

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

ปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

Factors Affecting Supply of Housing Loan of Thai Commercial Banks

โดย

นางสาวปวีณา ตรีขวัญญู

เสนอ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

พ.ศ. 2550

Paweena Traiwarunyu 2007: Factors Affecting Supply of Housing Loan of Thai Commercial Banks. Master of Economics, Major Field: Economics, Department of Economics. Thesis Advisor: Mr. Vorapoj Udomratana, M.Econ. 87 pages.

Commercial Banks are sources of savings and loans that are significant to the Thai economy, especially housing loans which Thai Commercial Banks have emphasized since 1988, until now. The important sources of funds for banks other than savings are domestic capital and foreign capital before and after economic crisis. The objectives of this research are to study types of housing loans, situation of the housing markets and the housing loans and the factors that affect the supply of housing loans of Thai Commercial Banks. The study used time series data for quantitative analysis from 1988-2004 and used Econometrics Models with the Multiple Linear Regression Analysis Model and estimated value by using The Ordinary Least Squares Method.

The research of types of housing loans, situation of the housing markets and the housing loans of Thai Commercial Banks found that savings system is the important sources of the supply of housing loans. The situation of the housing markets and the housing loans are changing according to business cycle. The most important factor that affect the supply of housing loans of Thai Commercial Banks from 3 equations are dummy variable which represents economic crisis. The second important factor is price expectation which have inverse direction with the housing loans of Thai Commercial Banks and the domestic capital and foreign capital. The least important factor is the Time Deposit which has the same direction with the housing loans of Thai Commercial Banks. According to the research, Bank of Thailand should adapt monetary policy to preserve economic stability and get confident from public that will lead to more savings with commercial banks. For the commercial banks should restrict and carefully give the housing loans to prevent Non Performing Loans (NPL) that happened in the past.

Student's signature

Thesis Advisor's signature

/ /

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จสมบูรณ์ได้ด้วยความกรุณาจากหลายฝ่าย โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณอาจารย์วรพจน์ อุดมรัตน์ ประธานกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ผู้ซึ่งกรุณาให้ความรู้ คำแนะนำ คำปรึกษาตรวจแก้ไขวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น ตลอดจนประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้และความคิดทางด้านเศรษฐศาสตร์ให้กับผู้เขียนตลอดการศึกษาในระดับบัณฑิตศึกษา ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณด้วยความเคารพอย่างสูง

ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร. ชลลดา หลวงพิทักษ์ กรรมการวิชาเอก รองศาสตราจารย์จันทร์เพ็ญ จาปะเกษตร์ กรรมการวิชารอง และอาจารย์ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ทุกท่าน รวมทั้ง ผู้ช่วยศาสตราจารย์นุกูล กรยีนยงค์ ผู้แทนบัณฑิตวิทยาลัย ที่ได้ให้ความรู้และกรุณาให้คำแนะนำในการแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่ และน้องชาย ตลอดจนเพื่อนๆ ในภาควิชาเศรษฐศาสตร์ รุ่น 12 (MECON รุ่น 12) ได้แก่ คุณพริดา ศรีสงค์ คุณจรรยา โต้ะชา และเพื่อนๆ ทุกคน ตลอดจน นายพงษ์ศักดิ์ สังข์จันทร์นันทน์ และเจ้าหน้าที่โครงการปริญญาโท ภาคพิเศษ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน ทุกคนที่ได้เป็นกำลังใจ และคอยให้ความช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์ตลอดมาจนสำเร็จลุล่วงด้วยดี

ปวีณา ตรีขรรค์ชัย

พฤษภาคม 2550

สารบัญ

	หน้า
สารบัญตาราง	(3)
สารบัญภาพ	(6)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	10
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
ขอบเขตการศึกษา	10
วิธีการศึกษา	11
นิยามศัพท์	12
บทที่ 2 การตรวจเอกสาร แนวคิดทฤษฎี และแบบจำลอง	13
การตรวจเอกสาร	13
แนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย	16
แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา	25
ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา	27
สมมติฐานในการศึกษา	29
บทที่ 3 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย	31
ประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย	31
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย	40
สถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย	47
บทที่ 4 ผลการศึกษา	61
สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย	61

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของ ธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ	66
สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของ ธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ	70
บทที่ 5 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ	76
สรุปผลการศึกษา	76
ข้อเสนอแนะ	77
เอกสารและสิ่งอ้างอิง	79
ภาคผนวก	82

สารบัญญัตินี้

ตารางที่		หน้า
1	ปริมาณสินเชื่อกองคลังแยกตามประเภทธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี 2531-2545	2
2	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ปริมาณสินเชื่อรวม และสัดส่วนปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ต่อสินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	3
3	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ของสถาบันการเงินในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	4
4	ที่มาของแหล่งเงินทุนจากปริมาณเงินฝากประจำ แหล่งเงินทุน กู้ยืมในประเทศและต่างประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	6
5	ผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นและอัตราการเจริญเติบโตของ ผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547 (ปีฐาน พ.ศ. 2531)	41
6	มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	42
7	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	43
8	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของ สถาบันการเงิน และร้อยละของการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	49

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
9	ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไป ของสถาบันการเงิน ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	50
10	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณเงินฝากประจำ ปริมาณเงินกู้ยืมรวม ระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจาก แหล่งเงินทุนต่างประเทศ คำนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทย และอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2547	54
11	หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งระบบ (NPL) จำแนกตามประเภทธุรกิจ ในช่วงปี พ.ศ. 2542-2546	74
 ตารางผนวกที่		
1	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ปริมาณเงินฝากออมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ย เงินฝากประจำ ปริมาณเงินฝากประจำ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจาก ต่างประเทศ และอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างบาท/ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา	83
2	สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย	84
3	สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของ ธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุน ในประเทศ	85

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่	หน้า
4 สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของ ธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ	86

สารบัญญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	อัตราดอกเบี้ยคูลยภาพตามทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้	23
2	วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัย	40
3	มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	43
4	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547	44

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่งที่มีบทบาทสำคัญในการเป็นสื่อกลางทางการเงินระหว่างภาคการออม (Saving Sector) และภาคการลงทุน (Investment Sector) ของประเทศ โดยเฉพาะการระดมเงินออมจากประชาชนและด้านการให้สินเชื่อ ซึ่งการดำเนินการของธนาคารพาณิชย์ในด้านการให้สินเชื่อต่างๆ หากจำแนกตามข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยแยกตามประเภทธุรกิจในระบบเศรษฐกิจในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ. 2531-2539 และช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจระหว่างปี พ.ศ. 2543-2547 จะพบว่า สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล แม้จะไม่ได้เป็นภาคธุรกิจที่ได้รับปริมาณสินเชื่อเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด แต่ก็มีสัดส่วนปริมาณสินเชื่อมากเป็นอันดับ 3 รองจากสินเชื่อเพื่อการอุตสาหกรรมและการพาณิชย์มาโดยตลอด แม้ว่าบางครั้งจะอยู่อันดับที่ 4 รองจากสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ในช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่ปี พ.ศ. 2531-2537 ก็ตาม (ตารางที่ 1)

เมื่อพิจารณาเฉพาะปริมาณสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล ตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งแบ่งวัตถุประสงค์ของการบริโภคออกเป็น 3 ประเภท คือเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อเดินทางและอื่นๆ ในจำนวนทั้ง 3 ประเภทนี้จะพบว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีสัดส่วนมากที่สุด โดยเฉลี่ยแล้วประมาณร้อยละ 60-70 ของปริมาณสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล และมีสัดส่วนต่อสินเชื่อทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์อยู่ระหว่างร้อยละ 0.6-4.17 โดยมีสัดส่วนสูงที่สุดในช่วงเศรษฐกิจฟองสบู่ปี พ.ศ. 2537 อยู่ที่ร้อยละ 4.17 และต่ำสุดในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่ร้อยละ 0.6 ของสินเชื่อทั้งหมด (ตารางที่ 2) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าธนาคารพาณิชย์ให้ความสนใจสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัว และลดลงในช่วงที่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ

ตารางที่ 1 ปริมาณสินค้าคงค้างแยกตามประเภทธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ระหว่างปี 2531-2545

(หน่วย: ล้านบาท)

ประเภทธุรกิจ	ปี พ.ศ. (ถึงงวด 30 ธันวาคม)														
	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545
1. การเกษตรและป่าไม้	57,184	73,558	99,354	126,364	135,472	148,959	152,152	158,033	162,767	160,626	146,148	137,768	102,524	105,527	107,727
2. การเหมืองแร่และขอยหิน	4,588	5,203	8,205	8,248	12,054	16,664	13,780	17,797	20,642	35,678	32,246	29,372	21,932	15,778	23,077
3. การอุตสาหกรรม	223,931	290,519	378,109	456,634	517,007	635,563	772,871	976,279	1,188,672	1,773,114	1,520,929	1,495,691	1,279,610	1,137,254	1,198,459
4. การก่อสร้าง	37,413	42,990	59,322	72,095	88,356	103,075	137,722	180,249	228,388	267,625	242,652	220,032	160,878	139,575	143,019
5. การพาณิชย์	282,223	340,781	423,122	480,936	574,449	696,852	872,839	1,038,508	1,191,238	1,411,509	1,237,067	1,128,027	919,222	985,079	712,977
5.1 การค้าส่ง และค้าปลีก	164,170	199,509	263,155	314,376	370,972	472,805	603,686	726,350	855,671	1,020,525	833,903	777,601	650,220	576,249	645,798
5.2 การส่งสินค้าออก	72,067	83,243	91,367	95,170	116,570	134,863	163,285	179,148	193,649	217,571	171,973	155,098	126,915	101,415	112,179
5.3 การนำสินค้าเข้า	45,986	58,030	68,601	71,389	86,907	89,184	105,868	133,010	141,918	173,413	231,191	195,328	142,087	106,695	119,903
6. การธนาคารและธุรกิจการเงิน	54,896	66,012	76,171	95,626	129,379	154,777	201,235	265,298	280,880	432,722	243,004	364,492	660,778	844,324	854,766
7. ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	54,382	100,625	177,699	205,681	249,833	303,175	358,682	391,368	418,281	484,415	504,330	513,796	338,879	243,006	249,571
8. การสาธารณูปโภค	13,681	20,443	25,085	30,084	41,118	60,942	80,267	98,239	133,247	187,976	180,667	194,865	207,018	212,569	267,933
9. การบริการ	49,277	64,167	91,382	122,786	158,718	208,701	264,672	327,000	372,488	453,248	414,968	382,290	311,502	284,816	303,793
10. การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	89,289	121,736	158,617	201,830	269,379	339,676	437,312	523,168	603,336	645,926	594,967	567,179	511,572	494,695	565,678
10.1 เพื่อที่อยู่อาศัย	49,661	69,323	95,285	124,984	165,422	225,903	305,901	370,581	432,867	447,428	417,897	385,527	361,172	356,039	400,371
10.2 เพื่อการเดินทาง	1,333	731	543	378	415	827	766	798	1,103	587	902	2,227	2,142	2,707	2,306
10.3 อื่นๆ	38,294	51,682	62,789	76,468	103,542	112,946	130,645	151,789	169,366	197,911	176,168	179,425	148,280	135,949	163,001
รวม	866,862	1,126,034	1,494,063	1,800,283	2,175,764	2,668,383	3,291,532	3,975,939	4,599,939	5,852,838	5,116,972	5,030,152	4,531,914	4,261,905	4,591,908

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2545)

ตารางที่ 2 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ ปริมาณสินเชื่อรวม และ สัดส่วนปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ต่อสินเชื่อรวม ของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วง ปี พ.ศ. 2531-2547

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่อรวม	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อสินเชื่อรวม (ร้อยละ)
2531	27,333	1,789,385	1.53
2532	37,741	2,161,945	1.75
2533	39,650	2,669,142	1.5
2534	54,728	1,789,385	3.06
2535	72,328	2,161,945	3.35
2536	101,624	2,669,142	3.81
2537	143,030	3,430,532	4.17
2538	143,327	4,230,519	3.39
2539	136,107	4,825,057	2.82
2540	87,293	6,037,464	1.45
2541	47,875	5,372,260	0.90
2542	30,593	5,119,043	0.60
2543	63,053	4,585,931	1.37
2544	59,123	4,298,974	1.38
2545	77,592	4,602,675	1.69
2546	156,979	4,719,569	3.33
2547	154,581	5,259,088	3.33

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2547)

เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์ไทยได้มีการปล่อยให้แก่บุคคล 2 กลุ่มที่เกี่ยวข้องได้แก่ ด้านผู้ซื้อ (Mortgage Loan/Post-finance) ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจะได้มีอำนาจซื้อเพิ่มขึ้นมากกว่าที่จะอาศัยเงินทุนจากการออมของตนเอง โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน ส่วนทางด้านผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ (Property Projects Loan/Pre-finance)

จะได้มีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น ซึ่งธนาคารพาณิชย์ไทยมีส่วนแบ่งการตลาดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากเป็นอันดับ 1 รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ โดยธนาคารพาณิชย์จะมีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตลอดช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2531-2539 และหลังวิกฤตเศรษฐกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา (ตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของสถาบันการเงิน ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

ปี	บริษัท เงินทุน	ธ.อ.ส.	ธนาคาร พาณิชย์	ธนาคาร ออมสิน	อื่นๆ	รวม	(หน่วย: ล้านบาท)
							ร้อยละของ การเปลี่ยนแปลง
2531	4,322	6,092	27,333	74	2,289	40,110	-
2532	5,215	9,366	37,741	88	1,326	53,736	33.97
2533	1,414	15,272	39,650	119	2,922	59,368	10.48
2534	2,210	17,681	54,728	98	3,589	78,306	31.88
2535	13,412	21,424	72,328	64	4,118	111,346	42.2
2536	14,205	29,442	101,624	114	2,444	147,829	32.77
2537	22,228	40,428	143,030	178	4,127	209,811	41.93
2538	19,718	54,869	143,327	244	5,250	223,408	6.48
2539	18,445	76,936	136,107	2,962	6,722	241,172	7.95
2540	6,932	102,799	87,293	1,412	4,284	202,720	-15.94
2541	599	47,655	47,857	3,545	4,077	103,733	-49.23
2542	821	26,336	30,593	3,679	2,872	64,301	-38.01
2543	1,092	32,898	63,053	6,794	5,049	108,886	69.34
2544	2,290	36,705	59,123	8,196	5,386	112,611	3.42
2545	1,834	61,794	77,592	14,872	2,933	164,851	46.39
2546	1,099	81,742	156,979	46,436	10,405	296,661	79.96
2547	1,055	102,759	154,581	22,821	4,369	285,585	-3.73

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

หากพิจารณาปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย จะเห็นได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณเพิ่มสูงขึ้นจาก 27,333 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2531 เป็น 136,107 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2539(ตารางที่ 3) ซึ่งสอดคล้องกับการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ สาเหตุเนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ไทยปล่อยให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากลอยตัว เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ส่งผลให้ประชาชนมีการออมเงินประเภทเงินฝากประจำผ่านระบบธนาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้น ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงมีสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น แต่เนื่องจากจำนวนเงินทุนดังกล่าวนี้ ส่วนหนึ่งจะต้องถูกนำไปใช้ในการดำเนินงานต่างๆ ของธนาคารพาณิชย์ไทย จึงส่งผลทำให้ภายใต้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีเพิ่มมากกว่าปกติในช่วงนั้น ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงหันมาพึ่งพาการนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศ เนื่องจากผลของนโยบายผ่อนคลายการควบคุมการปริวรรตเงินตราของธนาคารแห่งประเทศไทย ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอน ขณะนั้นมีระดับต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในประเทศ และขณะเดียวกันนี้ในประเทศไทยใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบตะกร้าเงิน ซึ่งถือได้ว่ามีความเสี่ยงทางอัตราแลกเปลี่ยนน้อยมาก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงนั้นนิยมการนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีภาระต้นทุนในรูปของดอกเบี้ยต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินฝากในประเทศและเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ดังจะเห็นได้จากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นจาก 46,799.3 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2531 เป็น 789,820.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 4) และเมื่อพิจารณาแหล่งเงินทุนหลักในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ จะเห็นได้ว่ามาจากปริมาณเงินฝากประจำมากที่สุด โดยมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 70 รองลงมา คือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.15 ในปี พ.ศ. 2531 เป็นร้อยละ 22.03 ในปี พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 4)

ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2540-2542 ผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ โดยเฉพาะจากภาคอสังหาริมทรัพย์จำนวนมาก (Non-Performing Loan) และต้องมีการดำรงอัตรากันเงินสำรองหนี้สูญเพิ่มมากขึ้นตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย อันจะส่งผลกระทบต่อทางด้านสภาพคล่อง และความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ไทยจึงต้องลดปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลงจาก 136,107.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 จนเหลือเพียง 30,593.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 (ตารางที่ 3) นอกจากนี้

ตารางที่ 4 ที่มาของแหล่งเงินทุนจากปริมาณเงินฝากประจำ แหล่งเงินทุนกู้ยืมในประเทศและต่างประเทศ ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ. (สิ้นงวด ธ.ค.)	แหล่งเงินทุน จากปริมาณเงินฝาก	แหล่งเงินทุนกู้ยืม			รวม
	ปริมาณเงิน ฝากประจำ	เงินกู้ยืมรวมจากแหล่งเงินทุนภายในประเทศ (กู้ยืมจากธปท.และกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ)	เงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (กู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศ)	กู้ยืม แหล่งอื่นๆ	
2531	552,129.70 (84.35)	55,641.90 (8.5)	46,799.30 (7.15)	N.A.	654,570.90 (100)
2532	702,951.20 (87.37)	44,204.90 (5.5)	57,369.70 (7.13)	N.A.	804,525.80 (100)
2533	975,889.30 (88.78)	43,882.60 (4.0)	79,419.20 (7.22)	N.A.	1,099,191.10 (100)
2534	1,224,683.30 (89.80)	37,420.80 (2.74)	101,752.60 (7.46)	N.A.	1,363,856.70 (100)
2535	1,421,656.70 (84.64)	39,322.00 (2.34)	218,671.10 (13.02)	N.A.	1,679,649.80 (100)
2536	1,646,040.70 (78.97)	27,247.70 (1.31)	411,085.10 (19.72)	N.A.	2,084,373.50 (100)
2537	1,868,478.30 (74.43)	61,335.20 (2.44)	570,508.40 (22.73)	10,108.2 (0.40)	2,510,430.10 (100)

ตารางที่ 4 (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ. (สิ้นงวด ธ.ค.)	แหล่งเงินทุน จากปริมาณเงินฝาก	แหล่งเงินทุนกู้ยืม			รวม
	ปริมาณเงิน ฝากประจำ	เงินกู้ยืมรวมจากแหล่งเงินทุนภายในประเทศ (กู้ยืมจากธปท.และกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ)	เงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (กู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศ)	กู้ยืม แหล่งอื่นๆ	
2538	2,331,737.90 (76.50)	87,571.60 (2.87)	623,231.10 (20.45)	5,516.9 (0.18)	3,048,057.50 (100)
2539	2,682,535.70 (74.81)	102,487.40 (2.86)	789,820.30 (22.03)	11,014.2 (0.3)	3,585,857.60 (100)
2540	3,279,003.10 (80.88)	385,373.90 (9.51)	374,434.20 (9.24)	15,564.4 (0.37)	4,054,375.60 (100)
2541	3,596,977.90 (88.90)	177,997.10 (4.4)	240,268.20 (5.93)	31,136.0 (0.77)	4,046,379.20 (100)
2542	3,413,998.00 (88.67)	130,930.90 (3.4)	175,301.60 (4.55)	130,236.7 (3.38)	3,850,467.20 (100)
2543	3,410,771.80 (90.77)	96,975.30 (2.58)	111,224.80 (2.96)	138,794.4 (3.69)	3,757,766.30 (100)
2544	3,316,844.40 (91.30)	92,453.90 (3.0)	83,922.80 (2.3)	131,175.6 (3.4)	3,624,396.70 (100)

ตารางที่ 4 (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ. (สิ้นงวด ธ.ค.)	แหล่งเงินทุน จากปริมาณเงินฝาก	แหล่งเงินทุนกู้ยืม			รวม
	ปริมาณเงิน ฝากประจำ	เงินกู้ยืมรวมจากแหล่งเงินทุนภายในประเทศ (กู้ยืมจากธปท.และกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ)	เงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (กู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศ)	กู้ยืม แหล่งอื่นๆ	
2545	3,230,745.00 (91.70)	77,693.20 (2.20)	83,922.80 (2.38)	131,063.9 (3.72)	3,523,424.90 (100)
2546	2,949,463.70 (91.51)	155,469.50 (4.83)	84,242.40 (2.61)	33,819.1 (1.05)	3,222,994.70 (100)
2547	2,816,506.30 (88.05)	154,981.20 (4.84)	114,861.00 (3.60)	112,127.0 (3.51)	3,198,475.50 (100)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บ คือ สัดส่วน

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

ในช่วงเวลาดังกล่าวจากการที่ประเทศไทย ได้มีการประกาศใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนใหม่เป็นระบบลอยตัวแบบมีการจัดการ (Managed Floating Rate) ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 และขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ ทำให้อัตราแลกเปลี่ยนของไทยในช่วงนั้นมีความผันผวนก่อให้เกิดความเสี่ยงสูงจากอัตราแลกเปลี่ยน ส่งผลให้ต้นทุนในการกู้ยืมเงินของธนาคารพาณิชย์ไทยจากต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงลดการนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศเพื่อนำมาปล่อยสินเชื่อทุกประเภท รวมทั้งสินเชื่อที่อยู่อาศัยลงจาก 374,434.2 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เหลือเพียง 175,301.6 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2542 (ตารางที่ 4) และเมื่อพิจารณาแหล่งเงินทุนหลักในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ จะเห็นได้ว่ามาจากปริมาณเงินฝากประจำมากที่สุด โดยมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 80 ขณะที่เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศมีสัดส่วนลดลงจากร้อยละ 9.24 ในปี พ.ศ. 2540 เหลือเพียงร้อยละ 4.55 ในปี พ.ศ. 2542 (ตารางที่ 4)

