



วิทยานิพนธ์

ผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์
ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

**THE EFFECT OF COMMERCIAL BANKS ' REAL ESTATE
LOANS ON THE REAL ESTATE SECTOR GROWTH IN
THAILAND**

นางสาวอัจฉรา ประธานทิพย์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

พ.ศ. 2550



ใบรับรองวิทยานิพนธ์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

ปริญญา

เศรษฐศาสตร์

เศรษฐศาสตร์

สาขา

ภาควิชา

เรื่อง ผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของ
สาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

The Effect of Commercial Banks' Real Estate Loans on the Real Estate Sector
Growth in Thailand

นามผู้วิจัย นางสาวอัจฉรา ประธานทิพย์

ได้พิจารณาเห็นชอบโดย

ประธานกรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์สันติยา เอกอัคร, Ph.D.)

กรรมการ

(รองศาสตราจารย์ชลลดา หลวงพิทักษ์, Ph.D.)

กรรมการ

(อาจารย์ชวลีพร เปี่ยมสมบูรณ์, พศ.ม.)

หัวหน้าภาควิชา

(รองศาสตราจารย์จิรพรรณ กุลดิลก, ศ.ม.)

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์รับรองแล้ว

(รองศาสตราจารย์วินัย อัจจงหาญ, M.A.)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

วิทยานิพนธ์

เรื่อง

ผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์
ในประเทศไทย

The Effect of Commercial Banks' Real Estate Loans on the Real Estate Sector
Growth in Thailand

โดย

นางสาวอังฉรา ประธานทิพย์

เสนอ

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
เพื่อความสมบูรณ์แห่งปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต

พ.ศ. 2550

อัญญา ประธานทิพย์ 2550: ผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ปรินญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ ปรธานกรรมการที่ปรึกษา: ผู้ช่วยศาสตราจารย์สันติยา เอกอัคร, Ph.D.
119 หน้า

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย จำแนกรายภาค และเพื่อศึกษาผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย โดยทำการศึกษาทั้งในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ ซึ่งใช้ข้อมูลทุติยภูมิตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549 วิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน (Shift and Share Analysis) และสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model)

ผลการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนพบว่าภาคเหนือและภาคใต้มีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลางนั้น มีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทิศทางตรงข้าม กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน ซึ่งการศึกษาได้มุ่งเน้นความสำคัญที่ผลกระทบของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ จากผลการศึกษาพบว่า ถ้าปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ภาคใต้ และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกัน ส่วนปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารออมสินที่เพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงลดลง

จากผลการวิจัยมีข้อเสนอแนะดังนี้คือ รัฐบาลและธนาคารแห่งประเทศไทย ควรสนับสนุนนโยบายการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือและภาคใต้ และควรปรับปรุงเงื่อนไขการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง โดยให้ธนาคารพาณิชย์เข้าไปศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างละเอียดรอบคอบ อีกทั้งควรสนับสนุนนโยบายการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ แทนการผ่านธนาคารออมสิน เนื่องจากก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงบวกต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

Achara Prathanthip 2007: The Effect of Commercial Banks' Real Estate Loans on the Real Estate Sector Growth in Thailand. Master of Economics, Major Field: Economics, Department of Economics. Thesis Advisor: Assistant Professor Santiya Eag-arkara, Ph.D. 119 pages.

The purposes of this study are: (1) to study the real estate sector growth which classify by region, (2) to study the effect of real estate loans of commercial banks and government's bank for special purpose on the real estate sector growth in each region of Thailand. This study uses both descriptive and quantitative analyses. In quantitative analysis, the study applies the Shift and Share Model and the multiple regression model. The data sets used here is secondary data from year 1991 to year 2006.

The results of the Shift and Share analysis showed that in the North and the South region, real estate loans from commercial banks and the gross domestic products in real estate sector were positively correlated. On the contrary, in the North East and the Central region, real estate loans from commercial banks and the gross domestic products in real estate sector were negatively correlated. The results from multiple regression model which emphasized the effect of the commercial banks' real estate loans and government's bank for special purpose on the real estate sector growth in Thailand found that by increasing in real estate loans in the North and the South regions and real estate loans of the Government Housing Bank, the gross domestic products of real estate sector growth was also increase. Furthermore, by increasing in real estate loans in the North East and the Central regions as well as real estate loans of the Government Savings Bank, the gross domestic products of real estate sector growth was decline.

From the results, the suggestions of this study are: Thai government and Bank of Thailand should stimulate the real estate loans policy in the North and the South region as well as should improve the real estate loans requirements in the North East and the Central region by encouraging the commercial banks to carefully analyze real estate project feasibility. In addition, the government should stimulate the real estate loans policy via the Government Housing Bank instead of the Government Savings Bank because it will generate positive effect on real estate sector growth in Thailand.

Student's signature

Thesis Advisor's signature

/ /

กิตติกรรมประกาศ

ในการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จลุล่วงไปได้ฉัน ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ผศ.ดร. สันติยา เอกอัคร ประธานกรรมการที่ปรึกษาเป็นอย่างสูง ที่กรุณาสละเวลาให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะและแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด รวมทั้งขอกราบขอบพระคุณ รศ.ดร. ชลลดา หลวงพิทักษ์ กรรมการวิชาเอก ที่กรุณาสละเวลาให้คำแนะนำ แนวคิด ตลอดจนข้อเสนอแนะต่าง ๆ ซึ่งเป็นประโยชน์สำหรับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้อย่างยิ่ง รวมทั้งอ. ชูลิพร เปี่ยมสมบูรณ์ กรรมการวิชาการ และผู้แทนบัณฑิตวิทยาลัย ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำเพิ่มเติมเพื่อความสมบูรณ์ยิ่งขึ้นของวิทยานิพนธ์ พร้อมกันนี้ ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณคณาจารย์ทุก ๆ ท่าน ที่กรุณาประสาทความรู้ต่าง ๆ อันเป็นพื้นฐานสำคัญของวิทยานิพนธ์

นอกจากนี้ผู้เขียนขอขอบคุณพี่ ๆ เจ้าที่โครงการ ทีมมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ทุกท่านที่ได้คอยช่วยเหลือผู้เขียนในหลาย ๆ ด้านระหว่างการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มาโดยตลอด รวมทั้งขอขอบคุณเพื่อน ๆ ร่วมรุ่นปริญญาโททุกคนที่ได้คอยช่วยเหลือและเป็นกำลังใจแก่ผู้เขียนตลอดมาเช่นกัน

ท้ายสุดนี้ ผู้วิจัยขอขอบพระคุณบิดา มารดา และพี่ชาย ที่สนับสนุนให้เห็นคุณค่าทางการศึกษาตลอดมา คุณค่าอันพึงมีจากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ขอมอบเป็นเครื่องบูชาพระคุณบิดา มารดา ครู อาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่าน ถ้าหากมีข้อบกพร่องประการใดอันมิพึงปรารถนาจากการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้วิจัยขอน้อมรับไว้เพียงผู้เดียว

อัจฉรา ประธานทิพย์

พฤษภาคม 2550

สารบัญ

	หน้า
สารบัญตาราง	(3)
สารบัญภาพ	(8)
บทที่ 1 บทนำ	1
ความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	10
ขอบเขตของการวิจัย	10
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	11
นิยามศัพท์	12
บทที่ 2 การตรวจเอกสาร	13
แนวคิดทางทฤษฎี	13
ผลงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง	23
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	31
วิธีการเก็บข้อมูล	31
วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	32
แบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย	32
บทที่ 4 สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจำแนกรายภาค	47
สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	47
สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ	53
สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	56
สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลาง	59
สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้	62
บทที่ 5 ผลการวิจัย	66
ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน	66
ส่วนที่ 2 การวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยเชิงเส้น	82

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ	92
สรุปผลการวิจัย	92
ข้อเสนอแนะ	96
เอกสารและสิ่งอ้างอิง	99
ภาคผนวก	102
ภาคผนวก ก สมการแบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน	103
ภาคผนวก ข การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น	105
ภาคผนวก ค การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูล	107
ภาคผนวก ง การประมาณค่าโดยใช้วิธี OLS	112
ภาคผนวก จ ตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลอง	117
ประวัติการศึกษา และการทำงาน	119

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ ที่ราคาตลาดปัจจุบัน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549	2
2	ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2534-2549	4
3	ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์แก่ภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549	6
4	อัตราส่วนของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวล รวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์แยกรายภาค ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 – 2549	7
5	อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ราย ภาค ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535–2549	9
6	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ และปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2534-2549	51
7	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคเหนือ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2534-2549	54
8	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือและปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคาร พาณิชย์ไทยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2534-2549	57

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
9	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางและปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคกลางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549	60
10	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549	63
11	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	67
12	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	69
13	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	71
14	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	73
15	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภาคกลางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	75

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
16	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคกลางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	77
17	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	79
18	การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	81
19	ค่าสถิติเบื้องต้นของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์	83
20	ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองเศรษฐกิจแบบถดถอยเชิงซ้อน	84
21	ผลการทดสอบความนิ่งของตัวแปรที่อยู่ในแบบจำลอง	85
22	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	87
ตารางผนวกที่		
1	การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้นของตัวแปรในแบบจำลอง	106

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่		หน้า
2	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์	108
3	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ	108
4	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	109
5	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง	109
6	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้	110
7	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลที่อยู่ในรูปลอการิทึมธรรมชาติจากธนาคารอาคารสงเคราะห์	110
8	การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลที่อยู่ในรูปลอการิทึมธรรมชาติจากธนาคารออมสิน	111
9	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 โดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	113
10	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 และได้แก้ปัญหามา Serial Correlation โดยการประยุกต์ใช้ AR(q) Model	114

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางผนวกที่		หน้า
11	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 โดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	115
12	ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 และได้แก้ปัญหา Serial Correlation โดยการประยุกต์ใช้ AR(q) Model	116
13	ข้อมูลของตัวแปรในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี Ordinary Least Square: OLS	118

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	แนวโน้มอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	3
2	ผลกระทบของนโยบายการเงินต่อเส้น LM	19
3	ผลกระทบของนโยบายการเงินต่อเส้นอุปสงค์รวม	20
4	ตัวทวิอุปทานเงินตรา	22
5	แนวโน้มอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ กับอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	52
6	แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ กับอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ในภาคเหนือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	55
7	แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ กับอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	58
8	แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ กับอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ในภาคกลาง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	61

สารบัญญภาพ (ต่อ)

ภาพที่		หน้า
9	แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ กับอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ในภาคใต้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549	64

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของปัญหา

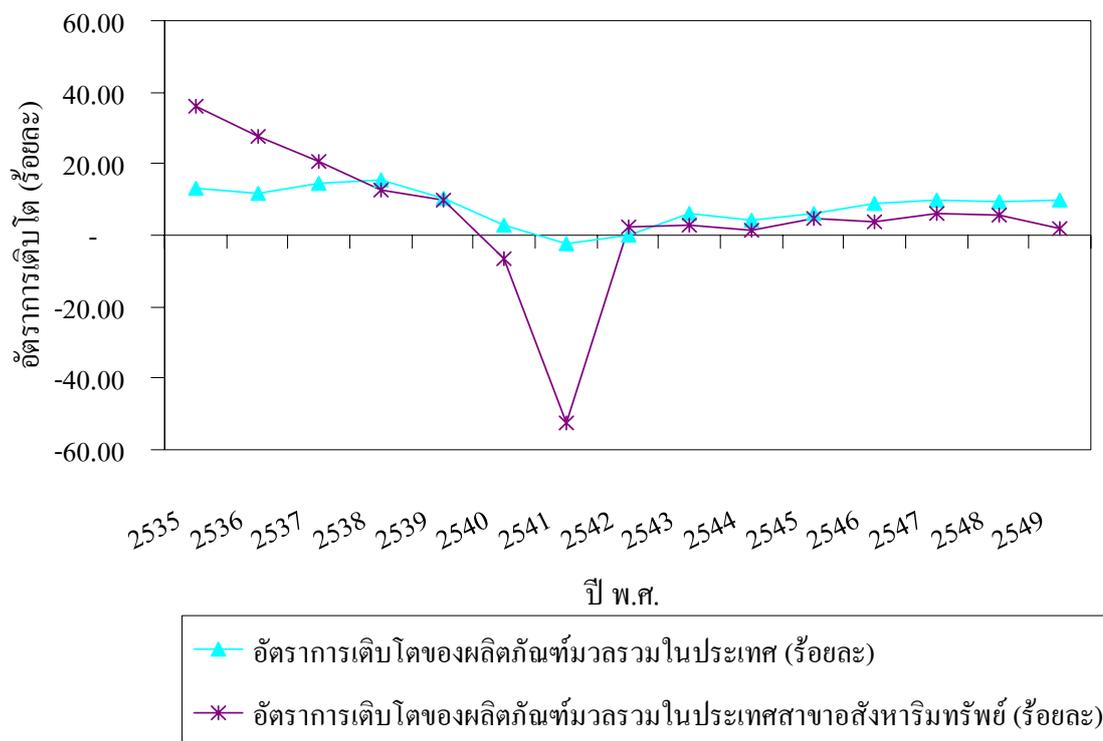
อสังหาริมทรัพย์ เป็นสาขาเศรษฐกิจที่สำคัญอย่างหนึ่งของประเทศ เนื่องจากเป็นสาขาที่มีความเกี่ยวเนื่องเป็นลูกโซ่ทั้งธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง รวมถึงระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่าง ๆ ซึ่งช่วยก่อให้เกิดรายได้ และการจ้างงาน โดยอาจกล่าวได้ว่าสาขาอสังหาริมทรัพย์ นั้นสะท้อนทิศทางระบบเศรษฐกิจมวลรวมอย่างหนึ่ง เช่น ถ้าปีใดการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูหรือซบเซา ก็จะสะท้อนให้เห็นว่าระบบเศรษฐกิจมวลรวมขณะนั้นมีแนวโน้มรุ่งเรืองหรือตกต่ำไปด้วย ดังนั้นสาขาอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกับธุรกิจประเภทอื่นที่รับผลกระทบจากเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจ เนื่องจากนโยบายการกำหนดค่าของเงินให้เงินบาทลอยตัว ราคาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างปรับราคาเพิ่มสูงขึ้น ทำให้การก่อสร้างโครงการต่างๆ ต้องหยุดชะงักโดยที่ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549 สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วง คือ ช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ และช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

พิจารณาจากตารางที่ 1 พบว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2535-2539 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จะสูงกว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศอย่างมาก เช่นในปี พ.ศ. 2535 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเท่ากับร้อยละ 12.94 และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 36.12 แต่ในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540-2541 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงมากกว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศอย่างมาก โดยในปี พ.ศ. 2540 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเท่ากับร้อยละ 2.64 และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ -6.80 และช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2542-2549 พบว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมีอัตราการเติบโตที่ใกล้เคียงกันจากภาพที่ 1 จะพบว่า อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอดช่วงปี พ.ศ. 2535-2549

ตารางที่ 1 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาตลาดปัจจุบัน
ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ล้านบาท)	ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)	อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)
2534	2,506,627.32	133,838.00	-	-
2535	2,830,916.11	182,182.00	12.94	36.12
2536	3,165,186.32	232,190.99	11.81	27.45
2537	3,629,340.72	280,595.00	14.66	20.85
2538	4,186,211.60	315,513.99	15.34	12.44
2539	4,611,041.49	346,262.98	10.15	9.75
2540	4,732,609.65	322,733.01	2.64	-6.80
2541	4,626,447.00	153,368.00	-2.24	-52.48
2542	4,637,079.00	157,127.00	0.23	2.45
2543	4,922,731.00	161,792.00	6.16	2.97
2544	5,133,502.00	163,862.00	4.28	1.28
2545	5,450,643.00	171,751.00	6.18	4.81
2546	5,928,975.00	178,367.00	8.78	3.85
2547	6,503,488.00	189,508.00	9.69	6.25
2548	7,104,228.00	199,865.00	9.24	5.47
2549	7,813,050.00	203,857.00	9.98	2.00

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)



ภาพที่ 1 แนวโน้มของอัตรการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และอัตรการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

เนื่องจากสาขาอสังหาริมทรัพย์มีความเกี่ยวเนื่องกับระบบเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ และมีความสัมพันธ์กับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ดังนั้นรัฐบาลให้ความสำคัญต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจากแหล่งต่างๆ เช่น ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน เป็นต้น ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทสำคัญในการระดมเงินออม และการให้กู้ยืม โดยเฉพาะการระดมเงินออม เพื่อให้การสนับสนุนสินเชื่อแก่สาขาอสังหาริมทรัพย์ เมื่อพิจารณาจากตารางที่ 2 จะพบว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549 ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสัดส่วนปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 55.48 ซึ่งเป็นสัดส่วนสูงที่สุดเมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่นๆ รองมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ตามลำดับ โดยในช่วงปี พ.ศ. 2534-2543 ธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูงกว่าธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แต่หลังจากปี พ.ศ. 2543 นั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูงกว่าธนาคารพาณิชย์ และธนาคารออมสิน ตลอดช่วงปี พ.ศ. 2544-2549 ส่วนธนาคารออมสินนั้นมีสัดส่วนของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตลอด

ช่วงปี พ.ศ. 2534-2549 ดังนั้นจะเห็นได้ว่าธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน จึงเป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทในการสร้างเงินในรูปแบบการปล่อยสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ที่มีผลกระทบ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2 ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินประเภทต่าง ๆ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี	ธนาคารพาณิชย์	สัดส่วน	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	สัดส่วน	ธนาคารออมสิน	สัดส่วน	รวม	สัดส่วน
2534	207,140	84.87	36,260	14.86	654	0.27	244,054	100.00
2535	251,125	83.28	49,788	16.51	628	0.21	301,541	100.00
2536	303,801	81.22	69,594	18.61	648	0.17	374,043	100.00
2537	364,208	78.63	98,217	21.20	768	0.17	463,193	100.00
2538	400,184	73.97	139,321	25.75	1,486	0.27	540,991	100.00
2539	426,100	67.97	195,776	31.23	4,987	0.80	626,863	100.00
2540	490,521	69.18	210,665	29.71	7,821	1.10	709,007	100.00
2541	506,115	61.40	294,011	35.67	24,224	2.94	824,350	100.00
2542	514,335	62.86	280,884	34.33	23,066	2.82	818,285	100.00
2543	339,709	52.89	275,737	42.93	26,844	4.18	642,290	100.00
2544	243,253	44.01	274,454	49.65	35,040	6.34	552,747	100.00
2545	249,571	41.80	294,843	49.38	52,698	8.83	597,112	100.00
2546	331,198	43.95	332,699	44.15	89,737	11.91	753,634	100.00
2547	381,311	43.36	393,039	44.69	105,051	11.95	879,401	100.00
2548	418,263	41.65	469,909	46.80	115,987	11.55	1,004,159	100.00
2549	419,200	38.98	535,583	49.80	120,758	11.23	1,075,541	100.00
รวม	5,638,894	55.48	3,914,520	38.52	609,743	6.00	10,163,157	100.00

หมายเหตุ: สัดส่วน หมายถึงปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของแต่ละสถาบันการเงินเทียบกับปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์รวมทุกสถาบันการเงิน (ร้อยละ)

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

การที่ภาคเศรษฐกิจสาขาอสังหาริมทรัพย์จะสามารถพัฒนา และขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง นั้น จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องอาศัยแหล่งเงินทุนทั้งในด้านการระดมเงินออม และการให้สินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน แต่เนื่องจากที่ ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549 ธนาคารพาณิชย์ไทยมีสัดส่วนการให้เงินสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ รวมเท่ากับร้อยละ 55.48 ซึ่งเป็นมูลค่าสูงที่สุดเมื่อเทียบกับสถาบันการเงิน และเมื่อพิจารณา แนวโน้มของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในภาคต่าง ๆ จากตารางที่ 3 จะ พบว่า ก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2535-2537 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาค มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2537 ซึ่ง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับร้อยละ 83.50 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าภาคอื่น และหลังจาก ปี พ.ศ. 2537-2539 อัตรา การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาคมีการปรับตัวลดลง อย่างต่อเนื่อง โดยช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540-2541 มีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์มีการปรับตัวลงอย่างมาก ยกเว้นอัตราการเติบโตของปริมาณ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางที่ปรับตัวสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับร้อย ละ 17.68 อีกทั้งอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั่วประเทศ มีการปรับตัวสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับร้อยละ 15.12 เช่นกัน

ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจสถาบันการเงินในประเทศมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อใน สาขาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ในปี พ.ศ. 2544 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้ ปรับตัวลดลง อย่างรวดเร็ว มีค่าเท่ากับร้อยละ -19.95, -24.32, -28.35 และ -40.57 ตามลำดับ หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2546 รัฐบาลได้ออกมาตรการฟื้นฟูอสังหาริมทรัพย์ และการปรับโครงสร้างหนี้ ทำให้อัตราการ เติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาค มีการปรับตัวสูงขึ้นจนถึง ช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาค มีการปรับตัวลดลง เนื่องจากราคาน้ำมัน อัตราดอกเบี้ย และราคาวัสดุก่อสร้าง มีแนวโน้ม สูงขึ้น รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมือง ทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอการ ลงทุนไปก่อน ดังนั้นธนาคารพาณิชย์จึงมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อในสาขาอสังหาริมทรัพย์ มากขึ้น

ตารางที่ 3 ปริมาณสินเชื่อสงฆ์ฮาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	ภาคเหนือ		ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ		ภาคกลาง		ภาคใต้		ทั่วประเทศ	
	ปริมาณสินเชื่อ (ล้านบาท)	อัตรากา เรอ (ร้อยละ)								
2534	6,938.42	-	1,482.30	-	194,048.58	-	4,671.00	-	207,140.30	-
2535	8,687.06	25.20	1,953.90	31.82	235,218.04	21.22	5,265.90	12.74	251,124.90	21.23
2536	10,462.30	20.44	3,419.10	74.99	282,918.60	20.28	7,001.40	32.96	303,801.40	20.98
2537	13,737.90	31.31	6,274.20	83.50	334,383.20	18.19	9,812.70	40.15	364,208.00	19.88
2538	16,691.30	21.50	9,154.30	45.90	362,200.92	8.32	12,137.80	23.69	400,184.32	9.88
2539	16,675.50	-0.09	9,427.50	2.98	386,323.80	6.66	13,673.30	12.65	426,100.10	6.48
2540	14,861.10	-10.88	8,674.20	-7.99	454,619.20	17.68	12,366.70	-9.56	490,521.20	15.12
2541	14,274.60	-3.95	8,345.30	-3.79	471,204.08	3.65	12,291.20	-0.61	506,115.18	3.18
2542	12,571.40	-11.93	8,153.00	-2.30	481,659.60	2.22	11,951.20	-2.77	514,335.20	1.62
2543	10,438.42	-16.97	6,468.20	-20.66	312,393.26	-35.14	10,409.60	-12.90	339,709.48	-33.95
2544	8,355.60	-19.95	4,895.30	-24.32	223,815.91	-28.35	6,186.00	-40.57	243,252.81	-28.39
2545	7,789.41	-6.78	4,492.50	-8.23	231,528.67	3.45	5,760.90	-6.87	249,571.48	2.60
2546	11,618.16	49.15	6,167.00	37.27	301,083.23	30.04	12,330.00	114.03	331,198.39	32.71
2547	13,597.56	17.04	7,232.41	17.28	346,580.05	15.11	13,901.00	12.74	381,311.01	15.13
2548	11,612.39	-14.60	7,778.60	7.55	383,920.88	10.77	14,951.00	7.55	418,262.87	9.69
2549	11,761.96	1.29	7,256.98	-6.71	384,282.60	0.09	15,898.00	6.33	419,199.54	0.22

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

จากตารางที่ 4 พบว่า ปริมาณสินเชื้อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ และภาคใต้มีอัตราส่วนในปี พ.ศ. 2534 เท่ากับร้อยละ 70.28 และ 60.52 ตามลำดับ จะเห็นว่าภาคเหนือ และภาคใต้มีอัตราส่วนใกล้เคียงกัน ในขณะที่ภาคกลางมีอัตราส่วนของปริมาณสินเชื้อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2534 เท่ากับร้อยละ 180.06 ซึ่งเป็นอัตราส่วนสูงกว่าภาคอื่น ๆ อีกทั้งภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราส่วนของปริมาณสินเชื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2534 เท่ากับร้อยละ 17.48 ซึ่งเป็นอัตราส่วนต่ำกว่าภาคอื่น ๆ จะเห็นว่าการเพิ่มมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภาค จะใช้ปริมาณสินเชื้อสังหาริมทรัพย์ต่างกัน ขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจรายภาค

ตารางที่ 4 อัตราส่วนของสินเชื้อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์แยกรายภาค ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 – 2549

ปี พ.ศ.	ภาคเหนือ (ร้อยละ)	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ร้อยละ)	ภาคกลาง (ร้อยละ)	ภาคใต้ (ร้อยละ)
2534	70.28	17.48	180.06	60.52
2535	72.03	17.87	156.83	57.21
2536	68.01	22.27	149.51	57.30
2537	78.65	33.46	145.68	66.15
2538	83.30	41.02	141.53	70.40
2539	73.61	35.36	139.46	68.56
2540	65.10	31.75	179.88	62.31
2541	69.84	34.91	510.41	73.57
2542	59.11	32.91	512.70	69.71
2543	48.51	25.74	321.39	58.00
2544	38.74	19.42	226.93	33.52
2545	34.75	17.12	223.35	29.64
2546	51.56	23.24	277.03	59.83
2547	58.37	26.56	293.64	66.33
2548	48.09	25.59	310.78	68.65
2549	40.75	21.77	314.96	80.90

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

ปริมาณสินเชื่อบริษัทของธนาคารพาณิชย์ที่ให้กับภาคต่าง ๆ จะนำไปใช้ในการพัฒนาภูมิภาค เพื่อก่อให้เกิดการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ จากตารางที่ 5 พบว่าในปี พ.ศ. 2549 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคใต้ มีอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 9.63 -1.24 และ-9.76 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าต่ำมากเมื่อเปรียบเทียบกับภาคเหนือ ซึ่งอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์สูงถึงร้อยละ 19.53 จะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างกันของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างภูมิภาคเป็นอย่างมาก

