธอส. โรงเรียนการเงิน” สร้างโอกาสให้ประชาชนสามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อบ้านได้



คุณวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง เปิดเผยว่า “จากนโยบายรัฐบาลที่ให้ความสำคัญด้านการมีที่อยู่อาศัยของประชาชน ซึ่งจะช่วยพัฒนาคุณภาพชีวิตให้กับสังคมไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จึงได้จัดสัมมนาหัวข้อ “Bausparkassen : A Prospective Scheme Promoting Home Ownership in Thailand” หรือ

“ระบบการออมเพื่อที่อยู่อาศัยของเยอรมนี : แนวทางการส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในประเทศไทย” ขึ้น ซึ่งเป็นความร่วมมือระหว่าง ธอส. กับ สมาคม Bausparkassen (เบาสปาร์คัสเซ่น) แห่งประเทศเยอรมนี (The German Association of Private Bausparkassen) งานสัมมนาในครั้งนี้จัดขึ้นเพื่อศึกษาแนวคิดและแลกเปลี่ยนประสบการณ์เกี่ยวกับระบบการออมเพื่อที่อยู่อาศัย (Bauspar System) ซึ่งเป็นระบบรากฐานทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนาต่อเนื่องนานกว่าร้อยปี และประสบความสำเร็จเป็นอย่างมากในประเทศเยอรมนี โดยมีการดำเนินการผ่านสถาบันการเงินที่เรียกว่า “Bausparkassen” ปัจจุบัน มีทั้งสิ้น 22 แห่ง ในประเทศเยอรมนี ดำเนินการโดยภาครัฐ 10 แห่ง และภาคเอกชน 12 แห่ง มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงประมาณ ร้อยละ 20 ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวยังได้ขยายสู่หลายประเทศในภาคพื้นยุโรป อาทิ ออสเตรีย โครเอเชีย สาธารณรัฐเชค ฮังการี คาซัคสถาน ลักเซมเบิร์ก โรมานี และสโลวาเกีย นอกจากนี้ ยังเริ่มนำแนวทางนี้เข้ามาสู่ประเทศจีนอีกด้วย ดังนั้นความรู้ที่ได้จากงานสัมมนาในครั้งนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์อย่างมากในการพัฒนาและปรับปรุงผลิตภัณฑ์ รวมทั้งการสร้างนวัตกรรมทางสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ๆ สำหรับประเทศไทยซึ่งจะทำให้ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีความก้าวหน้ามากยิ่งขึ้น”



คุณสุรัชย์ ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์

กล่าวว่า “ธอส. ในฐานะสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ สังกัดกระทรวงการคลัง พร้อมทั้งจะเป็นกลไกหลักของภาครัฐในการขับเคลื่อนนโยบายด้านที่อยู่อาศัยโดยมุ่งเน้นการสร้างโอกาสให้คนไทยโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและปานกลางสามารถมีบ้านเป็นของตนเอง ซึ่งที่อยู่อาศัยจะเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศชาติ จากแนวคิดระบบการออมเพื่อที่อยู่อาศัย (Bauspar System) ของประเทศเยอรมนี นับเป็นนวัตกรรมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบใหม่ สำหรับประเทศไทยซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่จะทำให้คนไทยมีบ้านได้ง่ายยิ่งขึ้น ปัจจุบัน ธอส. ให้ความสำคัญเรื่อง การออมเพื่อการมีที่อยู่อาศัยในอนาคต มุ่งเน้นส่งเสริมความรู้ทางการเงิน (Financial Literacy) ให้กับประชาชนตามนโยบายรัฐบาลจึงได้จัดทำ “โครงการ ธอส. โรงเรียนการเงิน” ขึ้น เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจ และวินัยทางการเงินให้กับคนไทยที่

ต้องการมีบ้าน รวมถึงแนะนำการเตรียมความพร้อมให้เข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อาทิ นักศึกษาจบใหม่ หรือ กลุ่มที่อยู่ในวัยเริ่มทำงาน ซึ่งเป็นกลุ่มที่จะมีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ง่ายในอนาคต หากได้ประกอบอาชีพและมีแหล่งที่มาของรายได้อย่างต่อเนื่องชัดเจน ซึ่งธนาคารจะสามารถนำแนวทางของ Bausparkassen มาพัฒนาและใช้ประยุกต์ต่อยอดรูปแบบการเงินที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มนักศึกษาจบใหม่ หรือ กลุ่มที่อยู่ในวัยเริ่มทำงาน และสามารถส่งเสริมให้กลุ่มนี้เข้าร่วมโครงการ เพื่อปลูกฝังและฝึกฝนวินัยการเงินผ่านการออม โดยมีเป้าหมายที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในอนาคตได้มากเท่าใด ก็จะเป็นการสร้างโอกาสแก่คนรุ่นใหม่ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในอนาคตได้มากด้วย ซึ่งจะเป็นการสร้างฐานอุปสงค์ในการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีความมั่นคงและยั่งยืนในระยะยาว”