อย่างไรก็ตามภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจช่วงปี พ.ศ. 2543-2547 แม้ธนาคารพาณิชย์ไทยจะยังมีปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระดับที่สูง แต่ก็จำเป็นต้องปล่อยสินเชื่อด้วยความระมัดระวังเพื่อหารายได้เพิ่มมากขึ้น ธนาคารพาณิชย์จึงหันกลับมาให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอีกครั้งหนึ่ง เพราะเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อประเภทอื่น เนื่องจากมีหลักประกันค้ำมูลค่าหนี้ โดยจะเห็นได้จากสัดส่วนของสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อสินเชื่อทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.37 ในปี พ.ศ. 2543 เป็นร้อยละ 3.33 ในปี พ.ศ. 2547 (ตารางที่ 2) ดังนั้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ จึงหันมาแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น จาก 30,593.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 เป็น 154,581.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 (ตารางที่ 3) ซึ่งแม้ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศจะอยู่ในระดับต่ำ แต่ภายใต้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนของไทยช่วงดังกล่าวที่ถือได้ว่ามีความเสี่ยงสูงนั้นจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ได้ ดังจะเห็นได้จากธนาคารพาณิชย์ไทยลดปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศลงจาก 175,301.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 เหลือเพียง 114,861.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 (ตารางที่ 4) และหันมาให้ความสำคัญกับแหล่งเงินทุนภายในประเทศแทนโดยการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ จากบัญชีเงินกองทุน ธนาคารแห่งประเทศไทยและแหล่งเงินทุนอื่นๆ แทน นอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ สังเกตได้จากปริมาณเงินกู้ยืมรวมจากแหล่งเงินทุนภายในประเทศและเงินกู้ยืมจากแหล่งอื่นๆ ที่มีปริมาณเพิ่มมากขึ้นจาก 235,769.7 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2543 เป็น 267,108.2 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2547 (ตารางที่ 4)

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า แหล่งเงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ไทยใช้เพื่อการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น จะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ทั้งช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจและภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ ดังนั้นการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย จึงเป็นประเด็นที่น่าสนใจศึกษา เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการแก้ปัญหาสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ไทย และแนวทางในการกำหนดเป้าหมายนโยบายในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยให้เหมาะสมต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย ตลอดจนสถานศึกษาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

จากผลของการศึกษาจะเป็นแนวทางในการแก้ปัญหาสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ไทย และกำหนดนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

ขอบเขตการศึกษา

เพื่อให้การศึกษานี้บรรลุตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ จึงได้มีการกำหนดขอบเขตการศึกษาไว้ดังนี้

1. ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) รายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2547 ระยะเวลารวมทั้งสิ้น 17 ปี สาเหตุที่เลือกช่วงเวลาดังกล่าวเนื่องจากเป็นช่วงที่ครอบคลุมวัฏจักรธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจจนถึงช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

2. การศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาเฉพาะปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยที่ให้แก่ผู้บริโภคที่ซื้อที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองหรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง ไม่รวมถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการ โดยธนาคารพาณิชย์ไทยที่ทำการศึกษานี้จะประกอบไปด้วย ธนาคารพาณิชย์เอกชนไทย ธนาคารพาณิชย์เอกชนไทยที่ต่างชาติถือหุ้นและธนาคารพาณิชย์ของรัฐบาล ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ของต่างประเทศที่อยู่ในประเทศไทย และสถาบันการเงินอื่นที่มีธนาคารพาณิชย์ เนื่องจากกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยมีส่วนในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าร้อยละ 50 ของปริมาณสินเชื่อสาขานี้ทั้งหมด

วิธีการศึกษา

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารงานวิจัยต่างๆและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ การเคหะแห่งชาติ ธนาคารพาณิชย์ และวารสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การวิเคราะห์ข้อมูล

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการนำข้อมูลที่รวบรวมได้จากแหล่งข้อมูลและหน่วยงานต่างๆ มาทำการวิเคราะห์ เพื่อศึกษาประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ตลอดจนศึกษาสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย โดยจะทำการนำเสนอในรูปแบบตารางสถิติประกอบการบรรยาย

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยการใช้สมการถดถอยพหุคูณเชิงซ้อน (Multiple linear Regression) และประมาณค่าด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา (Ordinary Least Square) เพื่อแสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยต่างๆ ที่เป็นตัวแปรอิสระที่มีผลกระทบต่อการปล่อยสินเชื่อ

เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยพิจารณาจากค่าสถิติต่างๆ ได้แก่ ค่า R^2 ค่า Adjusted R^2 ค่า T-Statistic ค่า F-Statistic และค่า Durbin-Watson (D.W.) ตลอดจนทดสอบสมมติฐานของความสัมพันธ์ระหว่าง ตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามที่ใช้ในการศึกษา

นิยามศัพท์

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง สินเชื่อที่ให้แก่ผู้บริโภคเพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์ หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง ไม่รวมถึงสินเชื่อที่สถาบันการเงินให้แก่ผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการธุรกิจ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง หมายถึง ผลต่างระหว่างปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารพาณิชย์ไทยปล่อยใหม่และรับชำระคืนในแต่ละปี

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ หมายถึง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ธนาคารพาณิชย์ไทยปล่อยใหม่โดยยังไม่ได้รับการชำระคืนในแต่ละปี

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้กู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอน หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารพาณิชย์ที่มีฐานะและชื่อเสียงดีมาก ซึ่งกำหนด ณ ตลาดการเงินที่กรุงลอนดอน อัตราดอกเบี้ยนี้ธนาคารพาณิชย์ทั่วไป มักจะนำมาใช้เป็นฐานในการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมประเภทต่างๆ โดยบวกกำไรส่วนต่างเข้ากับอัตราดอกเบี้ยดังกล่าว

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายคืนเมื่อสิ้นระยะเวลา โดยกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน สำหรับการศึกษานี้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ไทย

บทที่ 2

การตรวจเอกสาร แนวคิดทฤษฎี และแบบจำลอง

ในบทนี้จะเป็นการตรวจเอกสาร แนวความคิดทางทฤษฎี และแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

การตรวจเอกสาร

นิตยา ตรีสุทธาชีพ (2532) ศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างแนวโน้มของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนการวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในการวิเคราะห์ใช้ข้อมูลแบบทศนิยมรายปี พ.ศ. 2515 - พ.ศ. 2530 โดยใช้สมการถดถอยด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในตลาดการเงิน รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศ นอกจากนี้ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่สูงขึ้นในอนาคต สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจากหลายแหล่งได้แก่ ปริมาณเงินฝาก เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และจากในประเทศ แต่แหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ เงินกู้จากต่างประเทศ โดยการดำเนินงานของกิจการจะให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้นและในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้มากก็สามารถกู้ได้มากขึ้น และพบว่า ผู้ที่ได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารมากที่สุด คือ ผู้ที่มีรายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง ฉะนั้น ปริมาณเงินให้กู้ขึ้นอยู่กับปริมาณรายได้ของผู้กู้ ซึ่งเป็นไปตามหลักของ Accommodation Principle

จรัสศรี ธิติเลิศเดชา (2534) ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อผลการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกจะเป็นการศึกษาการให้สินเชื่อรวมของธนาคารพาณิชย์ และส่วนที่สองจะเป็นการศึกษาการให้สินเชื่อประเภทต่างๆ จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการขอกู้ตามที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ทำการจัดแบ่งไว้ 12 ประเภท โดยอาศัยข้อมูล

ทฤษฎีแบบอนุกรมเวลาในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2515 - พ.ศ. 2532 โดยใช้วิธีการทางเศรษฐมิติสร้างสมการในรูปสมการถดถอยเชิงเส้นและใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดมาทำการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของการให้สินเชื่อแต่ละประเภทกับตัวแปรต่างๆ

ผลการศึกษารูปร่าง ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการให้สินเชื่อได้แก่ ปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งปัจจัยทั้งสามแหล่งนี้เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศสาขาของเศรษฐกิจนั้นๆในปีที่ผ่านมา ซึ่งความสัมพันธ์กับปัจจัยต่างๆ เหล่านี้แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการให้สินเชื่อในแต่ละประเภท

อูรญา เกลื่อนประถม (2534) ได้ทำการศึกษาเรื่องบทบาทของธนาคารพาณิชย์ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างแนวโน้มของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยเปรียบเทียบกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ และศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารทั้งสอง ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลรายงวด (6 เดือน) ระหว่างปี 2524-2533 โดยใช้สมการถดถอย ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square)

ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีสัดส่วนสูงสุดในตลาดการเงิน รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำหรับเงินทุนในการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้มาจากหลายแหล่ง เช่น เงินฝาก เงินกู้จากต่างประเทศ เงินกู้จากในประเทศ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มากที่สุดคือปริมาณเงินกู้ยืมจากในประเทศและรายได้ของผู้กู้ ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบต่อในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ ปริมาณเงินฝากและปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารนั้น ธนาคารจะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้มากก็ให้กู้มาก ฉะนั้นปริมาณเงินในการให้สินเชื่อจึงขึ้นอยู่กับขนาดของรายได้หรือความต้องการสินเชื่อของประชาชน ซึ่งเป็นไปตามหลัก Accommodation Principle แสดงให้เห็นว่าผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ปานกลางจะได้รับความช่วยเหลือจากธนาคารน้อยที่สุด

สุรานันท์ โพธิ์ชาธาร (2539) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ วัตถุประสงค์หลักของการศึกษานี้ก็เพื่อทราบถึงปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยใช้ข้อมูลทฤษฎีรายปีระหว่างปี พ.ศ. 2520 - พ.ศ. 2536

และวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่สำคัญได้แก่ ปริมาณเงินฝากรวมที่ธนาคารพาณิชย์นำไปหาประโยชน์ได้ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากต่างประเทศ ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ สอดคล้องกับสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติ อัตราเงินเฟ้อ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติและนโยบายของรัฐบาล ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้อย่างไม่มีนัยสำคัญทางสถิติเช่นกัน โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆคงที่

อรรวรรณ คุณชาติ (2541) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับแหล่งเงินทุนที่สำคัญของทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ 2 แหล่ง คือ เงินฝากเงินกู้ยืมในประเทศ และเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และนำแหล่งเงินทุนทั้ง 2 แหล่งมาทำการหาความสัมพันธ์กับตัวแปรต่างๆ โดยอาศัยข้อมูลทุกไตรมาสแบบอนุกรมเวลาที่เก็บรวบรวมข้อมูลจากรายงานประจำปีของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารแห่งประเทศไทย ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2525 - พ.ศ. 2540

ผลการศึกษาปรากฏว่า ตัวแปรอิสระที่มีความสัมพันธ์กับปริมาณเงินฝาก คือ จำนวนสำนักงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลมากต่อปริมาณเงินกู้ยืมในประเทศ ก็คือ อัตราส่วนสินทรัพย์สภาพคล่องต่อสินทรัพย์รวมของทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ และตัวแปรอิสระที่มีอิทธิพลต่อปริมาณเงินกู้ยืมต่างประเทศ คือ อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

บงกช (2543) ได้ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย ในการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ และศึกษาถึงนโยบายการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยการนำข้อมูลรายเดือนในระบบเศรษฐกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2542 มาทำการวิเคราะห์เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ปริมาณเงินกู้รวมของธนาคารพาณิชย์ไทย และผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย แต่ดัชนีราคาผู้บริโภคจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย

จากการตรวจสอบเอกสาร จรัสศรี เป็นการศึกษาอุปทานสินเชื่อโดยพิจารณาปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อของภาคเศรษฐกิจต่างๆ ในประเทศไทยเป็นหลัก ในขณะที่ นิตยา และอรวรรณ มีวัตถุประสงค์ศึกษาปัจจัยกำหนดอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่งคล้ายคลึงกับวัตถุประสงค์การศึกษาในครั้งนี้ หากแต่ขอบเขตการศึกษาทั้ง 2 ท่านเน้นศึกษาสถาบันการเงินประเภทธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นหลัก สำหรับด้านอูรูยา รวมถึงทางสุธานันท์และบงกช มีวัตถุประสงค์ศึกษาปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเป็นหลัก จะเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์หลักและขอบเขตการศึกษาจะคล้ายคลึงกับวัตถุประสงค์หลักของการศึกษาครั้งนี้ หากแต่การศึกษาในครั้งนี้ จะเน้นศึกษาด้านแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นแหล่งที่มาเงินทุนสำคัญของธนาคารพาณิชย์และมีผลต่ออุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยนอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของทุกท่านสามารถนำมาเป็นแนวทางข้อมูลเพื่อการศึกษาในครั้งนี้เพิ่มเติมได้

แนวคิดและทฤษฎีที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษาครั้งนี้ ได้นำแนวคิดของทฤษฎีแห่งการแสวงกำไรสูงสุด (Profit maximization theory) โดยใช้หลักแห่งความเหมาะสม (Accommodation Principle) ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ (Loanable Fund Theory) แนวคิดตลาดเครดิต (The Credit Market) ด้านอุปทานสินเชื่อ มาเป็น

พื้นฐานในการสร้างแบบจำลองการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit maximization theory)

ทฤษฎีนี้มีความเห็นว่า การศึกษาระดับจุลภาคของการธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นหน่วยเศรษฐกิจที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อแสวงหากำไรสูงสุด (maximization profit) เช่นเดียวกับธุรกิจอื่นๆ ซึ่งการถือสินทรัพย์และหนี้สินที่เหมาะสมเพื่อให้ได้กำไรสูงสุดนั้นจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ เช่น สินทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ถืออยู่ สินทรัพย์เหล่านี้สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ (เวรศ อุปปาดิก, 2544: 165)

1. สินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (earning assets) ได้แก่ เงินให้กู้ยืมและการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ
2. สินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (non-earning assets) ได้แก่ เงินสดสำรองตามกฎหมาย (required reserve) และเงินสดสำรองส่วนเกิน (excess reserve) โดยธนาคารพาณิชย์จะพยายามดำรงเงินสดสำรองให้ได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ซึ่งจะมีเงินสดสำรองส่วนเกินอยู่เพียงเล็กน้อย

หลักของกำไรสูงสุดเป็นการพิจารณาว่า อุปทานเป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดการให้สินเชื่อและการศึกษาพฤติกรรมในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารนั้น มักจะมีข้อสมมติที่ว่าธนาคารพาณิชย์จะต้องมีการปรับตัวในการถือครองสินทรัพย์และหนี้สินให้มีความเหมาะสมอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ทางการเงินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์เงินกู้ และนโยบายการเงินที่ใช้โดยธนาคารกลาง เป็นต้น ในกรณีที่ธนาคารกลางใช้มาตรการทางการเงินด้วยการซื้อหลักทรัพย์ในตลาดอันมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์มีเงินสดสำรองทั้งหมด (total reserve) ของตนเพิ่มขึ้น ตลอดจนสัดส่วนของสินทรัพย์ประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้สูงเกินไปซึ่งมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ขยายการให้สินเชื่อ และนอกจากนี้ในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์นั้น ยังขึ้นอยู่กับต้นทุนของการให้กู้ยืมและผลตอบแทนสินทรัพย์นั้นๆ ด้วย ซึ่งก็คือเป็นการจัดการทรัพย์สินใหม่เพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด ส่วนในด้านการจัดการหนี้สินก็เป็นไปในทำนองเดียวกันเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์เงินกู้ และนโยบายการเงินที่ใช้โดยธนาคารกลาง เป็นต้น และเพื่อให้มีความเข้าใจในสภาพ และ

ฐานะการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ได้ดียิ่งขึ้น สามารถพิจารณาได้จากบัญชีงบดุลของธนาคารพาณิชย์เพราะงบดุลจะแสดงฐานะของหนี้สินอันเป็นแหล่งเงินทุน เพื่อใช้ในการดำเนินงาน และแสดงลักษณะของสินทรัพย์อันเกิดจากการดำเนินงานของธนาคาร

องค์ประกอบของบัญชีงบดุล

ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ

1. ทางด้านสินทรัพย์หรือแหล่งใช้ไปของเงินทุน จะแสดงถึงชนิดและมูลค่าของสินทรัพย์ต่างๆ ที่ธุรกิจนั้นมีกรรมสิทธิ์แห่งความเป็นเจ้าของ ตลอดจนสิทธิเรียกร้องต่างๆ ที่พึงมีของธุรกิจนั้นๆ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น

- 1.1 เงินสด และเงิน สดสำรองทั้งหมด (cash and Total Reserves)
- 1.2 เงินให้กู้ยืมและให้เครดิต (loan, Overdraft and Discount)
- 1.3 พันธบัตรและหลักทรัพย์ต่างๆ (Bond and Stock)
- 1.4 สินทรัพย์อื่นๆ (Other Assets)

2. ด้านหนี้สินและทุน จะแสดงถึงชนิดและปริมาณของสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้ และ/หรือผู้เป็นเจ้าของกิจการที่มีต่อสินทรัพย์ของธุรกิจ แบ่งออกได้เป็น

- 2.1 เงินฝากทั้งหมด (Total Deposits)
- 2.2 เงินกู้ยืมจากภายในประเทศ (Borrowing from Domestic Sources)
- 2.3 เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ (Borrowing from Foreign Sources)
- 2.4 บัญชีเงินกองทุน (Capital Account)

จากงบดุลของธนาคารพาณิชย์ทางด้านสินทรัพย์จะประกอบด้วยรายการที่สำคัญ 4 รายการ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเงินสดในมือ และเงินฝากในธนาคารอื่นนั้น เป็นรายการที่รวมถึงเงินสดสำรองตามกฎหมายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยด้วย ซึ่งเงินในส่วนนี้ธนาคารจะไม่ได้รับดอกผลจากการฝากเงิน ทางด้านการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์นั้นเป็นการให้กู้ในลักษณะของเงินเบิกเกินบัญชีเงินให้กู้ และรับช่วงซื้อลดตั๋วเงิน ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งใช้เงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับผลตอบแทนสูง

ในขณะเดียวกันก็เป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเช่นเดียวกัน ส่วนหลักทรัพย์ลงทุนของธนาคารพาณิชย์นั้นจะเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างๆ เช่น หลักทรัพย์รัฐบาล หลักทรัพย์ภาคเอกชน ซึ่งโดยทั่วไปธนาคารพาณิชย์จะลงทุนในหลักทรัพย์รัฐบาลเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากพันธบัตรมีความเสี่ยงต่อการลงทุนต่ำ

สำหรับด้านหนี้สินนั้น มีรายการที่สำคัญคือเงินฝาก ซึ่งประกอบด้วยเงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ โดยเงินฝากแต่ละประเภทมีอัตราการหมุนเวียนเงินฝากที่แตกต่างกันยิ่งอัตราการหมุนเวียนของเงินฝากมากขึ้นเท่าใด ก็จะทำให้เงินฝากนั้นมีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อในทางลบ อีกรายการหนึ่งก็คือ เงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์สามารถกู้ยืมได้จากสถาบันการเงินอื่นในประเทศโดยกู้ยืมจากเงินสดสำรองส่วนเกินของธนาคารอื่น ตลอดจนการกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย และนอกจากนี้ธนาคารยังมีการกู้ยืมจากต่างประเทศ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่างประเทศมีอัตราต่ำกว่าในประเทศ

ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์จึงมักแสวงหาสินเชื่อกิจการจากต่างประเทศเพื่อนำเข้ามาขยายเครดิตในประเทศ ฉะนั้นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศและต่างประเทศ จึงมีผลทำให้การขยายตัวของการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น ส่วนบัญชีเงินกองทุนก็เป็นรายการสำคัญรายการหนึ่ง เนื่องจากเงินกองทุนนี้จะเป็นจำนวนเงินที่ประกันความปลอดภัยให้แก่ผู้ฝาก ซึ่งถ้าธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงสูง ธนาคารพาณิชย์ก็จะสามารถปล่อยสินเชื่อที่เป็นสินทรัพย์เสี่ยงได้มากขึ้น

ในการศึกษาพฤติกรรมการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์นั้น จะใช้สมมติฐานแห่งการแสวงหากำไรสูงสุดเป็นพื้นฐาน ทั้งนี้ มีเหตุผลสนับสนุน คือ

1. กิจการธนาคารพาณิชย์ เป็นธุรกิจแบบหนึ่งที่มีมุ่งแสวงหากำไรสูงสุด และสามารถที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้และเงินฝาก เพื่อให้บรรลุกำไรสูงสุดได้

2. ธนาคารพาณิชย์ สามารถแข่งขันกันด้านการให้บริการกับลูกค้าและอาศัยช่องว่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นกำไรของธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งการแข่งขันบริการต่างๆ ระหว่างธนาคารพาณิชย์ด้วยกันก็มีมาก ซึ่งจุดประสงค์ของการแข่งขันระหว่างธนาคารพาณิชย์ ก็คือ ต้องการแสวงหากำไรสูงสุดไม่ว่าจะเป็นผลต่างของอัตราดอกเบี้ย หรือค่าธรรมเนียมจากบริการอื่นๆ

ทฤษฎีเงินทุนให้กู้ (The loanable Fund Theory)

เป็นแนวคิดของนักเศรษฐศาสตร์นีโอคลาสสิก (Neoclassic) ซึ่งพัฒนาแนวคิดจากทฤษฎีของสำนักคลาสสิกเดิม โดยเพิ่มปัจจัยบางอย่างเข้าไปในการวิเคราะห์เพื่อให้เหมาะสมกับความเป็นจริงในระบบเศรษฐกิจ ตามทฤษฎีนี้ ดอกเบี้ย หมายถึง ราคาของเงินทุนที่ให้กู้ยืม ซึ่งถูกกำหนดโดยอุปสงค์ของเงินทุน (Demand for Loanable Fund) และ อุปทานของเงินทุนให้กู้ (Supply of Loanable Fund) (พรทิพย์ เขียรธีรวิทย์, 2540)

อุปสงค์ของเงินทุนที่สำคัญได้แก่ การลงทุน (investment: I) และการถือเงินไว้เฉยๆ โดยยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์ (hoarding: H) ซึ่งการถือเงินชนิดนี้ถือเป็นลบ โดยทั่วไปแล้วผู้กู้มักพอใจกู้ที่อัตราดอกเบี้ยต่ำ ดังนั้น เส้นอุปสงค์ต่อเงินทุนจึงเอียงจากซ้ายลงมาขวา เมื่อกำหนดให้แกนตั้ง คือ อัตราดอกเบี้ย และแกนนอน คือ จำนวนเงินที่ขอกู้ แสดงว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง คนจะต้องการขอกู้น้อย และ ณ อัตราดอกเบี้ยต่ำ คนจะต้องการขอกู้มาก ตามที่ผู้กู้จะมีความต้องการข้อมากน้อยแค่ไหนในอัตราดอกเบี้ยระดับต่างๆ นั้นจะต้องพิจารณาเป็นประเภทต่างๆ ไปดังนี้