การศึกษาครั้งนี้ ก็เพื่อต้องการพิจารณาถึงผลกระทบของสินเชื่อบริษัทในภาคต่าง ๆ ที่ผ่านมาของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งถือว่าเป็นสถาบันการเงินที่สำคัญที่สุดสถาบันหนึ่งในการให้สินเชื่อแก่ภูมิภาคต่าง ๆ เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ได้ให้สินเชื่อบริษัทในสัดส่วนที่สูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ รองมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ตามลำดับ ดังนั้นจึงได้ทำการศึกษาถึงผลกระทบของสินเชื่อบริษัทจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกับปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในแต่ละภาคด้วย เพื่อที่จะนำสินเชื่อดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคต่าง ๆ และก่อให้เกิดการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ หากผู้ดำเนินนโยบายทราบถึงทิศทางของความสำคัญของการให้สินเชื่อบริษัทแก่ภูมิภาคต่าง ๆ ก็จะสามารถวางแผนการดำเนินนโยบายด้วยความรอบคอบมากขึ้น อันจะช่วยให้การดำเนินนโยบายบรรลุเป้าหมายหลักในการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ หรือเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาในด้านต่าง ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ตารางที่ 5 อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์รายภาค ตั้งแต่
ปี พ.ศ. 2535–2549

(หน่วย: ร้อยละ)

ปี พ.ศ.	ภาคเหนือ	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคกลาง	ภาคใต้
2535	22.16	28.96	39.17	19.27
2536	27.56	40.43	26.17	32.74
2537	13.54	22.15	21.30	21.41
2538	14.72	18.99	11.49	16.21
2539	13.06	19.47	8.24	15.68
2540	0.77	2.47	-8.76	-0.48
2541	-10.47	-12.50	-63.47	-15.82
2542	4.06	3.62	1.76	2.61
2543	1.18	1.43	3.47	4.69
2544	0.25	0.33	1.47	2.82
2545	3.91	4.09	5.10	5.32
2546	0.53	1.15	4.85	6.03
2547	3.39	2.58	8.60	1.69
2548	3.66	11.67	4.67	3.92
2549	19.53	9.63	-1.24	-9.76

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาสภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจำแนกรายภาค
2. เพื่อศึกษาผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย

ขอบเขตของการวิจัย

1. ศึกษาเฉพาะธนาคารพาณิชย์ที่ตั้งในประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมี 17 ธนาคาร ได้แก่

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ธนาคารเอเชีย จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 22 เมษายน 2545) ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 1 กรกฎาคม 2548) ธนาคารสากลพาณิชย์แห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 8 สิงหาคม 2548) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 1 ตุลาคม 2548) ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 19 ธันวาคม 2548) ธนาคาร สินเอเชีย จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 23 ธันวาคม 2548) ธนาคารจีอี มัชนี เพื่อรายย่อย จำกัด (มหาชน) (ประกอบกิจการเมื่อ 6 มกราคม 2549)

2. ศึกษาธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ 2 ธนาคาร คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน

3. ในการศึกษาครั้งนี้จะแบ่งภูมิภาคตามการแบ่งของธนาคารแห่งประเทศไทยจำนวน 4 ภาค ดังนี้

- 1) ภาคเหนือ ประกอบด้วย 17 จังหวัด ได้แก่ กำแพงเพชร เชียงใหม่ เชียงราย ตาก

นครสวรรค์ น่าน พะเยา พิจิตร พิษณุโลก เพชรบูรณ์ แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง ลำพูน สุโขทัย
อุตรดิตถ์ และอุทัยธานี

2) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ประกอบด้วย 20 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ ขอนแก่น ชัยภูมิ
นครพนม นครราชสีมา บุรีรัมย์ มหาสารคาม ยโสธร ร้อยเอ็ด เลย มุกดาหารศรีสะเกษ
สกลนคร สุรินทร์ หนองคาย อุตรธานี อุบลราชธานี อำนาจเจริญ สระแก้ว และ หนองบัวลำภู

3) ภาคกลาง ประกอบด้วย 25 จังหวัด ได้แก่ จันทบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ตราด
นครนายก ปราจีนบุรี ระยอง กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี ราชบุรี สมุทรสงคราม
สุพรรณบุรี ชัยนาท นครปฐม อโยธยา ลพบุรี สิงห์บุรี สระบุรี อ่างทอง นนทบุรี สมุทรปราการ
สมุทรสาคร ปทุมธานี และกรุงเทพมหานคร

4) ภาคใต้ ประกอบด้วย 14 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ ชุมพร ตรัง นครศรีธรรมราช
นราธิวาส ปัตตานี พังงา พัทลุง ภูเก็ต ยะลา ระนอง สงขลา สตูล และ สุราษฎร์ธานี

4. ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาจะเป็นข้อมูลรายปีทุติยภูมิ (Secondary Data) ตั้งแต่ปี
พ.ศ. 2534-2549

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

จากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ผู้ศึกษามุ่งหวังให้เกิดประโยชน์ต่อหน่วยงานของรัฐ วิชาการ
แห่งประเทศไทย และธนาคารพาณิชย์ ที่เกี่ยวข้องในการสนับสนุนงานด้านสินเชื่อสหกรณ์
โดยสามารถใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการ หรือนโยบายการให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการ
ธุรกิจสหกรณ์อย่างเหมาะสมตามสภาพภูมิศาสตร์ และสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น
เพื่อก่อให้เกิดการเติบโตของสาขาสหกรณ์ในระดับภูมิภาคของประเทศมากที่สุด

นิยามศัพท์

สินเชื่อดังหาริมทรัพย์ (สุภาวดี ชูเหล็ก, 2548)

หมายถึง เงินให้สินเชื่อหรือเงินให้กู้ยืม แก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่เกี่ยวกับการสร้าง จำหน่าย จ่ายโอน การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน เพื่อประโยชน์ในทางการค้า

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ (ชนินทร์ พิทยาวิษ, 2547) ประกอบด้วย

1. ธุรกิจประเภทจัดสรรบ้านและที่ดินรวมทั้งอาคารพาณิชย์ หมายถึง การจัดสร้างอาคาร เพื่อที่อยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์ เพื่อจำหน่าย ลักษณะการลงทุนในธุรกิจประเภทนี้เป็นการลงทุน ในที่ดินและอาคาร ซึ่งถือว่าเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ประจำโดยเป็นการลงทุนในสินค้าที่จะ พัฒนาหรือผลิตรายใดทำให้เกิดรายได้โดยตรงแก่ธุรกิจ

2. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออก ได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งได้แก่ ห้องชุด รวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ ส่วนกลาง ซึ่งได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สิน อื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคอสังหาริมทรัพย์ (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, 2549)

หมายถึงมูลค่ารวมของการก่อสร้างทุกประเภท ซึ่งเริ่มนับตั้งแต่มูลค่าการใช้จ่ายงานปรับ พื้นดิน งานรากฐาน งานโครงสร้าง งานไฟฟ้าประปา งานทาสี งานตกแต่งภายใน เพื่อให้ใช้งาน สิ่งก่อสร้างได้ตามวัตถุประสงค์

บทที่ 2

การตรวจเอกสาร

ในบทนี้จะกล่าวถึงแนวคิดทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาผลกระทบของสินเชื่อสหกรณ์การพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

แนวคิดทางทฤษฎี

ในส่วนนี้จะกล่าวถึงแนวคิดทางทฤษฎีเศรษฐศาสตร์ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาผลกระทบของสินเชื่อสหกรณ์การพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งประกอบด้วย อุปทานเงินตรา (The Supply of Money: M^s) และผลกระทบของนโยบายการเงินต่ออุปสงค์รวม

อุปทานเงินตรา (The Supply of Money: M^s)

Branson (1986 อ้างใน สันติยา เอกอัคร, 2546) ได้อธิบายเรื่องอุปทานเงินตรา ว่าในแบบจำลองเชิงสถิติเบื้องต้น M^s ถูกกำหนดให้คงที่ หรือเป็นปัจจัยที่ถูกกำหนดมาจากภายนอกแบบจำลอง โดยธนาคารกลาง M^s จะถูกกำหนดให้มีความหมายแตกต่างกันไปดังนี้ M_1 ประกอบด้วยพันธบัตรและเหรียญกษาปณ์ในมือของประชาชนและเงินฝากเพื่อเรียก M_2 จะหมายถึง M_1 บัญชีออมทรัพย์ กองทุนตลาดเงิน (money market funds) ดังนั้นจะเห็นได้ว่า M_1 นั้นมีสภาพคล่องสูงสุดแต่ผลตอบแทนที่ได้จากการถือ M_1 จะมีค่าต่ำสุด สำหรับในปัจจุบันเมื่อเทคโนโลยีด้านการเงินมีประสิทธิภาพมากขึ้น และตลาดการเงินเสรีมากขึ้น M_2 จึงมีบทบาทสำคัญมากขึ้นต่อระบบเศรษฐกิจ

ธนาคารกลางของประเทศต่าง ๆ จะมีหน้าที่และบทบาทโดยตรงในการรักษาเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจโดยเฉพาะอย่างยิ่งการป้องกันภาวะเงินเฟ้อ รวมถึงป้องกันวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างอื่น ในการที่จะให้บรรลุวัตถุประสงค์สูงสุด (ultimate goal) ดังกล่าว ธนาคารกลาง

จะต้องมีการกำหนดเป้าหมายระดับกลาง (intermediate target) ซึ่งหมายถึงปริมาณเงิน หรืออัตราดอกเบี้ย โดยใช้เครื่องมือของนโยบายการเงิน (the instruments of monetary policy)

เครื่องมือที่ธนาคารกลางใช้สำหรับควบคุม M^s ในระบบเศรษฐกิจคือ การกำหนดเงินสดสำรองต่อเงินฝากเพื่อเรียก (reserve requirement against deposits) ซึ่งจะกำหนดอย่างชัดเจนว่า ธนาคารกลางและสถาบันการเงินจะต้องสำรองเงินสดไว้เป็นสัดส่วนกับเงินฝากเพื่อเรียกทั้งหมด โดยฝากไว้กับธนาคารกลาง ธนาคารกลางสามารถดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลง M^s โดยผ่านกลไกของเงินสดสำรองได้ 3 วิธีสำคัญ คือ

1. การซื้อขายพันธบัตรในตลาด (open market operation) เช่น ถ้าธนาคารกลางต้องการเพิ่มปริมาณเงินโดยการซื้อพันธบัตรจากตลาด ก็จะจ่ายเช็คให้กับผู้ขายพันธบัตร ซึ่งจะนำไปฝากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งสามารถนำไปสร้างเงินฝากได้เป็นทวีคูณ ในประเทศพัฒนาแล้ว ธนาคารกลางจะเข้าทำการซื้อขายในตลาดทุกวันเพื่อเปลี่ยนแปลงปริมาณเงิน
2. การให้กู้ที่อัตราดอกเบี้ยคิดลด (discount window) ธนาคารพาณิชย์กู้จากธนาคารกลางที่อัตราดอกเบี้ยต่ำ แล้วนำมาฝากเป็นส่วนหนึ่งของเงินสดสำรองที่เพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์สามารถสร้างเงินฝากเพิ่มขึ้นคล้ายคลึงกับวิธีแรก ซึ่งจะขึ้นอยู่กับนโยบายของธนาคารพาณิชย์เองเป็นสำคัญ
3. การเปลี่ยนแปลงอัตราเงินสดสำรอง (reserve ratio) ถ้าธนาคารกลางต้องการให้ M^s ขยายตัว ก็ลดอัตราเงินสดสำรองเพื่อเปิดโอกาสให้ธนาคารพาณิชย์สร้างเงินได้ในปริมาณที่มากขึ้น

วิธีที่สามจะเป็นวิธีการใช้ที่ค่อนข้างเป็นทางการ เมื่อธนาคารกลางต้องการส่งสัญญาณให้รู้ว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการเงินอย่างสำคัญ วิธีที่สองเป็นการเปิดโอกาสให้ธนาคารพาณิชย์มีเงินสดสำรองอย่างเพียงพอ ภายใต้งैอนไขของเครดิตทั้งหมดในระบบเศรษฐกิจที่กำหนดโดยธนาคารกลาง ส่วนในวิธีแรกเป็นนโยบายที่ดำเนินการเป็นประจำวัน เช่น เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงกว่าระดับที่ต้องการ ธนาคารกลางแทรกแซงโดยซื้อพันธบัตร ($P_b = Y/r$) จะทำให้ราคาพันธบัตรสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยลดลง อุปทานเงินตราในระบบเศรษฐกิจขยายตัว เป็นต้น

กลไกในการขยายอุปทานเงินตรา จากคำจำกัดความของปริมาณเงิน (M_1) ที่ใช้ในการวิเคราะห์จะรวมเงินสด และบัญชีเงินฝากเพื่อเรียกของธนาคารพาณิชย์ ถ้าธนาคารกลางต้องการจะเพิ่มอุปทานเงินตราในระบบเศรษฐกิจ โดยซื้อพันธบัตรรัฐบาล 1,000 ล้านบาท ให้กับประชาชน ผู้ขายพันธบัตรให้กับธนาคารกลาง เมื่อผู้ขายพันธบัตรนำเงินไปฝากกับธนาคาร A ธนาคาร A จะมีหนี้สิน 1,000 ล้านบาท ทางด้านทรัพย์สินก็จะกันสำรองไว้ 100 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 900 ล้านบาท ธนาคาร A สามารถนำออกสู่ระบบโดยการปล่อยกู้ ถ้าผู้กู้เงินจำนวนนี้ไปใช้จ่ายให้กับลูกค้าของธนาคาร B ในงบดุลของธนาคาร B ก็จะมีหนี้สินจำนวน 900 ล้านบาท ด้านทรัพย์สินจะประกอบด้วยเงินสดสำรอง 90 ล้านบาท และเงินให้กู้ 810 ล้านบาท ถ้าผู้กู้เงินจำนวนนี้ไปจ่ายให้กับลูกค้าของธนาคาร C ในงบดุลของธนาคาร C ก็จะมีหนี้สินจำนวน 729 ล้านบาท ด้านทรัพย์สินจะประกอบด้วยเงินสดสำรอง 81 ล้านบาท และเงินให้กู้อีก 729 ล้านบาท เป็นลูกโซ่เช่นนี้ไปเรื่อย ๆ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงของปริมาณเงิน คือ

$$\begin{aligned}\Delta M &= 1,000 + 900 + 810 + \dots \\ &= 1,000 [1 + 0.9 + (0.9)^2 + \dots] \\ &= 1,000 \left[\frac{1}{1 - 0.9} \right] = 10,000 \text{ ล้านบาท} \quad (1) \\ \Delta M &= \frac{1}{z} \Delta R\end{aligned}$$

โดยที่ ΔR คือส่วนของเงินสดสำรองที่เพิ่มขึ้น เช่น จำนวนเงินที่ธนาคารกลางใช้ซื้อหลักทรัพย์ในตลาด

z คือ สัดส่วนของเงินสดสำรองที่กำหนดโดยธนาคารกลาง

ดังนั้นสมการ (1) แสดงให้เห็นถึงตัวทวีเงินสดสำรอง (reserve multipliers)

ปัจจัยที่กำหนดอุปทานเงินตรา ความสัมพันธ์ระหว่างอุปทานเงินตรา (M_1) กับส่วนสำรองที่ไม่ได้ถูกยืมมา (unborrowed reserves: RB) จะขึ้นอยู่กับปัจจัย 2 ประการคือ

1. ความพอใจของผู้บริโภคระหว่างการถือเงินกับการถือบัญชีเงินฝากเพื่อเรียก
2. เงินสดสำรองส่วนเกิน (excess reserves: RE) ที่ถือโดยธนาคารพาณิชย์ หรือเงินสำรองที่ยืมผ่าน discount window (borrowed reserves: RB)

และปัจจัยประการที่ 2 นี้เองที่จะทำให้ M^s เป็นฟังก์ชันของอัตราดอกเบี้ยและส่งผลทำให้ความชันของเส้น LM เปลี่ยนแปลงไป

แบบจำลองวิเคราะห์อุปทานเงินตรา

กำหนดให้	M	คือ	อุปทานเงินตรา
	C_p	คือ	เงินสดในมือประชาชน
	D_p	คือ	เงินฝากเพื่อเรียกในระบบธนาคารพาณิชย์
	RR	คือ	เงินสำรองที่ต้องมีไว้ตามกฎหมาย

$$M_1 = C_p + D_p \quad (2)$$

ถ้าประชาชนมีพฤติกรรมในการถือถือ $h\%$ ของเงินทั้งหมดในรูปของเงินสดส่วนที่เหลือ $(1-h)$ ฝากไว้กับธนาคารพาณิชย์

$$C_p = hM \quad (3)$$

$$D_p = (1-h)M \quad (4)$$

$$RR = zD_p = z(1-h)M \quad (5)$$

เงินสดสำรองที่ธนาคารพาณิชย์ถือไว้ทั้งหมดสามารถที่จะแจกแจงได้ 2 ประเภทคือ

1. ตามแหล่งที่มาของเงินสดสำรอง (sources of reserves) จะประกอบด้วย เงินสำรองส่วนที่ไม่ได้กู้ยืมมา (unborrowed Reserves: RU) โดยการซื้อพันธบัตรรัฐบาลในตลาดพันธบัตร และเงินสำรองส่วนที่กู้ยืมมา (borrowed Reserves: RB) โดยธนาคารพาณิชย์กู้ยืมจากธนาคารกลางผ่านกลไกของส่วนลด

2. ตามการใช้ไปของเงินสดสำรอง (used of reserves) ซึ่งจะประกอบด้วย เงินสำรองตามข้อบังคับ (Required Reserve: RR) เงินสดสำรองส่วนเกิน (Excess Reserve: RE) และเงินสดในมือประชาชน เนื่องจากการซื้อพันธบัตรของรัฐบาล เงินบางส่วนจะกลายเป็นเงินสดในมือประชาชน

ถ้ากำหนดให้ T_R คือ เงินสำรองทั้งหมดจะเขียนเป็นเอกลักษณ์เงินสำรอง (reserve identity) ได้ดังนี้

$$RU + RB \equiv T_R \equiv RR + RE + C_p \quad (6)$$

จากสมการ (6) จะช่วยให้หาสมการที่แสดงเครื่องมือทางนโยบายของธนาคารกลางที่ใช้ควบคุมปริมาณเงิน โดยผ่านวิธีการซื้อขายพันธบัตรในตลาด ได้ดังนี้

$$RU = RB + RE - RB + C_p = RR + RF + C_p \quad (7)$$

เมื่อ RF คือ Net Free Reserves ซึ่งหมายถึงเงินสำรองส่วนเกินที่ถูกปรับด้วยฐานะการกู้ยืมสุทธิจากธนาคารกลาง ซึ่งจะเป็นฟังก์ชันของอัตราดอกเบี้ย ถ้าแทนค่าสมการ (3) และ (5) ลงในสมการ (7) จะได้

$$\begin{aligned} RU &= z(1-h)M + RF + hM \\ M &= \frac{RU - RF}{h + z(1-h)} = \frac{RU - RF}{z + h(1-z)} \end{aligned} \quad (8)$$

$$\frac{\partial M}{\partial RU} > 0$$

$$\frac{\partial M}{\partial RF}, \frac{\partial M}{\partial h}, \frac{\partial M}{\partial z} < 0$$

จากสมการ (8) สรุปได้ว่า M มีความสัมพันธ์กับ RU ไปในทิศทางเดียวกัน เมื่อธนาคารกลางทำการซื้อพันธบัตร ซึ่งเปรียบเสมือนการเพิ่ม unborrowed reserves แต่ M มีความสัมพันธ์กับ RF, h และ z ในทิศทางตรงกันข้าม เช่น เมื่อธนาคารพาณิชย์ถือ free reserve มากขึ้น จะทำให้ปริมาณเงินลดลง ดังนั้นทั้งธนาคารกลาง ธนาคารพาณิชย์ และประชาชน ทุกฝ่ายล้วนมีส่วนในการกำหนดอุปทานเงินตรา โดยธนาคารกลางเป็นผู้กำหนดค่า z ซึ่งมีผลกระทบต่อ M และ ธนาคารกลางเป็นผู้กำหนด RU โดยผ่านวิธีการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาด ธนาคารพาณิชย์จะเป็นผู้กำหนด RF (RE - RB) โดยการตัดสินใจถือสำรองส่วนเกิน และการตัดสินใจกู้ยืมผ่านหน้าต่างส่วนลด และประชาชนเป็นผู้กำหนด h หรือความพอใจของประชาชนในการเลือกระหว่างการถือเงินสดกับบัญชีเงินฝากเพื่อเรียก โดยจากสมการที่ (8) สามารถเขียนใหม่เป็นสองส่วนคือ

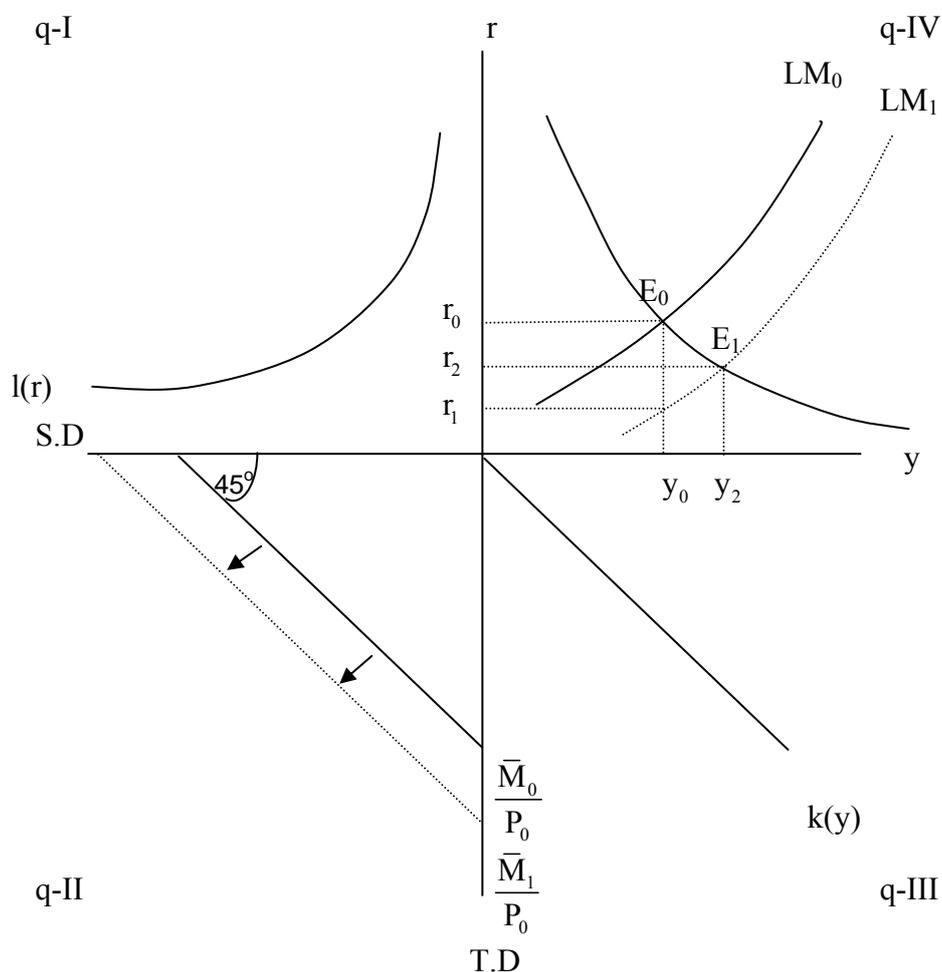
$$M = \frac{RU}{h+z(1-h)} - \frac{RF}{h+z(1-h)} \quad (9)$$

โดยเทอมแรกแสดงถึงส่วนของอุปทานเงินตราที่ถูกกำหนดโดยความคิดริเริ่มของธนาคารกลาง จึงถือว่าเป็นปัจจัยที่ถูกกำหนดจากภายนอก ส่วนเทอมที่ 2 จะถูกกำหนดโดยระบบธนาคารที่มีปฏิริยาสนองตอบต่อโอกาสในการปล่อยกู้ และอัตราดอกเบี้ย ซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์ดังตัวอย่างต่อไปนี้

ในช่วงที่เกิดภาวะเครดิตตึงตัว (tight credit condition) เมื่อความต้องการเงินกู้มีมาก เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานของเงินสำรองที่ไม่ได้กู้ยืมมา (unborrowed reserve) P_b จะลดลงและอัตราดอกเบี้ยจะสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์จะลดเงินสำรองส่วนเกินลงให้มากที่สุดเท่าที่จะกระทำได้และจะทำการกู้ผ่านหน้าต่างคิดลดเพื่อเพิ่ม RB ให้สูงขึ้น มีความเป็นไปได้ว่า RF จะเป็นลบในภาวะเครดิตตึงตัว ในทางตรงกันข้ามเมื่อเครดิตมีความอ่อนตัวลงความต้องการเงินกู้มีน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานของ RU เพิ่ม RE และลดการกู้ผ่านหน้าต่างคิดลด สามารถที่จะคาดได้ว่า RF จะเป็นบวก ธนาคารพาณิชย์จะมีเงินสำรองส่วนที่เป็นอิสระมากขึ้น

ดังนั้น RF กับอัตราดอกเบี้ยมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้าม พิจารณาจากสมการ (9) ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูง RF จะมีค่าน้อยหรือติดลบทำให้ M^s มีค่าบวก ในทางตรงกันข้าม ที่อัตราดอกเบี้ยต่ำ ๆ RF มีค่ามากหรือเป็นบวก จะทำให้ M^s ลดลง ดังนั้นถ้าวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยกับอุปทานเงินตราจะมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

ผลกระทบของนโยบายการเงินต่ออุปสงค์รวม

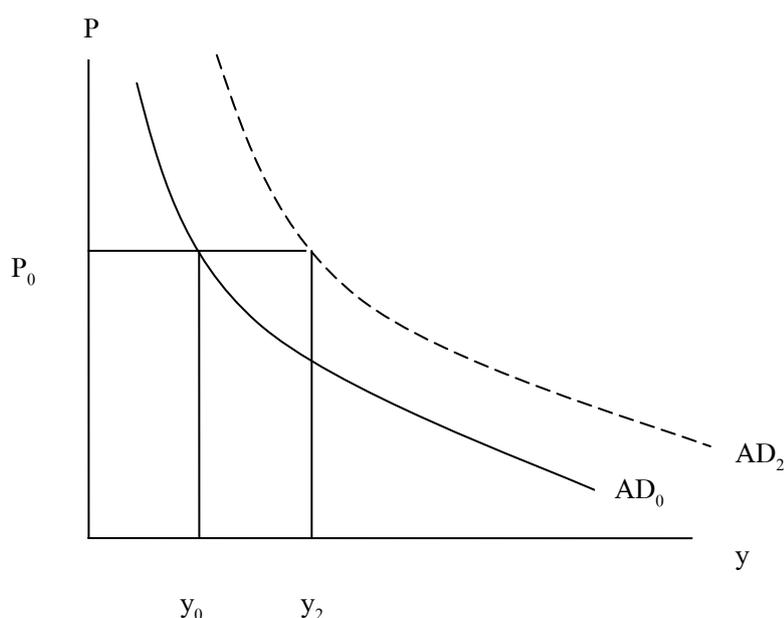


ภาพที่ 2 ผลกระทบของนโยบายการเงินต่อเส้น LM

Branson (1986 อ้างใน สันติยา เอกอัคร, 2546) ได้อธิบายผลกระทบของนโยบายการเงินต่อเส้น LM จากภาพที่ 2 จุดสภาพเริ่มแรกที่ E_0 , $r = r_0$ และ $y = y_0$ ถ้ามีการเพิ่มปริมาณเงิน \bar{M}_0 เป็น \bar{M}_1 และกำหนดให้ตัวแปรนโยบายการคลังคงที่ เมื่อใช้ 4 quadrant diagram มาทำการวิเคราะห์ อธิบายถึงผลกระทบที่ทำให้เส้น LM เคลื่อนย้ายจาก LM_0 เป็น LM_1 ได้ และเกิดจุดดุลยภาพใหม่ที่ E_2 , $r = r_2$ และ $y = y_2$ ณ ระดับราคาคงที่ คือ P_0