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า “ด้วยพันธกิจที่จะทำให้คนไทยมีบ้าน ธนาคารยังคงเดินหน้านำนวัตกรรมด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่มาปรับใช้เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน จากแนวคิดดังกล่าว ธอส. จึงได้ร่วมมือกับสมาคม Bausparkassen จัดสัมมนาเพื่อนำเสนอแนวคิดและแนวทางการดำเนินงานของ Bausparkassen เพื่อเป็นอีกหนึ่งทางเลือกสำหรับคนไทยในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้อย่างมั่นคง โดยมีจุดเด่นคือการสร้างให้คนไทยมีการวางแผนและการสร้างวินัยการออม สำหรับประชาชนที่ต้องการกู้เงินจะต้องเริ่มต้นจากการทำสัญญา “การออมเพื่อการกู้ในอนาคต” โดยจำนวนเงินออมจะสัมพันธ์กับจำนวนเงินที่ต้องการกู้ในอนาคต ซึ่งเป็นการเตรียมความพร้อมสำหรับการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน Bausparkassen เพื่อซื้อบ้านเป็นของตนเอง



จุดเด่นอีกประการหนึ่งคือระบบ Bausparkassen จะเป็นระบบการเงินแบบปิด (Closed System) ที่นำเงินที่ได้จากเงินออมของผู้ต้องการซื้อบ้านมาบริหารจัดการในปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบของระบบเงินกองทุน ซึ่งผู้ต้องการซื้อบ้านจะต้องทำสัญญากับ Bausparkassen ใน 3 ส่วน คือ (1) ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการฝาก (Savings Phase) เช่น จำนวนเงินฝาก อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาฝาก (2) ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการจัดสรรเงินให้กับสมาชิก (Allocation) เช่น จำนวนเงินกู้ที่จะได้รับ ราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ (3) ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการกู้เงิน (Loan Phase) เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จำนวนเงินผ่อนชำระ ระยะเวลาผ่อน เป็นต้น ซึ่งการทำสัญญาทั้ง 3 ส่วนนี้จะต้องทำตั้งแต่เริ่มต้นและระบุอัตราดอกเบี้ยที่สัมพันธ์กัน ดังนั้นด้วยแนวทางเช่นนี้ อาจส่งผลให้การบริหารเงินกองทุนของ Bausparkassen มีต้นทุนต่ำกว่าระบบการเงินแบบอื่น และอาจไม่ต้องอ้างอิงกับอัตราผลตอบแทนในตลาดเงินได้ ทำให้ Bausparkassen สามารถปล่อยสินเชื่อได้ในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าตลาด หากบริหารต้นทุนเงินฝากได้ดี รวมถึงผู้ที่ต้องการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถรับรู้ภาวะและความสามารถในการผ่อนชำระล่วงหน้าได้อีกด้วย

สำหรับประเทศไทย ธอส. ได้ตระหนักถึงแนวคิดและหลักการของ Bausparkassen ว่าจะมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในการนำมาปรับใช้ให้เกิดประโยชน์ต่อการพัฒนาให้เกิดทางเลือกใหม่ๆ ในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัย การสร้างความเข้มแข็งให้กับภาคการออมและภาคสินเชื่อในประเทศไทย ซึ่งจะเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการพัฒนาตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง ที่จะทำให้อาคารสร้างพื้นฐานทางสังคมเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนอีกด้วย”



Mr. Andreas Zehnder, Chairman of the Board of the German Association of Bausparkassen and President of the IUHF กล่าวว่า “ระบบ Bausparkassen ปัจจุบันมีทั้งสิ้น 22 แห่ง ในประเทศเยอรมนี ดำเนินการโดยภาครัฐ 10 แห่ง และภาคเอกชน 12 แห่ง โดยมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 20 ในประเทศเยอรมนี ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวยังได้ขยายสู่หลายประเทศในภาคพื้นยุโรป อาทิ ออสเตรีย โครเอเชีย สาธารณรัฐเช็ก ฮังการี คาซัคสถาน ลักเซมเบิร์ก โรมาเนีย และสโลวาเกีย นอกจากนี้ ยังได้เริ่มนำแนวทาง Bausparkassen เข้ามาสู่ประเทศจีนอีกด้วย