1. ถ้าเป็นการกู้ยืมเพื่อการบริโภค (Consumption Demand) เส้นอุปสงค์ต่อเงินทุนจะมีความยืดหยุ่นน้อยมาก นั่นคือ แม้อัตราดอกเบี้ยสูงคนก็อาจจำเป็นต้องการกู้เพื่อการบริโภคและมีชีวิตอยู่รอด
2. ถ้าเป็นการขอกู้โดยรัฐบาล เพื่อใช้บริหารและพัฒนาประเทศ เส้นอุปสงค์ต่อเงินทุนจะมีความยืดหยุ่นมาก นั่นคือ ถ้ามองเห็นว่าอัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงลดลงหรือเพิ่มขึ้นจากเดิมเพียงเล็กน้อยอัตราส่วนของจำนวนเงินที่ขอกู้จะเปลี่ยนแปลงมากกว่า
3. ถ้าเป็นการกู้ยืมโดยผู้ผลิต ซึ่งการกู้ประเภทนี้ถือว่ามีความสำคัญมากที่สุดในระบบเศรษฐกิจ และผู้ผลิตจะกู้ยืมมากหรือน้อยเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับค่าของประสิทธิภาพส่วนเพิ่มจากการลงทุน (Marginal Efficiency of Investment: MEI หรือ Marginal Efficiency of Capital: MEC)

ทางด้านอุปทานของเงินทุนให้กู้ (Supply of Loanable Funds) นั้นหมายถึง เงินให้กู้ทั้งหมดในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งแก่ผู้บริโภค รัฐบาลและองค์กรธุรกิจ ปกติถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำความต้องการให้กู้จะมีน้อย และถ้าอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการให้กู้จะมีมาก ดังนั้นถ้ากำหนดแกนตั้ง คือ อัตราดอกเบี้ยและแกนนอน คือ อุปทานเงินทุนให้กู้ เส้นอุปทานของเงินทุนให้กู้จะเอียงจากขวาลงมาทางซ้ายคล้ายเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ

แหล่งที่มาของอุปทานของเงินให้กู้มี 3 แหล่ง คือ

1. เงินสดหรือทรัพย์สินที่คล้ายเงินสดที่ประชาชนมีอยู่ เช่น เงินออม เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินที่เปลี่ยนเป็นเงินสดได้ง่าย (Liquidity Assets)
2. เงินสดหรือทรัพย์สินที่องค์กรธุรกิจมีอยู่ในมือ เช่น เงินกำไรที่กักตุนไว้ในองค์กรธุรกิจต่างๆ เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สิน หรือเงินสำรองจากค่าสีกหรือ เป็นต้น ถ้าหากองค์กรธุรกิจนำเงินเหล่านี้มาใช้ขยายกิจการของตนเองก็จะต้องนับรวมเข้าเป็นอุปทานของเงินกู้ด้วย
3. ปริมาณเงินที่สร้างขึ้นใหม่ เช่น รัฐบาลเพิ่มปริมาณเงินสดขึ้นหรือธนาคารพาณิชย์ต่างๆ พากันให้สินเชื่อแก่ลูกค้า โดยเปิดบัญชีเงินฝากให้มากขึ้น และใช้ระบบธนาคารสร้างเงินฝาก ซึ่งทำให้อุปทานเงินให้กู้เพิ่มขึ้นได้ เป็นลักษณะการหมุนเวียนของปริมาณเงิน (Flow of Money)

ตัวที่กำหนดอุปทานของเงินให้กู้ จากแหล่งต่างๆ ที่สำคัญได้แก่

1. รายได้และความโน้มเอียงในการออม (Marginal Propensity to Saving: MPS) อุปทานของเงินที่จะให้กู้จากประชาชนในขณะใดขณะหนึ่งนั้น ย่อมขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชน และความโน้มเอียงในการออมของประชาชนขณะนั้นๆ และนอกจากนี้ยังขึ้นอยู่กับความต้องการของประชาชนที่จะถือเงินสด (hoard) ไว้ในมือในรูปเงินสดสำรองไว้ใช้จ่ายยามจำเป็น (Passive Cash)

ตามทฤษฎีนี้ เงินออมในปัจจุบันจะทำให้เงินอุปทานของเงินให้กู้เพิ่มขึ้น ก็ต่อเมื่อผู้ที่มีเงินออมนั้นนำเงินออมมาสู่ตลาดเงินเท่านั้น และการปล่อยเงินที่เก็บไว้ในมือหลายๆ (hoard) ออกมาสู่ตลาดเงิน ก็จะมีส่วนทำให้อุปทานของเงินเพิ่มขึ้นได้

2. เงินสดที่ได้จากส่วนองค์กรธุรกิจ ซึ่งขึ้นอยู่กับค่าสีกหรือ กำไรนโยบายของหน่วยธุรกิจ เช่น การแบ่งเงินปันผล เป็นต้น
3. นโยบายของธนาคารกลาง และนโยบายการให้กู้ของธนาคารพาณิชย์

โดยสรุปแล้วตัวแปรที่สำคัญที่กำหนดอุปทานของเงินให้กู้ในเวลาใดเวลาหนึ่งได้แก่ อัตราส่วนการออมต่อรายได้ นโยบายขององค์การธุรกิจที่เกี่ยวกับการตั้งอัตราค่าสีทหรือ และการหักกำไรไว้ใช้ในหน่วยธุรกิจของตน ตลอดจนนโยบายการเงินของธนาคารพาณิชย์และธนาคารกลาง

ดังนั้น ทฤษฎีนี้จึงเป็นการวิเคราะห์ในลักษณะ “flow concept” กล่าวคือ อัตราดอกเบี้ยจะสูงหรือต่ำเพียงใดขึ้นอยู่กับอุปสงค์ของเงินกู้และอุปทานของเงินให้กู้ที่ไหลเข้าสู่ตลาดเงิน

ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ สามารถแสดงสมการได้ดังนี้ คือ

$$S + \Delta M = I + H$$

โดยกำหนดให้

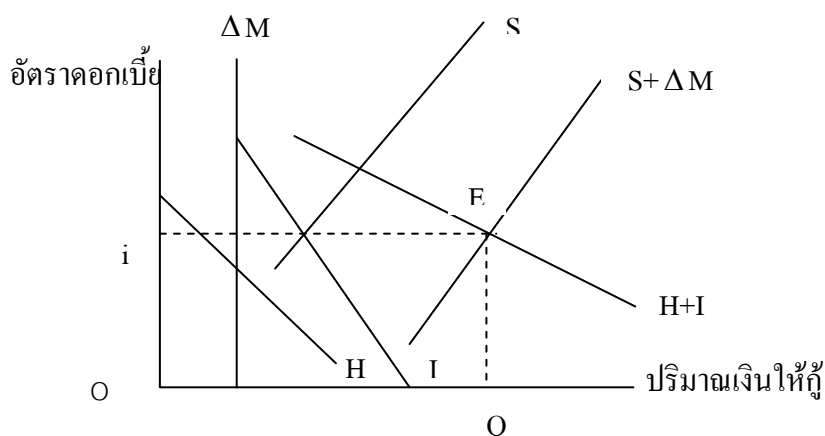
I = เงินทุนที่ต้องการเพื่อลงทุน

H = จำนวนเงินที่ถือไว้เฉยๆ ในมือและยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์

S = เงินออม

ΔM = ปริมาณเงินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงโดยการขยายสินเชื่อหรือลดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในตลาดสินเชื่อ

ทางด้านซ้ายมือของสมการก็คืออุปทานของเงินให้กู้รวมทั้งหมด ซึ่งได้มาจากเงินออมและปริมาณเงินที่เปลี่ยนแปลง เพราะนโยบายทางการเงินในรูปแบบการให้เครดิตหรือสินเชื่อโดยธนาคารพาณิชย์ ส่วนทางด้านขวามือของสมการ หมายถึงอุปสงค์ของเงินกู้รวมทั้งหมด ซึ่งประกอบไปด้วยความต้องการถือเงินไว้ในมือเฉยๆ หรือถือไว้ในรูป passive cash กับความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ลงทุน อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพภายใต้ทฤษฎีนี้โดยตรงที่เส้นอุปสงค์ต่อเงินกู้รวม $D (H+I)$ ตัดกับเส้นอุปทานของเงินให้กู้รวม $S (S + \Delta M)$ ซึ่งอธิบาย ดังภาพ



ภาพที่ 1 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพตามทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้

จากภาพที่ 1 กำหนดให้แกนตั้ง คือ อัตราดอกเบี้ย แกนนอน คือ ปริมาณเงินให้กู้ เงินออม และเงินลงทุน เงินที่ไว้ในมือหลายๆ และปริมาณเงินรวม เส้นปริมาณเงินรวมตั้งได้จากกับแกนนอน หมายความว่า ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ปริมาณเงินมีจำนวนคงที่ ไม่ว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจะเป็นเท่าใดก็ตาม และจะเปลี่ยนแปลงได้เมื่อรัฐโดยธนาคารกลางเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินสด ซึ่งถ้าเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เพิ่มขึ้น เส้นปริมาณเงินจะขยับไปทางขวามือทั้งเส้นในรูปการเปลี่ยนแปลง ปริมาณเงินจะทำให้เส้น M เป็น ΔM

เส้น H คือ เส้นแสดงการถือเงินสดไว้ในมือหลายๆ ซึ่งจะมีค่าเสียโอกาสในตัวของมันเอง ดังนั้นถ้าหากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นถึงระดับหนึ่ง ค่าของ H จะติดลบ เรียกว่าเกิด dishoarding เส้น I แสดงความต้องการเงินทุน เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ความต้องการเงินลงทุนจะมีปริมาณน้อยและถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำจะมีความต้องการเงินทุนมาก ดังนั้น เส้น I จึงเอียงลาดจากซ้ายมาทางขวาด้วย ในรูป คือ เส้น D (H+I)

เส้น S คือ เส้นการออม ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในเชิงบวกและชันขึ้นจากซ้ายขึ้นไปทางขวามือ และเส้นอุปทานเงินให้กู้รวม (Total Supply of Loanable Funds: S) จึงมีลักษณะเดียวกันในรูป คือ เส้น S ($S + \Delta M$)

ตามรูปนี้ อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ คือจุดตัดของเส้น S ($S + \Delta M$) และเส้น D (H+I) คือ จุด E อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพจะอยู่ ณ I ปริมาณเงินให้กู้ดุลยภาพ คือ Q

ทฤษฎีปริมาณเงินให้กันั้นยังไม่ใช่ทฤษฎีที่อธิบายระบบเศรษฐกิจโดยรวม เพียงแต่เป็นทฤษฎีที่อธิบายในส่วนของตลาดสินเชื่อนั้น ดังนั้น หากจะทำให้ทฤษฎีปริมาณเงินมีความเป็นจริงมากขึ้นจะต้องขยายความของอุปสงค์ของเงินกู้ ซึ่งส่วนใหญ่มีไว้เพื่อการลงทุนเท่านั้นแต่ยังเพื่อการบริโภค และการกู้ยืมของรัฐบาล จึงควรคำนึงถึงการกู้ของรัฐบาลการกู้ของผู้บริโภคการกู้ของธุรกิจ การกู้เพื่อที่พักอาศัยและเงินกู้เพื่อเก็งกำไร จึงทำให้อุปสงค์ของเงินทุนครอบคลุมไปทั่วภาคเศรษฐกิจทุกภาค อันทำให้ทฤษฎีปริมาณเงินให้กัมีความถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น

แนวคิดตลาดเครดิต (The Credit Market)

ทางด้านอุปทานของเครดิตใหม่ (the supply of new credit) นั้น ปรากฏว่าตัวแปรที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ของเครดิตใหม่นั้น ก็มีผลกระทบทางด้านอุปทานเช่นเดียวกันผิดกันแต่เพียงว่าขนาดของการกระทบและทิศทางของการกระทบเท่านั้นที่แตกต่างกันออกไป ซึ่งเป็นไปดังนี้ (วเรศ อุปปาดิก, 2544: 55-56)

1. **ระดับราคาสินค้า (The price level-P)** ระดับราคาสินค้าเป็นตัวแปรที่มีผลกระทบต่ออุปทานของเครดิตใหม่มีความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ ในกรณีราคาสินค้าโดยทั่วไปสูงขึ้น ค่าจ้าง ตลอดจนรายได้ในลักษณะอื่นของครัวเรือนในรูปตัวเงินจะสูงขึ้นด้วยเป็นสิ่งจูงใจให้ทั้งครัวเรือน และหน่วยธุรกิจถือสินทรัพย์ที่มีรายได้เพิ่มขึ้นด้วย

2. **รายได้ที่แท้จริง (Real income-Y)** รายได้ที่แท้จริงเป็นตัวแปรที่มีผลกระทบต่ออุปทานของเครดิตเช่นเดียวกันและมีความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ รายได้ที่แท้จริงเพิ่มขึ้นมีผลทำให้อุปทานของเครดิตเพิ่มขึ้นด้วย

3. **อัตราดอกเบี้ย (The interest rate-I)** อัตราดอกเบี้ยเป็นตัวแปรที่สำคัญต่ออุปทานของเครดิตใหม่ แต่มีลักษณะความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ อัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นจะทำให้การออมของครัวเรือนและธุรกิจมีสูงขึ้นและมีผลทำให้อุปทานของเครดิตใหม่เพิ่มขึ้น

4. **ต้นทุนแห่งการออกหุ้นทุน (The cost of equity finance-E)** ต้นทุนของการออกหุ้นทุนมีความสัมพันธ์อย่างผกผันกับอุปทานของเครดิตใหม่ ทั้งนี้ เพราะอัตราส่วนระหว่างกำไรต่อหุ้นต่อราคาของหุ้นสูง ผู้ลงทุนทางการเงินย่อมยินดีที่จะลงชื่อหุ้นทุนมากกว่าที่จะให้กู้ในตลาดเครดิต ดังนั้น จึงทำให้อุปทานของเครดิตใหม่ในตลาดกู้ยืมลดลง

5. อัตราภาวะเงินเฟ้อที่คาดคะเน (The expected rate of inflation-Z) อัตราภาวะเงินเฟ้อที่คาดคะเนนี้มีความสัมพันธ์กับอุปทานของเครดิตใหม่ในเชิงลบ กล่าวคือ ยิ่งคาดคะเนว่าอัตราภาวะเงินเฟ้อยิ่งสูงขึ้นอุปทานของเครดิตใหม่ยิ่งจะลดลง ทั้งนี้ เพราะค่าของเงินจะลดลงและผู้เป็นเจ้าของหนี้จะเสียเปรียบ

6. นโยบายการเงิน (Monetary policy-A) นโยบายการเงินของธนาคารกลางเป็นตัวแปรที่สำคัญในด้านอุปทานของเครดิตใหม่และมีความสัมพันธ์ในเชิงบวก กล่าวคือ ถ้าธนาคารกลางใช้นโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย เช่น การลดอัตราเงินเสดสำรองตามกฎหมายของระบบธนาคารพาณิชย์ หรือการซื้อหลักทรัพย์ในตลาด ย่อมมีผลทำให้อุปทานของเครดิตใหม่เพิ่มขึ้น จากตัวแปรต่างๆ ที่ได้อธิบายมาแล้ว ทำให้สรุปได้ว่า อุปทานของเครดิตใหม่มีความสัมพันธ์กับตัวแปรต่างๆ ดังนี้

$$L_s = f(P, Y, I, e, Z, A, \dots)$$

แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษา

จากการตรวจสอบเอกสาร แนวความคิดทางทฤษฎี และจากข้อมูลแหล่งเงินทุนที่สำคัญซึ่งธนาคารพาณิชย์ไทยนำมาใช้ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีทั้งแหล่งเงินทุนในประเทศ และแหล่งเงินทุนจากต่างประเทศ ซึ่งสามารถนำมากำหนดตัวแปรที่มีอิทธิพลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยได้ ในรูปแบบจำลอง ดังนี้

1. สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

$$LDH_t = f(\text{TIMEDEP}_t, \text{BLOA}_t, \text{SET}_t, \text{INF}_t, \text{DUMMY}) \dots \dots \dots (1)$$

2. สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ

$$LDH_t = f(\text{TIMEDEP}_t, \text{BLOAI}_t, \text{SET}_t, \text{INF}_t, \text{DUMMY}) \dots \dots \dots (2)$$

3. สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ

$$LDH_t = f(TIMEDEP_t, BLOAF_t, SET_t, INF_t, DUMMY) \dots\dots\dots (3)$$

โดยกำหนดให้

LDH_t	=	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย ในปีที่ t (ล้านบาท)
$TIMEDEP_t$	=	ปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทยในปีที่ t (ล้านบาท)
$BLOA_t$	=	ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ในปีที่ t (ล้านบาท)
$BLOI_t$	=	ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ ในปีที่ t (ล้านบาท)
$BLOF_t$	=	ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ในปีที่ t (ล้านบาท)
SET_t	=	ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปีที่ t (จุด)
INF_t	=	อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (ร้อยละ)
T	=	ปีที่ทำการศึกษา
$DUMMY$	=	ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ

โดยกำหนดให้

D	=	0 ในช่วงเวลาปกติ คือ ช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 และช่วงปี พ.ศ. 2546-2547 และ
D	=	1 ในช่วงที่ระบบเศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ คือ ช่วงปี พ.ศ. 2540-2545

ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา

จากการสร้างแบบจำลองทางเศรษฐมิติที่แสดงถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยนั้น ข้อมูลและตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการศึกษาประกอบด้วยข้อมูลตัวแปรที่ได้เก็บรวบรวมโดยตรงจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และอีกส่วนหนึ่งจะเป็นข้อมูลตัวแปรที่ได้จากการคำนวณเพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวมีความสมบูรณ์ ซึ่งรายละเอียดของข้อมูล ตัวแปรต่างๆ มีดังต่อไปนี้

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นข้อมูลปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี โดยรวบรวมข้อมูลรายปีจากวารสารที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปริมาณเงินฝากประจำ เป็นข้อมูลปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี โดยรวบรวมข้อมูลรายปีจากธนาคารแห่งประเทศไทย สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าว เนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนหลักในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนภายในประเทศและแหล่งเงินทุนจากต่างประเทศ เป็นข้อมูลปริมาณเงินกู้ยืมรวมของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี โดยรวบรวมข้อมูลรายปีจากธนาคารแห่งประเทศไทย สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าวเนื่องจากเป็นแหล่งที่มาของเงินทุนสำคัญแหล่งหนึ่งในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย นอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ

ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ เป็นข้อมูลปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี โดยรวบรวมข้อมูลรายปีจากธนาคารแห่งประเทศไทย สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าว เนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญแหล่งหนึ่งในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ นอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ

ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ เป็นข้อมูลปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี โดยรวบรวมข้อมูลรายปีจากธนาคารแห่งประเทศไทย สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าว เนื่องจากเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญแหล่งหนึ่งในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ นอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ

ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นข้อมูลดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ สิ้นเดือนธันวาคมของทุกปี โดยรวบรวมข้อมูลรายปีจากธนาคารแห่งประเทศไทย สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าว เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ในฐานะเป็นแหล่งอุปทานของเครดิตใหม่เพื่อที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่มีผลต่อระดับรายได้ของนักลงทุนและความต้องการถือครองเพื่อเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์อีกทอดหนึ่ง ซึ่งจะมีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยโดยตรง

อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป เป็นการคำนวณอัตราเงินเฟ้อโดยใช้ค่าดัชนีราคาผู้บริโภคซึ่งกำหนดปีฐาน คือ ปี พ.ศ. 2545 โดยใช้ข้อมูลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 ถึงปี พ.ศ. 2547 สำหรับการคาดคะเน จะใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยเคลื่อนที่ (Moving Average) แบบ 3 ปี ทำการคาดคะเนอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนสำหรับปี พ.ศ. 2531-2547 ซึ่งรวบรวมข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทย เช่น อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปี พ.ศ. 2531 จะคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราเงินเฟ้อระหว่างปี พ.ศ. 2528-2530 สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าว เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ในฐานะผู้เป็นเจ้าหนี้จะมีการได้เปรียบหรือเสียเปรียบจากค่าของเงิน ที่ได้รับการผ่อนชำระจากลูกหนี้จากการคาดคะเนอัตราภาวะเงินเฟ้อซึ่งส่งผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ตัวแปรหุ้น เป็นข้อมูลตัวแปรแทนวิกฤตเศรษฐกิจ โดยให้ตัวแปรหุ้นเท่ากับศูนย์ในช่วงเวลาปกติ คือ ช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 และช่วงปี พ.ศ. 2546-2547 และให้ตัวแปรหุ้นเท่ากับหนึ่งในช่วงเวลาที่ระบบเศรษฐกิจได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจ คือ ช่วงปี พ.ศ. 2540-2545 สาเหตุที่เลือกใช้ตัวแปรดังกล่าว เนื่องจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจะมีผลกระทบต่อการดำรงอัตราการกันเงินสำรองหนี้สูญ ซึ่งมีผลต่อสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์โดยตรง

สมมติฐานในการศึกษา

สมมติฐานปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ

สมมติฐานที่ 1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทย (TIMEDEP) โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้นค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทยจะมีค่ามากกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{TIMEDEP} > 0$$

สมมติฐานที่ 2 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศ และ แหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOA) โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้นค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศจะมีค่ามากกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{BLOA} > 0$$

สมมติฐานที่ 3 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ (BLOAI) โดย กำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้นค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่บุคคลทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ จะมีค่ามากกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{BLOAI} > 0$$

สมมติฐานที่ 4 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOAF) โดย กำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้น ค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุน ทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ จะมีค่า มากกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{BLOAF} > 0$$

สมมติฐานที่ 5 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) โดย กำหนดให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้น ค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุน ทั่วไปที่ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะมี ค่ามากกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{SET} > 0$$

สมมติฐานที่ 6 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) โดยกำหนด ให้ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้น ค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{INF} < 0$$

สมมติฐานที่ 7 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ปล่อยใหม่ (LDH) คาดว่า จะมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับตัวแปรหุ่นวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY) โดยกำหนดให้ ปัจจัยอื่นๆ คงที่ ดังนั้นค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้แก่นักลงทุนทั่วไปที่ปล่อย ใหม่ของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจจะมีค่าน้อยกว่าศูนย์

$$\partial \text{LDH} / \partial \text{DUMMY} < 0$$

บทที่ 3

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ในบทนี้จะทำการศึกษาประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย ตลอดจนศึกษาถึงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยและสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ในช่วงตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2547 โดยใช้การวิเคราะห์ในเชิงพรรณนา

การศึกษาประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย ตลอดจนศึกษาถึงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย

ความหมายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หมายถึง เงินให้สินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลธรรมดาเพื่อวัตถุประสงค์ซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองหรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย หรืออาคารพาณิชย์หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองหรือปลูกสร้าง ต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของตนเอง โดยมีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน (สุชานันท์ โพธิ์ชาธาร, 2539: 45)

ประเภทของตลาดที่อยู่อาศัย

แบ่งตามความสามารถของผู้บริโภค ได้เป็น 2 ประเภท

1. ตลาดซื้อ (House Purchase Market) เช่น บ้านจัดสรร
2. ตลาดเช่า (Rented Market) เช่น บ้านเช่า หรืออพาร์ทเมนท์

ประเภทที่อยู่อาศัยแบ่งตามลักษณะการก่อสร้าง ดังนี้

1. บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่มีบริเวณเนื้อที่รอบๆ บ้าน หรือด้านใดด้านหนึ่ง โดยที่ตัวอาคารไม่ติดกับบ้านหลังอื่น

2. บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่มีด้านหนึ่งติดกัน รั้วด้านหนึ่งจึงใช้ร่วมกัน ตัวบ้าน อีก 3 ด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.0 เมตร

3. บ้านแถว หมายถึง บ้านหลายๆ หลังที่ติดกันเป็นแถว โดยมากมักจะมากกว่า 8-10 หลังขึ้นไป ถ้าก่อสร้างใช้ไม้เป็นวัสดุส่วนใหญ่มักเรียกว่าห้องแถวหรือเรือนแถว และถ้าเป็นโครงสร้างคอนกรีตผนังก่ออิฐก็จะเรียกว่าตึกแถว โดยพึงจะเกิดทรัพย์ที่ใช้แทนบ้านแถวนี้ว่า “ทาวน์เฮาส์” ตัวบ้านด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.0 เมตร

4. แพลตหรืออพาร์ทเมนท์ เป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมากในที่ดินจำกัด จึงต้องก่อสร้างเป็นอาคารหลายชั้น ความสูงตั้งแต่ 4 ชั้นขึ้นไป จึงมีหลายห้องในอาคารเดียวกัน การเป็นกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทนี้ จะมีสิทธิเฉพาะในห้องส่วนของตนเท่านั้น ไม่มีสิทธิในอาคารส่วนรวม เช่น ทางเดินบันได หรือที่ดินในอาคารนั้นๆ ตั้งอยู่และไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย

5. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม เป็นที่อยู่อาศัยที่มีการก่อสร้างเป็นอาคารสูงหลายห้องและหลายชั้น เช่นเดียวกับกับแพลตหรืออพาร์ทเมนท์ แต่มีการจัดขายและแบ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมด ตั้งแต่ทางเดิน บันได ลิฟท์และที่ดิน ซึ่งสามารถแบ่งขายได้อิสระเรียกว่า “นิติกรรมอาคารชุด” ซึ่งเปรียบเสมือน โฉนดที่ดินที่สามารถเป็นหลักทรัพย์ได้อย่างหนึ่ง

ประเภทที่อยู่อาศัยแบ่งตามระดับราคา ดังนี้

สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารชุดที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2535 ถึง พ.ศ. 2536 สามารถแบ่งตามระดับราคาได้ออกเป็น 3 ระดับ คือ

1. ที่อยู่อาศัยระดับราคาสูง เป็นบ้านจัดสรรและที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาตั้งแต่ 2,500,000 บาทขึ้นไป ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารชุดราคาแพงอยู่ใจกลางเมืองที่มีการคมนาคมสะดวก และเป็นที่อยู่อาศัยที่มีกลุ่มลูกค้าเป็นนักธุรกิจและผู้มีรายได้สูงเป็นส่วนใหญ่
2. ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง เป็นบ้านจัดสรรประเภททาวน์เฮาส์และอาคารชุดห่างจากใจกลางเมืองออกไปและในย่านชานเมืองที่มีราคาระหว่าง 800,000-2,500,000 บาท ซึ่งปัจจัยที่กำหนดราคาคงกล่าว คือ ขนาดเนื้อที่และสิ่งอำนวยความสะดวกที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ จะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ ผู้มีรายได้ประจำ
3. ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำ ที่มีราคาต่ำกว่า 800,000 บาท ได้แก่ แฟลต ทาวน์เฮาส์และอาคารชุดที่อยู่ชานเมืองออกไปและมีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย ซึ่งปัจจุบันการก่อสร้างยังมีได้เพียงพอกับความต้องการ

แหล่งที่มาของอุปทานเงินปล่อยกู้หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

แหล่งที่มาของอุปทานเงินปล่อยกู้หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอยู่ 3 แบบ (ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, 2542: 12) เช่นแบบระบบเงินฝาก (Deposit Taking System) แบบระบบธนาคารจำนอง (Mortgage Bank System) และแบบระบบตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage System) เป็นต้น สำหรับประเทศไทยจัดอยู่ในแบบระบบเงินฝาก กล่าวคือ สถาบันการเงินต่างๆ ที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอาศัยเงินฝากจากประชาชนและองค์กรต่างๆ เป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญที่สุด แบบระบบเงินฝากของไทย มักจะเป็นการรับฝากเงินในระยะสั้น (Short-Term Deposit Base System) ที่มาจากเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำระยะสั้นนาน 3 เดือน 6 เดือน และ 12 เดือน ทั้งนี้โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากมักจะมีการปรับขึ้นลงอยู่เสมอตามภาวะการณ์ตลาดเงิน สำหรับเงินให้กู้เพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยของประชาชน ส่วนใหญ่จะเป็นสินเชื่อระยะยาวประมาณ 15-20 ปี ทั้งนี้ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลอยตัว (Floating Rate) ที่อิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR หรือ MRR และสามารถปรับขึ้นลงได้ตามสภาวะแปรเปลี่ยนของต้นทุนเงินฝากและแหล่งเงินทุนอื่นในตลาดการเงิน สำหรับการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ (Fixed Rate) แม้สถาบันการเงินบางแห่งจะปล่อยบ้าง แต่มักกำหนดช่วงระยะเวลา คงที่ในช่วงสั้นๆ เช่น 1 ปี 2 ปี 3 ปี หรือ 5 ปี

จุดแข็งและจุดอ่อนของอุปทานเงินปล่อยกู้หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

จุดแข็ง

ในรอบ 20-30 ปีที่ผ่านมาสถาบันการเงินต่างๆ ของไทยเป็นระบบย่อยที่สอดคล้องประสานเป็นส่วนหนึ่งของระบบเศรษฐกิจการเงินโดยรวมของประเทศ การดำเนินงานของสถาบันการเงินต่างๆ ของไทยเป็นไปตามภายใต้กลไกตลาดการเงินเสรี โดยรัฐบาลไม่ได้เข้าแทรกแซงในลักษณะการให้เงินอุดหนุนแก่สถาบันการเงินของรัฐ ทุกสถาบันการเงินต่างก็แข่งขันกันในการระดมเงินฝากและการปล่อยสินเชื่อ โดยการกำหนดอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินฝากและเงินกู้ที่อิสระตามสภาพคล่องทางการเงินและต้นทุนทางการเงิน รวมทั้งนโยบายของแต่ละสถาบันการเงิน และเนื่องจากมีสถาบันการเงินทุกประเภทที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ดังนั้นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมักไม่ขาดแคลน แต่มีพร้อมให้ผู้ได้ตลอดเวลาทุกภูมิภาคทั่วประเทศ ทั้งนี้ เว้นแต่ว่าแหล่งที่มาของอุปทานเงินปล่อยกู้โดยรวมจะมีสภาพคล่องตึงตัว (Tight Liquidity) ทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนสินเชื่อ (Credit Crunch)

ดังนั้น การที่สถาบันการเงินต่างๆ ของไทยรวมประสานเป็นส่วนหนึ่งของระบบการเงินโดยรวมและมีการดำเนินงานโดยการแข่งขันกันของสถาบันการเงินต่างๆ อย่างเต็มที่ ทั้งในเรื่องอัตราดอกเบี้ยและคุณภาพในการให้บริการจึงนับเป็นจุดสำคัญประการหนึ่ง นอกจากนี้สถาบันการเงินต่างๆ ของไทยยังเปิดโอกาสให้ลูกค้าเงินกู้สามารถไถ่ถอนเงินกู้อ่อนกำหนดได้ โดยการกู้เงินจากสถาบันการเงินอื่นที่มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำกว่ามาชำระหนี้เงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า (Refinance) ได้อีก ประเทศไทยยังมีธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลังที่เป็นกลไกสำคัญในการสนองตอบนโยบายของรัฐในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง (ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, 2542: 12)

จุดอ่อน

สถาบันการเงินต่างๆ ของไทยดำเนินงานมาได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิภาพในรอบ 20-30 ปีที่ผ่านมา จนกระทั่งในระยะประมาณทศวรรษที่ผ่านมา ประเทศไทยได้เข้าสู่สภาพแวดล้อมด้านเศรษฐกิจและการเงินยุคใหม่ภายใต้กระแสโลกาภิวัตน์ (Globalization) ที่การลงทุนและกระแสเงินเคลื่อนย้ายได้อย่างรวดเร็วระหว่างประเทศ แต่สถาบันการเงินต่างๆ ของไทย ไม่สามารถปรับโครงสร้างรากฐาน และเปลี่ยนแปลงการดำเนินงานได้ทันกับสภาพแวดล้อมตลาดที่อยู่อาศัยและ

ตลาดการเงินที่ผันผวนได้โดยเฉพาะการบริหารด้านความเสี่ยง (Risk Management) การบริหารสินทรัพย์ (Treasury Management) และการควบคุมคุณภาพสินเชื่อ (Credit Quality Control) เช่น การปล่อยสินเชื่อมากเกินไปและเป็นไปอย่างหละหลวม เป็นต้น ทำให้โดยเฉพาะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมาที่ส่งผลให้สถาบันการเงินจำนวนมากต้องปิดกิจการประสพภาวะขาดทุน และมีสินเชื่อด้วยคุณภาพอย่างที่ไม่เคยปรากฏ ในประวัติศาสตร์ไทย ซึ่งปัญหาและจุดอ่อนสถาบันการเงินต่างๆ ของไทยที่สำคัญและควรค่าในการปรับปรุงแก้ไข มีดังนี้ (ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, 2542: 12)

1. ปัญหาการระดมเงินระยะสั้นปล่อยกู้ระยะยาว (Mismatch of Short Term Funds for Long Term Lending) เนื่องจากที่ผ่านมามีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมักพึ่งพาเงินทุนระยะสั้นจากตลาดเงินในระบบเงินฝาก โดยมีสัดส่วนที่เป็นเงินมาจากตลาดทุนน้อยมาก ในขณะที่การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีระยะเวลาการปล่อยกู้ยาวนานถึง 20-30 ปี ทำให้สถาบันการเงินมีความเสี่ยงในด้านสภาพคล่อง โดยเฉพาะเมื่อเกิดสภาวะความผันผวนทางเศรษฐกิจ ซึ่งจะนำไปสู่ความไร้เสถียรภาพของสถาบันการเงินได้ง่าย

2. ปัญหาความเสี่ยงต่อปัญหาหนี้ค้างชำระจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย (Volatile of Interest Rates) แม้ว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ของไทยจะปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวโดยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก จึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย แต่ความเสี่ยงจะตกกับผู้กู้ กล่าวคือ ในสถานการณ์ที่ผู้กู้เงินช่วงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ ต่อมาเมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น ค่างวดเดิมไม่เพียงพอที่จะตัดชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น ทำให้เงินต้นไม่ลดลง ธนาคารจำเป็นต้องปรับการชำระเงินงวดให้สูงขึ้น หากลูกค้าไม่สามารถชำระเงินงวดได้ จะส่งผลให้เกิดการค้างชำระได้ สถาบันการเงินอาจมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ตามมา

3. ปัญหาความไม่สอดคล้องกันของเงินทุนอัตราดอกเบี้ยคงที่กับเงินกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (Mismatch of Interest Rates in Funding and Lending) แม้ว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่ปล่อยสินเชื่อแบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว แต่มีบางสถาบันการเงิน เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ระดมเงินทุนโดยการออกพันธบัตรอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะเวลา 2-7 ปี ดังนั้น ในภาวะที่สถาบันการเงินมีสภาพคล่องตึงตัว เช่น ปี พ.ศ. 2540-2541 การออกพันธบัตรจะมีต้นทุนคงที่ในระดับที่สูงมาก และแม้ว่าจะสามารถปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้สอดคล้องกันได้ แต่เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวผู้กู้ส่วนใหญ่

จะนิยมกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว แต่เมื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในตลาดเงินต่อมาผันผวนโดยปรับลดลงมาก ทำให้ธนาคารต้องแบกรับต้นทุนที่สูง อาจเกิดปัญหาการไถ่ถอนก่อนกำหนดได้

4. การปล่อยสินเชื่อหละหลวม (Unsound Mortgage Underwriting) ในช่วงที่ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวสูง สถาบันการเงินต่างๆ ได้แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทำให้การวิเคราะห์สินเชื่อ โดยเฉพาะการประเมินเครดิตของผู้กู้จะเป็นไปอย่างหละหลวมไร้ความรอบคอบ นอกจากนี้สถาบันการเงินไทยยังไม่มีศูนย์ข้อมูลเครดิตกลาง ทำให้ขาดข้อมูลเกี่ยวกับสถานะหนี้สินของลูกค้า สถาบันการเงินอื่นๆ การวิเคราะห์เครดิตลูกค้าอาจผิดพลาดได้ง่าย กรณีที่ลูกค้าให้ข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง

5. ปัญหาความหละหลวมของการประเมินค่าหลักประกัน (Property Valuation) ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา การประเมินหลักประกันของสถาบันการเงินยังมีมาตรฐานไม่ดีพอ เนื่องจากยังไม่มีกรอบกฎหมายให้ผู้มีอาชีพประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ต้องมีใบประกอบวิชาชีพ (Valuer's License) รวมทั้งขาดองค์การในการควบคุมจรรยาบรรณของผู้ประเมินอย่างเข้มงวด จึงเป็นเหตุให้การประเมินทรัพย์สินอาจสูงกว่าที่เป็นจริง ส่งผลให้การปล่อยสินเชื่อในวงเงินที่สูงมากเมื่อเทียบกับมูลค่าตลาดที่แท้จริงของหลักประกัน ดังนั้นเมื่อต่อมาผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ต้องบังคับจำนองหลักประกันขายทอดตลาด รายได้ที่รับมามีจะไม่เพียงพอในการชำระหนี้ที่ค้างอยู่กับธนาคาร

6. ปัญหากระบวนการบังคับจำนองล่าช้า (Slow Foreclosure Process) การบังคับจำนองกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้เป็นส่วนหนึ่งที่สำคัญในการบริหารงานสินเชื่อของธนาคาร อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาปรากฏว่ากระบวนการฟ้องศาล การพิจารณาคดี การยึดทรัพย์จำนองและการขายทอดตลาดยังกระทำกันล่าช้าโดยปกติมักใช้เวลา 2-3 ปี และบ่อยครั้งที่มีการต่อสู้คดีซึ่งส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น จนกระทั่งขายทอดตลาด หากเป็นในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำมักจะได้เงินมาไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ที่ค้างอยู่สร้างความสูญเสียให้กับสถาบันการเงิน เพราะส่วนที่ขาดแม้จะสามารถใช้สิทธิเรียกร้องเอาจากผู้กู้ได้ แต่ธนาคารก็มักจะไม่สามารถเรียกเก็บมาได้ จึงต้องตัดเป็นหนี้สูญไป

7. ปัญหาการไม่สามารถขายทรัพย์สินเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยออกไปในตลาดรองได้ (Inability to sell Mortgage Loans in The Secondary Mortgage Market) เงินกู้ที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ระยะยาวที่มี

ความเสี่ยงหลายประการแฝงอยู่ ดังนั้นการที่สถาบันการเงินไม่สามารถขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยของตนเอง ออกไปได้ จึงจำเป็นต้องรับภาระความเสี่ยงต่าง ๆ นั้นไว้เองทุกสถานการณ์ นอกจากนั้นในช่วงเวลาที่สถาบันขาดสภาพคล่อง หรือต้องประสบปัญหากับความจำเป็นในการเพิ่มทุนก็ติดขัด ไม่สามารถขายสินทรัพย์ประเภทเงินกู้ที่อยู่อาศัยออกไปได้อย่างสะดวก จึงทำให้ไม่สะดวกในการจัดการกับความเสี่ยงด้านต่างๆ อย่างเหมาะสมและทันการณ์

8. ปัญหาการขาดระบบข้อมูลตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ดี (Inadequate Housing Market and Housing Finance Information System) ทำให้การกำหนดนโยบายและแผนการลงทุนของผู้ประกอบการจัดสรร และผู้ที่เกี่ยวข้องไม่เหมาะสมสอดคล้องกับความเป็นไปของตลาด

วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัย

สถานการณ์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดที่อยู่อาศัย จะมีวงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่ผ่านมาแต่ละครั้ง จะมีระยะเวลาสั้นยาวต่างกัน ประมาณ 5-10 ปี แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดภาวะเฟื่องฟูและตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัยแล้ว โดยทั่วไปจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก 2 ประการได้แก่ ความต้องการที่อยู่อาศัย (อุปสงค์ที่อยู่อาศัย) และปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีในท้องตลาด (อุปทานที่อยู่อาศัย) ซึ่งถ้ามีความต้องการซื้อมากกว่าความต้องการขาย ราคาที่อยู่อาศัยก็จะเพิ่มมากขึ้น เมื่อราคามีแนวโน้มเพิ่มขึ้น การผลิตของผู้ประกอบการ เพื่อตอบสนองความต้องการซื้อ ก็จะเพิ่มมากขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยก็จะมีสถานะที่ขยายตัวสูง มีการซื้อขายคล่อง ซึ่งเรียกว่า “ภาวะรุ่งเรืองหรือเฟื่องฟู” แต่เมื่อมีการผลิตสินค้ามากขึ้นเรื่อยๆ จนเกินความต้องการซื้อของผู้ซื้อบ้านก็จะมีสถานะที่ล้นตลาด ราคาก็จะมีสภาพที่ทรงตัว หรือแม้กระทั่งลดลง ภาวะ การซื้อขายก็จะลดลงหรือเรียกว่า “ภาวะตลาดตกต่ำ” เมื่อเป็นเช่นนี้ การผลิตที่อยู่อาศัยก็จะลดลงตามลำดับ จนกระทั่งเริ่มขาดแคลน ในขณะที่ความต้องการขยายตัวอีกครั้งตลาดที่อยู่อาศัยก็เริ่มฟื้นตัวและเข้าสู่วงจรแห่งความรุ่งเรืองอีกครั้ง ซึ่งจะมีระยะเวลาด้านหรือยาวก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ มากมายที่มากกระทบ ซึ่งวงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่ผ่านมา สามารถแบ่งได้ออกเป็น 4 ช่วง ดังนี้ (ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, 2548: 20)

ช่วงฟื้นตัว (Recovering Period)

เมื่อเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัวจากภาวะตกต่ำจะมีการลงทุนด้านต่างๆ มากขึ้น ทำให้มีการใช้ที่ดินเพื่อการค้า การอุตสาหกรรม การอยู่อาศัยและใช้เพื่อประโยชน์ต่างๆ มากขึ้น ราคาที่ดินจะมีแนวโน้มขยับตัวสูงขึ้น ขณะเดียวกันประชาชนจะเริ่มมีรายได้มากขึ้นมีความสามารถในการใช้จ่ายและซื้อหาที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ช่วงรุ่งเรือง (Boom Period)

ในช่วงที่สองนี้ ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยจะพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีการแข่งขันกันซื้อ ทั้งจากผู้ประกอบการและนักเก็งกำไร ในขณะที่เดียวกันความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) จะเพิ่มสูงขึ้นมากจนอุปทาน (Supply) ที่มีอยู่สนองตอบไม่ทัน ผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอีก ซึ่งจากราคาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นนี้ จะทำให้ผู้ประกอบการจัดสรรหันมาลงทุนทำการผลิตเพิ่มมากขึ้น เพราะสามารถขายได้ดีและมีกำไรสูง ในช่วงนี้จะกระตุ้นให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจำนวนมากซื้อโดยไม่มี ความจำเป็นในการอยู่อาศัยจริง แต่เป็นการซื้อเพื่อการเก็งกำไรมากขึ้น นอกจากนั้นสถาบันการเงินยังมีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อกันเป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีความเสี่ยงในด้านสินเชื่อต่ำจากการที่มูลค่าทรัพย์สินซึ่งใช้เป็นหลักประกันมีแนวโน้มมูลค่าสูงขึ้นตลอดเวลา ทำให้ผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการสูงขึ้น

ในภาวะตลาดรุ่งเรืองนี้ จะดึงดูดให้บุคคลภายนอกวงการใหม่หันมาทำธุรกิจจัดสรรมากขึ้น ส่วนผู้ประกอบการเก่าก็เร่งขยายการลงทุนเพิ่มมากขึ้น นอกจากนั้นภาวะรุ่งเรืองยังกระตุ้นให้ผู้ประกอบการแสวงหาและจัดซื้อที่ดินเพิ่มมากขึ้น เพื่อสะสมไว้จัดสรรโครงการในระยะยาวต่อไป เพราะคาดว่าราคาที่ดินจะปรับตัวสูงขึ้นอีก

ช่วงถดถอย (Recession Period)

ในช่วงนี้การผลิตที่อยู่อาศัยจะมีปริมาณมากเกินความต้องการ (Over Supply) จนทำให้เกิดการแข่งขันด้านการตลาดและการขายอย่างรุนแรงเพื่อแย่งชิงตลาด ราคาที่ดิน และราคาที่อยู่อาศัยที่เคยพุ่งสูงในช่วงที่รุ่งเรืองจะค่อยๆ ชะลอตัวลง จนกระทั่งราคาค่อนข้างจะทรงตัวและไม่คุ้มกับการลงทุนเพื่อขายต่ออีกต่อไป เพราะมูลค่าเพิ่มของทรัพย์สินจะลดต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ดังนั้น

การซื้อเก็งกำไรจะหายไปจากตลาด การซื้อจะมาจากการซื้อเพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริงเท่านั้น แต่เนื่องจากราคาบ้านที่ขยับตัวเพิ่มขึ้นมากในช่วงตลาดรุ่งเรืองสูงเกินกว่าที่ประชาชนทั่วไปที่จะซื้อหาบ้านหลังแรกจะซื้อได้ เนื่องจากรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นในระดับที่ไล่ทันราคาบ้าน ความต้องการซื้อโดยรวมจึงหดตัวอย่างเห็นได้ชัด