นั่นคือการขยายตัวจาก y_0 เป็น y_2 ที่ระดับราคา P_0 ก็คือ การเคลื่อนย้ายของเส้นอุปสงค์รวมจาก AD_0 เป็น AD_2 ดังภาพที่ 3 ดังนั้นนโยบายการจัดการอุปสงค์รวมที่จะทำให้ y ขยายตัวโดยระดับ

ราคาคงที่นั้นสามารถใช้เครื่องมือดำเนินนโยบาย 3 ประการคือ การเพิ่มค่าใช้จ่ายภาครัฐบาล และการลดภาษีเป็นนโยบายการคลังแบบขยายตัว (expansionary fiscal policy) และการเพิ่มปริมาณเงินเป็นนโยบายการเงินแบบขยายตัว (expansionary monetary policy)



ภาพที่ 3 ผลกระทบของนโยบายการเงินต่อเส้นอุปสงค์ร่วม

ขั้นตอนการปรับตัวของระบบเศรษฐกิจจากดุลยภาพเริ่มแรก (r_0, y_0) ก็คือ เมื่อปริมาณเงินเพิ่ม จาก \bar{M}_0 เป็น \bar{M}_1 ที่ $y = y_0$ อัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินตราจะลดลงอย่างรวดเร็วจาก r_0 เป็น r_1 เป็นผลกระทบต่อเนื่องถึงอุปสงค์การลงทุนที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น และ y ก็ขยายตัวเพิ่มขึ้น การขยายตัวของ y จะทำให้อุปสงค์เงินตราเพื่อการประกอบธุรกรรมมีมากขึ้น อัตราดอกเบี้ยต้องปรับตัวสูงขึ้นไปตามเส้น LM_1 เข้าสู่ภาวะดุลยภาพที่จุดตัดระหว่าง IS_0 กับ LM_1 ที่ r_2 และ y_2 ซึ่งทั้งตลาดผลผลิตและตลาดเงินตราอยู่ในภาวะดุลยภาพ

หรือสามารถที่จะอธิบายได้โดยใช้การปรับตัวในตลาดพันธบัตรเมื่อธนาคารกลางเพิ่มปริมาณเงินโดยการซื้อพันธบัตรทำให้ราคาพันธบัตรปรับตัวสูงขึ้น อัตราดอกเบี้ยจะปรับตัวลดลงจนใจให้ภาคธุรกิจขยายการลงทุน ระดับรายได้ดุลยภาพ (y) จะขยายตัวพร้อม ๆ กับการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเข้าสู่จุดดุลยภาพใหม่ที่ $E_2, r = r_2$ และ $y = y_2$

จะเห็นได้ว่าทั้งนโยบายการคลังและนโยบายการเงินแบบขยายตัว จะทำให้ระดับรายได้
 คุลยภาพ y ขยายตัว แต่การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยจะแตกต่างกัน นอกจากนี้ผลผลิตที่ขยาย
 เพิ่มขึ้นนี้ จะถูกใช้ไปโดยภาคต่างๆ ของระบบเศรษฐกิจแตกต่างกัน นั่นคือการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่าย
 ภาครัฐบาลสัดส่วนของผลผลิตจะถูกใช้ไปโดยภาครัฐบาล การลดอัตราภาษีจะทำให้การบริโภค
 ของภาคครัวเรือนเพิ่ม ในขณะที่การเพิ่มปริมาณเงินจะทำให้การลงทุนภาคเอกชนขยายตัว ดังนั้น
 ทางเลือกในการใช้นโยบายเหล่านี้จะต้องคำนึงถึงจุดประสงค์ว่าต้องการให้เกิดผลกระทบกับภาคใด
 ของระบบเศรษฐกิจ

ตัวทวีของการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงิน

$$\text{ตลาดผลผลิต:} \quad y = c(y - t(y)) + i(r) + g \quad (1)$$

$$\text{ตลาดเงินตรา:} \quad \bar{M} / P_0 = l(r) + k(y) \quad (2)$$

$$\begin{aligned} dy &= c'(dy - t' dy) + i' dr + dg \\ dy &= c'(1 - t') dy + i' dr + dg \end{aligned} \quad (3)$$

เมื่อ m คือ ปริมาณเงินตราที่แท้จริงผันแปรได้

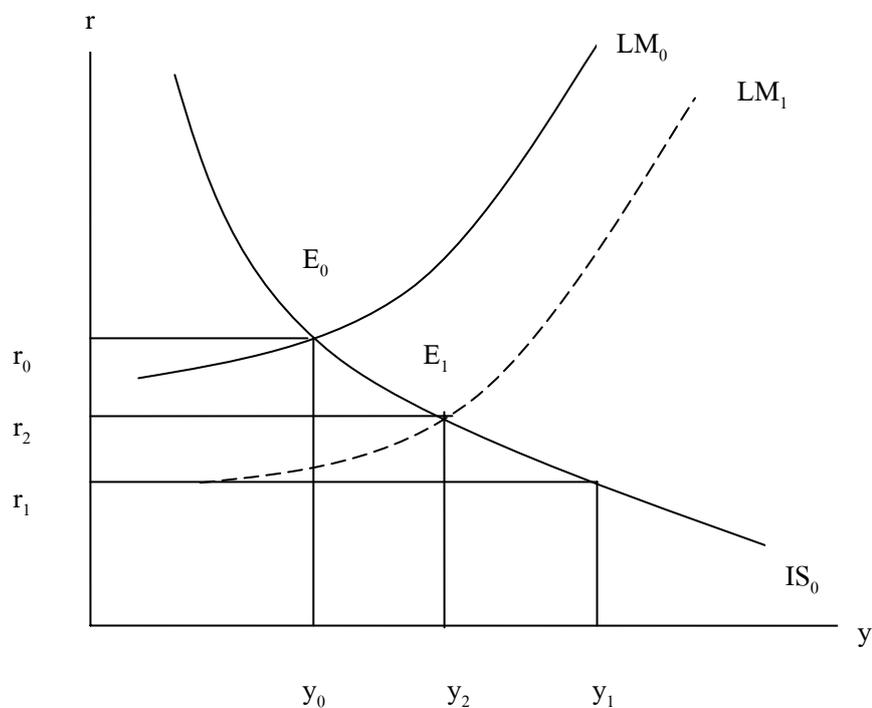
$$\begin{aligned} dm &= l' dr + k' dy \\ dr &= \frac{dm}{l'} - \frac{k'}{l'} dy \end{aligned} \quad (4)$$

แทนค่าสมการ (4) ลงในสมการ (3) และกำหนดให้ g คงที่

$$\begin{aligned} dy &= c'(1 - t') dy + \frac{i' dm}{l'} - \frac{i' k' dy}{l'} \\ dy &= \frac{i' / l'}{1 - c'(1 - t') + i' k' / l'} dm \end{aligned} \quad (5)$$

จะเห็นได้ว่าการเปลี่ยนแปลงในรายได้ที่แท้จริง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงิน จะมี
 เทอมในสัดส่วนเหมือนกับกรณีของการใช้นโยบายอื่นๆ แต่ตัวเลขจะแตกต่างออกไป ซึ่งเทอม
 $(i' / l' \cdot dm)$ แสดงให้เห็นถึงผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงของ y อันเนื่องมาจากการลงทุน
 ภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นสนองตอบต่อการลดลงของอัตราดอกเบี้ยเมื่อมีการเพิ่มปริมาณเงินสมการ (5)

แสดงการหาค่าการเปลี่ยนแปลงใน y เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินสามารถที่จะอธิบายได้โดยใช้ภาพที่ 4



ภาพที่ 4 ตัวทวิอุปทานเงินตรา

ดุลยภาพเริ่มแรกอยู่ที่ E_0 เมื่อ $r = r_0$ $y = y_0$ การเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินจาก \bar{M}_0 เป็น \bar{M}_1 ทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลงอย่างทันที r_0 เป็น r_1 ที่ระดับรายได้ y_0 ถ้าเส้น LM_1 มีลักษณะขนานไปกับแกนอน ค่าความชันเท่ากับ 0, y ก็จะขยายตัวมากในขนาดที่เท่ากับ $y_0 y_1$ นั่นคือ

$$dy = \frac{i'/l'}{1 - c'(1 - t')} dm$$

แต่ถ้าเส้น LM มีความชันเป็นบวก y ก็จะขยายตัวในขนาดที่น้อยกว่า $y_0 y_1$ ในที่นี้ y ขยายตัวในขนาดเท่ากับ $y_0 y_2$ เท่านั้น เมื่อคำนึงถึงผลกระทบในตลาดเงินตรา

ผลงานการวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สมชาย มะลิ (2535) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณเงินให้สินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ของสถาบันการเงินในประเทศไทย” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณเงินให้สินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ การศึกษานี้ใช้ข้อมูลทศวรรษรายปี ระหว่างปี พ.ศ. 2519-2533 โดยใช้สมการเส้นถดถอยเชิงซ้อนวิเคราะห์หาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณเงินให้สินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละสถาบันการเงิน

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบในทางบวกต่อปริมาณเงินให้สินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบในทางลบ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และราคาวัสดุก่อสร้าง และที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีผลกระทบในทางบวกต่อปริมาณเงินให้สินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบในทางลบ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และราคาวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีผลกระทบในทางบวกต่อปริมาณเงินให้สินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากภายในและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง

เจนดา จุลนวล (2541) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การวิเคราะห์เปรียบเทียบการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์กับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจภูมิภาคในประเทศไทย” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงแนวโน้มนโยบายของธนาคารพาณิชย์ในการจัดสรรสินเชื่อให้แก่สาขาเศรษฐกิจต่าง ๆ ในภูมิภาค และพฤติกรรมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจภูมิภาคของประเทศไทย โดยใช้ข้อมูลทศวรรษในระหว่างปี พ.ศ. 2528-2538

จากการศึกษาโดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนพบว่าสาขาการเกษตรเหมือนแร่ บริการ บริโภคส่วนบุคคล และอื่น ๆ มีการเติบโตที่ไม่สอดคล้องกับผลิตภัณฑ์มวลรวมรายภาค นอกจากนี้บางสาขาเศรษฐกิจ โดยเฉพาะสาขาการพาณิชย์และการเงิน และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในทุกภูมิภาคยกเว้นกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเติบโตที่น้อยกว่าการเติบโต

ของสาขาเศรษฐกิจเดียวกับในระดับประเทศ จากผลการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ช่วงปี พ.ศ. 2528-2538 ปรากฏว่ามีการระดมเงินฝากและปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น และกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยส่วนใหญ่เป็นการให้สินเชื่อในสาขาการพาณิชย์ อุตสาหกรรมการเงิน และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่สาขาเศรษฐกิจหลักในประเทศได้แก่ สาขาการอุตสาหกรรม พาณิชย์ เกษตร และบริการ

ธรรมทัศน์ เจนเจริญพันธ์ (2541) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “บทบาทของสินเชื่อการเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อการเติบโตของสาขาการเกษตรกรรม” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการดำเนินงานด้านสินเชื่อการเกษตรของธนาคารพาณิชย์กับการปฏิบัติตามนโยบาย และเป้าหมายในการให้สินเชื่อการเกษตรของรัฐบาล เพื่อวิเคราะห์บทบาทของสินเชื่อการเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อการเติบโตของสาขาเกษตรกรรมในภูมิภาคต่าง ๆ การศึกษานี้ใช้แบบจำลองโครงสร้างอุตสาหกรรมและการเติบโตของท้องถิ่น (the industrial structure model of regional growth) หรือรู้จักกันในนาม “Shift and Share Analysis” (Richardson, 1976) เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างสินเชื่อการเกษตรของธนาคารพาณิชย์กับความเจริญเติบโตของสาขาเกษตรกรรม โดยจะทำการวิเคราะห์ทั้งภาคการเงิน (Financial sector) และภาคที่แท้จริง (Real sector) ขนานกันไป เพื่อเปรียบเทียบการเติบโตของตัวแปรทางการเงิน คือ สินเชื่อการเกษตรกับมูลค่าเพิ่มของสาขาเกษตรกรรมที่แท้จริง ทั้ง 4 ภาค

ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ให้สินเชื่อการเกษตรต่ำกว่าเป้าหมายที่รัฐบาลกำหนด ยกเว้นตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2535 – 2537 เนื่องมาจากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 รัฐบาลได้ขยายกลุ่มเป้าหมายของการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น คือ ได้รวมการค้าส่งและการส่งออกผลิตผลทางการเกษตรไว้ด้วยกัน นอกจากนี้ยังพบว่า ภาคการเงินในทุกภูมิภาคมีการเติบโตของสินเชื่อการเกษตรสูงกว่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติในระดับประเทศ โดยภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้มีการเติบโตของสินเชื่อการเกษตรสูงกว่าสินเชื่อการเกษตรในระดับประเทศ ส่วนภาคกลางและภาคเหนือ มีการเติบโตของสินเชื่อการเกษตร ต่ำกว่าการเติบโตของสินเชื่อการเกษตรในระดับประเทศเมื่อพิจารณาภาคที่แท้จริง พบว่าในทุกภูมิภาคสาขาเกษตรกรรมมีการเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติในระดับประเทศ และทุกภูมิภาค ยกเว้นภาคใต้ มีการเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติในระดับประเทศ ของสาขาเกษตรกรรมมากกว่าการเติบโตของสาขาเกษตรกรรมระดับประเทศ ดังนั้นภาคใต้จึงเป็นภาคเดียวที่มีแบบแผนการเติบโตที่ดี และเหมาะสมสอดคล้องตามสมมุติฐานที่ตั้งไว้ นอกจากนี้การวิเคราะห์ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ซึ่งแสดงทิศทาง

ความสัมพันธ์ระหว่างการเปลี่ยนแปลงสินเชื่อการเกษตรกับการเปลี่ยนแปลงผลผลิตจากสาขาเกษตรกรรมในแต่ละภูมิภาคพบว่า มีค่าเป็นบวกในภาคกลางและภาคใต้ แต่มีค่าเป็นลบในภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้นได้นำแนวคิดในการใช้แบบจำลองโครงสร้างอุตสาหกรรมและการเติบโตของท้องถิ่น (The industrial structure model of regional growth) หรือทฤษฎี Shift-Share Analysis เพื่อวิเคราะห์ในภาคผลผลิตที่แท้จริง และภาคการเงินที่แท้จริง โดยในภาคผลผลิตจะเปรียบเทียบระหว่างการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น และเปรียบเทียบระหว่างการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละท้องถิ่นกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และในภาคการเงินจะเปรียบเทียบระหว่างการเติบโตของปริมาณเงินให้สินเชื่อของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในระดับประเทศกับการเติบโตของปริมาณเงินให้สินเชื่อในระดับประเทศเบื้องต้น และเปรียบเทียบระหว่างการเติบโตของปริมาณเงินให้สินเชื่อของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละท้องถิ่นกับการเติบโตของปริมาณเงินให้สินเชื่อของอสังหาริมทรัพย์ในระดับประเทศ

สุขสวัสดิ์ ชื่นสมบัติ (2541) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “การให้สินเชื่ออุตสาหกรรมการผลิตของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย” โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาถึงความสำคัญของสินเชื่ออุตสาหกรรมการผลิตจากธนาคารพาณิชย์ที่มีต่อความเจริญเติบโตของภาคอุตสาหกรรมผลิตในประเทศไทย โดยแยกศึกษาเป็นรายภาคภูมิศาสตร์ ได้แก่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคใต้ และภาคกลาง ตามลำดับ

จากผลการศึกษาพบว่า สินเชื่ออุตสาหกรรมจากธนาคารพาณิชย์มีความสัมพันธ์กับการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมในระดับที่สูงมากและความสัมพันธ์เป็นไปในทิศทางเดียวกัน นอกจากนี้ ยังพบว่าทุกภูมิภาคของประเทศไทย มีแนวโน้มที่จะได้รับสินเชื่ออุตสาหกรรมเพิ่มขึ้น โดยภาคกลางยังคงได้รับในสัดส่วนที่สูงที่สุดมาโดยตลอดในขณะที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และภาคใต้ได้รับในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน แต่ได้รับน้อยกว่าภาคกลางมาก เมื่อพิจารณาอัตราการเติบโตของปริมาณเงินให้สินเชื่ออุตสาหกรรม พบว่าภาคเหนือและภาคกลางมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยใกล้เคียงกับอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของสินเชื่ออุตสาหกรรมในระดับประเทศ ส่วน

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้ มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่ำกว่าภาคอื่นๆ และต่ำกว่าระดับประเทศ ส่วนอัตราการเติบโตของผลผลิตรายสาขาอุตสาหกรรม ทุกภาคมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น โดยที่ภาคเหนือมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยที่สูงที่สุด และสูงกว่าอัตราการเพิ่มเฉลี่ยในระดับประเทศเล็กน้อย ในขณะที่ภาคกลาง และภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยใกล้เคียงกับระดับประเทศ ส่วนภาคใต้มีอัตราการเพิ่มเฉลี่ยต่ำกว่าระดับประเทศ อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มเฉลี่ยของปริมาณเงินให้สินเชื่ออุตสาหกรรมสูงกว่าอัตราการเพิ่มของผลผลิตรายภาคสาขาอุตสาหกรรมในทุกภูมิภาค นอกจากนี้จากการวิเคราะห์อัตราส่วนของปริมาณเงินให้สินเชื่ออุตสาหกรรมต่อผลผลิตภาคอุตสาหกรรม พบว่าอัตราส่วนดังกล่าวมีแนวโน้มสูงขึ้นในทุกภูมิภาค

จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้นได้นำแนวคิดในการใช้แบบจำลองโครงสร้างอุตสาหกรรมและการเติบโตของท้องถิ่น (the industrial structure model of regional growth) หรือทฤษฎี Shift-Share Analysis เพื่อวิเคราะห์ในภาคผลผลิตที่แท้จริง และภาคการเงินในการศึกษารั้งนี้

BIDC RESEARCH CORNER (2000) จากการศึกษาที่หลากหลาย เช่น เศรษฐกิจของท้องถิ่นมีอัตราการเติบโตที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง อุตสาหกรรมใดควรเป็นอุตสาหกรรมกลุ่มเป้าหมายและอื่นๆ ที่นักวางแผน นักวิเคราะห์และนักพัฒนาเศรษฐกิจต้องการหาคำตอบ และแก้ปัญหาในแต่ละวันนั้น สามารถหาคำตอบได้โดยใช้ทฤษฎีต่างๆ ดังตัวอย่างต่อไปนี้ Population Projection Techniques, Shift-Share Analysis, Economic Base Analysis and Location Quotients, Input-Output Analysis, Optimization Techniques และ Benefit-Cost Analysis

การศึกษารั้งนี้ได้นำเสนอ Shift-Share Analysis ในการวิเคราะห์ ซึ่งผู้แต่งเชื่อว่าทฤษฎีนี้สามารถบ่งบอกได้ว่าอุตสาหกรรมใดเป็นผู้นำทางด้านเศรษฐกิจหรือเป็นอุตสาหกรรมที่ล่าหลังได้ และช่วยในการตัดสินใจเรื่องการคัดสรรพนักงานในอุตสาหกรรม นอกจากนี้ทฤษฎี Shift-Share Analysis ยังสามารถช่วยพัฒนานโยบายด้านโครงสร้างทางเศรษฐกิจด้วยเช่นกัน โดยทำการเปรียบเทียบอัตราการจ้างงานในแต่ละรายอุตสาหกรรมของรัฐ Texas กับอัตราการจ้างงานในแต่ละรายอุตสาหกรรมโดยรวมของประเทศสหรัฐอเมริกาในช่วงปี ค.ศ. 1997-2000 ผลการวิเคราะห์ มี 5 อุตสาหกรรมที่เป็นผู้นำได้แก่ อิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ ยาง และผลิตภัณฑ์อื่น ๆ สิ่งทอ ผลิตภัณฑ์หิน เครื่องปั้นดินเผาและแก้ว และ ไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ ในทางตรงกันข้ามมี 5 อุตสาหกรรมที่ล่าหลังมีดังนี้ อุปกรณ์และผลิตภัณฑ์ที่เกี่ยวข้อง เสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มและ

เครื่องประดับ เคมี เครื่องจักรยกเว้นอุปกรณ์ไฟฟ้า และ เฟอร์นิเจอร์และชิ้นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้นการจะมีการพัฒนาทางด้านอิเล็กทรอนิกส์และอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ และสิ่งทอมากยิ่งขึ้น

ข้อจำกัดของ Shift-Share

ทฤษฎี Shift-Share Analysis เป็นเพียงเครื่องมือช่วยในการพรรณนา ดังนั้นการใช้ทฤษฎี Shift – Share Analysis นี้คู่กับ การวิเคราะห์อื่น ๆ ด้วย เนื่องจาก Shift – Share Analysis ไม่สามารถวิเคราะห์หลาย ๆ ปัจจัยได้ เช่น ผลกระทบของวงจรธุรกิจ และการระบุการเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของปัจจัยที่ศึกษา

ทฤษฎีนี้เป็นการวิเคราะห์แบบ Snap-Shot ของเศรษฐกิจท้องถิ่น ณ เวลาสองจุด ดังนั้นการวิเคราะห์โดยทฤษฎีนี้อาจไม่สามารถเสนอภาพโดยรวมที่ชัดเจนของเศรษฐกิจท้องถิ่นและประเทศได้ ในทางกลับกันทฤษฎีนี้นำเสนอรูปแบบที่เข้าใจง่าย และเป็นวิธีการที่ไม่ซับซ้อนในการแยกการสนับสนุนระดับชาติและอุตสาหกรรมจากการเติบโตระดับท้องถิ่น และทฤษฎีนี้ยังเป็นประโยชน์สำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ต้องการเสนอโอกาสและการเติบโตในอนาคต

จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้นได้นำแนวคิด และข้อจำกัดในการใช้แบบจำลองโครงสร้างอุตสาหกรรมและการเติบโตของท้องถิ่น (the industrial structure model of regional growth) หรือทฤษฎี Shift-Share Analysis มาวิเคราะห์ในภาคการผลิตที่แท้จริง และภาคการเงินในการศึกษาคั้งนี้

Chompurat (2545) ได้ศึกษาเรื่อง Locational Growth Of Thai Textile Manufacturing Industry: A Shift-Share Approach โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษาคั้งนี้ เพื่อวิเคราะห์ถึงการเติบโตของอุตสาหกรรมสิ่งทอในประเทศไทย ระหว่างปี พ.ศ. 2533 ถึงปี พ.ศ. 2542 โดยนำจำนวนของโรงงานสิ่งทอ และแรงงานมาคำนวณ โดยประยุกต์ใช้กับ Shift-Share Analysis ซึ่งทำการศึกษาโดยแบ่งพื้นที่ของประเทศไทยเป็น 4 พื้นที่ตาม พื้นที่การส่งเสริมการลงทุน ที่ทำการประกาศ โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนซึ่งน่าสนใจสิ่งหนึ่งของภาคอุตสาหกรรมในประเทศไทย คือ การรวมอุตสาหกรรมต่าง ๆ มาไว้ในเขตกรุงเทพฯ และพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งประกอบด้วย 6 จังหวัด ที่มีรายได้สูง และมีฐานเศรษฐกิจที่ดี อย่างไรก็ตาม การรวมอุตสาหกรรมต่าง ๆ มาไว้ในเขตกรุงเทพฯ และพื้นที่ใกล้เคียง เพียงจุดเดียวนั้น นำมาซึ่งปัญหาทางเศรษฐกิจ และสังคมต่าง ๆ มากมายเช่นกัน ยกตัวอย่างเช่น การล้มเหลวด้านบริหารจัดการ สิ่งแวดล้อม คุณภาพชีวิต

และการกระจายรายได้ นอกจากนี้ยังได้ระบุถึง การประกาศแผน โครงสร้างอุตสาหกรรมของรัฐบาล ที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อขยาย หรือกระจายพื้นที่ของโรงงานอุตสาหกรรมไปยังเขตนอกเมือง เพื่อลดการรวมอุตสาหกรรมและแรงงานมาที่กรุงเทพฯและพื้นที่ใกล้เคียง เพียงแห่งเดียว อุตสาหกรรมสิ่งทอ เป็นหนึ่งในหลายอุตสาหกรรมที่เป็นอุตสาหกรรมเป้าหมายของแผนปรับปรุง โครงสร้าง อุตสาหกรรมดังกล่าว

ผลจากการคำนวณ โดยใช้ Shift-Share Analysis นั้น สนับสนุนความคิดที่ว่า การส่งเสริมการลงทุน และการเพิ่มเอกสิทธิ์ ในแต่ละพื้นที่อุตสาหกรรมมุ่งใจให้ มีการย้ายและการเติบโตของบาง อุตสาหกรรมสิ่งทอ แผนปรับปรุงโครงสร้างอุตสาหกรรมของรัฐบาลนั้น ไม่ได้สนับสนุนเพียงแก่ การเติบโตของอุตสาหกรรมสิ่งทอในกรุงเทพฯเท่านั้น แต่ยังรวมไปถึงจังหวัดในชนบทอีกด้วย ผู้วิจัยได้ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า นอกจากกระทรวงอุตสาหกรรมจะให้ความสำคัญถึงแผน โครงสร้างดังกล่าวแล้วนั้น ยังควรจะทำให้ความสำคัญถึงฐานเศรษฐกิจเช่นกัน และรัฐบาลควรจะทำให้ ความสำคัญในช่วงระยะเวลาการเปลี่ยนแปลงของแผน โครงการดังกล่าวด้วยเช่นกัน