จุดเด่นของแนวคิด Bausparkassen คือการสร้างให้ประชาชนมีการวางแผนและการสร้างวินัยทางการเงิน สำหรับประชาชนที่ต้องการกู้เงินจะต้องเริ่มต้นทำสัญญา “การออมเพื่อการกู้ในอนาคต” โดยจำนวนเงินออมจะสัมพันธ์กับจำนวนเงินที่ต้องการกู้ในอนาคต ผู้ออมเงินสามารถเตรียมความพร้อมโดยเข้าร่วมโปรแกรมการออมเงินในช่วง 3 - 5 ปีก่อนขอสินเชื่อจากสถาบัน Bausparkassen ระบบการออมเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศเยอรมนีจะช่วยให้คนไทยสามารถสรรหาแนวทางด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ต่อยอดนวัตกรรมสินเชื่อบ้านที่จะช่วยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัยในอนาคตได้”

Mr.Christian Konig, Head of Legal Affairs, Association of Private Bausparkassen e.V. กล่าวว่า “เริ่มแรกผู้ต้องการซื้อบ้านจะต้องทำสัญญากับ Bausparkassen ใน 3 ส่วน ดังนี้

1. ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการฝาก เช่น กำหนดวงเงินรวมเพื่อที่อยู่อาศัย จากนั้นจึงเริ่มสะสมเงินฝากเป็นรายเดือนตามที่ตกลงกัน และอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ออมเงินจะได้รับจากเงินฝากในช่วงระยะเวลาการออมก่อนจะได้รับสินเชื่อสำหรับการซื้อบ้านใหม่
2. ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการจัดสรรเงินให้กับสมาชิก เช่น จำนวนเงินกู้ที่จะได้รับตามกำหนดในสัญญา และราคาของที่อยู่อาศัยที่ผู้ออมเงินต้องการซื้อ
3. ส่วนที่เกี่ยวกับเงื่อนไขการกู้เงิน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จำนวนเงินผ่อนชำระ ระยะเวลาผ่อน

ซึ่งระบบ Bausparkassen เป็นระบบการเงินแบบปิดที่ได้จากเงินออมของผู้ต้องการซื้อบ้านมาบริหารจัดการในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบของระบบเงินกองทุน ผู้ออมเงินจะได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลจำนวนหนึ่งสำหรับการทำระบบสัญญาออมก่อนกู้ ในขณะที่ผู้กู้ได้รับสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว”



ศาสตราจารย์ ดร. กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานกรรมการสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้แสดงความคิดเห็นว่า “อัตราการออมเงินของคนไทยมีอัตราที่ไม่สูงมาก คนไทยไม่ได้มีการออมเงินเพื่อซื้อบ้านเนื่องจากสถาบันการเงินไทยให้สินเชื่อบ้านร้อยละ 90 ของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งระบบ Bausparkassen จะมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งในประเทศไทย หากผู้ซื้อบ้านแน่ใจว่าพวกเขาจะได้รับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามที่ตั้งใจไว้หลังจากที่มีการออมเงินในช่วงระยะเวลาตามสัญญา”

คุณสิงหะ นิกรพันธุ์ ที่ปรึกษาสมาคมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ได้กล่าวว่า “การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านที่มีรายได้น้อยและปานกลางได้มีกำหนดไว้สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ธอส. เป็นสถาบันการเงินที่จะสามารถนำแนวทาง Bausparkassen มาพัฒนาเพื่อให้เกิดนวัตกรรมใหม่ในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านที่มีรายได้น้อยและปานกลางได้เป็นอย่างดี”



คุณนัยดา เสนีย์มโนมัย ผู้อำนวยการสำนักบริหารการลงทุน สำนักงานประกันสังคม (สปส.) แสดงความคิดเห็นว่า “ที่ผ่านมาทาง สปส. ได้เคยพิจารณาถึงการจัดสรรนำเงินจากกองทุนประกันสังคมรวมกับ ธอส. แต่โครงการนี้ไม่ได้ประสบความสำเร็จมากนัก รัฐบาลไทยได้เคยพิจารณาให้มีการช่วยเหลือโดยนำเงินสมทบกองทุนประกันสังคมร่วมกับบัญชีทางการเงินที่อยู่อาศัย แต่ยังไม่มีความคืบหน้าในการที่ชัดเจน”