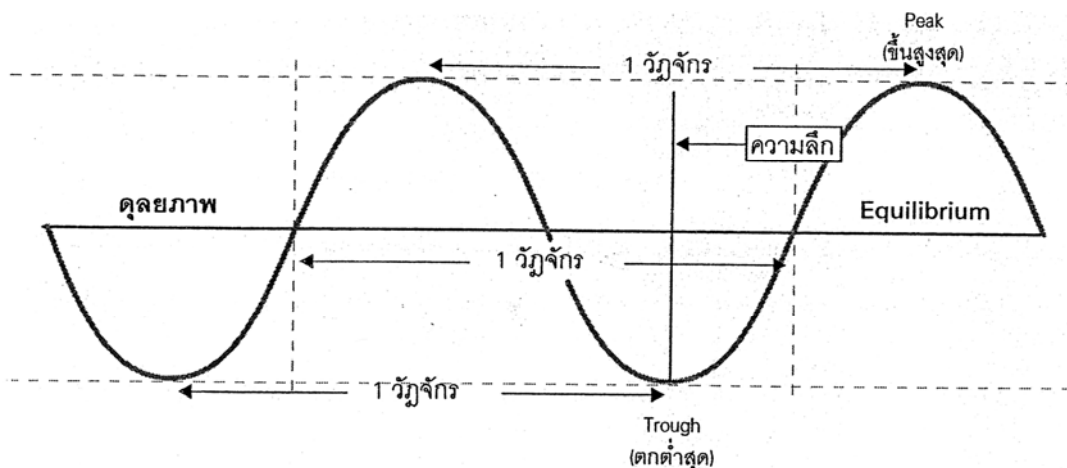
ในระยะนี้แม้ว่าผู้ประกอบการจะได้ตระหนักถึงภาวะหดตัวของความต้องการซื้อ แต่ก็มักจะเข้าไปเพราะโครงการได้เริ่มต้นแล้ว โดยมีการซื้อที่ดิน ขออนุญาตจัดสรร โฆษณาขาย รวมทั้งได้กู้เงินกับสถาบันการเงินและมีการเริ่มลงมือก่อสร้างไปแล้ว ดังนั้น จึงจำเป็นต้องดำเนินโครงการต่อไปต่างๆ ที่รู้ว่าขายได้ยากและกำไรจะลดลง ส่วนโครงการใหม่ที่สามารถระงับโครงการได้ทันหรือชะลอการเปิดตัวไว้ก่อนได้ ผู้ประกอบการก็จะเริ่มปรับตัวให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาด

ช่วงตกต่ำ (Bust Period)

ในช่วงนี้แม้ว่าโครงการใหม่จะเกิดขึ้นน้อยลง แต่โครงการเก่าที่ต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ ยังมีอยู่ รวมทั้งปริมาณเหลือขายยังมีอยู่มาก ในขณะที่กำลังซื้อยังคงหดตัว ทำให้ราคาที่ดินและที่อยู่อาศัยทรงตัวต่อไป แม้ว่าต้นทุนการผลิตจะสูงขึ้นและหากมีสถานการณ์ใดก็ตามที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของประชาชนเข้ามาสมทบ เช่น ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ตลาดหุ้นซบเซา ภาวะเงินตึงหรืออัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นมาก เกิดความไม่สงบภายในประเทศหรือต่างประเทศ ภาวะการว่างงานหรือภาวะอุปถัมภ์ต่างๆ เกิดขึ้นด้วยแล้ว ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ในระยะถดถอยก็จะเข้าสู่ “ภาวะตกต่ำ” หรือหากภาวะนี้ดำรงอยู่นานก็จะเกิด “ภาวะวิกฤติ” เกิดขึ้น กล่าวคือ บ้านจะเหลือขายมาก ผู้ประกอบการจะขาดทุน ราคาบ้านและที่ดินจะลดลง การค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงินของทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อจะสูงขึ้น จนกระทั่งเกิดภาวะรุนแรงที่สุด คือ การล้มละลายของผู้ประกอบการจัดสรร และการล้มละลายของสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่ดินและที่อยู่อาศัย

เป็นที่น่าสังเกตว่า ภาวะรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มักจะผันผวนขึ้นลงรุนแรงกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศค่อนข้างมาก ทั้งนี้เนื่องจากระยะเวลาของกระบวนการผลิตจะใช้ระยะเวลายาวนาน กระบวนการหนึ่งหากเริ่มตั้งแต่การจัดซื้อที่ดิน ก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อจะใช้เวลานานถึง 2-4 ปี ดังนั้นแม้ว่าผู้ประกอบการจะรู้ว่าภาวะเศรษฐกิจไม่ดี กำลังซื้อชะลอตัวก็จะไม่สามารถปรับตัวทันกับสถานการณ์ เนื่องจากผู้ประกอบการได้ซื้อที่ดินและก่อสร้างไปแล้ว ดังนั้น จึงจำเป็นต้องดำเนินการต่อไปจนแล้วเสร็จ ด้วยเหตุนี้การประกอบธุรกิจ

บ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องอาศัยข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่เป็นเครื่องชี้วัดสถานการณ์ที่ชัดเจนเป็นพิเศษ เพื่อเป็นการเตือนให้รู้ล่วงหน้ามิให้เกิดภาวะผันผวนเกินไป



ภาพที่ 2 วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัย

ที่มา: ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (2548)

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

ช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ

ช่วงภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรืองสูงสุด (Boom Period): ปี พ.ศ. 2530-2533

จากสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจที่มีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นอย่างรวดเร็วในช่วงร้อยละ 11.2-13.3 (ตารางที่ 5) ทำให้ประชาชนมีรายได้สูงและมีเงินออมมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่องมาจากช่วงฟื้นตัวส่งผลให้อุปทานที่มีอยู่ในตลาดขณะนั้น ไม่เพียงพอต่อความต้องการหรือเกิดภาวะอุปสงค์เกิน (Overfull Demand) ตลาดที่อยู่อาศัยมีการซื้อขายกันอย่างมาก สังเกตได้จากมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 164,818 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2531 เป็น 367,089 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2533 (ตารางที่ 6) จึงทำให้ในช่วงนี้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็วจากร้อยละ 4.9 ในปี พ.ศ. 2531 เป็นร้อยละ 19.4 ในปีพ.ศ. 2533 (ตารางที่ 7) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินนอกจากจะเป็นตัวเร่งการตัดสินใจซื้อของประชาชนแล้ว ในด้านผู้ประกอบการก็เร่งเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนมากโดยมีการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นบ้านจัดสรรคอนโดมิเนียม สวนเกษตรหรือแม้แต่สนามกอล์ฟ

ต่อมาในช่วงปลายปี พ.ศ. 2533 ได้มีการกำจัดเพดานการขายตัวของสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายควบคุมอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้อยู่ในระดับสูง ประกอบกับเมื่อเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย ทำให้สถานะเศรษฐกิจทั่วโลกชะงักงัน สภาพคล่องทางการเงินเริ่มฝืด ส่งผลให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน ประชาชนจำนวนมากชะลอการซื้ออสังหาริมทรัพย์เริ่มถดถอยและตกต่ำ (สุรัชย์ อินทุทรัพย์, 2545: 35)

ตารางที่ 5 ผลผลิตประชาชาติเบื้องต้นและอัตราการเจริญเติบโตของผลผลิตประชาชาติเบื้องต้นในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547 (ปีฐาน พ.ศ. 2531)

ปี พ.ศ.	ผลผลิตประชาชาติเบื้องต้น (พันล้านบาท)	อัตราการเจริญเติบโต (ร้อยละ)
2531	1,559.8	13.3
2532	1,750.0	12.2
2533	1,945.4	11.2
2534	2,111.9	8.6
2535	2,282.6	8.1
2536	2,470.9	8.3
2537	2,693.0	9.0
2538	2,941.7	9.2
2539	3,115.3	5.9
2540	3,072.6	-1.4
2541	2,749.7	-10.5
2542	2,872.0	4.4
2543	3,008.4	4.8
2544	3,073.6	2.2
2545	3,237.0	5.3
2546	3,468.2	7.1
2547	3,685.9	6.3

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

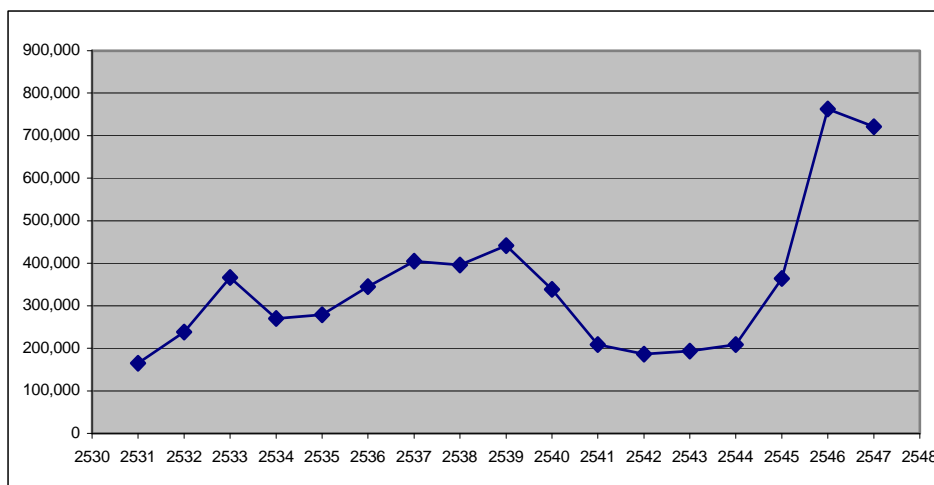
ตารางที่ 6 มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าการซื้อขายที่ดิน
2531	164,818
2532	238,240
2533	367,089
2534	270,105
2535	279,008
2536	344,783
2537	404,747
2538	396,150
2539	441,291
2540	338,946
2541	209,114
2542	186,222
2543	193,760
2544	208,961
2545	364,023
2546	762,579
2547	721,795

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

มูลค่าการซื้อขายที่ดิน



ปี พ.ศ.

ภาพที่ 3 มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

ตารางที่ 7 อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

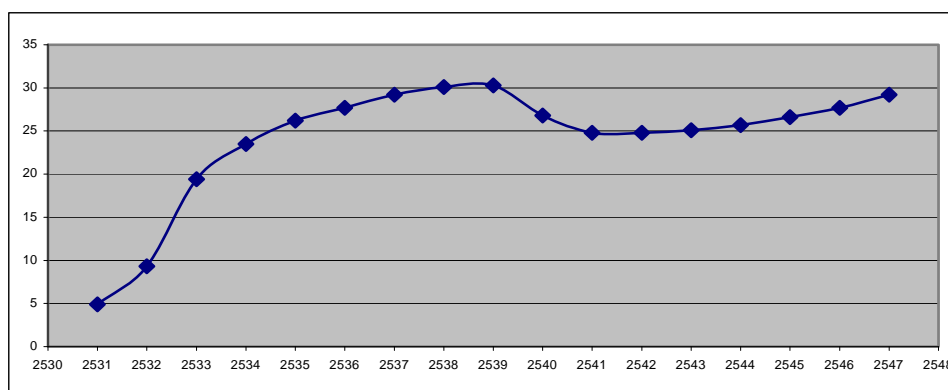
ปีพ.ศ.	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน
2531	4.9
2532	9.3
2533	19.4
2534	23.5
2535	26.2
2536	27.7
2537	29.2
2538	30.1
2539	30.3
2540	26.8
2541	24.8
2542	24.8

ตารางที่ 7 (ต่อ)

ปีพ.ศ.	อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน
2543	25.1
2544	25.7
2545	26.6
2546	27.7
2547	29.2

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (2547)

อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน



ปี พ.ศ.

ภาพที่ 4 อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

ช่วงภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซา (Recession Period): ปี พ.ศ. 2534-2538

นับตั้งแต่กลางปี 2533 เป็นต้นมา เมื่อเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซียรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองภายในประเทศจากเหตุการณ์พฤษภาทมิฬในปี พ.ศ. 2535 และสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจที่อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นลดลงเหลือเพียงร้อยละ 8.1-8.3 ในช่วงนี้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่เสนอขายจะมีเกินความต้องการหรือที่เรียกว่ามีอุปทานส่วนเกิน (Over Supply) ซึ่งเป็นอุปทานส่วนเกินที่เป็นผลมาจากในภาวะรุ่งเรืองที่มีความต้องการซื้อเพื่อเก็งกำไรและลงทุน

จำนวนมากไม่ได้ซื้อเพื่อต้องการอยู่อาศัยจริง บางรายขายกันระหว่างผ่อนเงินค่างานทำให้ในที่สุดไม่มีเงินโอน จึงเกิดเป็นภาพลวงตาว่าผู้ประกอบการต่างทำยอดขายกันได้สูง รวมทั้งเกิดบ้านว่างขึ้นเป็นจำนวนมาก ยอดขายผู้ประกอบการที่เพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอดในช่วงที่รุ่งเรืองก็จะลดลง ทำให้เกิดการแข่งขันอย่างรุนแรงระหว่างผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจซื้อ เนื่องจากคาดว่าราคาน่าจะปรับตัวลง ภาวะการเก็งกำไรต่างๆ หยุตชะงัก จึงส่งผลทำให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศลดลงจาก 367,089 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2533 เป็น 279,008 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2535 ส่งผลให้ราคาที่ดินที่เคยมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว กลับค่อยๆ ชะลอตัวลงจนมาทรงตัวอยู่ในระดับหนึ่ง ซึ่งราคาที่ดินขณะนั้นอาจไม่คุ้มกับภาระดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายให้กับสถาบันการเงิน ผู้สนับสนุนโครงการ ความต้องการซื้อเพื่อเก็งกำไรและเพื่อการลงทุนจะหมดไป เหลือเพียงความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเท่านั้น อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2534 เป็นต้นมา การเก็งกำไรที่ดินค่อนข้างหยุตชะงักอย่างชัดเจน ปรากฏการณ์บางอย่างที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน เช่น ราคาตึกแถวในหลายบริเวณทรุดตัวลงจากราคาซื้อขายเดิม หรือจากราคาเรียกขาย หรือหลายแห่งราคาทรงตัวอยู่นาน โดยไม่มีความเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นนับแต่นั้นมา สินค้าฟุ่มเฟือยต่างๆ ย่ำแย่ลงอย่างเห็นได้ชัด เช่น ห้องชุดใจกลางเมืองราคาแพงเหลือขายมากและหลายโครงการเลิกสัมไป ห้องชุดตากอากาศอยู่ในสภาพย่ำแย่มาก รวมทั้งสวนเกษตรและสนามกอล์ฟต่างๆ

ปี พ.ศ. 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางด้วยการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 600,000 บาท เพื่อแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงิน กองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlements) ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างๆ หันมาแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจซื้อให้แก่ประชาชน ในปี พ.ศ. 2537 อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลง ประกอบกับราคาที่ดินโดยทั่วไปค่อนข้างคงที่ จึงเป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขยายการลงทุนมากขึ้น และบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยได้มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนจากการออกตราสารหนี้ต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินและเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมาก เนื่องจากผู้ประกอบการคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจจะดีขึ้น และอำนาจซื้อของประชาชนจะเพิ่มขึ้น ดังนั้น ในช่วงปี พ.ศ. 2537-2538 จึงมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายเป็นจำนวนมาก ส่งผลทำให้มูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 279,008 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2535 เป็น 404,747 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2537

ในปลายปี พ.ศ. 2538 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ทำการสำรวจบ้านว่างในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงปี พ.ศ. 2533-2538 พบว่า มีจำนวนมากถึง 160,000 หน่วย นอกจากนี้ยังพบว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2537-2539 เป็นช่วงที่มีการก่อสร้างที่อยู่อาศัยสูงสุด ในขณะที่ความต้องการที่อยู่อาศัยจริงมีจำกัด ดังนั้นที่อยู่อาศัยที่เหลือจึงกลายเป็นบ้านว่าง ส่งผลให้ผู้ประกอบการเริ่มชะลอการลงทุนโครงการใหม่ ทำให้ที่อยู่อาศัยที่เสนอขายต่อตลาดลดลง

ช่วงภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำ (Bust Period): ปี พ.ศ. 2539-2542

นับตั้งแต่ได้มีการเปิดเผยตัวเลข “บ้านว่าง” ที่ Agency for Real Estate Affairs กระทำโดยได้รับมอบหมายจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งนับเป็นสัญญาณเตือนครั้งสุดท้ายที่สำคัญที่สุดแล้ว จำนวนโครงการเปิดใหม่มีการเปิดตัวน้อยลง จำนวนหน่วยที่ขายได้ก็เริ่มน้อยลง โดยเฉพาะในปี 2539 เป็นต้นมาทำให้เกิดภาวะหยุดการเติบโตเชิงปริมาณอย่างชัดเจนที่สุด จากสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจที่มีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นลดลงจากร้อยละ 9.2 ในปี พ.ศ. 2538 เหลือร้อยละ 4.4 ในปี พ.ศ. 2542 ทำให้ประชาชนมีรายได้น้อยลงและมีเงินออมลดลง ความต้องการที่อยู่อาศัยลดลงตลาดที่อยู่อาศัยมีการซื้อขายกันในปริมาณที่ลดลงอย่างมาก สังเกตได้จากมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศลดลงจาก 441,291 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 เหลือ 186,222 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 จึงทำให้ในช่วงนี้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงลดลงจาก 30.3 ในปี พ.ศ. 2539 มาอยู่ที่ 24.8 ในปี พ.ศ. 2542

แม้ว่าต้นทุนของผู้ประกอบการจะเพิ่มสูงขึ้นก็ตาม และหากภาวะนี้ดำรงอยู่นานก็จะกลายเป็นภาวะวิกฤติ โดยราคาบ้านและราคาที่ดินที่คงเหลืออยู่เป็นจำนวนมากนั้นจะค่อยๆ ปรับตัวลดลงอีกครั้ง ซึ่งเป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการพยายามใช้กลยุทธ์ต่างๆ เพื่อกระตุ้นความต้องการของผู้ซื้อ ผู้ประกอบการจะเริ่มขาดทุนจากการที่ต้องปรับราคาลดต่ำลงมา ในขณะที่ต้นทุนต่างๆ รวมทั้งภาระดอกเบี้ยสูงขึ้นส่งผลให้เกิดการค้างชำระหนี้กับสถาบันการเงิน และในที่สุดผู้ประกอบการบางรายอาจจะต้องปิดกิจการหรือล้มละลายไป ซึ่งจะส่งผลต่อเนื่องไปยังสถาบันการเงินด้วยสถานการณ์ในยามนี้คงต้องใช้เวลาในการ “ดูดซับ” อุปทานในตลาดอีกมาก และคาดว่าจะต้องใช้เวลาอีก 2-3 ปี จึงจะมีโอกาสที่ดีขึ้น ข้อสังเกตสำคัญประการหนึ่งก็คือ การเก็งกำไรยังมีอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะสินค้าที่มีโอกาสดีในอนาคต เพียงแต่การเก็งกำไรเบาบางลง

ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

ช่วงภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัว (Recovering Period): ปี พ.ศ. 2543-2545

สถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจที่มีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.8 ในปี พ.ศ. 2543 เป็นร้อยละ 5.3 ในปี 2545 การเปิดตัวโครงการใหม่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงอยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างหนี้หรือก่อสร้างอาคารในโครงการเดิมให้แล้วเสร็จ รวมทั้งปัญหาการงดปล่อยสินเชื่อจากสถาบันการเงินตลาดที่อยู่อาศัยยังคงซบเซาต่อเนื่อง ในขณะที่อุปทานบ้านมือหนึ่งหดตัวลงอย่างมาก แต่อุปทานบ้านมือสอง กลับเพิ่มมากขึ้นจำนวนมาก ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนยังคงขยายตัวไม่มากนัก สังเกตได้จากมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 193,760 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2543 เป็น 364,023 ล้านบาทในปีพ.ศ. 2545 จึงทำให้ในช่วงนี้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น จาก 24.8 ในปีพ.ศ.2542 เป็น 26.6 ในปีพ.ศ.2545

ช่วงภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รุ่งเรืองสูงสุด (Boom Period): ปี พ.ศ. 2546-2547

ช่วงปี พ.ศ. 2547 มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องต่อจากปี พ.ศ. 2546 โดยมีปัจจัยที่เป็นแรงผลักดัน คือ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดที่อยู่ในระดับต่ำมากเป็นประวัติการณ์และจากสถานการณ์ทางด้านเศรษฐกิจที่มีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นอย่างรวดเร็ว ในช่วงร้อยละ 5.3-6.3 ทำให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มมากขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยตลาดที่อยู่อาศัยมีการซื้อขายกันในปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างมาก สังเกตได้จากมูลค่าการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 364,023 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2545 เป็น 721,795 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 จึงทำให้ในช่วงนี้ราคาที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจาก 26.6 ในปี พ.ศ. 2545 เป็น 29.2 ในปี พ.ศ. 2547

สถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 และหดตัวลงอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2540 - พ.ศ. 2542 โดยในช่วงปี พ.ศ. 2531 - พ.ศ. 2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในระบบสถาบันการเงินได้มีการขยายตัวอยู่ในระดับที่สูงมากอย่าง

ต่อเนื่องจาก 40,110 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2531 เป็น 241,172 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 (ตารางที่ 8) โดยกลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณร้อยละ 56.4-68.1 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 15.2-31.88 (ตารางที่ 9) ทั้งนี้เป็นผลสืบเนื่องมาจากเศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวในอัตราที่สูง และมีสภาพคล่องในตลาดเงินของประเทศสูงมาก และตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในวงจรรุ่งเรือง การขยายตัวของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเกรงว่าจะส่งผลต่อการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ หากผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดปัญหาขึ้น จึงได้เข้ามากำกับดูแลอย่างใกล้ชิด โดยในปี พ.ศ. 2532 ได้ออกหนังสือเวียนแจ้งให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความระมัดระวังในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจเป็นพิเศษ และในปี พ.ศ. 2533 ได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ไทยทุกธนาคารจัดทำเป้าหมาย รวมถึงยอดการให้สินเชื่อจริงแก่ภาคเศรษฐกิจต่างๆ ซึ่งรวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ในช่วงปี พ.ศ. 2540-2542 การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ลดลงมาก เพราะได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ วิกฤติตลาดที่อยู่อาศัย ตลอดจนวิกฤติสถาบันการเงิน นั่นคือ ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้นจำนวนมหาศาล ดังนั้น สถาบันการเงินจึงจำเป็นต้องมีการกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญเป็นจำนวนมาก และในการบังคับจ่ายทอดตลาดทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเงินกู้ในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำและตลาดที่อยู่อาศัยซบเซา ทำให้รายได้จากการขายทอดตลาดไม่เพียงพอชำระหนี้คงค้างที่เหลืออยู่ ทำให้สถาบันการเงินต้องตัดหนี้สูญเป็นจำนวนมาก ส่งผลเสียต่อกระแสเงินหมุนเวียนของสถาบันการเงิน และกระทบต่อผลประกอบการของสถาบันการเงินอย่างมาก เป็นผลให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในระบบสถาบันการเงินลดลงจาก 202,720 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เหลือเพียง 64,301 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดมากกว่ากลุ่มธนาคารพาณิชย์ โดยอยู่ที่ร้อยละ 50.7 ในปี พ.ศ. 2540 ในขณะที่กลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 43.1

ตารางที่ 8 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของสถาบันการเงิน และ ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี	ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ร้อยละของการเปลี่ยนแปลง
2531	40,110	-
2532	53,736	33.97
2533	59,368	10.48
2534	78,306	31.88
2535	111,346	42.2
2536	147,829	32.77
2537	209,811	41.93
2538	223,408	6.48
2539	241,172	7.95
2540	202,720	-15.94
2541	103,733	-49.23
2542	64,301	-38.01
2543	108,886	69.34
2544	112,611	3.42
2545	164,851	46.39
2546	296,661	79.96
2547	285,585	-3.73