จากการศึกษาดังกล่าวข้างต้นได้นำแนวคิดในการใช้แบบจำลอง โครงสร้างอุตสาหกรรม และการเติบโตของท้องถิ่น (the industrial structure model of regional growth) หรือทฤษฎี Shift-Share Analysis เพื่อวิเคราะห์ในภาคการผลิตและภาคการเงินในการศึกษาครั้งนี้

เทวินทร์ อุ่นทานนท์ (2548) ได้ทำการศึกษาเรื่อง “บทบาทของสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ไทย ที่มีผลต่อความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงการดำเนินงานในด้านการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์และวิเคราะห์ถึงการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อ ความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของภูมิภาคต่างๆ ในประเทศไทย โดยศึกษาเฉพาะธนาคารพาณิชย์ ของไทยทำการศึกษาทั้งในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ ข้อมูลที่นำมาใช้จะเป็นข้อมูลทศวรรษ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2547 วิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน และสมการถดถอยเชิงซ้อน

ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์ไทยมีการให้สินเชื่อแก่ภูมิภาคต่างๆ ในอัตราที่เพิ่มสูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของสินเชื่อรวมในระดับประเทศ พบว่า ภาคเหนือ และภาคใต้ มีอัตราการเติบโตของการให้สินเชื่อที่ลดลง ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของการให้สินเชื่อ

เพิ่มสูงขึ้น และภาคกลางมีอัตราการเติบโตของการให้สินเชื่อที่เท่ากัน เมื่อแยกพิจารณาสินเชื่อตามวัตถุประสงค์ที่ให้แก่ภูมิภาคต่างๆ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศพบว่า มีอัตราการเติบโตที่สูงขึ้น ยกเว้น สินเชื่อภาคเกษตรที่มีอัตราการเติบโตที่ลดลง และเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของสินเชื่อตามวัตถุประสงค์ในระดับประเทศพบว่า ส่วนใหญ่ในสาขาต่างๆ มีอัตราการเติบโตที่ลดลง สำหรับการศึกษานี้ใช้สมการถดถอยเชิงซ้อนพบว่า สินเชื่อ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ ภาคกลาง และปริมาณเงินลงทุนสุทธิมีผลกระทบต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในทิศทางเดียวกัน ยกเว้นสินเชื่อภาคเหนือ และปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ มีผลกระทบต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในทิศทางตรงกันข้าม

ศุภาวดี ชูเหล็ก (2548) ได้ทำการศึกษารื่อง “บทบาทของธนาคารพาณิชย์ไทยในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรภายใต้มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ในช่วงปี พ.ศ. 2534-2546” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงมาตรการเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรของธนาคารแห่งประเทศไทย ตลอดจนศึกษาถึงบทบาทและปัจจัยที่มีผลต่อการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรของธนาคารพาณิชย์ไทย ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลาของธนาคารพาณิชย์ไทยทั้ง 13 ธนาคารในช่วงปี พ.ศ. 2534-2546 มาทำการวิเคราะห์เชิงพรรณนาในการอธิบายถึง มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยกับผลการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และทำการวิเคราะห์เชิงปริมาณในการหาความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ โดยอาศัยแบบจำลองในรูปสมการถดถอยเชิงซ้อนและใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า บทบาทการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรของธนาคารพาณิชย์ไทย ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมในขณะนั้น ส่วนมาตรการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศให้ธนาคารพาณิชย์ถือปฏิบัตินั้น เป็นการขอความร่วมมือให้ถือปฏิบัติมากกว่าซึ่งมีผลต่อการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์น้อยมาก สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินให้สินเชื่อสหกรณ์การเกษตรคงค้างและปริมาณเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างมากที่สุด คือ ปริมาณยอดเงินให้กู้ยืม ส่วนปริมาณยอดเงินฝากคงค้างมีผลน้อยที่สุดทางด้านอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ขึ้นดีประเภทเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา จะมีผลเฉพาะสินเชื่อสหกรณ์การเกษตร (ผู้ลงทุน) แต่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับปริมาณยอดเงินให้กู้ยืมและอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้แสดงให้เห็นว่า ถ้าประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดี และมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจะทำให้ธนาคารพาณิชย์สามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

และสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้นธนาคารแห่งประเทศไทยควรมีมาตรการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชนในเรื่องการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์และพยายามรักษาการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจให้มีเสถียรภาพ

จากการศึกษาของสุภาวดี (2541) ได้สนับสนุนแนวคิดที่ว่าธนาคารพาณิชย์มีบทบาทสำคัญอย่างมากในการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมในขณะนั้น ดังนั้นในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ จึงต้องพิจารณาถึงสภาวะเศรษฐกิจ และเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย และการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ ส่วนในด้านการศึกษาวิเคราะห์บทบาทของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย ซึ่งวิเคราะห์โดยใช้วิธี Shift – Share Analysis นั้น ได้แนวคิดจากหลายบุคคลดังนี้ ธรรมทัศน์ (2541) ได้ศึกษาบทบาทของสินเชื่อการเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อการเติบโตของสาขาการเกษตรกรรม วิเคราะห์สินเชื่อ โดยใช้วิธี Shift – Share Analysis ในการวิเคราะห์ทั้งภาคการผลิต และภาคการเงิน สุขสวัสดิ์ (2541) ได้ศึกษาการให้สินเชื่ออุตสาหกรรมการผลิตของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยโดยใช้การวิเคราะห์ Shift – Share Analysis ในการวิเคราะห์ทั้งภาคการผลิต และภาคการเงิน Chompurat, N (2002) ได้ศึกษาถึงจำนวนแรงงานในแต่ละอุตสาหกรรมและการเติบโตของอุตสาหกรรมนั้นๆ ด้วยวิธี Shift – Share Analysis และ BIDC RESEARCH CORNER (2543) ได้ศึกษาถึงการจ้างงานในแต่ละอุตสาหกรรมของรัฐ Texas ต่อการเติบโตในอุตสาหกรรมนั้นด้วยวิธี Shift – Share Analysis และได้บอกข้อจำกัดของวิธี Shift – Share Analysis ว่าเป็นเพียงเครื่องมือช่วยในการพรรณนา และควรมีการใช้ทฤษฎีนี้ควบคู่กับการวิเคราะห์อื่นๆ ด้วย เนื่องจากไม่สามารถวิเคราะห์หลายๆ ปัจจัยได้ ทำให้การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ต้องมีเครื่องมือทางสถิติเข้ามาช่วยประมวลข้อมูลในการวิเคราะห์ โดยนำแนวคิดมาจาก เทวินทร์ (2548) ที่ได้ศึกษาถึงบทบาทของสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ไทยที่มีผลต่อความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยใช้วิธี Shift – Share Analysis ในการวิเคราะห์ควบคู่กับวิธีสถิติในการสร้างแบบจำลองเศรษฐกิจแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดธรรมดา (Ordinary Least Square – OLS) ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป ประเมินค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ หลังจากนั้นจะทำการทดสอบความเหมาะสมและความสามารถในการอธิบายตัวแปรตามของตัวแปรอิสระในสมการ จากค่าทางสถิติได้แก่ R-square (coefficient of determination), t-test, F-statistic, Durbin-Watson statistic

บทที่ 3

วิธีการวิจัย

ในบทนี้จะกล่าวถึงวิธีการเก็บข้อมูล วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล และแบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย ผลกระทบของสินเชื่อสหกรณ์การพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วิธีการเก็บข้อมูล

ในการศึกษาครั้งนี้ใช้ข้อมูลรายปีทุติยภูมิ (Secondary Data) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549 โดยเป็นการรวบรวมข้อมูลจากเอกสาร ประเพณีหนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัยประจำปี และเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ และหน่วยงานอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทั้งภาครัฐและเอกชน ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สถิติทั้งหมดรวมภายในประเทศที่ราคาตลาดปัจจุบัน
2. ปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การพาณิชย์จากธนาคารพาณิชย์ในภูมิภาคต่างๆ ทั้งหมด 4 ภาคคือ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้
3. ปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การพาณิชย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์
4. ปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การพาณิชย์จากธนาคารออมสิน

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ในการศึกษาครั้งนี้ได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วนคือ การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative method)

1. การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการรวบรวมข้อมูลข้อเท็จจริงต่างๆที่เกี่ยวกับสถานะเศรษฐกิจ และเหตุการณ์สำคัญ ในแต่ละภูมิภาคต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยมีการอ้างอิงจากข้อมูลทางสถิติ และนำข้อมูลทางสถิติมาสร้างเป็นกราฟ เพื่อง่ายต่อการนำมาวิเคราะห์และอธิบายเชิงพรรณนา ทำให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

2. การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative method) เป็นการนำข้อมูลทุติยภูมิมาทำการวิเคราะห์ทางสถิติโดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน (Shift and Share Analysis) และสร้างแบบจำลองเศรษฐกิจแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุดธรรมดา (Ordinary Least Square: OLS) ด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ หลังจากนั้นจะทำการทดสอบความเหมาะสม และความสามารถในการอธิบายตัวแปรตามของตัวแปรอิสระในสมการ จากค่าทางสถิติได้แก่ R-square (coefficient of determination), t-test, F-test, Durbin-Watson statistic ทำให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

แบบจำลองที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนี้ เป็นการนำข้อมูลทางทุติยภูมิมาทำการวิเคราะห์ทางสถิติ ซึ่งแบ่งการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน และส่วนที่ 2 เป็นการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อน โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุดธรรมดา (Ordinary Least Square: OLS)

แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน (Shift and Share Analysis)

แบบจำลอง “Shift and Share Analysis” เป็นแบบจำลองที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลอุตสาหกรรมภูมิภาคที่เกี่ยวกับแรงงาน ผลผลิต รายได้ เป็นต้น สำหรับตัวแปรที่เราจะทำการพิจารณาในที่นี้ คือ ปริมาณสินค้าหรือบริการที่จำหน่ายแยกตามท้องถิ่น และ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศของสาขาหรือบริการที่จำหน่ายแยกตามท้องถิ่น สำหรับแบบจำลองนี้แยกการเติบโตของตัวแปรในระดับท้องถิ่นออกเป็น 3 ส่วน (สุขสวัสดิ์, 2541) คือ

1. ส่วนแบ่งของท้องถิ่น (the regional share component or the nation growth) เป็นส่วนที่แสดงถึงแนวโน้มการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในท้องถิ่นหนึ่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

$$Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} - 1 \right) = Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t - GDP^{t-1}}{GDP^{t-1}} \right)$$

2. ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่น (the proportionality shift component or the industrial mix component) เป็นส่วนที่วัดการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในระดับประเทศ ว่ามีการเติบโตที่สูงกว่าหรือที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

$$\begin{aligned} Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} - \frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) &= Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} - 1 \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} - 1 \right) \\ &= Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t - Y_i^{t-1}}{Y_i^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t - GDP^{t-1}}{GDP^{t-1}} \right) \end{aligned}$$

3. ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น (the differential shift component or the location shift or regional shift) เป็นส่วนที่วัดการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในท้องถิ่นหนึ่งที่มีการเติบโตที่สูงกว่าหรือที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจเดียวกันในระดับประเทศ

$$\begin{aligned}
Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_{ij}^t}{Y_{ij}^{t-1}} - \frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right) &= Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_{ij}^t}{Y_{ij}^{t-1}} - 1 \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} - 1 \right) \\
&= Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_{ij}^t - Y_{ij}^{t-1}}{Y_{ij}^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t - Y_i^{t-1}}{Y_i^{t-1}} \right)
\end{aligned}$$

จากความสัมพันธ์ของส่วนแสดงการเติบโตของตัวแปรทั้ง 3 ส่วนในท้องถิ่นหนึ่งๆ ในแบบจำลอง “Shift and Share Analysis” ซึ่งสามารถเขียนเป็นความสัมพันธ์ในเชิงคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$Y_{ij}^t = Y_{ij}^{t-1} + \Delta Y_{ij}^t$$

$$\Delta Y_{ij}^t = Y_{ij}^t - Y_{ij}^{t-1}$$

$$\Delta Y_{ij}^t = Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} - 1 \right) + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_{ij}^t}{Y_i^{t-1}} - \frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_{ij}^t}{Y_{ij}^{t-1}} - \frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right)$$

Regional Share Proportionality Shift Differential Shift

หมายความว่า การเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของตัวแปรในสาขาเศรษฐกิจที่ i ในท้องถิ่น j ณ ปีที่ t เท่ากับ ผลบวกของมูลค่าส่วนแบ่งของท้องถิ่น (Regional Share) มูลค่าส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่น (Proportionality Shift) และมูลค่าส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น (Differential Shift) ตามลำดับ

เมื่อ $\Delta Y_{ij}^t =$ การเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของตัวแปรในสาขาเศรษฐกิจที่ i ในท้องถิ่น j ณ ปีที่ t

GDP = ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

Y_{ij} = มูลค่าของตัวแปรในภาคเศรษฐกิจที่ i สำหรับท้องถิ่น j

Y_i = มูลค่าของตัวแปรในภาคเศรษฐกิจที่ i ในระดับประเทศ

t = ปีที่ทำการศึกษา

$t-1$ = ปีก่อนปีที่ทำการศึกษา

ค่าส่วนแบ่งท้องถิ่น ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในท้องถิ่นหนึ่ง มีการเติบโตเพิ่มขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับ การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น ถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในท้องถิ่นหนึ่ง มีการเติบโตลดลง ซึ่งขึ้นอยู่กับ การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

ค่าส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่น ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในระดับประเทศ มีการเติบโตที่สูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น ถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในระดับประเทศ มีการเติบโตที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

ค่าส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ถ้าเป็นบวกแสดงการเติบโตของภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในท้องถิ่นหนึ่งมีการเติบโตสูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจเดียวกันในระดับประเทศ และถ้าเป็นลบแสดงการเติบโตของภาคเศรษฐกิจนั้นๆ ในท้องถิ่นหนึ่งมีการเติบโตต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของตัวแปรภาคเศรษฐกิจเดียวกันในระดับประเทศ

การใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน (Shift and Share Analysis) ในการวิเคราะห์ครั้งนี้ ได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 3 ขั้นตอนคือ การวิเคราะห์ภาคการเงิน การวิเคราะห์ภาคการผลิต และนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ด้วยวิธี “Shift and Share Analysis” ใน 2 ขั้นตอนแรก มาอธิบายด้วยวิธีพรรณนา เพื่อพิจารณาถึงแบบแผนการเติบโตในแต่ละภูมิภาคที่เหมาะสมกัน ระหว่างการเติบโตของภาคการเงินและภาคการผลิต

1. การใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนในการวิเคราะห์ภาคการเงินเพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในแต่ละภูมิภาค กับ การเติบโตของปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์รวมทั้งประเทศ

$$L_j^t = L_j^{t-1} + \Delta L_j^t$$

$$\Delta L_j^t = L_j^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^0} - 1 \right) + L_j^{t-1} \left(\frac{L^t}{L^{t-1}} - \frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + L_j^{t-1} \left(\frac{L_j^t}{L_j^{t-1}} - \frac{L^t}{L^{t-1}} \right)$$

Regional Share Proportionality Shift Differential Shift

เมื่อ $\Delta L_j^t =$ การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินค้าหรือบริการในภูมิภาคที่ j
 $GDP =$ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น (ล้านบาท)
 $L_i =$ ปริมาณสินค้าหรือบริการจากธนาคารพาณิชย์ในภูมิภาคที่ j (ล้านบาท)
 $L =$ ปริมาณสินค้าหรือบริการจากธนาคารพาณิชย์รวมทั้งประเทศ
(ล้านบาท)
 $t =$ ปีที่ทำการศึกษา
 $t-1 =$ ปีก่อนปีที่ทำการศึกษา
 j หมายถึง ภูมิภาคต่างๆในประเทศไทยที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้

จากแบบจำลองหมายความว่า การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินค้าหรือบริการในภูมิภาคที่ j ในปีที่ t เท่ากับ ผลบวกของมูลค่าส่วนแบ่งของปริมาณสินค้าหรือบริการในแต่ละภูมิภาค ส่วนเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินค้าหรือบริการตามสัดส่วนระหว่างภูมิภาค และส่วนเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินค้าหรือบริการตามผลต่างระหว่างภูมิภาค ตามลำดับ

ค่าส่วนแบ่งท้องถิ่น ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของปริมาณสินค้าหรือบริการในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตเพิ่มขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของปริมาณสินค้าหรือบริการในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตลดลง ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างภูมิภาค ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของปริมาณสินค้าหรือบริการรวมทั้งประเทศมีการเติบโตที่สูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ และถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของปริมาณสินค้าหรือบริการรวมทั้งประเทศมีการเติบโตที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างภูมิภาค ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตที่สูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ และถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

2. การใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนในการวิเคราะห์ภาคการผลิต เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาค กับ การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

$$Y_j^t = Y_j^{t-1} + \Delta Y_j^t$$

$$\Delta Y_j^t = Y_j^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} - 1 \right) + Y_j^{t-1} \left(\frac{Y^t}{Y^{t-1}} - \frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + Y_j^{t-1} \left(\frac{Y_j^t}{Y_j^{t-1}} - \frac{Y^t}{Y^{t-1}} \right)$$

Regional Share
Proportionality Shift
Differential Shift

เมื่อ ΔY_j^t = การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j (ล้านบาท)

GDP = มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น (ล้านบาท)

Y_j = มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j (ล้านบาท)

Y = มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ (ล้านบาท)

t = ปีที่ทำการศึกษา

$t-1$ = ปีก่อนปีที่ทำการศึกษา

j หมายถึง ภูมิภาคต่างๆในประเทศไทยที่ทำการศึกษาในครั้งนี้ ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง

จากแบบจำลองหมายความว่า มูลค่าการเปลี่ยนแปลงของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ แยกตามภูมิภาคที่ j ใน ปี t เท่ากับ ผลบวกของมูลค่าส่วนแบ่งของผลิตภัณฑ์มวลรวมอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาค มูลค่าส่วนเปลี่ยนแปลงของผลิตภัณฑ์มวลรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามสัดส่วนระหว่างภูมิภาค และมูลค่าส่วนเปลี่ยนแปลงของผลิตภัณฑ์มวลรวมอสังหาริมทรัพย์ตามผลต่างระหว่างภูมิภาค ตามลำดับ

ค่าส่วนแบ่งท้องถิ่น ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตเพิ่มขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับ การเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตลดลง ซึ่งขึ้นอยู่กับ การเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ค่าส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างภูมิภาค ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศมีการเติบโตที่สูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น และถ้าเป็นลบแสดงการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศมีการเติบโตที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

ค่าส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างภูมิภาค ถ้าเป็นบวกแสดงถึงการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตที่สูงกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ และถ้าเป็นลบแสดงถึงการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาคที่ j มีการเติบโตที่ต่ำกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

3. นำผลที่ได้จากการวิเคราะห์ด้วยวิธี “Shift and Share Analysis” ในข้อ 1 และ ข้อ 2 มาอธิบายด้วยวิธีพรรณนา เพื่อวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่าง การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในแต่ละภูมิภาค กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ว่ามีการเติบโตไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่

อย่างไรก็ตาม แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนก็ไม่ได้ชี้ชัดให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของเหตุและผลระหว่างปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการชี้ให้เห็นถึงทิศทางการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรทั้งสองที่กล่าวถึง ซึ่งสามารถทำให้เข้าใจโครงสร้างการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนเศรษฐกิจภูมิภาคได้ดีขึ้นในระดับหนึ่ง ดังนั้นควรใช้ทฤษฎี Shift – Share Analysis นี้คู่กับ การวิเคราะห์อื่น ๆ ทางสถิติ ทำให้สามารถวิเคราะห์หลาย ๆ ปัจจัยได้ เช่น ผลกระทบของวงจรธุรกิจ และกระบวนการเปรียบเทียบข้อดีข้อเสียของปัจจัยที่ศึกษา (BIDC RESEARCH CORNER, 2000)

แบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model)

แบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ได้แนวคิดมาจาก(เทวินทร์ อุ่นทานนท์, 2548) ที่ศึกษาเรื่อง บทบาทของสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ที่มีผลต่อความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ และนำมาดัดแปลงแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน เพื่อทดสอบถึงผลกระทบของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในแต่ละภาค ต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ได้ให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนที่สูงที่สุด เมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่น ๆ รองมาคือธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ตามลำดับ ดังนั้นในแบบจำลองจึงได้ทำการวิเคราะห์ผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน ร่วมกับปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในแต่ละภูมิภาคด้วย ซึ่งคาดว่าตัวแปรดังกล่าวน่าจะส่งผลกระทบต่อ การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์

โดยสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ได้ดังนี้

$$Y_t = f(L_t, Gh_{L_t}, Gs_{L_t})$$

กำหนดให้

- Y_t = มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)
 L_t = ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในแต่ละภาค (ล้านบาท)

Gh_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ล้านบาท)

Gs_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารออมสิน (ล้านบาท)

จากความสัมพันธ์ดังกล่าว สามารถแสดงแบบจำลองทางคณิตศาสตร์ได้ดังนี้

$$Y_t = b_0 + b_1 N_L_t + b_2 Ne_L_t + b_3 C_L_t + b_4 S_L_t + b_5 Gh_L_t + b_6 S_L_t + E_t$$

กำหนดให้

b_0 = ค่าคงที่

$b_1 - b_7$ = ค่าสัมประสิทธิ์ของความสัมพันธ์ตัวแปรอิสระแต่ละตัวกับตัวแปรตาม

Y_t = มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาฮาร์ดแวร์ (ล้านบาท)

N_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ (ล้านบาท)

Ne_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ล้านบาท)

C_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง (ล้านบาท)

S_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้ (ล้านบาท)

Gh_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ล้านบาท)

Gs_L_t = ปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารออมสิน (ล้านบาท)

e_t = ค่าความคลาดเคลื่อน

สมมติฐานการศึกษา

การวิเคราะห์ผลกระทบของปริมาณสินเชื่อสำหรับเกษตรกรพาณิชย์ในแต่ละภูมิภาค และปริมาณสินเชื่อสำหรับเกษตรกรเฉพาะกิจของรัฐ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในการศึกษากำหนดให้ตัวแปรอิสระต่างๆ มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามดังนี้

1. ปริมาณสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ (L_1)

$$b_1, b_2, b_3, b_4 > 0$$

ปริมาณสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่อจะทำให้มีการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเพิ่มขึ้น (อุปสงค์รวมเพิ่มขึ้น) จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็จะเพิ่มขึ้น ดังนั้นสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์มีค่าเป็นบวก

2. ปริมาณสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Gh_{L_1})

$$b_5 > 0$$

ปริมาณสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่อจะทำให้มีการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเพิ่มขึ้น (อุปสงค์รวมเพิ่มขึ้น) จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยก็จะเพิ่มขึ้นดังนั้นสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินเชื่อจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีค่าเป็นบวก

3. ปริมาณสินค้าจากธนาคารออมสิน (Gs_L)

$$b_6 > 0$$

ปริมาณสินค้าจากธนาคารออมสิน มีความสัมพันธ์ทิศทางเดียวกับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาสหกรณ์ออมสิน ซึ่งการเพิ่มขึ้นของปริมาณสินค้าจะทำให้มีการใช้จ่ายอุปโภคบริโภคเพิ่มขึ้น (อุปสงค์รวมเพิ่มขึ้น) จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาสหกรณ์ออมสินเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าการเติบโตของสาขาสหกรณ์ออมสินในประเทศไทยก็จะเพิ่มขึ้นดังนั้นสัมประสิทธิ์ของปริมาณสินค้าจากธนาคารออมสินมีค่าเป็นบวก

เนื่องจากการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) ได้นำข้อมูลทางเศรษฐกิจมาวิเคราะห์ ซึ่งเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) และมักจะเกิดปัญหาความไม่นิ่งของข้อมูล (Non-stationary) จึงต้องมีการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลก่อนที่จะนำไปสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) และประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระโดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square – OLS) ซึ่งวิธีการดังกล่าวมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น (Descriptive Statistics)

ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) แสดงถึงการกระจายของข้อมูล โดยจะแสดงให้เห็นว่า ข้อมูลมีความแตกต่างจากค่าเฉลี่ยมากน้อยเพียงใด ซึ่งสามารถคำนวณได้จาก

$$S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \bar{Y})^2}{N - 1}}$$

โดยที่ N คือ จำนวนข้อมูล และ \bar{Y} คือ ค่าเฉลี่ยของข้อมูล

ค่าความเบ้ (Skewness) แสดงให้เห็นว่า ข้อมูลมีการกระจายของค่าเฉลี่ยอย่างสมมาตรหรือไม่ โดยคำนวณจาก

$$S = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \left(\frac{Y_i - \bar{Y}}{\hat{\sigma}} \right)^3$$

โดยที่ $\hat{\sigma}$ คือ ค่า Standard Deviation ค่าความเบ้จะมีค่าเท่ากับ 0 ถ้าการกระจายของข้อมูลมีความสมมาตรรอบค่าเฉลี่ย เช่น การกระจายแบบปกติ (Normal Distribution) ค่าความเบ้ที่เป็นบวก แสดงว่าการกระจายของข้อมูลมีลักษณะเบ้ขวา ในทางตรงกันข้ามค่าความเบ้เป็นลบ แสดงว่าการกระจายของข้อมูลมีลักษณะเบ้ซ้าย

ค่าความโด่ง (Kurtosis) แสดงให้เห็นว่า ข้อมูลมีการกระจายที่โด่งมากน้อยเพียงใดซึ่งจะคำนวณจาก

$$K = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \left(\frac{Y_i - \bar{Y}}{\hat{\sigma}} \right)^4$$

โดยที่ $\hat{\sigma}$ คือค่า Standard Deviation ค่าความโด่งของการกระจายแบบปกติจะมีค่าเท่ากับ 3 ดังนั้น ถ้าค่าความโด่งมีค่ามากกว่า 3 แสดงว่าข้อมูลมีการกระจายที่มีความโด่งมากกว่าการกระจายแบบปกติ ในทางตรงกันข้าม ถ้าค่าความโด่งน้อยกว่า 3 แสดงว่าข้อมูลมีการกระจายที่มีความโด่งน้อยกว่าการกระจายแบบปกติ

ค่าสถิติ Jarque-Bera เป็นค่าสถิติที่ใช้ในการทดสอบว่าข้อมูลมีการกระจายแบบปกติหรือไม่ โดยการคำนวณค่าสถิติ Jarque-Bera ดังนี้

$$\text{Jarque-Bera} = \frac{N-k}{6} \left(S^2 + \frac{(K-3)^2}{4} \right)$$

โดยที่ S คือค่าความเบ้ K คือ ค่าความโด่ง และ k คือจำนวนของ Estimated Coefficients ค่าสถิติที่คำนวณได้จะมีการกระจายแบบ Chi-Square (χ^2) ที่มี Degree of Freedom เท่ากับ 2 โดยที่มีสมมติฐานหลัก (Null-Hypothesis) ของการทดสอบ คือ ข้อมูลที่ทำมีการกระจายแบบปกติ

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ ข้อมูลส่วนใหญ่เป็นตัวเลขทางเศรษฐกิจที่เป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) ซึ่งหากนำมาวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของข้อมูลโดยตรง โดยที่ไม่มีการ

ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลที่จะนำมาใช้ก่อน มักจะมีความไม่นิ่งของข้อมูล (Non-Stationary) นั่นคือ ค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าความแปรปรวน (Variance) จะมีค่าไม่คงที่ เปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา การนำข้อมูลที่ Non-stationary มาใช้วิเคราะห์ในสมการถดถอยจะทำให้ความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรของสมการมีความสัมพันธ์ไม่แท้จริง (Spurious Regression) โดยสังเกตจากค่าสถิติ R^2 , t-statistic และ F-statistic ที่ได้จากสมการถดถอยที่เกิด Spurious Regression จะไม่ถูกต้องและไม่ควรนำมาใช้ เนื่องจากไม่สามารถเชื่อถือได้ เพราะมีการกระจายที่ไม่ได้มาตรฐาน และตัวประมาณค่าประมาณค่าที่ได้จากวิธีการกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Square: OLS) จะไม่คงที่ (Consistent)

2. การทดสอบ Unit Root

การทดสอบ Stationary หรือ Non-stationary ที่เป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลาย คือ การทดสอบ Unit Root ซึ่งถือว่าเป็นขั้นตอนแรกในการทดสอบตัวแปรทางเศรษฐกิจต่างๆภายใต้การศึกษาด้วยวิธี Co-integration เพื่อดูความเป็น Stationary [I(0) ;Difference of Order Zero] หรือ Non-stationary [I(d) ;d>0,Difference of Order d] การศึกษาส่วนใหญ่ที่ผ่านมานิยมใช้การทดสอบ Unit Root ที่เสนอโดย David Dickey และ Wayne Fuller ซึ่งเป็นที่รู้จักกันดีในชื่อของ Dickey – Fuller Test (1979) ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ใช้วิธี Augmented Dickey – Fuller Test (ADF) ในการทดสอบ

Augmented Dickey – Fuller Test (ADF) เป็นการทดสอบ Unit Root เป็นอีกวิธีหนึ่งที่พัฒนามาจาก DF Test เนื่องจากวิธี DF ไม่สามารถทำการทดสอบตัวแปรในกรณีที่เป็น Autocorrelation ซึ่ง ค่า Error term (ϵ_t) มีความสัมพันธ์กันเองในระดับสูง ซึ่งจะมีการเพิ่ม Lagged Change; $\sum_{j=1}^p \lambda_j$ เข้าไปในสมการทางด้านขวามือ จะได้ว่า

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \rho Y_{t-1} + \sum_{j=1}^p \lambda_j \Delta X_{t-j} + \epsilon_t \quad (1)$$

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \alpha + \rho Y_{t-1} + \sum_{j=1}^p \lambda_j \Delta X_{t-j} + \epsilon_t \quad (2)$$

$$\Delta Y_t = Y_t - Y_{t-1} = \alpha + \beta + Y_{t-1} + \sum_{j=1}^p \lambda_j \Delta X_{t-j} + \varepsilon_t \quad (3)$$

ซึ่งพจน์ที่ใส่เข้าไปนั้น จำนวน Lagged Term (p) ก็ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของแต่ละงานวิจัย หรือสามารถใส่จำนวน lag ไปกระทั่งไม่เกิดปัญหา Autocorrelation ในส่วนของ Error Term

ในกรณีของการหา Lag Length ที่เหมาะสมนั้น เริ่มต้นด้วยการให้มี Lag Length ที่ยาวมากพอและก็ลดขนาดของ Lag Length ลงโดยใช้ค่าสถิติ t ทดสอบ จนกระทั่งพบว่า Lag Length นั้นมีค่าแตกต่างไปจากศูนย์อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ทดสอบใช้เช่นเดียวกับวิธี DF

$H_0: \gamma = 0$: Non-stationary (มี Unit Root)

$H_a: \gamma \neq 0$: Stationary (ไม่มี Unit Root)

ถ้าไม่สามารถ Reject H_0 แสดงว่า Y_t มีลักษณะไม่นิ่ง (Non-stationary) แต่ถ้าสามารถ Reject H_0 แสดงว่า Y_t มีลักษณะนิ่ง (Stationary)

กรณีที่ผลการทดสอบสมมติฐานพบว่า Y_t มี Unit Root นั้นต้องนำค่า ΔY_t มาหาผลต่าง (Differencing) ไปเรื่อยๆจนกระทั่งสามารถปฏิเสธสมมติฐานที่ว่า $H_0: \gamma = 0$: Non-stationary (มี Unit Root) ได้ เพื่อทราบ Order of Difference (d) ว่าอยู่ในระดับใด [$Y_t \sim I(d); d > 0$]

ชุดข้อมูลที่นำมาวิเคราะห์สมการถดถอย แม้ว่าข้อมูลจะมีลักษณะ Non-stationary แต่ถ้าตัวแปรที่นำมาพิจารณา มีคุณสมบัติเป็น Co-integration ผลการวิเคราะห์สมการถดถอยที่ได้จะไม่มีปัญหา Spurious Regression ในยุคแรกแนวความคิดนี้ถูกพัฒนาโดยนักเศรษฐมิติ 2 ท่าน คือ Engle และ Granger (1987) ซึ่งทั้งสองท่านให้ข้อสรุปทางทฤษฎีว่า “ข้อมูลอนุกรมเวลาตั้งแต่ 2 ชุด อาจมีความสัมพันธ์ในเชิงเคลื่อนไหวไปพร้อมๆ กัน ในสภาพที่แน่นอน ความสัมพันธ์ดังกล่าวเรียกว่า Co-integration ความสัมพันธ์เช่นนี้เกิดขึ้นได้แม้ว่าข้อมูลจะเป็น Non-stationary ก็ตาม” ซึ่งในการหาความสัมพันธ์ของตัวแปรในระยะยาวจะเป็นการศึกษาเรื่อง Co-integration ถ้าตัวแปร ΔX_t และ ΔY_t มีความสัมพันธ์กัน นั้นหมายความว่าตัวแปรทั้งสองมีความสัมพันธ์เชิงดุลยภาพระยะยาว (Long Term Equilibrium Relationship) (Gujrati, 1995)

3. อนุกรมสมสัมพันธ์อันดับที่ q (Autoregressive Model: AR (q))

ในสมการถดถอยที่มีการใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา มักประสบปัญหาเกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างค่าความคลาดเคลื่อนระหว่างปี กล่าวคือ ค่าความคลาดเคลื่อนในปีนี้อาจเกิดจากค่าความคลาดเคลื่อนในปีที่ผ่านมา เมื่อเกิดปัญหาดังกล่าวจะมีผลทำให้ การประมาณค่าสัมประสิทธิ์โดยวิธี OLS จะไม่มีประสิทธิภาพ ค่าความแปรปรวนและส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานที่ได้จากการคำนวณไม่ถูกต้องและต่ำกว่าที่ควร นอกจากนี้ค่าที่ประมาณได้จะเอนเอียง (Biased) ไม่เที่ยงตรง (Inconsistent) ถ้าตัวแปรอิสระอยู่ในรูปของตัวแปรล่า (Lagged Variables) ซึ่งแสดงรูป AR (q) ได้ดังนี้

$$Y_t = X_t' \beta + u_t$$

$$u_t = \rho_1 u_{t-1} + \rho_2 u_{t-2} + \rho_3 u_{t-3} + \dots + \rho_q u_{t-q} + e_t \dots \text{AR (q)}$$

4. ทดสอบตัวแปรอิสระ โดยใช้วิธีการทดสอบ (Ordinary Least Square – OLS) ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ และสามารถอธิบายผลกระทบของตัวแปรอิสระต่อตัวแปรตามได้ จากค่าทางสถิติได้แก่ R-square (coefficient of determination), t-test, F-test, Durbin-Watson statistic

บทที่ 4

สถานการณ์เติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจำแนกรายภาค

สถานการณ์เติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ที่ผ่านมาประเทศไทยได้เผชิญกับเหตุการณ์ต่าง ๆ โดยส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจทั้งประเทศรวมทั้งสาขาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาขาหนึ่งที่มีผลต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สำคัญ เนื่องจากมีความเกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจอื่นๆ อีกหลายประเภทอาทิเช่น วัสดุก่อสร้าง เฟอร์นิเจอร์ เครื่องปรับอากาศ และเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่น ๆ โดยอาจกล่าวได้ว่าถ้าสาขาอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูหรือซบเซา ย่อมจะส่งผลกระทบทำให้ธุรกิจจำนวนมากต้องประสบปัญหาต่อเนื่อง เป็นระบบลูกโซ่ได้ ดังนั้นสาขาอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกับธุรกิจประเภทอื่นที่รับผลกระทบจากเหตุการณ์วิกฤตเศรษฐกิจ โดยที่ผ่านมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549 สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วง คือ ช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ และช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ

ช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2535-2539

สถานการณ์เติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2535-2539 สามารถอธิบายได้จากตารางที่ 6 พบว่าปี พ.ศ. 2535 มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 251,125 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 21.23 ในปี พ.ศ. 2539 มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 426,100 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 6.48 จะเห็นว่าในช่วงปี พ.ศ. 2535-2539 ประเทศไทยมีมูลค่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นอัตราการเติบโตที่ลดลง โดยเมื่อพิจารณาจากภาพที่ 5 พบว่าปี พ.ศ. 2535 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. 2539 เหลือเพียงร้อยละ 6.48 เนื่องจากเหตุการณ์พฤษภาทมิฬในปี พ.ศ. 2535 นั้น มีปริมาณที่อยู่อาศัยที่เสนอขายจะมีเกินกว่าปริมาณความต้องการซื้อ ซึ่งได้รับผลกระทบจากในช่วงภาวะรุ่งเรืองที่มีความต้องการซื้อเพื่อเก็งกำไรและลงทุนจำนวนมาก ไม่ได้ซื้อเพื่อต้องการเข้าไปอยู่อาศัยจริง จึงทำให้ในปี พ.ศ. 2535 ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์อยู่ในระดับสูง แต่หลังจากปี พ.ศ. 2535 มีแนวโน้มของอัตราการ

เดบิตปริมาณสินค้าส่งออกสหกรณ์พืชลดลงอย่างต่อเนื่องทุกปี เนื่องจากการแข่งขันกันอย่างรุนแรงระหว่างผู้ประกอบการตัดราคาระหว่างกัน ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการชะลอการตัดสินใจสร้างโครงการใหม่เพิ่มขึ้น

โดยพิจารณาจากตารางที่ 6 พบว่าปี พ.ศ. 2535 มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 182,182 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 36.12 และปี พ.ศ. 2539 มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 346,262.98 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 9.75 จะเห็นว่าในช่วงปี พ.ศ. 2535-2539 ประเทศไทยมีมูลค่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นอัตราการเติบโตที่ลดลง เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 5 พบว่าในปี พ.ศ. 2535 นั้น อัตราการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. 2539 เนื่องจากผลของการเก็งกำไรและลงทุนจำนวนมาก ไม่ได้ซื้อเพื่อต้องการเข้าไปอยู่อาศัยจริง จึงทำให้ในที่สุดก็ไม่มีโอกาสเกิดบ้านว่างขึ้นเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการจึงมีการแข่งขันกันขายอสังหาริมทรัพย์ และมีการตัดราคาระหว่างกัน ดังนั้นในช่วงหลังจากปี พ.ศ. 2535 มีอัตราการเติบโตของอสังหาริมทรัพย์ลดลงอย่างต่อเนื่องทุกปี

ช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540-2541

ช่วงปี พ.ศ. 2540-2541 นี้มีปัญหาที่สะสมมาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีก่อนๆ ก็ยังคงอยู่ แม้ว่าทางการจะได้ออกมาตรการต่างๆ มาแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ภาวะที่อยู่อาศัยในตลาดยังคงดำรงอยู่ รวมทั้งการเปิดโครงการใหม่จะลดน้อยลงอย่างมาก แต่จำนวนบ้านพร้อมขายในตลาดก็ยังคงมีจำนวนมากอยู่จากการเปิดตัวโครงการใหม่ในปีก่อนๆ ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนลดลงสืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซา นี้มีเหตุการณ์หลายเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดปัญหาต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ คือ

1. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำหนดค่าของเงินให้เงินบาทลอยตัว เป็นสาเหตุให้ผู้ประกอบการที่กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศต้องแบกรับดอกเบี้ยและการชำระคืนเงินต้นที่มากขึ้นจากการที่ค่าเงินบาทลดลงอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งส่งผลให้ราคาวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้างปรับราคาเพิ่มสูงขึ้น

2. การปรับเพิ่มภาษีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3 เป็นร้อยละ 10 ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดลงจากรายจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น

3. การประกาศปิดบริษัทเงินทุนชั่วคราว 58 แห่ง และในที่สุดก็ปิดถาวรถึง 56 แห่ง ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการที่กู้เงินอยู่กับบริษัทเงินทุนเหล่านั้นไม่สามารถเบิกเงินกู้ได้ตามเวลาได้ ทำให้การก่อสร้างโครงการต่างๆ ต้องหยุดชะงัก ส่วนโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมโอนขาย ก็ไม่สามารถปลดค่างานที่คืนจากบริษัทเงินทุนที่มีปัญหานั้นได้

จากปัญหาต่าง ๆ โดยสามารถอธิบายได้จากตารางที่ 6 พบว่าปี พ.ศ. 2540 มีปริมาณสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 426,100 ล้านบาท โดยมีมูลค่าการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจนในปี พ.ศ. 2541 มีปริมาณสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 506,115 ล้านบาท แต่เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 5 พบว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างมากจนถึงปี พ.ศ. 2541 ลดลงเท่ากับร้อยละ -44.68 เนื่องจากเกิดปัญหาต่าง ๆ ถึงแม้ภาครัฐบาลได้ออกมาตรการ เพื่อมาฟื้นฟูธุรกิจออมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 แต่มาตรการส่วนใหญ่ยังไม่เห็นผลในทางปฏิบัติ อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์มีแนวโน้มชะลอตัวอยู่ตามมาตรการที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทยในปีก่อน ๆ รวมทั้งตัวสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อต่างก็กำลังประสบกับภาวะขาดแคลนความเชื่อมั่น ส่งผลให้เกิดปัญหาการขาดสภาพคล่อง

โดยพิจารณาจากตารางที่ 6 พบว่าปี พ.ศ. 2540 มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาออมทรัพย์เท่ากับ 322,733.01 ล้านบาท และมีการเติบโตลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปี พ.ศ. 2541 มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาออมทรัพย์เท่ากับ 153,368 ล้านบาท เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 5 พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2540-2541 อัตราการเติบโตของสาขาออมทรัพย์มีแนวโน้มปรับตัวลดลงโดยตลอด เนื่องจากประเทศไทยได้เผชิญกับเหตุการณ์ต่างๆ มากมายประการ ส่งผลกระทบต่อธุรกิจออมทรัพย์เกิดภาวะตกต่ำอย่างมาก ถึงแม้ภาครัฐบาลได้ออกมาตรการ เพื่อมาฟื้นฟูธุรกิจออมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง แต่ไม่สามารถทำให้ธุรกิจออมทรัพย์ฟื้นตัวขึ้นได้ในทันที ต้องอาศัยเวลา ส่งผลให้ปี พ.ศ. 2540 ยังคงเป็นภาวะที่ตกต่ำของธุรกิจออมทรัพย์

ช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2542-2549

หลังช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2542-2549 เศรษฐกิจในประเทศไทยยังคงได้รับผลกระทบจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ จากตารางที่ 6 พบว่าในปี พ.ศ. 2542 มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 514,335.20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 1.62 และปี พ.ศ. 2544 มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 243,252.81 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -28.39 จะเห็นว่าในช่วงปี พ.ศ. 2542-2544 ประเทศไทยมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ลดลง จนปี พ.ศ.2545 ได้มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ของอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ได้เท่ากับร้อยละ 2.6 เนื่องจากรัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการสนับสนุนการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับโครงสร้างหนี้รวมทั้งมาตรการสนับสนุนการขายที่อยู่อาศัย โดยได้ปรับลดค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญา และปรับลดอัตราภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูก และดอกเบี้ยต่ำตามโครงการบ้านเอื้ออาทรของรัฐบาล จากสาเหตุดังกล่าวทำให้ในปี พ.ศ. 2546 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 32.71 จนถึงช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว เนื่องจากราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับสูง และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง และเกรงว่าจะไม่สามารถผ่อนชำระได้ในอนาคต จึงทำให้อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง

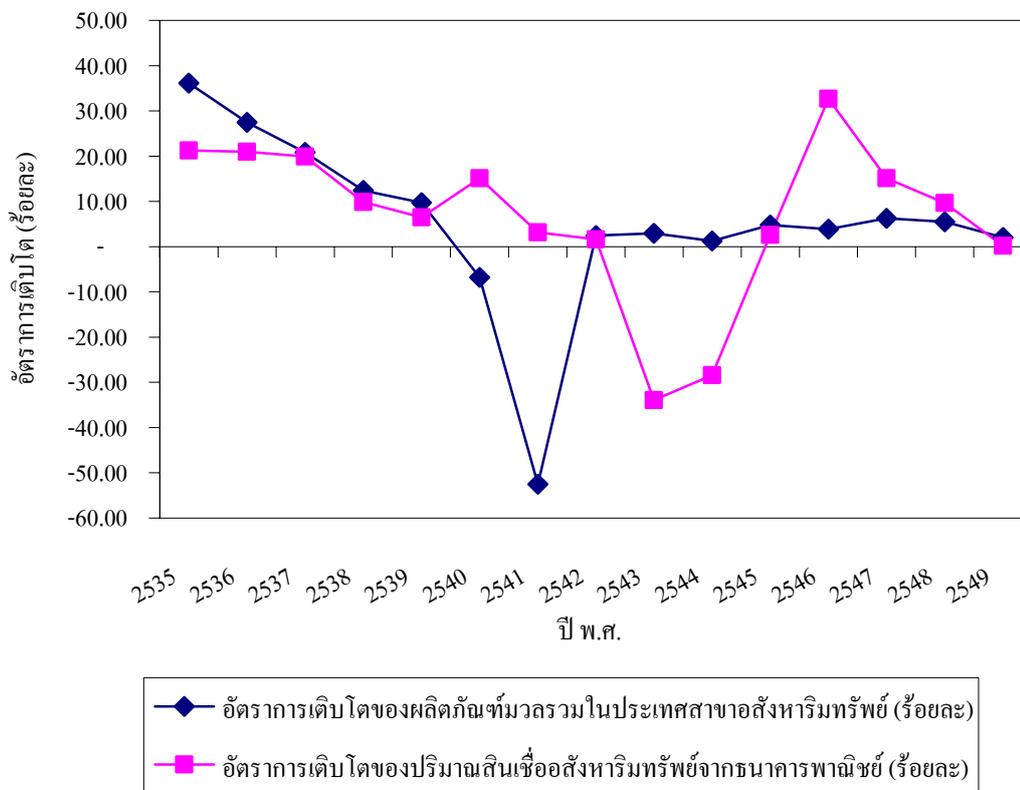
โดยพิจารณาจากตารางที่ 6 พบว่าปี พ.ศ. 2542 มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 157,127 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2.45 และปี พ.ศ. 2549 มีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 203,857 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 2 เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 5 พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2542-2549 อัตราการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการปรับตัวคงที่ ซึ่งเป็นผลจากการที่ภาครัฐบาลได้ออกมาตรการเพื่อมาฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง แต่ยังไม่สามารถทำให้อัตราการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องได้

ตารางที่ 6 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ และปริมาณสินเชื่อ
อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	มูลค่าผลิตภัณฑ์ มวลรวมใน ประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	ปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จาก ธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของ ผลิตภัณฑ์มวลรวม ในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	อัตราการเติบโตของ ปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จาก ธนาคารพาณิชย์ (ร้อยละ)
2534	133,838.00	207,140.30	-	-
2535	182,182.00	251,124.90	36.12	21.23
2536	232,190.99	303,801.40	27.45	20.98
2537	280,595.00	364,208.00	20.85	19.88
2538	315,513.99	400,184.32	12.44	9.88
2539	346,262.98	426,100.10	9.75	6.48
2540	322,733.01	490,521.20	-6.80	15.12
2541	153,368.00	506,115.18	-52.48	3.18
2542	157,127.00	514,335.20	2.45	1.62
2543	161,792.00	339,709.48	2.97	-33.95
2544	163,862.00	243,252.81	1.28	-28.39
2545	171,751.00	249,571.48	4.81	2.60
2546	178,367.00	331,198.39	3.85	32.71
2547	189,508.00	381,311.01	6.25	15.13
2548	199,865.00	418,262.87	5.47	9.69
2549	203,857.00	419,199.54	2.00	0.22

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)



ภาพที่ 5 แนวโน้มอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์กับ
อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์
ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

สภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ

สภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือสามารถอธิบายได้จากตารางที่ 7 พบว่าในปี พ.ศ. 2535 ภาคเหนือมีปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 8,687.06 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 25.20 และในปี พ.ศ. 2539 ภาคเหนือยังคงมีปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเท่ากับ 16,675.50 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -0.09 จะเห็นว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2535-2539 การเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือยังคงสูงขึ้น แต่เป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540-2541 ภาคเหนือมีปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับ 14,861.10 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -10.88 และในปี พ.ศ. 2541 ภาคเหนือมีปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 14,274.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -3.95 จะเห็นว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีการปรับตัวลดลงอย่างมากในปี พ.ศ. 2540

โดยหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2542-2544 นั้น ภาคเหนือมีปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 เท่ากับ 12,571.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -11.93 และในปี พ.ศ. 2544 ภาคเหนือมีปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 8,355.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -19.95 ภาคเหนือมีแนวโน้มอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากภาคเอกชนได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากปัญหาการขาดสภาพคล่อง และกำลังซื้อของประชาชนอยู่ในเกณฑ์ต่ำ ประกอบกับภาคเหนือมีอัตราการเติบโตของพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลลดลง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2545-2547 ภาคเหนือเริ่มมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เพิ่มสูงขึ้น จนถึงช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากธนาคารเข้มงวดในการให้สินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่ รวมทั้งมีการโอนหนี้ไปสำนักงานใหญ่ เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของธนาคาร

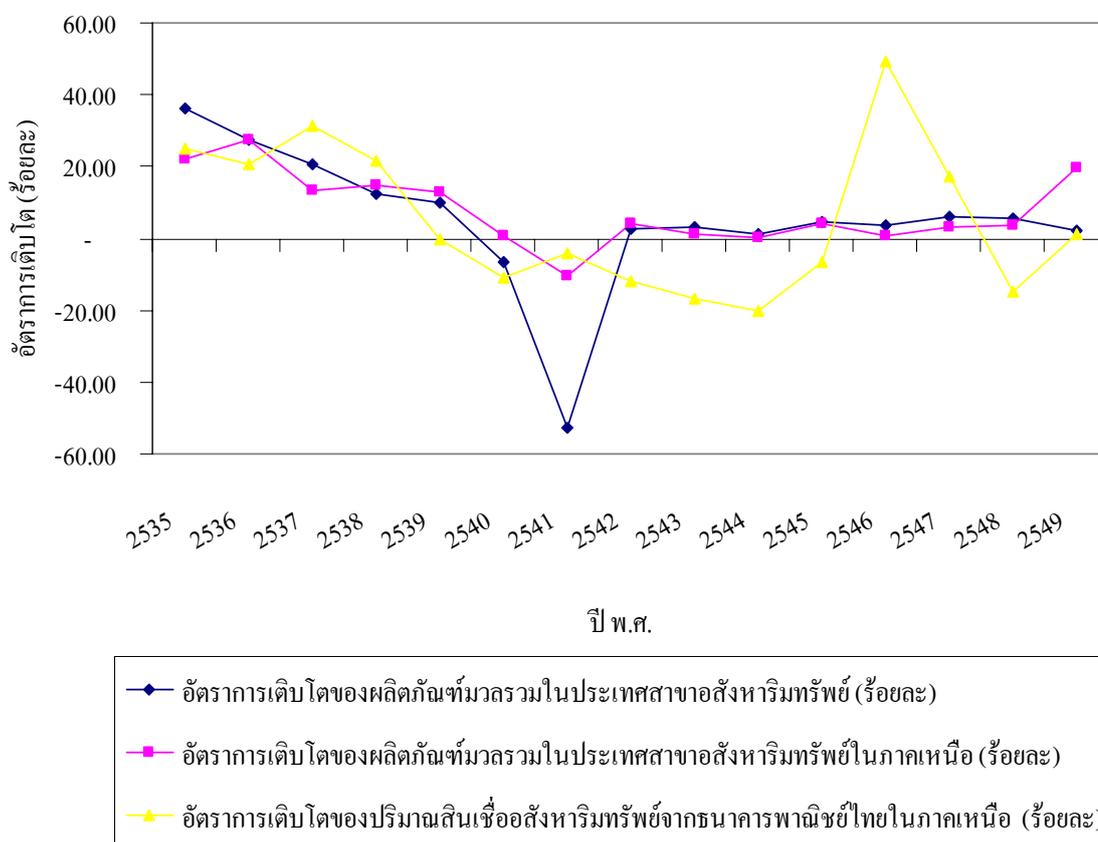
ตารางที่ 7 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ และปริมาณ
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวล รวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ใน ภาคเหนือ(ล้านบาท)	ปริมาณสินเชื่อสาขา อสังหาริมทรัพย์จาก ธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของ ผลิตภัณฑ์มวลรวม ในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ใน ภาคเหนือ (ร้อยละ)	อัตราการเติบโตของ ปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จาก ธนาคารพาณิชย์ใน ภาคเหนือ (ร้อยละ)
2534	9,872.00	6,938.42	-	-
2535	12,060.00	8,687.06	22.16	25.20
2536	15,383.48	10,462.30	27.56	20.44
2537	17,466.36	13,737.90	13.54	31.31
2538	20,037.53	16,691.30	14.72	21.50
2539	22,654.69	16,675.50	13.06	-0.09
2540	22,828.82	14,861.10	0.77	-10.88
2541	20,438.10	14,274.60	-10.47	-3.95
2542	21,267.30	12,571.40	4.06	-11.93
2543	21,517.60	10,438.42	1.18	-16.97
2544	21,571.10	8,355.60	0.25	-19.95
2545	22,414.60	7,789.41	3.91	-6.78
2546	22,533.60	11,618.16	0.53	49.15
2547	23,297.30	13,597.56	3.39	17.04
2548	24,149.00	11,612.39	3.66	-14.60
2549	28,866.15	11,761.96	19.53	1.29