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

ตารางที่ 9 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของสถาบันการเงิน
ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2547

(หน่วย: ร้อยละ)

ปี พ.ศ.	บริษัท เงินทุน	ธ.อ.ส.	ธนาคาร พาณิชย์	ธนาคาร ออมสิน	อื่นๆ	รวม
2531	10.8	15.2	68.1	0.2	5.7	100
2532	8.7	17.4	70.2	0.2	2.5	100
2533	2.4	25.7	66.8	0.2	4.9	100
2534	2.8	22.6	69.9	0.1	4.6	100
2535	12.0	19.2	65.0	0.1	3.7	100
2536	8.6	19.9	68.7	0.1	1.7	100
2537	10.8	19.2	68.2	0.1	2.0	100
2538	8.8	24.6	64.2	0.1	2.3	100
2539	7.6	31.88	56.4	1.2	2.8	100
2540	3.4	50.7	43.1	0.7	2.1	100
2541	0.6	45.9	46.1	3.4	3.9	100
2542	1.3	41.0	47.6	5.7	4.5	100
2543	1.0	30.2	57.9	6.2	4.6	100
2544	2.0	32.6	52.5	8.1	4.8	100
2545	1.1	37.5	47.1	11.9	2.4	100
2546	0.4	27.6	52.9	15.7	3.5	100
2547	0.4	35.0	52.7	10.4	1.6	100

ที่มา: ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (2548)

ในช่วงปี พ.ศ. 2543-2546 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบสถาบันการเงินได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นจาก 108,886 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2543 เป็น 296,661 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2546 อย่างไรก็ตามเป็นที่น่าสังเกตว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากนั้น ส่วนหนึ่งเป็นการปล่อยสินเชื่อเพื่อการไถ่ถอนระหว่างสถาบันการเงิน ซึ่งคาดว่าจะมีสัดส่วนถึงประมาณร้อยละ 20-30 ของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ และยังมีบางส่วนที่เป็นการกู้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น

การกู้เพิ่มการกู้เพื่อซ่อมแซมตกแต่ง การกู้เพื่อการชำระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ใช้หลักประกันเดิม ดังนั้นสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงคาดว่าจะมีเพียงประมาณร้อยละ 50-60 เท่านั้น โดยกลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดเท่ากับร้อยละ 52.9-57.9 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดเพียงร้อยละ 27.6-37.5

ในปี พ.ศ. 2547 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของทั้งระบบสถาบันการเงินลดลงจากปี พ.ศ. 2546 เหลือเพียง 285,585 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของกลุ่มธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งการตลาดอยู่ที่ร้อยละ 52.7 ลดลงเพียงเล็กน้อยจากร้อยละ 52.9 ในปี พ.ศ. 2546 สำหรับส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับบุคคลทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี พ.ศ. 2547 อยู่ที่ร้อยละ 35 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2546 ที่มีเพียงร้อยละ 27.6 เนื่องจากมีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการ ธอส.-กบข. ให้กับข้าราชการและโครงการบ้าน ธอส. เพื่อรัฐวิสาหกิจให้กับพนักงานรัฐวิสาหกิจ ในภาพรวมของสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2547 พบว่า มีภาวะการแข่งขันอย่างรุนแรงและต่อเนื่อง ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ต่างก็แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคา และด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ต่างๆ เข้าสู่ตลาดมากขึ้น ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ. 2547 ยังอยู่ในระดับต่ำมากเป็นประวัติการณ์โดยอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำ (Minimum Loan Rate: MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งอยู่ประมาณร้อยละ 5.7 นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย 3 ปี ของสถาบันการเงินทั้งระบบอยู่ระหว่างร้อยละ 2.75-5.0

การปรับตัวของธนาคารพาณิชย์ไทยต่อสถานะวิกฤตเศรษฐกิจ

จากวิกฤตเศรษฐกิจทางการเงินที่ก่อตัวในปี พ.ศ. 2539 และทวีความรุนแรงในปี พ.ศ. 2540 (สมภพ มานะรังสรรค์, 2546: 80) ทั้งจากความชบเซาทางเศรษฐกิจ ปัญหาความไม่เชื่อมั่นต่อระบบสถาบันการเงิน จึงส่งผลให้ทางการที่เกี่ยวข้อง เช่น กระทรวงการคลังและธนาคารแห่งประเทศไทย ต้องดำเนินมาตรการต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อพยุงรักษาระบบการเงินเอาไว้ เพราะถ้าหากระบบการเงินล่มสลายจะนำไปสู่ปัญหาแบบลูกโซ่ที่จะกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมตามมาอีกมากมาย โดยหลังวิกฤตการณ์ธนาคารพาณิชย์ไทยได้มีการแก้ไขกฎหมายต่างๆ อาทิเช่น

1. การลดข้อจำกัดในการควบคุมรวมและซื้อกิจการต่างๆ ของต่างชาติ ส่งผลให้ธุรกิจการเงิน มีการควบคุมกิจการกันได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันการเงินที่เผชิญกับปัญหาการ

ขาดทุน เช่น มีปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูงจนต้องมีการเพิ่มทุนใหม่ รวมถึงการที่สถาบันการเงินจะต้องตั้งสำรองเงินทุนเพิ่มทุนในลักษณะต่างๆ เพิ่มขึ้น ก็ยิ่งส่งผลให้ต้องหาแหล่งเงินทุนใหม่ๆ มาเพิ่มแก้กิจการของตน

2. การปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การประกอบการธุรกิจการเงิน หลังวิกฤตการณ์สถาบันการเงินไทยต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การบริหารต้นทุน (Cost Management) ให้มีประสิทธิภาพ ดังนี้

2.1 การลดต้นทุนด้านดอกเบี้ยเงินฝากเป็นมาตรการที่ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และมีผลลดต้นทุนได้มาก เพราะทุกๆ 1 เปอร์เซ็นต์ของดอกเบี้ยเงินฝากที่ลดลงจะส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์สามารถประหยัดค่าดอกเบี้ยได้เกือบ 50,000 ล้านบาทต่อปี

2.2 การลดค่าจ้างแรงงานของบุคลากรในภาคการเงินหลังวิกฤติ โดยกรรมวิธีต่างๆ เช่น โครงการเกษียณล่วงหน้า (Early Retirement)

2.3 การบริหารการตลาด (Marketing Management) โดยในช่วงก่อนวิกฤตการณ์ รายได้ส่วนใหญ่ของธนาคารพาณิชย์มาจากส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก แต่ภายหลังวิกฤตการณ์ ผลตอบแทนในส่วนนี้ของธนาคารได้ลดต่ำลงเป็นอย่างมากอันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ เช่นการเกิด NPL's ในระดับสูง การต้องบริหารความเสี่ยงที่เข้มงวดมากขึ้นทำให้การปล่อยสินเชื่อใหม่ๆ ทำได้ลำบากยิ่งขึ้น ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินอื่นจึงต้องหาผลิตภัณฑ์ทางการเงินใหม่ๆ เพื่อหารายได้ นอกจากนี้ยังต้องปรับปรุงด้านการบริหารการเงิน (Financment Management) การบริหารนวัตกรรมใหม่ (Innovation Management) รวมถึงตลอดถึงการบริหารระบบข่าวสารข้อมูล (Information Management) ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

อย่างไรก็ตามการชะลอตัวของการส่งออกและการลงทุน ปัญหาในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การอ่อนตัวของค่าเงินบาทอย่างต่อเนื่อง หลังการเปลี่ยนแปลงระบบอัตราแลกเปลี่ยนมาเป็นระบบลอยตัวแบบมีการจัดการ จนทางการต้องยอมรับความช่วยเหลือทางการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (INF) โดยในข้อตกลงทางการจะเข้าไปช่วยเหลือสถาบันการเงินที่ประสบปัญหาหรือรับภาระให้น้อยที่สุด แรงกดดันจากปัจจัยต่างๆ รวมทั้งความผันผวนที่เกิดขึ้นดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ส่งผลอย่างรุนแรงต่อการดำเนินธุรกิจของธนาคารพาณิชย์ไทย ตลอดปี พ.ศ. 2540 ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องเผชิญกับปัญหาต่างๆ ที่ทำให้การบริหารงานเป็นไปด้วยความยากลำบาก เช่น ผู้ฝากเงินขาด

ความมั่นใจในสถาบันการเงิน ความยากลำบากในการสร้างรายได้ คุณภาพหนี้ที่เสื่อมถอยและแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans-NPL'S) สภาพคล่องทางการเงินมีอยู่อย่างจำกัด ต้นทุนสูงขึ้น ภาระในการบริหารหนี้สูงขึ้น ความต้องการเงินทุนหรือเพิ่มขนาดของเงินทุนได้เพิ่มปรับสูงขึ้นเป็นอย่างมาก ทำให้ทางการต้องเร่งดำเนินการแก้ไขปัญหา โดยได้ออกพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ 2 ฉบับ เพื่อขจัดอุปสรรคในการแก้ไขปัญหา รวมทั้งได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่อง ซึ่งดำเนินการโดยกองทุนเพื่อการฟื้นฟู เพื่อเข้าช่วยเหลือสภาพคล่องแก่สถาบันการเงินที่มีปัญหา และเข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนในสถาบันการเงินที่ไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ พร้อมทั้งออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไขปัญหาสถาบันการเงินและปรับปรุงมาตรฐานการกำกับดูแลสถาบันการเงิน

ความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ในที่นี้ปัจจัยที่จะนำมาพิจารณาได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) ปริมาณเงินกู้ยืมรวม (BLOA) ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้แยกเป็น 2 ชนิด คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ (BLOAD) และปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOAF) ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) และตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE)

จากการพิจารณาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตามตารางที่ 10 จะเห็นได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณเพิ่มขึ้นจาก 27,333 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2531 เป็น 136,107 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำที่เพิ่มสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 9-15 (ตารางผนวกที่ 1) สาเหตุเนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการกำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทย ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงมีการปล่อยให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากลอยตัว โดยเฉพาะเงินฝากประจำให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจในช่วงเวลานั้น ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำจึงได้มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากเดิม ส่งผลกระตุ้นให้ประชาชนมีการออมเงินประเภทเงินฝากประจำผ่านระบบธนาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้นจาก 552,129.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2531 เป็น 2,682,535.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงมีสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

ตารางที่ 10 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปริมาณเงินฝากประจำ ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอัตราเงินเฟ้อที่คาดการณ์ในปีถัดไป ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2547

ปี พ.ศ. (สิ้นงวด 30 ธ.ค.)	ปริมาณสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย (ล้านบาท)	ปริมาณเงินฝากประจำ (ล้านบาท)	ปริมาณ เงินกู้ยืมรวม	ปริมาณเงินกู้ยืมรวมจากแหล่งเงินทุน ในประเทศ (กู้ยืมจาก ธปท.และกู้ยืม จากสถาบันการเงินในประเทศ)	ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุน ต่างประเทศ (กู้ยืมจากสถาบัน การเงินต่างประเทศ)	ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย (จุด)	อัตราเงินเฟ้อที่ คาดการณ์ในปีถัดไป (ร้อยละ)
2531	27,333.0	552,129.70	102,441.2	55,641.90	46,799.30	388.7	2.2
2532	37,741.0	702,951.20	101,574.6	44,204.90	57,369.70	879.2	2.7
2533	39,650.0	975,889.30	123,301.8	43,882.60	79,419.20	812.9	3.9
2534	54,728.0	1,224,683.30	108,989.5	37,420.80	101,752.60	711.4	5.0
2535	72,328.0	1,421,656.70	141,074.6	39,322.00	218,671.10	893.4	5.6
2536	101,624.0	1,646,040.70	246,910.3	27,247.70	411,085.10	1,682.9	5.2
2537	143,030.0	1,868,478.30	482,528.5	61,335.20	570,508.40	1,360.1	4.4
2538	143,327.0	2,331,737.90	663,596.9	87,571.60	623,231.10	1,280.8	4.2
2539	136,107.0	2,682,535.70	736,732.7	102,487.40	789,820.30	831.6	4.7
2540	87,293.0	3,279,003.10	1,190,758.6	385,373.90	374,434.20	372.7	5.6
2541	47,875.0	3,596,977.90	583,567.3	177,997.10	240,268.20	334.9	5.8
2542	30,593.0	3,413,998.00	501,435.8	130,930.90	175,301.60	442.1	6.5
2543	63,053.0	3,410,771.80	411,071.3	96,975.30	111,224.80	273.2	4.7
2544	59,123.0	3,316,844.40	334,854.3	92,453.90	83,922.80	308.2	3.3
2545	77,592.0	3,230,745.00	292,679.9	77,693.20	83,922.80	354.9	1.2
2546	156,979.0	2,949,463.70	273,531.0	155,469.50	84,242.40	645.5	1.3
2547	154,581.0	2,816,506.30	381,969.2	154,981.20	114,861.00	737.0	1.0

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

ถึงแม้ว่า ณ ช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ไทยจะสามารถระดมเงินทุนจากปริมาณเงินฝากประจำเพื่อใช้ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ในปริมาณมาก แต่เนื่องจากจำนวนเงินทุนดังกล่าว นั้นส่วนหนึ่งจะต้องถูกนำไปใช้ในการดำเนินงานต่างๆ ของธนาคารพาณิชย์ไทย อาทิเช่น การดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง การลงทุนในหลักทรัพย์ต่างๆ จึงส่งผลทำให้ภายใต้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีเพิ่มมากกว่าปกติในช่วงนั้น ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงหันมาพึ่งพาการนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศ เนื่องจากผลของนโยบายผ่อนคลายการควบคุมปริวรรตเงินตราของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยในปี พ.ศ. 2533 ได้ให้ธนาคารพาณิชย์สามารถทำธุรกรรมเกี่ยวกับเงินตราต่างประเทศได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ซึ่งเป็นการดำเนินการตามพันธะ ข้อ 8 ของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ) และในปี พ.ศ. 2536 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้สถาบันการเงินต่างๆ (ทั้งในประเทศและต่างประเทศ) สามารถขอจัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจได้ ส่งผลทำให้การนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศทำได้สะดวกขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอนในช่วงนั้นมีระดับต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำในประเทศ โดยอยู่ในช่วงร้อยละ 3-9 (ตารางผนวกที่ 1) และขณะนั้นประเทศไทยใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบตะกร้าเงิน (Basket Of Currencies) ซึ่งถือได้ว่ามีความเสี่ยงต่ำจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนธนาคารพาณิชย์ไทย จึงนิยมการนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเห็นว่ามีการกระตุ้นทุนในรูปของดอกเบี้ยต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินฝากในประเทศ และเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปล่อยสินเชื่อ ด้านต่างๆ รวมทั้งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่าแหล่งเงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ไทยใช้เพื่อปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจนอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่างประเทศก็เป็นอีกช่องทางหนึ่งของแหล่งอุปทานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งสังเกตได้จากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วมากกว่าปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศอย่างมาก โดยเพิ่มจาก 46,799.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2531 เป็น 789,820.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 ในขณะที่ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศเพิ่มจาก 55,641.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2531 เป็น 102,487.4 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2539 เมื่อพิจารณาในภาพรวมจะพบว่า ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศนั้นเพิ่มขึ้นจาก 102,441.2 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2531 เป็น 736,732.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 ซึ่งสูงขึ้นกว่าเดิมถึง 7 เท่า (ตารางที่ 10) นอกจากนี้ การที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินของโลกช่วงนั้น มีระดับต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินของไทยมาก จึงเป็นแรงจูงใจให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาในประเทศไทย เพื่อเก็งกำไรจากการเปลี่ยนแปลงขึ้น-ลงของราคาดอลลาร์สหรัฐ โดยผ่านการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

แห่งประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นด้วย ส่งผลให้การเคลื่อนไหวของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มมากขึ้นจาก 388.7 จุดในปี พ.ศ. 2531 เป็น 831.6 จุดในปี พ.ศ. 2539 ทำให้นักลงทุนมีรายได้เพิ่มมากขึ้นและมีความต้องการถือครองสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเก็งกำไรเพิ่มมากขึ้น จนทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ และส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยนำเข้าเงินกู้ยืมจากต่างประเทศมาทำการปล่อยสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยในสัดส่วนที่มากตามความต้องการสินเชื่อในขณะนั้น เพราะเชื่อว่ามีหลักทรัพย์เป็นบ้านและที่ดินที่คุ้มประกันมูลค่าหนี้ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปมีทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีค่าลดลงจากร้อยละ 5.0 ในปี พ.ศ. 2534 เป็นร้อยละ 4.7 ในปี พ.ศ. 2539 ซึ่งส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยซึ่งเปรียบเหมือนเจ้าหนี้มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เพราะได้เปรียบจากค่าของเงินที่แท้จริงที่เพิ่มขึ้นจากการรับผ่อนชำระจากลูกหนี้

จากผลกระทบของวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2540 ส่งผลทำให้ในช่วงปี พ.ศ. 2540-2542 ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง และต้องมีการดำรงอัตราการกันเงินสำรองหนี้สูญเพิ่มมากขึ้นตามไปด้วยตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย อันจะส่งผลกระทบต่อทางด้านสภาพคล่อง และความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ดังนั้นในช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ไทยจึงต้องลดปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลงจาก 136,107.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 เหลือเพียง 87,293.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 และยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องจนเหลือเพียง 30,593.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำในช่วงปี พ.ศ. 2540 กลับเพิ่มสูงขึ้น สาเหตุเนื่องจากธนาคารพาณิชย์ที่ประสบกับปัญหาวิกฤตการณ์ด้านเงินฝากจากการที่ผู้ฝากเงินขาดความมั่นใจในธนาคารพาณิชย์ขนาดกลาง และขนาดเล็กมีการถอนเงินฝากเป็นจำนวนมากไปไว้ที่ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ จึงต้องพยายามดึงเงินฝากไว้ด้วยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำได้เพิ่มจากร้อยละ 9.3 ในปี พ.ศ. 2539 เป็นร้อยละ 11.5 ในปี พ.ศ. 2540 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินฝากประจำจาก 2,682,535.7 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2539 เป็น 3,596,977.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2541

นอกจากนี้ในช่วงเวลาดังกล่าวจากการที่ประเทศไทยได้มีการประกาศใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนใหม่เป็นระบบลอยตัวแบบมีการจัดการ (Managed Floating Rate) ในวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 และขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ ส่งผลทำให้อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศระหว่างบาท/ดอลลาร์สหรัฐเพิ่มขึ้น (ค่าเงินบาทของไทยอ่อนตัว) จาก

25.3 บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ในปี พ.ศ. 2539 เป็น 37.8บาท/ดอลลาร์สหรัฐ ในปี พ.ศ. 2542 จึงส่งผลทำให้ ณ ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจนั้น แม้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอนจะอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 5.5-5.8 แต่เนื่องจากอัตราแลกเปลี่ยนของไทยในช่วงนั้นมีความผันผวนทำให้มีความเสี่ยงสูง ส่งผลทำให้ต้นทุนในการกู้ยืมเงินของธนาคารพาณิชย์ไทยจากต่างประเทศเพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงลดการนำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศ เพื่อนำมาปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ลงจาก 374,434.2 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เหลือเพียง 175,301.6 ในปี พ.ศ. 2542 ซึ่งสอดคล้องกับการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินทุนในประเทศที่มีปริมาณลดลงจาก 385,373.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เหลือเพียง 130,930.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 ซึ่งส่งผลให้ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศลดลงจาก 1,190,758.6 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 เหลือเพียง 501,435.8 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542

นอกจากนี้ ยังพบว่าในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจไทยมีปัญหาเงินทุนไหลออก (Capital Outflows) อันเนื่องมาจากต่างชาติ ซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าหนี้มีการเรียกคืนหนี้อย่างต่อเนื่อง ตลอดจนความไม่เชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้นักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เริ่มถอนการลงทุนจากประเทศไทยไปยังประเทศอื่น ส่งผลให้ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ จึงลดลงจาก 831.6 จุด ในปี พ.ศ. 2539 เหลือเพียง 442.1 จุด ในปี พ.ศ. 2542 ขณะที่อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปมีทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีค่าเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.7 ในปี พ.ศ. 2539 เป็นร้อยละ 6.5 ในปี พ.ศ. 2542 ส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งเปรียบเหมือนเจ้าหนี้จะมีการเสียเปรียบจากค่าของเงินที่แท้จริงที่ลดลงจากการรับผ่อนชำระจากลูกหนี้ ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่าในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจนอกจากธนาคารพาณิชย์ไทยจะประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จำนวนมาก และต้องมีการกันเงินสำรองหนี้สูญเพิ่มขึ้นตามจำนวนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ยังส่งผลให้สภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ดังนั้นธนาคารพาณิชย์ไทยจึงต้องลดปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลงในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ

ส่วนในช่วงปี พ.ศ. 2543-2547 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยได้มีการปรับตัวในทิศทางเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ โดยมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นจาก 30,593.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2542 เป็น 154,581.0 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 ขณะที่ในช่วงเวลาดังกล่าวอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำและปริมาณเงินฝากประจำกลับมีทิศทางตรงกันข้ามกับอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สาเหตุเนื่องจากในช่วงดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ต่างๆ ได้มีการกำหนด

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเฉลี่ยของ 5 ธนาคารพาณิชย์ใหญ่ จึงส่งผลทำให้การแข่งขันด้านอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำมีการชะลอตัวลง อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำมีทิศทาง การปรับตัวลดลงจากร้อยละ 11.5 ในปี พ.ศ. 2540 อยู่ที่ร้อยละ 1.0 ในปี พ.ศ. 2547

นอกจากนี้ จากปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้และการกันเงินสำรองหนี้สูญต่อเนื่องจากผลของวิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมา ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องส่วนเกินล้นระบบ เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ไทยต้องใช้ความระมัดระวังอย่างมากในการปล่อยสินเชื่อ อันมีสาเหตุมาจากความกังวลเกี่ยวกับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ แต่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยก็มีการปรับตัวที่ดีขึ้น อันเนื่องมาจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของทางรัฐบาล และประกอบกับความต้องการสินเชื่อหลักในระบบเศรษฐกิจ โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรมและการพาณิชย์ยังไม่เพิ่มเท่าที่ควร โอกาสในการระบายสภาพคล่องที่มีอยู่จึงพุ่งเป้าไปที่สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคเป็นสำคัญ โดยสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำและเป็นที่น่าสนใจของธนาคารพาณิชย์ไทย คือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในขณะเดียวกันก็พบว่าจากการที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2547 อยู่ที่ร้อยละ 0.75 ซึ่งเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำจะพบว่า มีอัตราดอกเบี้ยที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ผู้ฝากเงินจึงให้ความสนใจในการออมเงินประเภทเงินฝากออมทรัพย์ในสัดส่วนที่มากขึ้นจาก 961,664.4 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2541 เป็น 2,589,187.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 (ตารางผนวกที่ 1) และออมเงินประเภทเงินฝากประจำในปริมาณลดลงจาก 3,596,977.9 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2541 มาอยู่ที่ 2,816,506.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 เนื่องจากเงินฝากออมทรัพย์สามารถนำไปเป็นฐานในการลงทุนด้านอื่นๆ ที่ให้ผลตอบแทนในอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ เช่น การนำเงินไปลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น เพราะเนื่องจากการซื้อ-ขายหลักทรัพย์ นักลงทุนจำเป็นต้องมีบัญชีเงินฝากออมทรัพย์เพื่อใช้ในการตัดบัญชีชำระราคาหลักทรัพย์ และรับเงินจากการขายหลักทรัพย์ และเงินปันผล สังกศตุ้ได้จากกรเพิ่มขิ้นของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เพิ่มขิ้นจาก 273.2 จุด ในปี พ.ศ. 2543 เป็น 737.0 จุดในปี พ.ศ. 2547

ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปมีค่าลดลงจากร้อยละ 4.7 ในปี พ.ศ. 2543 เป็นร้อยละ 1.0 ในปี พ.ศ. 2547 ส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยซึ่งเปรียบเหมือนเจ้าหนี้จะได้เปรียบจากค่าของเงินที่แท้จริงที่เพิ่มขึ้นจากการรับผ่อนชำระจากลูกหนี้ ธนาคารพาณิชย์ไทยก็จะมีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยแหล่งเงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ไทยใช้เพื่อปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ช่วงภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจนอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศโดยผ่านการกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย และจากสถาบันการเงินในประเทศก็เป็นอีกช่องทางหนึ่งของแหล่งอุปทานสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ดังจะเห็นได้จากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศที่มีปริมาณเพิ่มมากขึ้นจาก 96,975.3 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2543 เป็น 154,981.2 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 ทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยลดปริมาณการกู้ยืมเงินทุนจากต่างประเทศลงจาก 111,224.8 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2543 เหลือเพียง 84,242.4 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2546 ซึ่งสอดคล้องกับปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศที่ลดลงจาก 411,071.3 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2543 เหลือเพียง 381,969.2 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2547 เพราะแม้ว่าภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศจะอยู่ในระดับต่ำ โดยลดลงจากร้อยละ 5.7 ในปี พ.ศ. 2542 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.1 ในปี พ.ศ. 2547 แต่ภายใต้อัตราแลกเปลี่ยนของไทยช่วงดังกล่าวที่ถือได้ว่ามีความเสี่ยงสูงจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ได้ จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ธนาคารพาณิชย์ไทยลดการกู้ยืมเงินทุนจากต่างประเทศลง และหันมากู้ยืมเงินทุนภายในประเทศแทน

โดยภาพรวมจะเห็นได้ว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินของโลกต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินของไทย และภายใต้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบตะกร้าเงินที่มีความเสี่ยงต่ำ จึงจูงใจให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาเก็งกำไรในตลาดหลักทรัพย์ไทยเป็นจำนวนมาก ดัชนีราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ไทยจึงเพิ่มสูงขึ้น นักลงทุนมีรายได้และมีความต้องการเก็งกำไรในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ช่วงเวลาดังกล่าวอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปมีค่าลดลง ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีการขยายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น โดยแหล่งเงินทุนสำคัญจะมาจากปริมาณเงินฝากประจำและการกู้ยืมเงินทุนจากต่างประเทศ แต่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยก็ได้ปรับเปลี่ยนการใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนเป็นระบบลอยตัวแบบมีการจัดการ ประกอบกับปัญหาความไม่เชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจประเทศ นักลงทุนจึงถอนการลงทุนไปยังประเทศอื่น ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์ไทยจึงลดลง ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง จึงต้องมีการกันเงินสำรองหนี้สูญมากขึ้นตามไปด้วย และจากที่อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปมีค่าเพิ่มขึ้น ส่งผลให้แม้จะขณะนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำและปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มสูงขึ้น แต่ธนาคารพาณิชย์ไทยก็ยังคงลดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลง ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจธนาคารพาณิชย์ไทยยังคงเผชิญปัญหาสภาพคล่องสิ้นระบบ จึงลดต้นทุนดำเนินงานด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำขณะนั้น มีอัตราที่ไม่แตกต่างกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์มากนัก

ผู้ฝากเงินจึงหันมาฝากเงินประเภทออมทรัพย์เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ทางอื่นมากขึ้น เช่น การลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ ช่วงเวลาดังกล่าวดัชนีราคาตลาดหลักทรัพย์ไทยจึงเพิ่มสูงขึ้นจากนักลงทุนภายในประเทศแทน และจากความกังวลในปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ประกอบกับอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปลดลง ดังนั้นการระบายสภาพคล่องจึงเน้นที่การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากมีความเสี่ยงต่ำ แต่ภายใต้อัตราแลกเปลี่ยนที่ยังคงมีความผันผวน แหล่งเงินทุนหลักในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงมาจากปริมาณเงินฝากประจำและการกู้ยืมเงินทุนในประเทศแทน

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในบทนี้เป็นการวิเคราะห์ผลการศึกษาในเชิงปริมาณ โดยใช้รูปแบบของสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Linear Regression) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดแบบธรรมดา (Ordinary Least Squares: OLS) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย โดยเฉพาะแหล่งเงินทุนกู้ยืมซึ่งเป็นที่มาของปริมาณเงินทุนกู้ยืมรวมของธนาคารพาณิชย์ไทย (BLOA) ที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งในการศึกษานี้แยกเป็น 2 ประเภท คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ (BLOAI) และปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOAF) ร่วมกับปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) และตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE)

สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์ไทย

$$\begin{aligned} \text{LDH} = & 4118.108 + 0.041 \text{ TIMEDEP} + 0.050 \text{ BLOA} + 42.714 \text{ SET} \\ & (0.285544) \quad (6.863772) *** \quad (3.133146) *** \quad (3.421396) *** \\ & - 8984.639 \text{ INF} - 82123.55 \text{ DUMMY} \\ & (-3.799323) *** \quad (-5.643650) *** \end{aligned}$$

R-squared	= 0.946	Adjusted R-squared	= 0.922
Durbin-Watson stat	= 2.231	F-statistic	= 38.759
Prob (F-statistic)	= 0.000		

* แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จากสมการอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย มีความเหมาะสมสามารถอธิบายความสัมพันธ์ของค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) ได้ถึงร้อยละ 94.6 แสดงว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยได้ถึงร้อยละ 94.6 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5.4 เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระอื่นที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ และค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ได้ปรับค่าแล้ว เท่ากับ 0.922 แสดงให้เห็นว่า สมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามหลังจากการปรับค่าองศาแห่งความเป็นอิสระ (Degree of Freedom) ได้ถึงร้อยละ 92.2 โดยมีค่า F-statistic เท่ากับ 38.759 (Sig.F เท่ากับ 0.000) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และจากการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ผลปรากฏว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.231 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าค่าดังกล่าวอยู่ในช่วงที่สรุปได้ว่ามีความคลาดเคลื่อนเป็นอิสระต่อกัน ไม่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ (Autocorrelation)

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อปริมาณเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น 1.0 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 0.041 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อปริมาณเงินฝากประจำลดลง 1.0 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 0.041 ล้านบาท สาเหตุที่ปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย อาจเนื่องมาจากแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญที่สุดของธนาคารพาณิชย์ไทยส่วนใหญ่มาจากเงินฝากประจำจากประชาชนและองค์กรต่างๆ ดังนั้นหากประชาชนมีการออมเงินประเภทเงินฝากประจำผ่านระบบธนาคารพาณิชย์เพิ่มมากขึ้นจะทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นและธนาคารพาณิชย์ไทยก็จะมีความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของแหล่งเงินทุนกู้ยืม คือ ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOA) ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศ และแหล่งเงินทุนต่างประเทศเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 0.050 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศ และแหล่งเงินทุนต่างประเทศลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 0.050 ล้านบาท สาเหตุที่ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นเพราะว่าแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ไทยนอกเหนือจากปริมาณเงินฝากของประชาชนแล้วปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศก็ถือเป็นแหล่งเงินทุนหมุนเวียนที่สำคัญอีกแห่งหนึ่ง ดังนั้นหากธนาคารพาณิชย์ไทยมีการกู้ยืมรวมจากแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศเพิ่มมากขึ้น จะทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และธนาคารพาณิชย์ไทยก็จะมีความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Set Index) ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 42.714 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลดลง 1 จุด จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 42.714 ล้านบาท สาเหตุที่ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีความสัมพันธ์ในลักษณะทิศทางเดียวกันกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจโดยเฉพาะภายหลังจากที่ประเทศไทยมีนโยบายเปิดเสรีทางการเงินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2533 เป็นต้นมา โดยมีเป้าหมายที่จะเป็นศูนย์กลางทางการเงินของภูมิภาคอินโดจีนนั้น มีผลทำให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาในประเทศไทยเป็นจำนวนมากสาเหตุหนึ่ง เนื่องมาจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงินโลกขณะนั้นมีระดับต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินของไทยมาก และขณะเดียวกันอัตราแลกเปลี่ยนของไทยเป็นระบบตะกร้าเงิน (Basket of Currencies) ซึ่งถือได้ว่ามีความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนน้อย จึงเป็นแรงจูงใจให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาเพื่อการลงทุนระยะสั้นในรูปเงินฝากเพื่อรับส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อเก็งกำไรจากการเปลี่ยนแปลงขึ้น-ลงของราคาหลักทรัพย์ (Capital Gains) ส่วนเงินลงทุนระยะยาวจะอยู่ในรูปของการลงทุนโดยตรง ซึ่งการลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้น จะมีผลต่อการเคลื่อนไหวของดัชนีราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้มีทิศทางเพิ่มขึ้น ทำให้นักลงทุนมีรายได้เพิ่มมากขึ้นและมีความต้องการ

ถือครองสินทรัพย์ประเภทสังหาริมทรัพย์เพื่อการเก็งกำไรเพิ่มมากขึ้น ทางผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์และจัดสรรที่ดินก็จะมีการซื้อที่ดินเปล่าเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเก็งกำไร โดยมีการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือกันเป็นทอดๆ ผลจากความต้องการทั้ง 2 กลุ่มที่สอดคล้องกัน ทำให้เกิดภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ นอกจากนี้ ช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ไทยได้นำเข้าเงินทุนจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในประเทศเพื่อนำมาปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนที่มากตามความต้องการสินเชื่อในขณะนั้น เพราะเชื่อว่ามหัศจรรย์ทรัพย์เป็นบ้านและที่ดินค้าประกันที่คุ้มมูลค่าหนี้ จึงส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ไทยปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจเมื่อภาวะฟองสบู่แตกไทยเผชิญปัญหาเกี่ยวกับเงินทุนไหลออก (Capital Outflows) อันเนื่องมาจากต่างชาติซึ่งมีฐานะเป็นเจ้าของนี้มีการเรียกคืนหนี้อย่างต่อเนื่อง เพราะเกรงว่าภาคเอกชนไทยจะไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ ตลอดจนความไม่เชื่อมั่นต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศทำให้นักลงทุนในตลาดหลักทรัพย์เริ่มถอนการลงทุนจากประเทศไทยไปยังประเทศอื่น ส่งผลให้ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลดลง นอกจากนี้ทางด้านธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans-NPL'S) อันเนื่องมาจากมูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ค้ำประกันเงินกู้มีราคาตกต่ำลงอยู่บนพื้นฐานความเป็นจริงและลูกหนี้ก็ไม่สามารถชำระหนี้คืนได้ โดยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อเพื่อการเก็งกำไร ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงต้องมีการกันเงินสำรองหนี้สูญเพิ่มขึ้นตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งส่งผลกระทบต่อสภาพคล่อง ทำให้ความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง ดังนั้นธนาคารพาณิชย์ไทยจึงลดปริมาณการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลงในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 8984.639 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปลดลงร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 8984.639 ล้านบาท สาเหตุที่อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป มีความสัมพันธ์ในลักษณะทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย อาจจะเป็นเนื่องมาจากถ้าอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปมีค่าสูงขึ้น จะส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ไทย

ซึ่งเปรียบเป็นฐานะเจ้าหนี้มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง เพื่อลดการเกิดการเสียเปรียบจากค่าของเงินที่ได้รับจากการผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้มีค่าของเงินที่แท้จริงลดลง ณ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปัจจุบัน

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 นั่นคือ ถ้ามีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้นผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าวจะส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ตลอดจนอัตราการกันเงินสำรองหนี้สูญของธนาคารพาณิชย์ไทย อันจะส่งผลกระทบต่อทางด้านสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เพราะในช่วงปีที่ทำการศึกษานานาชาติแห่งประเทศไทยได้กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ไทยที่มีปัญหาด้านคุณภาพของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง จะต้องดำรงอัตราการกันเงินสำรองหนี้สูญสูงไปด้วย จะส่งผลกระทบต่อให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสภาพคล่องที่จะใช้ในการปล่อยสินเชื่อลดลง และช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ไทยจึงหันไปเน้นการลงทุนในพันธบัตรและตัวเงินคลังเพิ่มขึ้น ซึ่งทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยลดการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลง และในทางกลับกันถ้าไม่มีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจ ก็จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มมากขึ้น จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่า ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) มีอิทธิพลมากที่สุด และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย รองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ในขณะที่ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET TINDEX) และปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOA) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ส่วนปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) มีอิทธิพลน้อยที่สุดและมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

**สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย
คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุน ในประเทศ**

$$\begin{aligned} \text{LDH} = & -12760.71 + 0.045 \text{ TIMEDEP} + 0.124 \text{ BLOAI} + 52.810 \text{ SET} \\ & (-0.813108) \quad (7.098763) \text{ ***} \quad (2.190777) \text{ **} \quad (3.553879) \text{ ***} \\ & -7226.741 \text{ INF} - 82930.32 \text{ DUMMY} \\ & (-2.828560) \text{ ***} \quad (-4.956228) \text{ ***} \end{aligned}$$

R-squared	= 0.929	Adjusted R-squared	= 0.897
Durbin-Watson stat	= 2.184	F-statistic	= 28.887
Prob (F-statistic)	= 0.000		

- * แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90
- ** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
- *** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จากสมการอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีความเหมาะสม สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) ได้ถึงร้อยละ 92.9 แสดงว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยได้ถึงร้อยละ 92.9 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 7.1 เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระอื่นที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ และค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ได้ปรับค่าแล้วเท่ากับ 0.897 แสดงให้เห็นว่าสมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามหลังจากการปรับค่าองศาแห่งความเป็นอิสระ (Degree Of Freedom) ได้ถึงร้อยละ 89.7 โดยมีค่า F-statistic เท่ากับ 28.887 (Sig.F เท่ากับ 0.000) ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และจากการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ผลปรากฏว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.184 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าค่าดังกล่าวอยู่ในช่วงที่สรุปได้ว่ามีความคลาดเคลื่อนเป็นอิสระต่อกัน ไม่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ (Autocorrelation)

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อปริมาณเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น 1.0 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 0.045 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อปริมาณเงินฝากประจำลดลง 1.0 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 0.045 ล้านบาท

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของแหล่งเงินทุนกู้ยืมในประเทศ (BLOAD) ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95 โดยเมื่อปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 0.124 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 0.124 ล้านบาท สาเหตุที่ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นเพราะว่าภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจช่วงปี พ.ศ. 2543-2547 แม้ธนาคารพาณิชย์ไทยจะยังมีปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระดับที่สูง แต่ก็จำเป็นต้องปล่อยสินเชื่อด้วยความระมัดระวังเพื่อหารายได้เพิ่มมากขึ้น ธนาคารพาณิชย์จึงหันกลับมาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอีกครั้งหนึ่ง เพราะเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อประเภทอื่น ซึ่งแม้ภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศจะอยู่ในระดับต่ำ แต่ภายใต้อัตราแลกเปลี่ยนของไทยช่วงดังกล่าวที่ถือได้ว่ามีความเสี่ยงสูงนั้นจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ได้ ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงลดปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศลง และหันมาให้ความสำคัญกับแหล่งเงินทุนในประเทศแทนนอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ ดังนั้น หากธนาคารพาณิชย์ไทยมีปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศเพิ่มมากขึ้น จะทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และธนาคารพาณิชย์ไทยก็จะมีความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Set Index) ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 52.810 ล้านบาท และในทางกลับกัน เมื่อดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลดลง 1 จุด จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 52.810 ล้านบาท

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) ปรากฏว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 7226.741 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปลดลงร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 7226.741 ล้านบาท

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยในช่วงที่มีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้น ผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าว จะส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง และต้องดำรงอัตราการกักเงินสำรองหนี้สูญสูงไปด้วย ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงนำสินทรัพย์ สภาพคล่องที่มีอยู่หันไปเน้นการลงทุนในพันธบัตรและตัวเงินคลังเพิ่มขึ้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อด้านสินทรัพย์ สภาพคล่องที่ธนาคารพาณิชย์ไทยใช้ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง และในทางกลับกันถ้าไม่มีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจก็จะไม่มีผลกระทบต่อสภาพคล่อง และความสามารถในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มมากขึ้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) มีอิทธิพลมากที่สุด และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย เนื่องมาจากในช่วงที่มีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้นจะมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง และต้องดำรงอัตราการกักเงินสำรองหนี้สูญสูงดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งจะมีผลกระทบต่อด้านสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยให้ลดลง และในทางกลับกันถ้าไม่มีวิกฤตเศรษฐกิจ

เกิดขึ้น ในระบบเศรษฐกิจก็จะไม่มีผลกระทบต่อด้านสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยรองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 สำหรับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) และปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ (BLOAI) มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 และร้อยละ 95

ส่วนปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) มีอิทธิพลน้อยที่สุดและมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 สาเหตุอาจเนื่องมาจากในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ จะพบว่า ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสัดส่วนปริมาณเงินฝากประจำเป็นสัดส่วนที่มากที่สุด ทั้งนี้ เนื่องมาจากการถอนเงินฝากประจำก่อนกำหนดนั้นสามารถทำได้ หากแต่ผู้ฝากเงินจะได้รับเพียงแค่อัตราดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่ฝากจริงเท่านั้น ดังนั้นเมื่อประเภทเงินฝากประจำมีสภาพคล่องเช่นนี้ ผู้ฝากเงินส่วนใหญ่จึงนิยมฝากเงินประเภทฝากประจำมากกว่าประเภทอื่นๆ ในช่วงเวลาเดียวกันพบว่า อัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอนมีอัตราต่ำ ในขณะที่เงินออมในระบบธนาคารพาณิชย์ไทย โดยเฉพาะจากเงินฝากประเภทฝากประจำมีไม่เพียงพอกับความต้องการ ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงหันไปให้ความสำคัญกับการกู้ยืมเงินทุนจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้นเพื่อใช้ในการปล่อยสินเชื่อส่งผลให้สภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มมากขึ้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมากขึ้นตามไปด้วย แต่ภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมา ผู้ฝากเงินขาดความมั่นใจในสถาบันการเงิน ในขณะที่เดียวกันอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ก็มีอัตราดอกเบี้ยที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ผู้ฝากเงินจึงให้ความสนใจในการออมเงินประเภทเงินฝากออมทรัพย์ในสัดส่วนที่มากขึ้นและออมเงินประเภทเงินฝากประจำลดลง ทั้งนี้ก็เพื่อความสะดวกต่อการนำเงินฝากออมทรัพย์ดังกล่าวไปเป็นฐานในการลงทุนแสวงหาผลประโยชน์ทางอื่นได้โดยง่าย

**สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย
คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ**

$$\begin{aligned} \text{LDH} = & 8808.991 + 0.043 \text{ TIMEDEP} + 0.057126 \text{ BLOAF} + 38.86771 \text{ SET} \\ & (0.573935)** \quad (7.589078)*** \quad (2.996663)*** \quad (3.023587)*** \\ & - 9642.394 \text{ INF} - 79942.29 \text{ DUMMY} \\ & (-3.831328)*** \quad (-5.336132)*** \end{aligned}$$

R-squared	= 0.944	Adjusted R-squared	= 0.919
Durbin-Watson stat	= 2.328	F-statistic	= 37.113
Prob (F-statistic)	= 0.000		

- * แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90
- ** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95
- *** แสดงนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จากสมการอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย แสดงให้เห็นว่าแบบจำลองปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีความเหมาะสม สามารถอธิบายความสัมพันธ์ของค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (R^2) ได้ถึงร้อยละ 94.4 แสดงว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยได้ถึงร้อยละ 94.4 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5.6 เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระอื่นที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ และค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจที่ได้ปรับค่าแล้วเท่ากับ 0.919 แสดงให้เห็นว่า สมการสามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรตามหลังจากการปรับค่าองศาแห่งความเป็นอิสระ (Degree of Freedom) ได้ถึงร้อยละ 91.9 โดยมีค่า F-statistic เท่ากับ 37.113 (Sig.F เท่ากับ 0.000) ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99 และจากการทดสอบค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ผลปรากฏว่าค่า Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.323 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าค่าดังกล่าวอยู่ในช่วงที่สรุปได้ว่ามีความคลาดเคลื่อนเป็นอิสระต่อกันไม่เกิดปัญหาสหสัมพันธ์ (Autocorrelation)

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อปริมาณเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น 1.0 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 0.043 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อปริมาณเงินฝากประจำลดลง 1.0 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 0.043 ล้านบาท

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของแหล่งเงินทุนกู้ยืมต่างประเทศ (BLOAF) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 0.057 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศลดลง 1 ล้านบาท จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 0.057 ล้านบาท สาเหตุที่ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศมีความสัมพันธ์ ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นเพราะว่าในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 ภายใต้อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ การเงินที่เพิ่มขึ้นมากกว่าปกติในช่วงนั้น ธนาคารพาณิชย์ไทยหันไปพึ่งพาการนำเงินจากต่างประเทศ เนื่องจากผลของนโยบายผ่อนคลายนโยบายการควบคุมการปริวรรตเงินตราของธนาคารแห่งประเทศไทย ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอนขณะนั้น มีระดับต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากในประเทศ และขณะเดียวกันนี้ในประเทศไทยใช้ระบบอัตราแลกเปลี่ยนแบบตะกร้าเงิน ซึ่งถือได้ว่ามีความเสี่ยงทางด้านอัตราแลกเปลี่ยนน้อยมาก ธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงนั้นจึงนิยมการนำเงินจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก เนื่องจากมีการระดมทุนในรูปของดอกเบี้ยต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินฝากในประเทศ และเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการปล่อยสินเชื่อ นอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ ดังนั้นหากธนาคารพาณิชย์ไทยมีปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศเพิ่มมากขึ้น จะทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และธนาคารพาณิชย์ไทยก็จะมีความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Set Index) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับ

ความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่อดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพิ่มขึ้น 1 จุด จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 38.868 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่อดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลดลง 1 จุด จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 38.868 ล้านบาท

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ของอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยเมื่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยลดลง 9642.394 ล้านบาท และในทางกลับกันเมื่ออัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปลดลงร้อยละ 1 จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 9642.394 ล้านบาท

จากผลการทดสอบค่านัยสำคัญทางสถิติของค่าสัมประสิทธิ์ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ตรงตามสมมติฐานที่ได้มีการกำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 โดยในช่วงที่มีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้น ผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าวจะส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สูง และต้องดำรงอัตรารากันเงินสำรองหนี้สูญสูงไปด้วย ขณะเดียวกันธนาคารพาณิชย์ไทยได้นำสินทรัพย์สภาพคล่องไปเพิ่มการลงทุนในพันธบัตรและตัวเงินคลังมากขึ้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อด้านสินทรัพย์สภาพคล่องที่ธนาคารพาณิชย์ไทยจะใช้ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้ความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง และในทางกลับกันถ้าไม่มีวิกฤตเศรษฐกิจเกิดขึ้นในระบบเศรษฐกิจก็จะไม่มีผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ไทย ทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มมากขึ้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) มีอิทธิพลมากที่สุด ปัจจัยรองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) และปริมาณเงินกู้ยืม จากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อ

ที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ส่วนปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) มีอิทธิพลน้อยที่สุด และมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จากการศึกษาวิเคราะห์ทั้ง 3 สมการข้างต้น จะเห็นได้ว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของสมการอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมากที่สุด คือ ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE) เนื่องจากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าว จะส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์ไทยต้องประสบกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้จากธุรกิจการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล โดยเฉพาะประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น (ตารางที่ 11) ตลอดจนผลกระทบต่อการค้าอสังหาริมทรัพย์สินทรัพย์หนี้สูญ ซึ่งมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น รองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป จะส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์ไทยเกิดการได้เปรียบหรือเสียเปรียบจากค่าของเงินที่ได้รับจากการผ่อนชำระหนี้ของลูกหนี้ได้ ส่วนปริมาณเงินฝากประจำมีความสำคัญน้อยที่สุดจากทั้ง 3 สมการ ทั้งนี้สาเหตุอาจเนื่องมาจากในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ แม้ธนาคารพาณิชย์ไทยจะมีสัดส่วนของปริมาณเงินฝากประจำมากที่สุด แต่ในขณะที่เดียวกันก็จะพบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมจากต่างประเทศ ณ ตลาดลอนดอนเอง ก็มีอัตราต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยในประเทศ ดังนั้น ณ ช่วงเวลาดังกล่าวการกู้ยืมเงินทุนจากต่างประเทศ จึงถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย แต่ภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมาผู้ฝากเงินขาดความมั่นใจในสถาบันการเงินและอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยที่ไม่แตกต่างกันมากนัก ผู้ฝากเงินจึงให้ความสนใจในการฝากเงินประเภทออมทรัพย์ในสัดส่วนที่มากขึ้น และฝากเงินประเภทฝากประจำลดลง เพื่อความสะดวกต่อการนำเงินฝากออมทรัพย์ดังกล่าวไปเป็นฐานในการลงทุนในด้านอื่นๆ เพื่อหาผลประโยชน์ได้โดยง่าย

จากผลการศึกษาข้างต้นด้วยวิธีการใช้สมการ ได้ผลสอดคล้องกับข้อมูลส่วนที่ศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยต่างๆ ต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยในบทที่ 3 ดังนี้ จากข้อมูลในบทที่ 3 จะเห็นได้ว่า ช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณเพิ่มขึ้นและเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับปริมาณเงินฝากประจำ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศ และแหล่งเงินทุนต่างประเทศ โดยเป็นสัดส่วนของปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศผ่านสถาบันการเงิน

ตารางที่ 11 หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ทั้งระบบ (NPL) จำแนกตามประเภทธุรกิจ ในช่วงปี พ.ศ. 2542-2546

(ล้านบาท)

ประเภทธุรกิจ	2542	%	2543	%	2544	%	2545	%	2546	%
การเกษตร ป่าไม้ และประมง	47,949	2.29	27,215	3.17	20,869	4.40	25,732	3.36	20,643	3.22
การเหมืองแร่และขอยหิน	9,116	0.44	6,260	0.73	2,891	0.61	4,569	0.59	2,689	0.42
การอุตสาหกรรม	551,645	26.36	205,563	24.01	81,234	17.14	199,703	26.05	195,551	30.49
การก่อสร้าง	114,198	5.45	56,115	6.52	34,102	7.19	49,115	6.41	37,837	5.90
การค้าส่งและค้าปลีก	329,229	15.72	135,431	15.70	94,356	19.91	143,945	18.78	107,226	16.71
การนำสินค้าเข้า	96,279	4.60	25,795	3.05	12,235	2.58	22,581	2.94	25,772	4.02
การส่งสินค้าออก	59,162	2.82	18,747	2.25	9,024	1.90	18,387	2.40	20,626	3.22
การธนาคารและธุรกิจการเงิน	71,310	3.40	24,567	2.82	6,218	1.31	15,298	1.99	9,392	1.46
ธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	368,299	17.58	129,446	15.09	52,764	11.13	78,736	10.27	48,056	7.49
การสาธารณูปโภค	34,411	1.64	10,915	1.27	6,949	1.47	19,381	2.53	16,727	2.61
การบริการ	212,574	10.15	87,454	10.26	46,510	9.81	60,786	7.93	45,100	7.03
การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	200,252	9.55	129,833	15.13	106,841	22.54	128,271	16.73	111,657	17.41
	2,094,424	100.00	857,341	100.00	473,991	100.00	766,646	100.00	641,410	100.00

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2546)

ต่างประเทศ เป็นสัดส่วนมากกว่าปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ เนื่องจากมีภาระต้นทุนในรูปของดอกเบี้ยต่ำกว่าดอกเบี้ยเงินฝากในประเทศ แต่เปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป

ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณลดลง และเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ นอกจากนี้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป รวมทั้งปริมาณเงินฝากประจำ ซึ่งสาเหตุที่ปริมาณเงินฝากประจำมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ประสบปัญหาวิกฤตการณ์ด้านเงินฝาก ผู้ฝากเงินขาดความมั่นใจในธนาคารพาณิชย์และมีการถอนเงินฝากเป็นจำนวนมาก ธนาคารพาณิชย์จึงพยายามดึงเงินฝากด้วยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ส่งผลให้ปริมาณเงินฝากประจำจึงเพิ่มสูงขึ้นมาก

ขณะที่ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณเพิ่มขึ้น และมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางเดียวกันกับดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แต่มีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศ รวมทั้งปริมาณเงินฝากประจำ ซึ่งสาเหตุที่ปริมาณเงินกู้ยืมรวมระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจแม้ว่าธนาคารพาณิชย์ จะหันมาให้ความสำคัญกับแหล่งเงินทุนภายในประเทศแทน โดยผ่านการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศจากบัญชีเงินกองทุน ธนาคารแห่งประเทศไทยและแหล่งเงินทุนอื่นๆ นอกเหนือจากปริมาณเงินฝากประจำ แต่ภายใต้อัตราแลกเปลี่ยนของไทยช่วงดังกล่าวที่ถือได้ว่ามีความเสี่ยงสูง จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารพาณิชย์ไทยจึงลดปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศลงในส่วนที่มากกว่าสัดส่วนปริมาณเงินกู้ยืมแหล่งเงินทุนในประเทศที่เพิ่มขึ้น สำหรับปริมาณเงินฝากประจำมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวธนาคารพาณิชย์ลดต้นทุนดำเนินงานด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำลง ส่งผลให้ประชาชนโยกย้ายเงินออกจากบัญชีเงินฝากประจำมายังบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ เพื่อนำเงินไปลงทุนในส่วนอื่นๆ ที่อาจให้ผลตอบแทนสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ส่งผลให้ปริมาณเงินฝากประจำมีปริมาณที่ลดลง

บทที่ 5

สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการศึกษา

ธนาคารพาณิชย์เป็นแหล่งระดมเงินออมและแหล่งปล่อยสินเชื่อที่สำคัญของระบบเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ไทยจัดสรรให้แก่ภาคธุรกิจต่างๆ ทั้งช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจและหลังวิกฤตเศรษฐกิจนั้น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงความสำคัญอยู่ในลำดับที่ 3 คงเดิม ขณะที่สัดส่วนการปล่อยสินเชื่อภาคธุรกิจอื่นๆ มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ คือ ปริมาณเงินฝากประจำ แต่ในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจนอกจากปริมาณเงินฝากประจำแล้ว ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศก็ถือเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญอีกแหล่งหนึ่ง ในขณะที่ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจการกู้ยืมเงินทุนจากต่างประเทศลดลงขณะที่แหล่งเงินทุนจากเงินฝากประจำเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้และการกันเงินสำรองหนี้สูญของธนาคารพาณิชย์ แต่ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจแหล่งเงินทุนสำคัญของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ ปริมาณเงินฝากประจำและการกู้ยืมเงินทุนจากภายในประเทศ ดังนั้น จะเห็นได้ว่าแหล่งเงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ไทยใช้เพื่อการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น จะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ ดังนั้นการศึกษาในครั้งนี้จึงต้องการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ตลอดจนประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลอนุกรมเวลารายปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2531-2547 รวมเป็นระยะเวลา 17 ปี โดยอาศัยแบบจำลองทางเศรษฐมิติในรูปแบบของสมการถดถอยเชิงซ้อนมาทำการวิเคราะห์ ปัจจัยที่นำมาศึกษาได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำ (TIMEDEP) ปริมาณเงินกู้ยืมรวม (BLOA) ซึ่งในการศึกษานี้แยกเป็น 2 ชนิด คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ (BLOAI) และปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOAF) ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET INDEX) อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป (INF) และตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ (DUMMY VARIABLE)

ผลการศึกษาเรื่อง ประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า ระบบเงินฝากเป็นแหล่งที่มาของอุปทานเงินปล่อยกู้หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เพราะสถาบันการเงินต่างๆ จะอาศัยปริมาณ

เงินฝากเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุด โดยเป็นการรับฝากเงินในระยะสั้นเพื่อนำมาปล่อยกู้เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระยะยาว สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยนั้น จะมีวัฏจักรของตลาดที่อยู่อาศัยในระยะเวลาด้านยาวต่างกันในแต่ละครั้ง โดยช่วงเวลาในการศึกษาในครั้งนี้สามารถแบ่งวัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยได้ดังนี้ ช่วงที่วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยรุ่งเรืองสูงสุด คือ ปี พ.ศ. 2530-2533 ช่วงวัฏจักรที่ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงซบเซา คือ ปี พ.ศ. 2534-2538 ช่วงวัฏจักรที่ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในช่วงตกต่ำ คือ ปี พ.ศ. 2539-2542 และช่วงที่วัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัว คือ ปี พ.ศ. 2543-2545 และช่วงวัฏจักรตลาดที่อยู่อาศัยกลับมารุ่งเรืองสูงสุด คือ ปี พ.ศ. 2546-2547 ซึ่งสอดคล้องกับสถานการณ์ทางด้านตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยที่พบว่า มีการขยายตัวสูงมากในช่วงปี พ.ศ. 2531-2539 และหดตัวลงอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2540-2542 เพราะผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2540 และวัฏจักรธุรกิจ ในขณะที่ช่วงปี พ.ศ. 2543-2546 ธนาคารพาณิชย์ ได้หันกลับมาให้ความสนใจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นอีกครั้งหนึ่ง เพราะเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อประเภทอื่น

ส่วนผลการศึกษาสมการปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยทั้ง 3 สมการ พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของทั้ง 3 สมการมากที่สุด คือ ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย รองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไปซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย แหล่งเงินทุนกู้ยืมซึ่งเป็นที่มาของปริมาณเงินกู้ยืมรวมของธนาคารพาณิชย์ไทย (BLOA) ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้แยกเป็น 2 ชนิด คือ ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ (BLOAI) และปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ (BLOAF) ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนปริมาณเงินฝากประจำมีความสำคัญน้อยที่สุดของทั้ง 3 สมการ

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้

1. จากการศึกษาพบว่า ตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจมีอิทธิพลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มากที่สุด รองลงมาได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป ดังนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยควรดำเนินนโยบายการเงินและมาตรการต่างๆ เช่น การควบคุมการ

เคลื่อนย้ายเงินทุนระหว่างประเทศ เพื่อการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจให้มั่นคง ในขณะที่เดียวกัน ก็เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาเศรษฐกิจฟองสบู่เหมือนช่วงที่ผ่านมา

2. ผลการศึกษาพบว่า แหล่งเงินทุนกู้ยืมที่ธนาคารพาณิชย์ไทยใช้เพื่อปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างแหล่งเงินทุนในประเทศและแหล่งเงินทุนต่างประเทศทั้งช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจและภายหลังวิกฤตเศรษฐกิจ ดังนั้นธนาคารพาณิชย์ไทยควรดำเนินงานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างมีความระมัดระวัง และให้มีความเหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ เพื่อป้องกันการเกิดปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ อันจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ไทยเหมือนเช่นในอดีต โดยเฉพาะการประเมินราคาหลักทรัพย์และการวิเคราะห์สินเชื่อ เป็นต้น

3. จากการศึกษาพบว่า ปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์ไทยมีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุด แต่อย่างไรก็ตามแหล่งที่มาของสภาพคล่องที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ไทย ก็มาจากปริมาณเงินฝากที่ประชาชนและองค์กรต่างๆ นำมาฝากกับธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นผลตอบแทน ดังนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยจึงควรมีมาตรการต่างๆ ที่สร้างความมั่นใจ และความเชื่อมั่นให้กับประชาชนในการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ไทยให้มากขึ้น

ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

ข้อเสนอแนะสำหรับผู้สนใจจะทำการศึกษาในครั้งต่อไป น่าจะทำการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอื่น ที่มีบทบาทสำคัญในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการศึกษานโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในภาพกว้าง

เอกสารและสิ่งอ้างอิง

กาญจนา พิทักษ์ธีรธรรม. 2537. **ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล.** วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

จรัสศรี ชิตเลิศเดชา. 2534. **ปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย.** วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ฐานเศรษฐกิจฉบับพิเศษ. 2546. กรุงเทพมหานคร: 15 พฤษภาคม 2546. หน้า 3.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2547. **สถิติและข้อมูลทางสถิติที่สำคัญ** (online). www.bot.or.th, 11 กันยายน 2549.

นภคล สัมครการ. 2548. **ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย: การศึกษาเปรียบเทียบก่อนและหลังวิกฤตการณ์เศรษฐกิจ.** วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

นิตยา ตรีสุทธาชีพ. 2532. **การศึกษาโครงสร้างสินเชื่อและปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อเพื่อการเคหะ: กรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์.** วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

บงกช สิงห์มณีชัย. 2543. **ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย.** วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

ประชาชาติธุรกิจ. 2545. กรุงเทพมหานคร: 12 ธันวาคม 2545. หน้า 2.

ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. 2542. **พลิกโฉมสินเชื่อที่อยู่อาศัย.** วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 5(18): 12-20.

ฝ่ายวิชาการและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. 2548. วัฏจักรอสังหาริมทรัพย์. วารสารธนาคาร
อาคารสงเคราะห์ 12(47): 49-50.

พรทิพย์ เขียวธีรวิทย์. 2540. การเงินและการธนาคาร. เชียงใหม่: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัย
เชียงใหม่.

พลชัย เอกโรจนรัตน์. 2536. ปัจจัยที่กำหนดการให้สินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์
ของบริษัทเงินทุนและเงินทุนหลักทรัพย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์
มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

วันชพร กลั่นเมฆ. 2545. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษาของ
ธนาคารพาณิชย์ไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

วเรศ อุปปาดิก. 2544. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. พิมพ์ครั้งที่4. กรุงเทพมหานคร:
สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สมชาย มะลิ. 2535. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์
ของสถาบันการเงินในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สมภพ มานะรังสรรค์. 2546. **THAI Finance**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิตริพับลิต.

สุธานันท์ โพธิ์ชาธาร. 2539. ปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ
ธนาคารพาณิชย์. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สุรัชย์ อินทุทรัพย์. 2543. โครงสร้างตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก่อนและหลังวิกฤติเศรษฐกิจไทย
ในปี พ.ศ. 2540. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สุริยา สุพัฒนะสกุล. 2542. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเกิดอุปทานล้นตลาดของที่อยู่อาศัยใน
เขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สุรภัย์ บุญนาค และ วณิ น้อยเกียรติกุล. 2540. การเงินและการธนาคาร. พิมพ์ครั้งที่ 9.
กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช.

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. 2547. สถิติและข้อมูลตราสารหนี้
(online). www.sec.co.th, 11 กันยายน 2549.

อรรวรรณ ตุนชาติ. 2541. ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร
อาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

อุรุยา เกื้ออ่อนประถม. 2534. บทบาทของธนาคารพาณิชย์ในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.
วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์, สถาบัน
บัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.

ภาคผนวก

ตารางผนวกที่ 1 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ ปริมาณเงินฝากออมทรัพย์ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ปริมาณเงินฝากประจำ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และอัตราแลกเปลี่ยนระหว่างบาท/ดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

ปี พ.ศ. (สิ้นเดือน ธ.ค.)	อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ออมทรัพย์ (ร้อยละ)	ปริมาณเงินฝาก ออมทรัพย์ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ประจำ (ร้อยละ)	ปริมาณเงินฝาก ประจำ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม จากต่างประเทศ (ร้อยละ)	อัตราแลกเปลี่ยน (บาท/ดอลลาร์สหรัฐ)
2531	7.25	283,470.50	9.5	552,129.70	8.4	25.3
2532	7.25	365,501.10	9.5	702,951.20	9.3	25.7
2533	12.00	398,427.00	15.5	975,889.30	8.5	25.6
2534	8.50	443,007.70	10.5	1,224,683.30	6.4	25.5
2535	6.50	527,967.50	8.5	1,421,656.70	4.3	25.4
2536	5.00	677,342.70	7	1,646,040.70	3.7	25.3
2537	5.00	750,543.20	10.3	1,868,478.30	5.6	25.1
2538	5.00	734,781.70	11	2,331,737.90	6.2	24.9
2539	5.00	808,485.20	9.3	2,682,535.70	5.8	25.3
2540	5.00	849,443.90	11.5	3,279,003.10	5.8	31.3
2541	4.50	961,664.40	6	3,596,977.90	5.5	41.3
2542	3.00	1,125,113.10	4	3,413,998.00	5.7	37.8
2543	2.50	1,354,549.80	3.5	3,410,771.80	6.9	40.1
2544	1.75	1,625,212.70	3	3,316,844.40	3.9	44.4
2545	1.50	1,798,531.90	2	3,230,745.00	2.2	43.0
2546	1.00	2,263,712.90	1.3	2,949,463.70	1.4	41.5
2547	0.75	2,589,187.30	1	2,816,506.30	2.1	40.2

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2547)

ตารางผนวกที่ 2 สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารพาณิชย์ไทย

Dependent Variable: LDHBANK

Method: Least Squares

Date: 04/29/07 Time: 01:15

Sample: 2531 2547

Included observations: 17

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	4118.108	14421.97	0.285544	0.7805
TIMEDEP	0.040627	0.005919	6.863772	0.0000
BLOA	0.049881	0.015920	3.133146	0.0095
SET	42.71367	12.48428	3.421396	0.0057
INF	-8984.639	2364.800	-3.799323	0.0029
DUMMY	-82123.55	14551.50	-5.643650	0.0002
R-squared	0.946287	Mean dependent var		84291.59
Adjusted R-squared	0.921872	S.D. dependent var		46039.43
S.E. of regression	12868.62	Akaike info criterion		22.03354
Sum squared resid	1.82E+09	Schwarz criterion		22.32761
Log likelihood	-181.2851	F-statistic		38.75865
Durbin-Watson stat	2.230576	Prob (F-statistic)		0.000001

ตารางผนวกที่ 3 สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ
ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ

Dependent Variable: LDHBANK

Method: Least Squares

Date: 04/29/07 Time: 01:17

Sample: 2531 2547

Included observations: 17

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-12760.71	15693.73	-0.813108	0.4334
TIMEDEP	0.044774	0.006307	7.098763	0.0000
BLOAI	0.123524	0.056384	2.190777	0.0509
SET	52.80959	14.85970	3.553879	0.0045
INF	-7226.741	2554.919	-2.828560	0.0164
DUMMY	-82930.32	16732.55	-4.956228	0.0004
R-squared	0.929231	Mean dependent var		84291.59
Adjusted R-squared	0.897063	S.D. dependent var		46039.43
S.E. of regression	14771.19	Akaike info criterion		22.30931
Sum squared resid	2.40E+09	Schwarz criterion		22.60338
Log likelihood	-183.6291	F-statistic		28.88703
Durbin-Watson stat	2.183717	Prob(F-statistic)		0.000006

ตารางผนวกที่ 4 สมการความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของธนาคารพาณิชย์ไทย: กรณีแหล่งเงินทุนกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ไทย คือ
ปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศ

Dependent Variable: LDHBANK

Method: Least Squares

Date: 04/29/07 Time: 01:18

Sample: 2531 2547

Included observations: 17

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	8808.991	15348.42	0.573935	0.5776
TIMEDEP	0.043024	0.005669	7.589078	0.0000
BLOAF	0.057126	0.019063	2.996663	0.0122
SET	38.86771	12.85484	3.023587	0.0116
INF	-9642.394	2516.724	-3.831328	0.0028
DUMMY	-79942.29	14981.32	-5.336132	0.0002
R-squared	0.944038	Mean dependent var		84291.59
Adjusted R-squared	0.918601	S.D. dependent var		46039.43
S.E. of regression	13135.29	Akaike info criterion		22.07456
Sum squared resid	1.90E+09	Schwarz criterion		22.36863
Log likelihood	-181.6337	F-statistic		37.11252
Durbin-Watson stat	2.328261	Prob(F-statistic)		0.000002

ประวัติการศึกษา และการทำงาน

ชื่อ – นามสกุล	นางสาวปวีณา ตรีขรรค์ชัย
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 27 เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2524
สถานที่เกิด	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ประวัติการศึกษา	เศรษฐศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) มหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตสงขลา จังหวัดสงขลา
ประวัติการทำงาน	ฝ่ายบริหารธุรกิจลูกค้าบุคคล กรุงเทพฯ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ (สำนักงานใหญ่)