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 6 พบว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ พบว่ามีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอดช่วง ปี พ.ศ. 2535-2549 โดยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ภาคเหนือมีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหา ริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมาก และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจรัฐบาลได้ออกมาตรการฟื้นฟู อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้หันมาให้สินเชื่อเพื่อ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้อัตราการเติบโต ของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ ในภาคเหนือมีการเปลี่ยนแปลงใน ทิศทางที่สอดคล้องกัน



ภาพที่ 6 แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์กับ อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

สภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

สภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือสามารถอธิบายได้จากตารางที่ 8 พบว่าในปี พ.ศ. 2537 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 83.50 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตสูงสุดในช่วง ปี พ.ศ. 2535-2539 เนื่องจากในปี พ.ศ. 2537 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูง เพื่อขยายและปรับปรุงถนนในเขตเทศบาล และถนนเลียบเมือง รวมทั้งการก่อสร้างภายในมหาวิทยาลัยขอนแก่น โดยปี พ.ศ. 2539 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 2.98 จะเห็นว่าในช่วงปี พ.ศ. 2535-2539 นั้น ภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงมีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น แต่เป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง และในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540-2541 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับร้อยละ -7.99 และในปี พ.ศ. 2541 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เท่ากับร้อยละ -3.79 จะเห็นว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการปรับตัวลดลงอย่างมากในปี พ.ศ. 2540

โดยหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2542-2544 นั้น ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 เท่ากับร้อยละ -2.30 และในปี พ.ศ. 2544 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ร้อยละ -24.32 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีแนวโน้มอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากได้รับอิทธิพลจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ การถูกตัดงบประมาณของภาครัฐ ราคาวาสถุภัณฑ์ที่เพิ่มสูงขึ้นจากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน โดยในช่วงปี พ.ศ. 2545-2547 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เริ่มมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น เนื่องจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้หันมาให้ความสนใจการให้สินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้ง โดยที่มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลดลง ทำให้การเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น จนถึงช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับสูง และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น

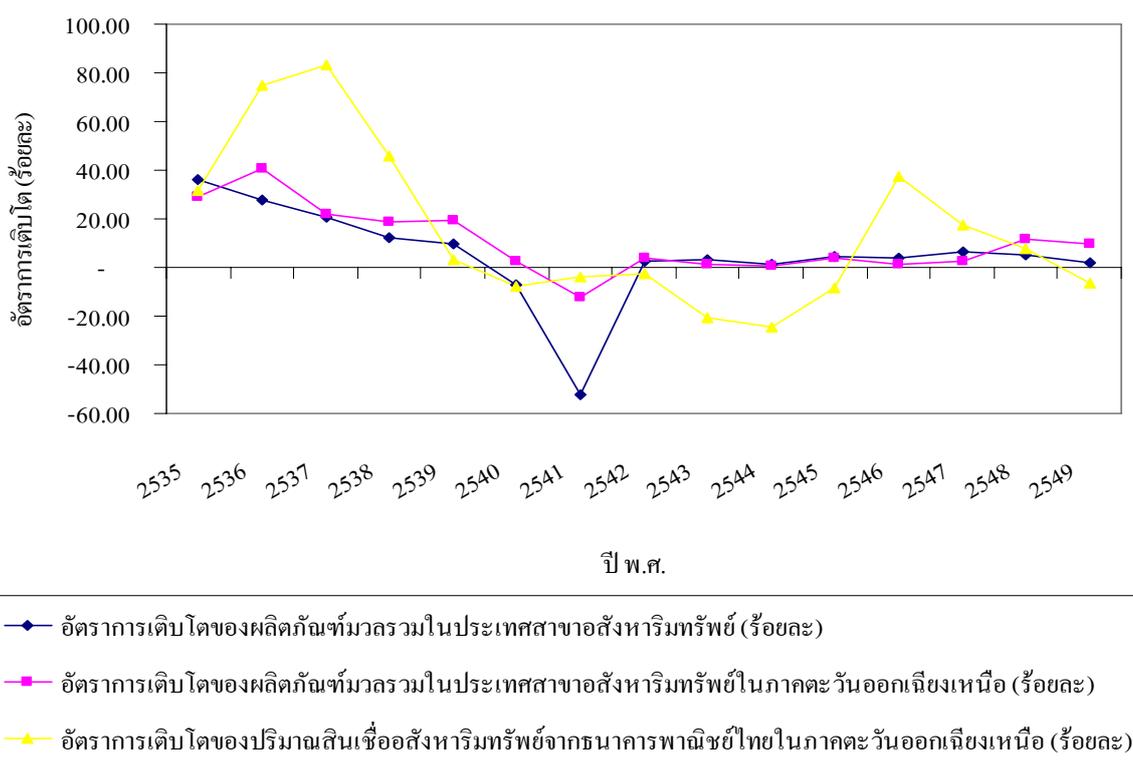
ตารางที่ 8 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม ในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ (ล้านบาท)	ปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จาก ธนาคารพาณิชย์ในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของ ผลิตภัณฑ์มวลรวมใน ประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ (ร้อยละ)	อัตราการเติบโตของ ปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จาก ธนาคารพาณิชย์ในภาค ตะวันออกเฉียงเหนือ (ร้อยละ)
2534	8,478.00	1,482.30	-	-
2535	10,933.00	1,953.90	28.96	31.82
2536	15,353.72	3,419.10	40.43	74.99
2537	18,754.06	6,274.20	22.15	83.50
2538	22,315.60	9,154.30	18.99	45.90
2539	26,659.87	9,427.50	19.47	2.98
2540	27,318.48	8,674.20	2.47	-7.99
2541	23,903.70	8,345.30	-12.50	-3.79
2542	24,770.10	8,153.00	3.62	-2.30
2543	25,124.90	6,468.20	1.43	-20.66
2544	25,208.40	4,895.30	0.33	-24.32
2545	26,239.60	4,492.50	4.09	-8.23
2546	26,541.80	6,167.00	1.15	37.27
2547	27,225.90	7,232.41	2.58	17.28
2548	30,402.80	7,778.60	11.67	7.55
2549	33,330.62	7,256.98	9.63	-6.71

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 7 พบว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหา ริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ พบว่ามีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอด ช่วงปี พ.ศ. 2535-2549 โดยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีแนวโน้มการเติบโต ของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างเนื่อง และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลจากการที่อัตรา การเติบโตของพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลเพิ่มขึ้น รวมทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบัน การเงินต่าง ๆ ได้หันมาให้สินเชื่อ เพื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่ อาศัยมากขึ้น ทำให้ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ สาขาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้น แต่ต่ำกว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



ภาพที่ 7 แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์กับ อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

สภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคกลาง

สภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคกลางสามารถอธิบายได้จากตารางที่ 9 พบว่าในช่วงปี พ.ศ. 2535-2537 ภาคกลางมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ประมาณร้อยละ 20 จนถึงปี พ.ศ. 2538 ภาคกลางมีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 362,200.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 8.32 และในปี พ.ศ. 2539 ภาคกลางยังคงมีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเท่ากับ 386,323.80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 6.66 จะเห็นว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2535-2539 การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภาคกลางยังคงสูงขึ้น แต่เป็นอัตราการเติบโตที่ลดลงอย่างต่อเนื่องและในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540-2541 ภาคกลางมีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับ 454,619.20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 17.68 โดยจะเห็นว่าภาคกลางมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ปรับตัวสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 และในปี พ.ศ. 2541 ภาคกลางมีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 471,204.08 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 3.65 จะเห็นว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางมีการปรับตัวลดลง และหลังจากนั้นอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางมีการชะลอตัวลงอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2542-2543 เนื่องจากการลดลงของภาคเอกชนเป็นสำคัญ ทั้งการก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ทำให้อุปสงค์โดยรวมลดลง ประกอบกับสถาบันการเงินได้ระงับและเข้มงวดในการให้สินเชื่อมากขึ้น มีผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขาดสภาพคล่องทางการเงิน

หลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2544-2546 ภาคกลางเริ่มมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เพิ่มสูงขึ้น รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการสนับสนุนการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับโครงสร้างหนี้ รวมทั้งมาตรการสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยได้ปรับลดค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญา และปรับลดอัตราภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกและดอกเบี้ยต่ำตามโครงการบ้านเอื้ออาทรของรัฐบาล จนถึงช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว เนื่องจากราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับสูง และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง และเกรงว่าจะไม่สามารถผ่อนชำระได้ในอนาคต

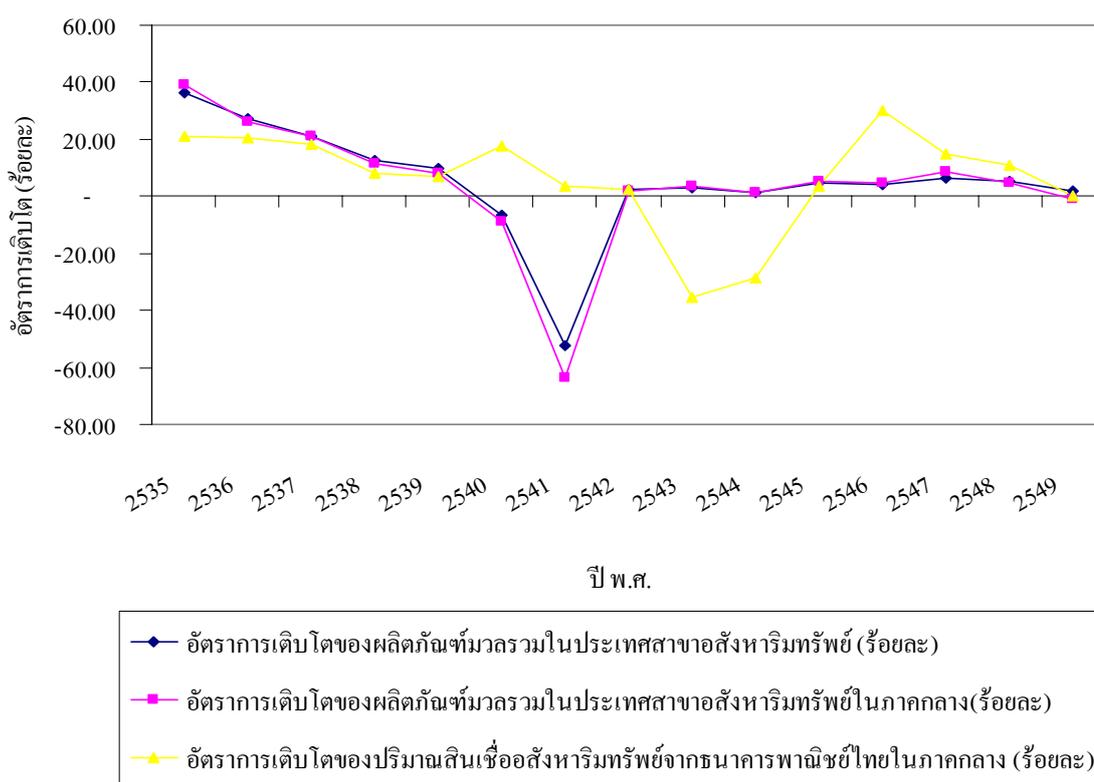
ตารางที่ 9 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางและปริมาณ
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลาง (ล้านบาท)	ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลาง(ร้อยละ)	อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง (ร้อยละ)
2534	107,770.00	194,048.58	-	-
2535	149,984.00	235,218.04	39.17	21.22
2536	189,235.26	282,918.60	26.17	20.28
2537	229,539.59	334,383.20	21.30	18.19
2538	255,920.66	362,200.92	11.49	8.32
2539	277,004.76	386,323.80	8.24	6.66
2540	252,737.50	454,619.20	-8.76	17.68
2541	92,318.50	471,204.08	-63.47	3.65
2542	93,945.20	481,659.60	1.76	2.22
2543	97,201.10	312,393.26	3.47	-35.14
2544	98,627.90	223,815.91	1.47	-28.35
2545	103,659.90	231,528.67	5.10	3.45
2546	108,682.90	301,083.23	4.85	30.04
2547	118,028.50	346,580.05	8.60	15.11
2548	123,534.90	383,920.88	4.67	10.77
2549	122,008.41	384,282.60	-1.24	0.09

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 8 พบว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางพบว่ามีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอดช่วง ปี พ.ศ. 2535-2549 สะท้อนให้เห็นว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางได้รับอิทธิพลมาจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมเป็นสำคัญ โดยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ภาคกลางมีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมาก และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจภาคกลางเริ่มมีการขยายตัวของการก่อสร้างเพื่อ ประโยชน์ทางการค้า และที่อยู่อาศัยจากเขตกรุงเทพมหานครไปสู่ปริมณฑลมากขึ้น รวมทั้ง ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้หันมาให้สินเชื่อเพื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ สาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น แต่ต่ำกว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง



ภาพที่ 8 แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์กับ อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในภาคกลาง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้

สถานะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคใต้สามารถอธิบายได้จากตารางที่ 10 พบว่า ในปี พ.ศ. 2535 ภาคใต้มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 5,265.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 12.74 และในปี พ.ศ. 2539 ภาคใต้ยังคงมีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเท่ากับ 13,673.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 12.65 จะเห็นว่าช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ในปี พ.ศ. 2535-2539 การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ยังคงสูงขึ้น แต่เป็นอัตราการเติบโตที่มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง และในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540-2541 ภาคใต้มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2540 เท่ากับ 12,291.20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -9.56 และในปี พ.ศ. 2541 ภาคใต้มีปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 12,291.20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -0.61 จะเห็นว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้มีการปรับตัวลดลงอย่างมากในปี พ.ศ. 2540 และหลังจากนั้นภาคใต้มีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2542-2544 เนื่องจากความไม่แน่นอนของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะปัจจัยด้านราคาน้ำมันที่มีราคาสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งการแก้ไขปัญหาสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ของธนาคารพาณิชย์ยังไม่มี ความคืบหน้าเท่าที่ควร โดยปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้มีการปรับตัวสูงขึ้นใน ปี พ.ศ. 2545 เท่ากับ 5,760.90 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -6.87 และมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้สูงสุดในปี พ.ศ. 2546 เท่ากับร้อยละ 114.03 เนื่องจากรัฐบาลได้มีการออกมาตรการฟื้นฟูการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ และธนาคารพาณิชย์ได้หันมาสนับสนุนการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น

โดยหลังช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้มีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากภาคใต้ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น เหตุการณ์ธรณีพิบัติเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2547 ใน 6 จังหวัดสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ต ระนอง พังงา ตรัง กระบี่ และสตูล รวมทั้งสถานการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ที่ยังมี อยู่เป็นระยะ ๆ ส่งผลกระทบต่อภาคตัดสินใจชะลอการลงทุนในโครงการใหม่ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้นตามราคาน้ำมัน และอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น อีกทั้งธนาคารพาณิชย์มีการระมัดระวังการให้สินเชื่อมากขึ้น โดยจะให้สินเชื่อโครงการที่มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

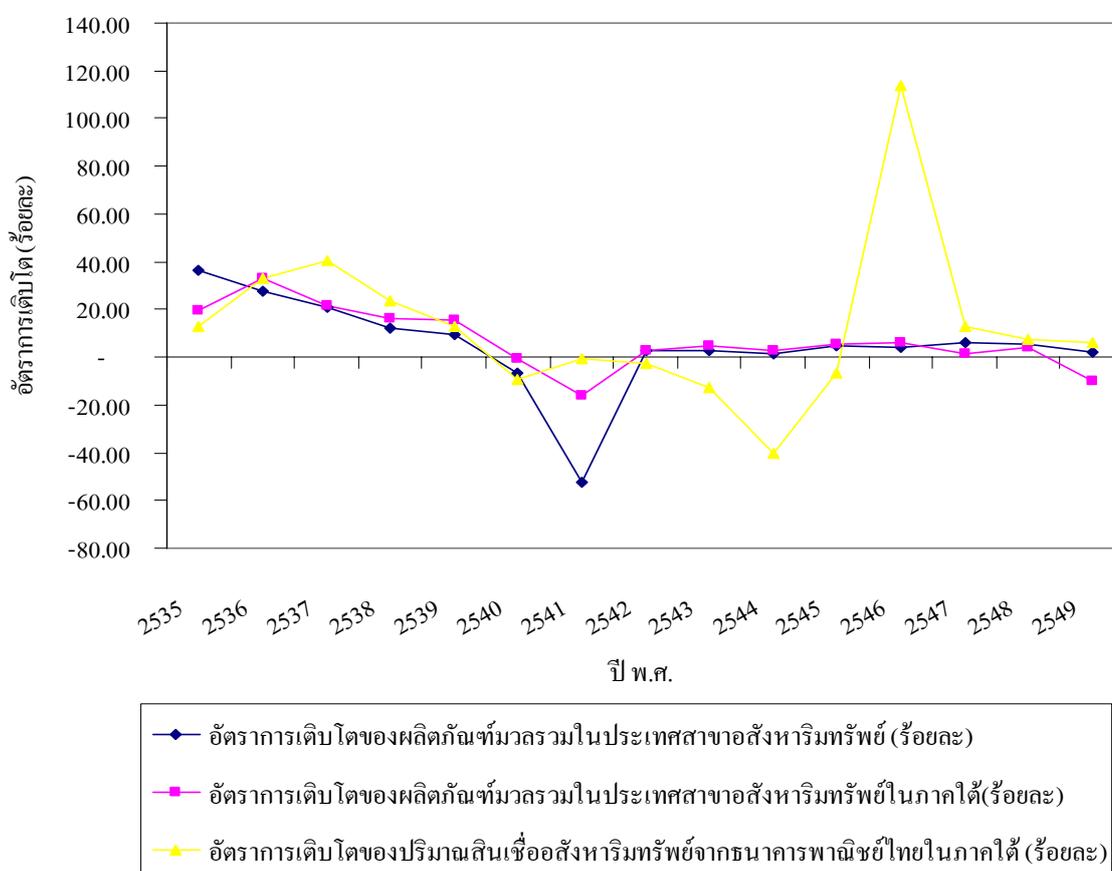
ตารางที่ 10 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ และปริมาณ
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้ ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2534-2549

ปี พ.ศ.	มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ (ล้านบาท)	ปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้ (ล้านบาท)	อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้(ร้อยละ)	อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้ (ร้อยละ)
2534	7,718.00	4,671.00	-	-
2535	9,205.00	5,265.90	19.27	12.74
2536	12,218.53	7,001.40	32.74	32.96
2537	14,834.99	9,812.70	21.41	40.15
2538	17,240.20	12,137.80	16.21	23.69
2539	19,943.66	13,673.30	15.68	12.65
2540	19,848.22	12,366.70	-0.48	-9.56
2541	16,707.70	12,291.20	-15.82	-0.61
2542	17,144.40	11,951.20	2.61	-2.77
2543	17,948.40	10,409.60	4.69	-12.90
2544	18,454.60	6,186.00	2.82	-40.57
2545	19,436.90	5,760.90	5.32	-6.87
2546	20,608.70	12,330.00	6.03	114.03
2547	20,956.30	13,901.00	1.69	12.74
2548	21,778.30	14,951.00	3.92	7.55
2549	19,651.81	15,898.00	-9.76	6.33

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

เมื่อพิจารณาจากภาพที่ 7 พบว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศ และอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ พบว่ามีแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอดช่วง ปี พ.ศ. 2535-2549 โดยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ ภาคใต้มีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจการเติบโตของสาขา อสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้เริ่มมีการปรับตัวสอดคล้องตามภาวะเศรษฐกิจ จนกระทั่งช่วง ปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มชะลอตัว อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์ มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ลดลง



ภาพที่ 9 แนวโน้มของอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ กับอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549 ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2549)

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (2549)

สรุปสภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศไทยจะเห็นได้ว่าอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทั้ง 4 ภาค ช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 มีแนวโน้มปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง และในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์มีการปรับตัวลงอย่างมาก ยกเว้นอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2540 และหลังจากนั้นมีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2541-2544 เนื่องจากอุปสงค์โดยรวมลดลง ประกอบกับการสถาบันการเงินได้รับการและเข้มงวดในการให้สินเชื่อมากขึ้น หลังช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2544-2546 เริ่มมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เพิ่มสูงขึ้น รัฐบาลได้ให้ความสำคัญกับการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการสนับสนุนการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับโครงสร้างหนี้รวมทั้งมาตรการสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัย โดยได้ปรับลดค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญา และปรับลดอัตราภาษีที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายที่อยู่อาศัยอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนจัดสร้างที่อยู่อาศัยราคาถูกและดอกเบี้ยต่ำตามโครงการบ้านเอื้ออาทรของรัฐบาลจนถึงช่วงปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว เนื่องจากราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับสูง และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง และเกรงว่าจะไม่สามารถผ่อนชำระได้ในอนาคต จึงทำให้อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทั้ง 4 ภาค มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง

อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศ และอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาค พบว่ามีแนวโน้มโดยรวมมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอดช่วง ปี พ.ศ. 2535-2549 โดยที่ช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ มีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมาก และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจเริ่มมีการขยายตัวของการก่อสร้าง เพื่อประโยชน์ทางการค้า และเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมทั้งธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้หันมาให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นทำให้อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาคมีการเปลี่ยนแปลงที่สอดคล้องกัน แต่ระดับอัตราการเติบโตอาจจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจรายภาค และเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่กระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของภาค อาทิ ภาคใต้ได้รับผลกระทบจากกรณีพิพัตติ และสถานการณ์ความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้

บทที่ 5

ผลการวิจัย

การศึกษาผลกระทบของสินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนี้ แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนแรกเป็นการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน และส่วนที่ 2 เป็นการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อน โดยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด เพื่อศึกษาผลกระทบของสินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ส่วนที่ 1 การวิเคราะห์แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน

การวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน จะช่วยให้เข้าใจโครงสร้างการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนเศรษฐกิจในแต่ละภาคได้ดีขึ้น ถึงแม้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนไม่ได้ชี้ชัดให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของเหตุ และผลระหว่างปริมาณสินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการชี้ให้เห็นถึงทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของตัวแปรทั้งสองที่กล่าวถึง โดยแยกการวิเคราะห์ออกเป็นรายภาค ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้

ภาคเหนือ

จากตารางที่ 11 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของปริมาณสินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีค่าเป็นบวกจำนวน 7 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2538, ปี พ.ศ. 2546-2547 และปี พ.ศ. 2549 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงการให้สินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงลดลง

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบุคคลของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 9 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2537, ปี พ.ศ. 2540-2542 และปี พ.ศ. 2546-2548 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์รวมทั้งประเทศ มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 8 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535, ปี พ.ศ. 2537-2538, ปี พ.ศ. 2543-2544, ปี พ.ศ. 2546-2547 และปี พ.ศ. 2549 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

ตารางที่ 11 การวิเคราะห์ Shift and Share ของปริมาณสินค้าอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)				
ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่งของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลงที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	897.64	575.68	275.32	1,748.64
2536	1,025.75	796.46	-46.98	1,775.24
2537	1,534.23	546.05	1,195.32	3,275.60
2538	2,107.89	-750.86	1,596.38	2,953.40
2539	1,693.89	-612.96	-1,096.72	-15.80
2540	439.64	2,081.49	-4,335.53	-1,814.40
2541	-333.37	805.81	-1,058.94	-586.50
2542	32.80	199.04	-1,935.04	-1,703.20
2543	774.42	-5,042.63	2,135.23	-2,132.98
2544	446.93	-3,410.80	881.05	-2,082.82
2545	516.20	-299.16	-783.23	-566.19
2546	683.58	1,864.09	1,281.08	3,828.75
2547	1,125.79	632.12	221.49	1,979.40
2548	1,256.03	61.67	-3,302.87	-1,985.16
2549	1,158.62	-1,132.62	123.57	149.57

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 12 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2549 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2548 แสดงว่ามีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 4 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2537 และปี พ.ศ. 2542 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์รวมทั้งประเทศมี การเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 8 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2536, ปี พ.ศ. 2538-2542 และปี พ.ศ. 2548-2549 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

จากการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนพบว่าภาคเหนือมีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์สูงกว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ และการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสรุปได้ว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ

ตารางที่ 12 การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขา
อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	1,277.17	2,288.73	-1,377.89	2,188.00
2536	1,424.03	1,886.45	13.01	3,323.48
2537	2,255.89	951.05	-1,124.07	2,082.87
2538	2,679.96	-506.34	397.55	2,571.17
2539	2,033.47	-80.68	664.37	2,617.16
2540	597.28	-2,136.76	1,713.61	174.13
2541	-512.10	-11,468.09	9,589.47	-2,390.72
2542	46.97	453.96	328.27	829.20
2543	1,310.10	-678.69	-381.11	250.30
2544	921.29	-645.99	-221.80	53.50
2545	1,332.63	-294.11	-195.02	843.50
2546	1,967.04	-1,103.61	-744.43	119.00
2547	2,183.49	-776.01	-643.77	763.70
2548	2,152.02	-878.77	421.55	1,694.80
2549	2,409.46	-1,927.12	4,234.81	4,717.15

ที่มา: จากการคำนวณ

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

จากตารางที่ 13 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือมีค่าเป็นบวกจำนวน 8 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2539 และปี พ.ศ. 2546-2548 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงการให้สินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 9 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2537 ปี พ.ศ. 2540-2542 และปี พ.ศ. 2546-2548 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์รวมทั้งประเทศ มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 7 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2536-2538, ปี พ.ศ. 2543-2544 และปี พ.ศ. 2546-2547 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์รวมทั้งประเทศ

ตารางที่ 13 การวิเคราะห์ Shift and Share ของปริมาณสินค้าส่งออกสาขาหัตถกรรม
 ตะวันออกเฉียงเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	191.77	122.99	-156.85	157.91
2536	230.71	179.14	1,055.35	1,465.20
2537	501.39	178.45	2,175.26	2,855.10
2538	962.69	-342.92	2,260.34	2,880.10
2539	929.01	-336.18	-319.63	273.20
2540	248.55	1,176.77	-2,178.62	-753.30
2541	-194.58	470.34	-604.66	-328.90
2542	19.18	116.36	-327.84	-192.30
2543	502.24	-3,270.32	1,083.28	-1,684.80
2544	276.94	-2,113.51	263.67	-1,572.90
2545	302.43	-175.27	-529.96	-402.80
2546	394.25	1,075.11	205.15	1,674.50
2547	597.58	335.53	132.30	1,065.41
2548	668.07	32.80	-154.68	546.19
2549	776.11	-758.69	-539.04	-521.62

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 14 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาหัตถกรรมในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2549 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาหัตถกรรมในภาคตะวันออกเฉียงเหนือส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปีได้แก่ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 4 ใน 15 ปี ได้แก่ปี พ.ศ. 2535-2537 และปี พ.ศ. 2542 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศมี การเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 9 ใน 15 ปี ได้แก่ปี พ.ศ. 2536-2542 และ ปี พ.ศ. 2548-2549 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

จากการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนพบว่าภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ต่ำกว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ แต่การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสรุปได้ว่า การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีความสัมพันธ์ทิศทางตรงข้ามกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ตารางที่ 14 การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขา
อสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	1,096.82	1,965.54	-607.36	2,455.00
2536	1,290.95	1,710.16	1,419.61	4,420.72
2537	2,251.52	949.21	199.61	3,400.35
2538	2,877.54	-543.67	1,227.67	3,561.54
2539	2,264.66	-89.85	2,169.46	4,344.27
2540	702.88	-2,514.52	2,470.25	658.61
2541	-612.81	-13,723.48	10,921.51	-3,414.78
2542	54.93	530.94	280.53	866.40
2543	1,525.88	-790.47	-380.61	354.80
2544	1,075.74	-754.29	-237.95	83.50
2545	1,557.34	-343.70	-182.44	1,031.20
2546	2,302.71	-1,291.94	-708.57	302.20
2547	2,571.88	-914.05	-973.73	684.10
2548	2,514.91	-1,026.96	1,688.95	3,176.90
2549	3,033.43	-2,426.18	2,320.57	2,927.82

ที่มา: จากการคำนวณ

ภาคกลาง

จากตารางที่ 15 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของปริมาณสินค้าเชื้อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางมีค่าเป็นบวกจำนวน 13 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2542 และ ปี พ.ศ. 2545-2549 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงการให้สินค้าเชื้อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และ ปี พ.ศ. 2541-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของปริมาณสินค้าเชื้อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 9 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2537 ปี พ.ศ. 2540-2542 และปี พ.ศ. 2546-2548 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าเชื้อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์รวมทั้งประเทศ มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 8 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2539-2542, ปี พ.ศ. 2544 และปี พ.ศ. 2546-2548 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าเชื้อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางมีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของปริมาณสินค้าเชื้อสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

ตารางที่ 15 การวิเคราะห์ Shift and Share ของปริมาณสินค้าซื้อสำหรับวิทยุภาคกลางตั้งแต่
ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	25,104.56	16,100.12	-35.22	41,169.46
2536	27,774.18	21,565.66	-1,639.28	47,700.56
2537	41,488.21	14,766.14	-4,789.75	51,464.60
2538	51,306.36	-18,276.12	-5,212.52	27,817.72
2539	36,757.29	-13,301.30	666.89	24,122.88
2540	10,185.26	48,222.15	9,887.99	68,295.40
2541	-10,198.09	24,650.72	2,132.25	16,584.88
2542	1,082.87	6,570.14	2,802.51	10,455.52
2543	29,671.06	-193,202.85	-5,734.55	-169,266.35
2544	13,375.39	-102,075.92	123.19	-88,577.35
2545	13,827.05	-8,013.27	-2,807.52	3,006.26
2546	19,905.23	54,281.10	74.73	74,261.07
2547	29,174.73	16,381.26	59.17	45,555.98
2548	32,014.28	1,571.89	3,754.66	37,340.83
2549	38,305.58	-37,445.82	-498.04	361.72

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 16 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางมีค่าเป็นบวกจำนวน 12 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2539 และ ปี พ.ศ. 2542-2548 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และ ปี พ.ศ. 2541-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 4 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2537 และปี พ.ศ. 2542 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศมี การเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นลบจำนวน 7 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535, ปี พ.ศ. 2537 และ ปี พ.ศ. 2543-2547 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางมีการเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

จากการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนพบว่าภาคกลางมีการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ แต่การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางมีการเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสรุปได้ว่า การเติบโตของปริมาณสินเชื่อสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง มีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงข้ามกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลาง

ตารางที่ 16 การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของ
สาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคกลางตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	13,942.48	24,985.42	3,286.10	42,214.00
2536	17,709.88	23,460.75	-1,919.37	39,251.26
2537	27,750.15	11,699.04	855.14	40,304.33
2538	35,219.60	-6,654.26	-2,184.27	26,381.07
2539	25,971.63	-1,030.42	-3,857.12	21,084.09
2540	7,303.11	-26,126.70	-5,443.67	-24,267.26
2541	-5,669.45	-126,963.06	-27,786.49	-160,419.00
2542	212.16	2,050.54	-636.00	1,626.70
2543	5,787.19	-2,998.01	466.73	3,255.90
2544	4,161.75	-2,918.14	183.19	1,426.80
2545	6,093.10	-1,344.74	283.64	5,032.00
2546	9,096.88	-5,103.81	1,029.93	5,023.00
2547	10,531.29	-3,742.83	2,557.15	9,345.60
2548	10,902.53	-4,452.03	-944.10	5,506.40
2549	12,325.65	-9,858.23	-3,993.91	-1,526.49

ที่มา: จากการคำนวณ

ภาคใต้

จากตารางที่ 17 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของปริมาณสินค้าเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้มีค่าเป็นบวกจำนวน 10 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2539 และ ปี พ.ศ. 2545-2549 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงการให้สินเชื่อสำหรับเกษตรกรพาณิชย์ในภาคใต้ส่วนใหญ่ในแต่ละปีจะมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2540 และ ปี พ.ศ. 2542-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสำหรับเกษตรกรพาณิชย์ในภาคใต้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 9 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2535-2537 ปี พ.ศ. 2540-2542 และปี พ.ศ. 2546-2548 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสำหรับเกษตรกรรวมทั้งประเทศ มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 8 ใน 15 ปี ได้แก่ ปี พ.ศ. 2536-2539 ปี พ.ศ. 2543-2545 และปี พ.ศ. 2549 แสดงว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสำหรับเกษตรกรพาณิชย์ในภาคใต้มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่อสำหรับเกษตรกรรวมทั้งประเทศ

ตารางที่ 17 การวิเคราะห์ Shift and Share ของปริมาณสินค้าส่งออกสำหรับทรัพยากรภาคใต้ตั้งแต่
ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	604.30	387.55	-396.95	594.90
2536	621.79	482.80	630.91	1,735.50
2537	1,026.71	365.42	1,419.17	2,811.30
2538	1,505.62	-536.33	1,355.81	2,325.10
2539	1,231.78	-445.74	749.46	1,535.50
2540	360.49	1,706.74	-3,373.83	-1,306.60
2541	-277.41	670.56	-468.65	-75.50
2542	28.25	171.38	-539.63	-340.00
2543	736.21	-4,793.85	2,516.04	-1,541.60
2544	225.60	-3,181.29	967.91	-2,223.60
2545	382.16	-221.48	4,120.71	4,281.40
2546	918.59	2,504.97	-1,560.95	1,862.60
2547	1,194.77	670.85	-294.61	1,571.00
2548	1,284.06	63.05	-297.11	1,050.00
2549	1,491.73	-1,458.25	913.52	947.00

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 18 พบว่าการเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้มีค่าเป็นบวกจำนวน 12 ใน 15 ปี ได้แก่ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2548 นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ส่วนใหญ่ในแต่ละปีมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มสูงขึ้น

ส่วนแบ่งของท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 14 ใน 15 ปี ได้แก่ปี พ.ศ. 2535-2540 และปี พ.ศ. 2542-2549 แสดงว่ามีการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งขึ้นอยู่กับเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วนระหว่างท้องถิ่นซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 4 ใน 15 ปี ได้แก่ปี พ.ศ. 2535-2537 และปี พ.ศ. 2542 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศมี การเติบโตที่ต่ำกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่างระหว่างท้องถิ่น ซึ่งมีค่าเป็นบวกจำนวน 11 ใน 15 ปี ได้แก่ปี พ.ศ. 2536-2546 แสดงว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้มีการเติบโตที่สูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ

จากการวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยนพบว่าภาคใต้มีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์สูงกว่าการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ และการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้มีการเติบโตสูงกว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งประเทศ จากผลการวิเคราะห์ดังกล่าวสรุปได้ว่า การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้ มีความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้

ตารางที่ 18 การวิเคราะห์ Shift and Share ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของ
สาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2549

(หน่วย: ล้านบาท)

ปี พ.ศ.	มูลค่าส่วนแบ่ง ของท้องถิ่น (1)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามสัดส่วน ระหว่างท้องถิ่น (2)	ส่วนเปลี่ยนแปลง ตามผลต่าง ระหว่างท้องถิ่น (3)	การเปลี่ยนแปลง ที่แท้จริง (4)=(1)+(2)+(3)
2535	998.50	1,789.34	-1,300.84	1,487.00
2536	1,086.91	1,439.86	486.75	3,013.53
2537	1,791.77	755.38	69.31	2,616.46
2538	2,276.22	-430.06	559.05	2,405.21
2539	1,749.59	-69.41	1,023.29	2,703.47
2540	525.81	-1,881.06	1,259.81	-95.44
2541	-445.24	-9,970.78	7,275.50	-3,140.52
2542	38.40	371.10	27.20	436.70
2543	1,056.12	-547.12	294.99	804.00
2544	768.48	-538.84	276.56	506.20
2545	1,140.10	-251.62	93.82	982.30
2546	1,705.72	-957.00	423.07	1,171.80
2547	1,996.97	-709.72	-939.64	347.60
2548	1,935.77	-790.47	-323.30	822.00
2549	2,172.92	-1,737.93	-2,561.47	-2,126.49

หมายเหตุ: () ค่าติดลบ

ที่มา: จากการคำนวณ

ตารางที่ 19 ค่าสถิติเบื้องต้นของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์

	Y
Mean	212050.8
Median	185845
Maximum	346263
Minimum	133838
Std. Dev.	67266.78
Skewness	0.900791
Kurtosis	2.384472
Jarque-Bera	2.416382
Observations	16
Q(2)	0.008***
Q(4)	0.006***
Q(8)	0.007***
Q(12)	0.052**

หมายเหตุ: * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ที่มา: จากการคำนวณ

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาค่าอัตสหสัมพันธ์ (Serial Correlation) ของข้อมูลย้อนหลัง (Lag) โดยพิจารณาจากค่า Q-statistic ที่ระดับ 2, 4, 8 และ 12 ซึ่งชี้ให้เห็นว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กับมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในอดีต ดังนั้นในการประมาณค่าในแบบจำลองในการศึกษาครั้งนี้ จึงต้องคำนึงถึงปัญหาดังกล่าว โดยการขจัดปัญหา Serial Correlation ที่จะเกิดในการประมาณค่าในแบบจำลอง โดยแก้ปัญหาคำด้วยวิธี Autoregressive Model หรือ AR (q) Model

ตารางที่ 20 ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน

	Y	N_L	Ne_L	C_L	S_L	Gh_L	Gs_L
Y	1.00	0.74	0.52	0.34	0.31	-0.18	-0.28
N_L	0.74	1.00	0.87	0.77	0.66	0.14	-0.05
Ne_L	0.52	0.87	1.00	0.85	0.85	0.51	0.23
C_L	0.34	0.77	0.85	1.00	0.73	0.42	0.14
S_L	0.31	0.66	0.85	0.73	1.00	0.78	0.64
Gh_L	-0.18	0.14	0.51	0.42	0.78	1.00	0.90
Gs_L	-0.28	-0.05	0.23	0.14	0.64	0.90	1.00

ที่มา: จากการคำนวณ

เมื่อได้แบบจำลองในการศึกษาครั้งนี้แล้ว เมื่อพิจารณาถึงปัญหา Multicollinearity จากตารางที่ 20 จะเห็นได้ว่าค่า Correlation ระหว่างตัวแปรต่างๆ ที่ใช้แบบจำลองมีค่าค่อนข้างสูง ซึ่งจากการพิจารณาเบื้องต้นคาดว่าน่าจะมีปัญหา Multicollinearity ขึ้น เนื่องจากว่าตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้เป็นข้อมูลปริมาณเงินสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาคจากธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทย และปริมาณเงินสินเชื่อสหกรณ์ออมทรัพย์จากธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ซึ่งมีแนวโน้มการปรับตัวที่คล้ายกัน จึงทำให้ข้อมูลที่น่ามาทำการศึกษานี้มีความสัมพันธ์กัน อย่างไรก็ตามในการศึกษาไม่ได้ตัดตัวแปรตัวใดออกจากแบบจำลอง ซึ่งยังคงไว้ในแบบจำลองเพื่อที่จะใช้อธิบายถึงผลกระทบที่มีต่อการเติบโตของสาขาออมทรัพย์ในประเทศไทย

การทดสอบคุณสมบัติความนิ่ง

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ได้นำข้อมูลอนุกรมเวลาไปใช้ในการประมาณค่า ซึ่งมักเกิดปัญหาความไม่นิ่งของข้อมูล ดังนั้นก่อนที่จะทำการประมาณค่าหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรในแบบจำลองการศึกษา จึงจำเป็นที่จะต้องทำการทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูลก่อน โดยการทดสอบ Stationary หรือ Non-stationary โดยประยุกต์การทดสอบ Unit Root ซึ่งการทดสอบ Stationary เป็นการทดสอบ Stochastic Process กล่าวคือกระบวนการอธิบายตัวแปร โดยค่าตัวแปรของมันเองในอดีตจะมีการเปลี่ยนแปลงหรือมีการแปรปรวนแบบเป็นฤดูกาลหรือไม่ ถ้า Stochastic Process มีการเปลี่ยนแปลงหรือมีการแปรปรวนของแบบจำลองอันเนื่องมาจากฤดูกาล (เวลา)

แสดงว่าตัวแปรดังกล่าวเป็น Non-stationary ในขณะที่ตัวแปรดังกล่าวจะเป็น Stationary ก็ต่อเมื่อมี Stochastic Process คงที่ตลอดช่วงเวลา โดยที่ค่า Mean, Variance และ Covariance จะเข้าใกล้ค่าคงที่ค่าหนึ่งหรือเข้าหาคูขยภาค ซึ่งอาจมีความผันผวนจากคูขยภาคเป็นการชั่วคราว และมีแนวโน้มกลับมาสู่คูขยภาคเดิม โดยในการศึกษาคั้งนี้ใช้วิธีการทดสอบของ Augmented Dickey and Fuller Test (ADF Test) ซึ่งกำหนดให้มีสมมติฐานหลัก คือ ข้อมูลมี Unit Root หรือข้อมูลมีลักษณะ Non-stationary และมีสมมติฐานรอง คือ ข้อมูลไม่มี Unit Root หรือข้อมูลมีลักษณะ Stationary โดยสามารถแสดงผลการทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรที่ทำการศึกษาคั้งนี้

ตารางที่ 21 ผลการทดสอบความนิ่งของตัวแปรในแบบจำลอง

ตัวแปร	คุณสมบัติความนิ่ง
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์	มีความนิ่ง
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากระบบการพาณิชย์ในภาคเหนือ	มีความนิ่ง
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากระบบการพาณิชย์ในวันออกเฉียงเหนือ	มีความนิ่ง
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากระบบการพาณิชย์ในภาคกลาง	มีความนิ่ง
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากระบบการพาณิชย์ในภาคใต้	มีความนิ่ง
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากระบบการอาคารสงเคราะห์	มีความนิ่ง
สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากระบบการออมสิน	มีความนิ่ง

หมายเหตุ: ทดสอบ ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90

ที่มา: จากการคำนวณ

จากตารางที่ 21 ผลการทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรที่ใช้ในการศึกษาคั้งนี้ พบว่าตัวแปรทุกตัวมีคุณสมบัติความนิ่งที่ระดับ Level I(0) ณ ระดับความเชื่อมั่นที่ร้อยละ 90 ดังนั้นสามารถนำตัวแปรดังกล่าวมาประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรในสมการ และสามารถอธิบายผลกระทบของตัวแปรอิสระต่อตัวแปรตามได้โดยใช้วิธี (Ordinary Least Square – OLS)

ผลการวิเคราะห์ผลกระทบของสินเชื่อสำหรัิมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ในส่วนนี้จะเป็นการวิเคราะห์หาผลกระทบของสินเชื่อสำหรัิมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และจากการทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น ค่าสถิติทดสอบ Q-statistic พบว่า มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) มีปัญหา Serial-correlation ดังนั้นในแบบจำลองนี้จึงจำเป็นต้องแก้ปัญหา Serial Correlation โดยการประยุกต์ใช้ AR(q) Model เพื่อแก้ปัญหาดังกล่าว ซึ่งการศึกษานี้ได้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 2 แบบจำลอง ดังนี้

$$Y_t = b_0 + b_1N_{L_t} + b_2Ne_{L_t} + b_3C_{L_t} + b_4S_{L_t} + e_t \quad (1)$$

$$Y_t = b_0 + b_1N_{L_t} + b_2Ne_{L_t} + b_3C_{L_t} + b_4S_{L_t} + b_5Gh_{L_t} + b_6Gs_{L_t} + e_t \quad (2)$$

ตารางที่ 22 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองในการศึกษาโดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี

Ordinary Least Square: OLS

ตัวแปร	Y=f(N_L, Ne_L, C_L, S_L)		Y=f(N_L, Ne_L, C_L, S_L, Gh_L, Gs_L)	
	OLS	OLS+AR	OLS	OLS+AR
N_L	27.86497***	29.55309***	28.79985	71.30851***
Ne_L	-1.81534	-3.213995	-16.25322	-97.6973***
C_L	-0.38048	-0.403945	-0.514734	-1.078077***
S_L	-1.63638	-1.955726	11.50571	35.19195**
Gh_L	-	-	0.243254	1.620497**
Gs_L	-	-	-1.274364	-5.118993***
C	38317.09	39286.39	10041.67	-240429.8**
AR(1)	-	-0.127019	-	-0.957126***
R-squared	0.694824	0.670217	0.738097	0.850624
Adjusted R-squared	0.58385	0.487005	0.563494	0.701247
S.E. of regression	43393.57	4.74E+04	44442.2	36181.73
F-statistic	6.261183	3.658141	4.227304	5.694504
Durbin-Watson stat	2.129708	2.071176	2.486325	2.587339

หมายเหตุ: * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ที่มา: จากการคำนวณ

ในตารางที่ 22 เป็นการวิเคราะห์ผลการประมาณค่าของแบบจำลองด้วยวิธี Ordinary Least Square (OLS) ซึ่งได้แบ่งแบบจำลองในการศึกษาออกเป็น 2 แบบจำลองข้างต้น โดยผลการศึกษาของแบบจำลองที่ 1 ประกอบด้วยตัวแปรปริมาณสินเชื่อบริษัทของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้ พบว่าค่าสถิติ Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.13 ซึ่งไม่สามารถสรุปได้ว่าเกิดปัญหา Serial-correlation และเมื่อพิจารณาค่า Q-Statistic จากตารางที่ 19 พบว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ มีปัญหา Serial-correlation ดังนั้นจึงประยุกต์ใช้วิธี Autoregressive Model จะเห็นได้ว่าค่าสถิติ Durbin-

Watson มีค่าเท่ากับ 2.07 แสดงให้เห็นว่าปัญหา Serial-correlation อาจได้รับการแก้ไขแล้ว ค่าสถิติ R^2 เท่ากับ 0.67 อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาค่า t-statistic ของตัวแปรในแบบจำลองนี้ พบว่ามีเพียงตัวแปรปริมาณสินเชื่อซึ่งหาปริมาณของธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ สามารถอธิบายได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 ประกอบด้วยตัวแปรปริมาณสินเชื่อซึ่งหาปริมาณของธนาคารพาณิชย์ใน ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ ปริมาณสินเชื่อซึ่งหาปริมาณของธนาคารออมสิน และปริมาณสินเชื่อซึ่งหาปริมาณของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่าค่าสถิติ Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.49 ซึ่งไม่สามารถสรุปได้ว่าเกิดปัญหา Serial-correlation และเมื่อพิจารณาค่า Q-Statistic จากตารางที่ 19 พบว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ มีปัญหา Serial-correlation ดังนั้นจึงประยุกต์ใช้วิธี Autoregressive Model จะเห็นได้ว่าค่าสถิติ Durbin-Watson มีค่าเท่ากับ 2.58 แสดงให้เห็นว่าปัญหา Serial-correlation อาจได้รับการแก้ไขแล้ว เนื่องจาก ค่า t-statistic บ่งชี้ถึงตัวแปร AR(q) สามารถอธิบายตัวของมันเองได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ประกอบกับค่าสถิติ R^2 ก็มากขึ้นหลังจากการแก้ปัญหา Serial-correlation

จากการประมาณค่าของแบบจำลองทั้ง 2 พบว่าเมื่อมีการเพิ่มตัวแปรปริมาณสินเชื่อซึ่งหาปริมาณของธนาคารออมสิน และปริมาณสินเชื่อซึ่งหาปริมาณของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ค่าสถิติ R^2 มีค่าสูงขึ้น แสดงให้เห็นว่าตัวแปรที่เพิ่มเข้ามาในแบบจำลองที่ 2 สามารถอธิบายมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นในการศึกษาครั้งนี้จึงได้เลือกพิจารณาแบบจำลองดังกล่าว ซึ่งสามารถแสดงผลการประมาณค่าของแบบจำลองได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 Y = & -240429.80 + 71.31 N_L - 97.70 Ne_L - 1.08 C_L + 35.19S_L + 1.62 Gh_L \\
 & (-2.70)** \quad (4.46)*** \quad (-3.56)*** \quad (-5.44)*** \quad (2.62)** \quad (3.27)** \\
 & -5.12 Gs_L - 0.96 AR(1) + \varepsilon_t \\
 & (-3.85)*** \quad (-4.46)***
 \end{aligned}$$

$$R^2 = 0.85$$

$$\text{Adjusted } R^2 = 0.70$$

$$\text{F-statistic} = 5.69$$

$$\text{Durbin-Watson statistic} = 2.59$$

หมายเหตุ: ค่าในวงเล็บ คือ t-statistic

* มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

*** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

จากการประมาณค่าในแบบจำลองดังกล่าว พบว่าค่า R^2 เท่ากับ 0.85 แสดงให้เห็นว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดในแบบจำลอง ซึ่งประกอบด้วย ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ ใน ภาคเหนือ (N_L) ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (Ne_L) ภาคกลาง (C_L) ภาคใต้ (S_L) ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Gh_L) และปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากธนาคารออมสิน (Gs_L) สามารถอธิบายการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ได้ร้อยละ 85 ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 15 เกิดจากอิทธิพลของตัวแปรอิสระอื่นๆ ที่ไม่ได้นำมาวิเคราะห์ในการศึกษาครั้งนี้ และเมื่อพิจารณาค่า Adjusted R^2 มีค่าเท่ากับ 0.70 แสดงว่าหลังจากการปรับค่า R^2 ด้วยตัวแปรอิสระในแบบจำลองแล้วตัวแปรอิสระทั้งหมดในแบบจำลองยังสามารถอธิบายการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ได้ร้อยละ 70 นอกจากนี้เมื่อทดสอบความมีนัยสำคัญของแบบจำลองด้วยค่า F-statistic (Overall Significance) จากการประมาณค่า F-statistic เท่ากับ 5.69 ซึ่งได้ปฏิเสธข้อสมมติฐานหลัก แสดงว่าตัวแปรอิสระทั้งหมดในแบบจำลองมีอิทธิพลต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

นอกจากนี้การทดสอบความมีนัยสำคัญของค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระแต่ละตัว โดยการทดสอบค่าสถิติ t-statistic พบว่าเครื่องหมายหน้าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรอิสระ แต่ละตัว สอดคล้องกับข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ในการศึกษาครั้งนี้ ยกเว้น ปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์

จากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง และปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรออมสิน ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานการศึกษาที่กำหนดไว้ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90

จากการประมาณค่าที่ได้ จะเห็นได้ว่าผลของตัวแปรอิสระต่าง ๆ ที่มีผลต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์นั้น แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรในแบบจำลอง ซึ่งสามารถอธิบายได้ดังนี้

1. การทดสอบค่าสถิติของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ (N_L) มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นบวกเท่ากับ 71.31 นั่นคือถ้าปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 71.31 ล้านบาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด

2. การทดสอบค่าสถิติของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (Ne_L) มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ -97.70 นั่นคือถ้าปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 97.70 อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด

3. การทดสอบค่าสถิติของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง (C_L) มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ -1.08 นั่นคือถ้าปริมาณสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.08 ล้านบาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด

4. การทดสอบค่าสถิติของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้ (S_L) มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นบวกเท่ากับ 35.19 นั่นคือถ้าปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 35.19 ล้านบาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด

5. การทดสอบค่าสถิติของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Gh_L) มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นบวกเท่ากับ 1.62 นั่นคือถ้าปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 1.62 ล้านบาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด

6. การทดสอบค่าสถิติของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (Y) พบว่า มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารออมสิน (Gs_L) มีค่าสัมประสิทธิ์เป็นลบเท่ากับ -5.12 นั่นคือถ้าปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารออมสินเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 5.12 ล้านบาท อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่กำหนด

บทที่ 6

สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

สรุปผลการวิจัย

อสังหาริมทรัพย์เป็นสาขาเศรษฐกิจที่สำคัญ เนื่องจากเป็นสาขาที่มีความเกี่ยวเนื่องกับระบบเศรษฐกิจ โดยจำเป็นต้องอาศัยเงินทุนจากแหล่งต่างๆ ซึ่งมีธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐที่มีบทบาทในด้านการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์แก่ภาคต่าง ๆ เพื่อที่จะนำสินเชื่อดังกล่าวไปใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในภาคต่าง ๆ และก่อให้เกิดการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาสภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจำแนกรายภาค และเพื่อศึกษาผลกระทบของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคต่าง ๆ ของประเทศไทย โดยทำการศึกษาทั้งในเชิงพรรณนา และเชิงปริมาณ ซึ่งการวิเคราะห์เชิงปริมาณจะใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน และสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน (multiple regression model) โดยได้สรุปผลการวิจัยออกมาดังนี้

การวิเคราะห์เชิงพรรณนา เพื่อศึกษาสภาวะการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจำแนกรายภาค พบว่าก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2535-2537 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาค มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะในปี พ.ศ. 2537 ซึ่งภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์เท่ากับร้อยละ 83.50 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าภาคอื่น และหลังจากปี พ.ศ. 2537-2539 อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาคมีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยช่วงวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540-2541 มีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์มีการปรับตัวลงอย่างมาก เนื่องจากปัญหาที่สะสมมาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีก่อน ๆ อาทิ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการกำหนดค่าของเงินให้เงินบาทลอยตัว การปรับเพิ่มภาษีมูลค่าเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3 เป็นร้อยละ 10 ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคลดต่ำลงจากรายจ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นต้น และหลังช่วงวิกฤตเศรษฐกิจในช่วงปี พ.ศ. 2544-2546 เริ่มมีอัตราการเติบโตของปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์เพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากรัฐบาลได้ให้

ความสำคัญกับการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการสนับสนุนการปรับโครงสร้างองค์กร และการปรับโครงสร้างหนี้ จนถึงช่วง ปี พ.ศ. 2547-2549 การเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัว เนื่องจากราคาน้ำมันที่อยู่ในระดับสูง และแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อลดลง และเกรงว่าจะไม่สามารถผ่อนชำระได้ในอนาคต จึงทำให้อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในทั้ง 4 ภาค มีการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง

อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสาขาอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศ และอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาค พบว่ามีแนวโน้มโดยรวมมีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกันตลอดช่วง ปี พ.ศ. 2535-2549 โดยในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ มีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมาก และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจเริ่มมีการขยายตัวของการก่อสร้าง เพื่อประโยชน์ทางการค้า และเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น รวมทั้งธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้หันมาให้สินเชื่อกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นทำให้อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 ภาคมีการเปลี่ยนแปลงที่สอดคล้องกัน แต่ระดับอัตราการเติบโตอาจจะแตกต่างกันขึ้นอยู่กับสถานะเศรษฐกิจรายภาค และเหตุการณ์สำคัญต่าง ๆ ที่กระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมของภาค

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยใช้แบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน เพื่อวิเคราะห์ถึงความสัมพันธ์ระหว่าง การเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคต่าง ๆ ประกอบด้วย ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคใต้ ว่ามีการเติบโตไปในทิศทางเดียวกันหรือไม่ ผลการวิจัยพบว่าภาคเหนือและภาคใต้ มีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ และภาคใต้มีความสัมพันธ์กันในทิศทางเดียวกัน ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง มีการเติบโตของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ กับการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง มีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงข้าม

การวิเคราะห์เชิงปริมาณ โดยสร้างแบบจำลองเศรษฐมิติแบบถดถอยเชิงซ้อน เพื่อศึกษาผลกระทบของสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ และธนาคารเฉพาะกิจของรัฐต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ พบว่าตัวแปรที่มีผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์นั้นประกอบไปด้วย ปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ ปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารออมสิน ซึ่งสามารถอธิบายถึงการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ในการศึกษาครั้งนี้ได้มุ่งเน้นความสำคัญของปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคต่าง ๆ ประกอบด้วยภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ ที่มีผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ และจากผลการศึกษาพบว่า ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ และภาคใต้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน ส่วนปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลางจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงกันข้าม นอกจากนี้ยังได้ศึกษาผลกระทบของปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสินต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ จากผลการศึกษาพบว่า ปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน มีผลกระทบต่อการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น และลดลง ตามลำดับ ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ โดยมีสาเหตุหลักดังนี้

ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกัน เนื่องจากในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจนั้น ภาคเหนือมีแนวโน้มการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวลงอย่างมาก และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือเริ่มมีการปรับตัวสอดคล้องตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้สนับสนุนปริมาณสินเชื่อบริษัทในภาคเหนือมากขึ้น และทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น

ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาบริษัทในประเทศไทยจะเปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจากในช่วงเกิดวิกฤตเศรษฐกิจภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีแนวโน้มของการเติบโตของสาขาบริษัทจะชะลอตัวลง ซึ่งได้รับอิทธิพลจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ การถูกตัดงบประมาณของภาครัฐ ดันทุนจากราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นจากผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน และหลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้สนับสนุนปริมาณสินเชื่อบริษัทในภาคตะวันออกเฉียงเหนือมากขึ้น แต่ไม่ทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาบริษัทเพิ่มสูงขึ้นเท่าที่ควร

ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคกลางเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาบริษัทในประเทศไทยจะเปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจากในช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์มีการปรับตัวสูงขึ้นมาก แต่หลังจากช่วงวิกฤตเศรษฐกิจ นั้นภาคกลางมีแนวโน้มการเติบโตของสาขาบริษัทจะชะลอตัวลงอย่างมากในช่วงปี พ.ศ. 2541-2542 เนื่องจากการลดลงของภาคเอกชนเป็นสำคัญ ทั้งการก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ ทำให้อุปสงค์โดยรวมลดลง ถึงแม้ในช่วงปี พ.ศ. 2543-2546 ภาคกลางเริ่มมีอัตราการเติบโตของปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น แต่ไม่ทำให้อัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาบริษัทเพิ่มสูงขึ้นเท่าที่ควร

ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาบริษัทในประเทศไทยเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกัน เนื่องจากภาคใต้ได้รับผลกระทบค่อนข้างมากจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น เหตุการณ์ธรณีพิบัติเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2547 ใน 6 จังหวัดสำคัญ ได้แก่ ภูเก็ต ระนอง พังงา ตรัง กระบี่ และสตูล ทำให้ภาครัฐได้ดำเนินมาตรการกระตุ้นธุรกิจบริษัทอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ธุรกิจบริษัทมีการฟื้นตัวกระจายไปสู่ธุรกิจประเภทต่าง ๆ จึงทำให้ผู้ประกอบการทั้งในท้องถิ่นและจากส่วนกลางเข้ามาลงทุนในจังหวัดใหญ่ ๆ ของภาคใต้มากขึ้น เช่น จังหวัดสงขลา และจังหวัดภูเก็ต อีกทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ ได้สนับสนุนปริมาณสินเชื่อบริษัทในภาคใต้เพิ่มขึ้น

ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาบริษัทในประเทศไทยก็จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นเช่นกันเนื่องจากเป็นธนาคารเฉพาะกิจของรัฐ ก่อตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่ช่วยเหลือทางการเงินให้กับประชาชน ได้มีที่อยู่อาศัยตามสมควรแก่สภาพ โดยการให้กู้ยืมเงิน และจัดสรรที่ดินเพื่อก่อสร้างที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังให้สินเชื่อกับธุรกิจเอกชนผู้ลงทุนประกอบกิจการเคหะ การลงทุนเกี่ยวกับการสร้างอาคารและที่ดิน

ถ้าปริมาณสินเชื่อบริษัทจากธนาคารออมสินเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจะส่งผลกระทบต่อการเติบโตของสาขาบริษัทในประเทศไทยจะเปลี่ยนแปลงลดลง เนื่องจากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542-2549 ซึ่งเป็นช่วงหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจ ธนาคารออมสินพึงได้รับนโยบายจากรัฐให้การสนับสนุนเงินให้สินเชื่อในด้านอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยฟื้นฟูการเติบโตของสาขาบริษัท จึงทำให้ยังไม่สามารถทำให้มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาบริษัทเพิ่มขึ้นได้เท่าที่ควร

ข้อเสนอแนะ

ในการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาแบ่งข้อเสนอแนะออกเป็น 3 ส่วนคือข้อเสนอแนะจากการศึกษา ข้อจำกัดในการศึกษา และข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาในครั้งต่อไป ซึ่งเนื้อหาข้อเสนอแนะทั้ง 3 ส่วนมีดังต่อไปนี้

ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

1. รัฐบาลหรือธนาคารแห่งประเทศไทย ควรใช้นโยบายการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือและภาคใต้ เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจในผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาบริษัท

2. รัฐบาลหรือธนาคารแห่งประเทศไทย ควรกำหนดมาตรการ หรือนโยบายการปรับปรุงเงื่อนไขการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง โดยให้ธนาคารพาณิชย์เข้าไปศึกษาถึงความเป็นไปได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งคำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ขณะนั้น และคาดการณ์ถึงสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจในอนาคต เช่นราคา

น้ำมัน โลก ราคาวัสดุก่อสร้าง อัตราดอกเบี้ย เป็นต้น เพื่อที่ธนาคารพาณิชย์ไทยจะสามารถจัดสรรเงินให้สินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ในภาคดังกล่าว ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจในผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์

3. รัฐบาลหรือธนาคารแห่งประเทศไทย ควรใช้นโยบายการให้สินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ แทนการผ่านธนาคารออมสิน เพื่อก่อให้เกิดมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจในผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์

ข้อจำกัดในการศึกษา

1. เนื่องจากความจำกัดของจำนวนข้อมูลที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์หาความสัมพันธ์ของตัวแปรในแบบจำลองการศึกษา จึงอาจจะส่งผลให้ผลการประมาณค่าในครั้งนี้ไม่ใช่ผลการประมาณค่าที่ดีที่สุด อย่างไรก็ตามยังได้มีการศึกษาด้วยวิธีพรรณนาเพื่อสนับสนุนผลการศึกษาให้สมบูรณ์เพิ่มขึ้น

2. ในการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาปริมาณการให้สินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล อาทิ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ซึ่งปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ของทั้งสองสถาบันการเงินดังกล่าวที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ครั้งนี้เป็นปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์ทั่วประเทศ เนื่องจากไม่สามารถแบ่งเป็นรายภูมิภาคได้ซึ่งอาจจะเป็นตัวแทนที่ไม่ดีเท่าที่ควรในการพิจารณาร่วมกับตัวแปรปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ที่แบ่งแยกเป็นรายภูมิภาค

ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษารั้งต่อไป

1. ควรศึกษาถึงผลกระทบของปริมาณสินเชื่อสั่งหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินภายใต้การสนับสนุนของรัฐบาล อาทิ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ในแต่ละภูมิภาคต่าง ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการเติบโตของสาขาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2. จากการศึกษาครั้งนี้ใช้ตัวแปรเชิงปริมาณเท่านั้น ดังนั้นในการศึกษาครั้งต่อไปควรเพิ่มตัวแปรทางด้านคุณภาพเข้าไป โดยใช้ในรูปแบบของตัวแปร Dummy อาทิ ปริมาณสินเชื่อก่อน และหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ เป็นต้น เพื่อศึกษาเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงของการให้สินเชื่อก่อน และหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ เพื่อให้การศึกษามีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น

เอกสารและสิ่งอ้างอิง

- เจนตา จุลนวล. 2541. การวิเคราะห์เปรียบเทียบการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์กับการ
เจริญเติบโตทางเศรษฐกิจภูมิภาคในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
(เศรษฐศาสตร์) สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- เทวินทร์ อุ่นทานนท์. 2548. บทบาทของสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ไทยที่มีผลต่อความเจริญเติบโต
ทางเศรษฐกิจ. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์,
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ชนินทร์ พิทยาวิช. 2547. การบริหารสินเชื่อสถาบันการเงินครบวงจร. พิมพ์ครั้งที่ 4.
กรุงเทพมหานคร: บริษัทอักษรโสภณ จำกัด.
- ธรรมทัศน์ เจนเจริญพันธ์. 2541. บทบาทของสินเชื่อการเกษตรจากธนาคารพาณิชย์ที่มีผล
ต่อการเติบโตของสาขาเกษตรกรรมในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
(เศรษฐศาสตร์) สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2535. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2535
_____. 2536. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2536
_____. 2537. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2537
_____. 2538. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2538
_____. 2539. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2539
_____. 2540. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2540

ธนาคารแห่งประเทศไทย. 2541. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2541

_____. 2542. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2542

_____. 2543. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2543

_____. 2544. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2544

_____. 2545. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2545

_____. 2546. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2546

_____. 2547. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2547

_____. 2548. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2548

_____. 2549. รายงานเศรษฐกิจและการเงินปี พ.ศ. 2549

สันติยา เอกอัคร. 2546. ทฤษฎีเศรษฐศาสตร์มหภาค 1. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: ม.ป.ท.

สุขสวัสดิ์ ชื่นสมบัติ. 2541. การให้สินเชื่ออุตสาหกรรมการผลิตของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สุภาวดี ชูเหล็ก. 2548. บทบาทของธนาคารพาณิชย์ไทยในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภายใต้มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ช่วงปี พ.ศ. 2534 - 2546.). การศึกษาค้นคว้าอิสระวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. 2549. (Online).

<http://www.nesdb.go.th>, 31 ธันวาคม 2549.

สมชาย มะลิ. 2535. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ของสถาบันการเงินในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (เศรษฐศาสตร์) สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย. 2543. วารสารราย 3 เดือน(มกราคม-มีนาคม). กรุงเทพมหานคร

Anonymous. 2000. **BIDC RESEARCH CORNER** (Online).

http://www.bidc.state.tx.us/researchcorner/Archives/Issue1/Shift_Share.pdf,

18 May 2005.

Chompurat, N. 2002. **Locational Growth Of Thai Textile Manufacturing Industry:**

A Shift-Share Approach, Master of Economics, Thammasat University.

Gujarati, Damodar N. 1995. **Basic econometrics**. New York: McGraw-Hill.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

สมการแบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน

สมการแบบจำลองส่วนแบ่งและส่วนแปรเปลี่ยน

$$\Delta Y_{ij}^t = Y_{ij}^t - Y_{ij}^{t-1}$$

$$Y_{ij}^t = Y_{ij}^{t-1} + \Delta Y_{ij}^t$$

นำ $Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right)$ และ $Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right)$ บวกเข้าทั้งสองข้างของสมการได้

$$Y_{ij}^t + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right) = Y_{ij}^{t-1} + \Delta Y_{ij}^t + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right)$$

จัดรูปสมการใหม่เป็น

$$\Delta Y_{ij}^t = Y_{ij}^t \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + Y_{ij}^t - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right)$$

$$\Delta Y_{ij}^t = \left(Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} \right) + \left(Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) \right) + \left(Y_{ij}^t \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right) - Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right) \right)$$

$$\Delta Y_{ij}^t = Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} - 1 \right) + Y_{ij}^{t-1} \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} - \frac{GDP^t}{GDP^{t-1}} \right) + Y_{ij}^t \left(\frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} - \frac{Y_i^t}{Y_i^{t-1}} \right)$$

นั่นคือ การเปลี่ยนแปลงที่แท้จริง = ส่วนแบ่งของท้องถิ่น + ส่วนเปลี่ยนแปลงตามสัดส่วน
+ ส่วนเปลี่ยนแปลงตามผลต่าง

เมื่อ ΔY_{ij}^t = การเปลี่ยนแปลงที่แท้จริงของตัวแปรในสาขาเศรษฐกิจที่ i ในท้องถิ่น j ณ ปีที่ n

GDP = ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศเบื้องต้น

Y_{ij} = มูลค่าของตัวแปรในภาคเศรษฐกิจที่ i สำหรับท้องถิ่น j

Y_i = มูลค่าของตัวแปรในภาคเศรษฐกิจที่ i ในระดับประเทศ

t = ปีที่ทำการศึกษา

t-1 = ปีก่อนปีที่ทำการศึกษา

ภาคผนวก ข
การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้น

ตารางผนวกที่ 1 การทดสอบค่าสถิติเบื้องต้นของตัวแปรในแบบจำลอง

	Y	N_L	Ne_L	C_L	S_L	Gh_L	Gs_L
Mean	212050.8	11879.54	6323.406	336636.3	10832.14	250994.9	39041.53
Median	185845	11690.06	6850.305	340481.6	12044.5	275770	23645
Maximum	346263	16691.3	9427.5	481659.6	15898	535583	120758
Minimum	133838	6938	1482	194049	4671	36260	628
Std. Dev.	67266.78	3007.336	2460.797	89413.93	3428.869	146190.1	44043.38
Skewness	0.900791	0.006369	-0.67382	0.070306	-0.50999	0.177222	0.877818
Kurtosis	2.384472	2.03479	2.369606	1.996108	2.162278	2.31582	2.220321
Jarque-Bera	2.416382	0.621194	1.475671	0.685047	1.161416	0.395821	2.460106
Probability	0.298737	0.733009	0.478148	0.709976	0.559502	0.820443	0.292277
Sum	3392813	190072.7	101174.5	5386181	173314.2	4015918	624664.5
Sum Sq. Dev.	6.79E+10	1.36E+08	90832842	1.20E+11	1.76E+08	3.21E+11	2.91E+10
Observations	16	16	16	16	16	16	16

ที่มา: จากการคำนวณ

ภาคผนวก ค

การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของข้อมูล

ตารางผนวกที่ 2 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของ
สาขาอสังหาริมทรัพย์

Null Hypothesis: Y has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 6 (Automatic based on AIC, MAXLAG=6)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-19.306	0.0001
Test critical values:	1% level	-4.4206	
	5% level	-3.25981	
	10% level	-2.77113	

ตารางผนวกที่ 3 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จาก
ธนาคารพาณิชย์ในภาคเหนือ

Null Hypothesis: N_L has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 5 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-4.81777	0.0048
Test critical values:	1% level	-4.29707	
	5% level	-3.2127	
	10% level	-2.74768	

ตารางผนวกที่ 4 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จาก
ธนาคารพาณิชย์ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

Null Hypothesis: Ne_L has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 4 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-4.03171	0.013
Test critical values:	1% level	-4.20006	
	5% level	-3.17535	
	10% level	-2.72899	

ตารางผนวกที่ 5 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์ดแวร์จาก
ธนาคารพาณิชย์ในภาคกลาง

Null Hypothesis: C_L has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 1 (Automatic based on AIC, MAXLAG=4)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-2.98256	0.0611
Test critical values:	1% level	-4.00443	
	5% level	-3.0989	
	10% level	-2.69044	

ตารางผนวกที่ 6 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์โมนิกซ์จาก
ธนาคารพาณิชย์ในภาคใต้

Null Hypothesis: S_L has a unit root

Exogenous: Constant

Lag Length: 6 (Automatic based on AIC, MAXLAG=6)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-3.01305	0.071
Test critical values:	1% level	-4.4206	
	5% level	-3.25981	
	10% level	-2.77113	

ตารางผนวกที่ 7 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณสินค้าส่งออกฮาร์โมนิกซ์จาก
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

Null Hypothesis: Gh_L has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 5 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-4.46551	0.0281
Test critical values:	1% level	-5.29538	
	5% level	-4.00816	
	10% level	-3.46079	

ตารางผนวกที่ 8 การทดสอบคุณสมบัติความนิ่งของตัวแปรปริมาณของสินเชื่อบริษัท
จากธนาคารออมสิน

Null Hypothesis: Gs_L has a unit root

Exogenous: Constant, Linear Trend

Lag Length: 5 (Automatic based on AIC, MAXLAG=5)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-7.53219	0.0009
Test critical values:	1% level	-5.29538	
	5% level	-4.00816	
	10% level	-3.46079	

ภาคผนวก ง
การประมาณค่าโดยใช้วิธี OLS

ตารางผนวกที่ 9 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 โดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี

Ordinary Least Square: OLS

Dependent Variable: Y

Method: Least Squares

Date: 05/05/07 Time: 23:59

Sample: 2534 2549

Included observations: 16

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
N_L	27.86497	8.069925	3.45294	0.0054
Ne_L	-1.815337	14.95428	-0.121392	0.9056
C_L	-0.380484	0.240563	-1.581642	0.142
S_L	-1.636382	6.418755	-0.254938	0.8035
C	38317.09	66252.82	0.578347	0.5747
R-squared	0.694824	Mean dependent var		212050.8
Adjusted R-squared	0.58385	S.D. dependent var		67266.78
S.E. of regression	4.34E+04	Akaike info criterion		24.44432
Sum squared resid	2.07E+10	Schwarz criterion		24.68575
Log likelihood	-190.5545	F-statistic		6.261183
Durbin-Watson stat	2.129708	Prob(F-statistic)		0.00705

ตารางผนวกที่ 10 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 1 และได้แก้ปัญห Serial Correlation โดยการ
ประยุกต์ใช้ AR(q) Model

Dependent Variable: Y

Method: Least Squares

Date: 05/05/07 Time: 21:40

Sample (adjusted): 2535 2549

Included observations: 15 after adjustments

Convergence achieved after 12 iterations

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
N_L	29.55309	8.35688	3.536379	0.0064
Ne_L	-3.213995	15.59209	-0.20613	0.8413
C_L	-0.403945	0.246554	-1.638362	0.1358
S_L	-1.955726	6.610771	-0.295839	0.7741
C	3.93E+04	71521.64	0.549294	0.5962
AR(1)	-1.27E-01	0.348278	-0.364706	0.7238
R-squared	0.670217	Mean dependent var		217265
Adjusted R-squared	0.487005	S.D. dependent var		66196.27
S.E. of regression	47412.2	Akaike info criterion		24.66032
Sum squared resid	2.02E+10	Schwarz criterion		24.94354
Log likelihood	-178.9524	F-statistic		3.658141
Durbin-Watson stat	2.071176	Prob(F-statistic)		0.04393

ตารางผนวกที่ 11 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 โดยการประมาณค่าโดยใช้วิธี

Ordinary Least Square: OLS

Dependent Variable: Y

Method: Least Squares

Date: 05/05/07 Time: 23:58

Sample: 2534 2549

Included observations: 16

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
N_L	28.79985	17.98531	1.601299	0.1438
Ne_L	-16.25322	27.33287	-0.59464	0.5667
C_L	-0.514734	0.286767	-1.794953	0.1062
S_L	11.50571	13.53686	0.849954	0.4174
Gh_L	0.243254	0.512373	0.474759	0.6463
Gs_L	-1.274364	1.314741	-0.969289	0.3577
C	10041.67	99676.84	0.100742	0.922
R-squared	0.738097	Mean dependent var		212050.8
Adjusted R-squared	0.563494	S.D. dependent var		67266.78
S.E. of regression	44442.2	Akaike info criterion		24.5414
Sum squared resid	1.78E+10	Schwarz criterion		24.87941
Log likelihood	-189.3312	F-statistic		4.227304
Durbin-Watson stat	2.486325	Prob(F-statistic)		0.026639

ตารางผนวกที่ 12 ผลการวิเคราะห์แบบจำลองที่ 2 และได้แก้ปัญห Serial Correlation โดยการ
ประยุกต์ใช้ AR(q) Model

Dependent Variable: Y

Method: Least Squares

Date: 05/05/07 Time: 21:38

Sample (adjusted): 2535 2549

Included observations: 15 after adjustments

Convergence achieved after 10 iterations

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
N_L	71.30851	16.0007	4.456587	0.0029
Ne_L	-97.6973	27.448	-3.55936	0.0092
C_L	-1.07808	0.197981	-5.44536	0.001
S_L	35.19195	13.40763	2.624771	0.0342
Gh_L	1.620497	0.494803	3.275033	0.0136
Gs_L	-5.11899	1.329127	-3.8514	0.0063
C	-240430	88927.76	-2.70365	0.0305
AR(1)	-0.95713	0.214829	-4.45529	0.003
R-squared	0.850624	Mean dependent var		217265
Adjusted R-squared	0.701247	S.D. dependent var		66196.27
S.E. of regression	36181.73	Akaike info criterion		24.13502
Sum squared resid	9.16E+09	Schwarz criterion		24.51265
Log likelihood	-173.013	F-statistic		5.694504
Durbin-Watson stat	2.587339	Prob(F-statistic)		0.01765

ภาคผนวก จ
ตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลอง

ตารางผนวกที่ 13 ข้อมูลของตัวแปรในแบบจำลองที่ใช้ในการศึกษาโดยการประมาณค่า โดยใช้วิธี

Ordinary Least Square: OLS

obs	Y	N_L	Ne_L	C_L	S_L	Gh_L	Gs_L
2534	133,838.00	6,938.42	1,482.30	194,048.58	4,671.00	36,260.00	654.00
2535	182,182.00	8,687.06	1,953.90	235,218.04	5,265.90	49,788.00	628.00
2536	232,190.99	10,462.30	3,419.10	282,918.60	7,001.40	69,594.00	648.00
2537	280,595.00	13,737.90	6,274.20	334,383.20	9,812.70	98,217.00	768.00
2538	315,513.99	16,691.30	9,154.30	362,200.92	12,137.80	139,321.00	1,486.00
2539	346,262.98	16,675.50	9,427.50	386,323.80	13,673.30	195,776.00	4,987.00
2540	322,733.01	14,861.10	8,674.20	454,619.20	12,366.70	275,803.00	22,088.00
2541	153,368.00	14,274.60	8,345.30	471,204.08	12,291.20	294,011.00	24,224.00
2542	157,127.00	12,571.40	8,153.00	481,659.60	11,951.20	280,884.00	23,066.00
2543	161,792.00	10,438.42	6,468.20	312,393.26	10,409.60	275,737.00	26,844.00
2544	163,862.00	8,355.60	4,895.30	223,815.91	6,186.00	274,454.00	35,040.00
2545	171,751.00	7,789.41	4,492.50	226,822.17	10,467.40	294,843.00	52,698.00
2546	178,367.00	11,618.16	6,167.00	301,083.23	12,330.00	332,699.00	89,737.00
2547	189,508.00	13,597.56	7,232.41	346,580.05	13,901.00	393,039.03	105,051.39
2548	199,865.00	11,612.39	7,778.60	383,920.88	14,951.00	469,909.33	115,987.14
2549	203,857.00	11,761.96	7,256.98	384,282.60	15,898.00	535,583.00	120,758.00

กำหนดให้

- Y = มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของสาขาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)
- N_L = ปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคเหนือ (ล้านบาท)
- Ne_L = ปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ล้านบาท)
- C_L = ปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคกลาง (ล้านบาท)
- S_L = ปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารพาณิชย์ไทยในภาคใต้ (ล้านบาท)
- Gh_L = ปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ล้านบาท)
- Gs_L = ปริมาณเงินให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากธนาคารออมสิน (ล้านบาท)

ประวัติการศึกษา และการทำงาน

ชื่อ –นามสกุล	นางสาวอัจฉรา ประธานทิพย์
วัน เดือน ปี ที่เกิด	วันที่ 18 เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2523
สถานที่เกิด	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	วิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาคณิตศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ทุนการศึกษาที่ได้รับ	ได้รับทุนเรียนดีจากคณะวิทยาศาสตร์ สาขาคณิตศาสตร์ (ภาคพิเศษ) มหาวิทยาลัยมหาวิทาลัยธรรมศาสตร์