

บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการศึกษาถึงปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ที่จดทะเบียนในประเทศไทย ทั้งหมด 18 แห่ง 5,092 สาขา ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2550 (ธนาคารแห่งประเทศไทย) ได้อาศัยแนวคิดทางทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย และทฤษฎีอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งทฤษฎีเศรษฐมิติ ว่าด้วยการวิเคราะห์แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อน ดังต่อไปนี้

1. ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยนับได้ว่าเป็นตัวแปร (Variable) ที่สำคัญในเศรษฐศาสตร์มหภาค อัตราดอกเบี้ยเป็นตัวเชื่อมโยงที่สำคัญอย่างยิ่งระหว่างภาคการเงิน (Monetary Sector) และภาคการผลิต (Real Sector) กล่าวคือ เจ้าหน้าที่ทางการเงินเพิ่มปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจ อันจะมีผลทำให้อัตราดอกเบี้ยลดลง การที่อัตราดอกเบี้ยลดลง จะนำไปสู่การลงทุนเพิ่มขึ้น และมีผลทำให้รายได้ประชาชาติสูงขึ้นในที่สุด ทฤษฎีซึ่งอธิบายถึงการกำหนดขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ ที่สำคัญมีอยู่สี่ ทฤษฎี ดังต่อไปนี้ (เวรศ อุปปาติก, 2544 : 94-100)

1.1 ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของ คลาสสิก (Classical Theory)

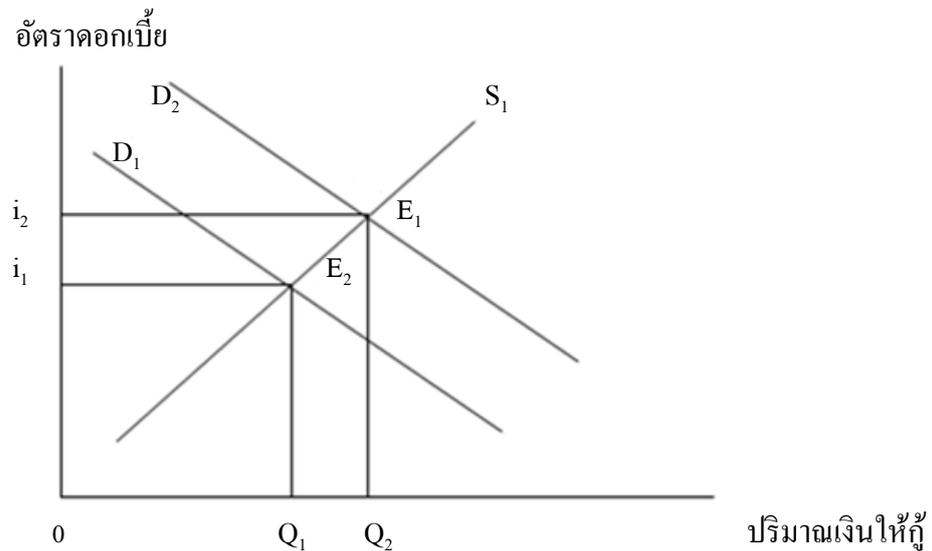
1.2 ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของ จอห์น เมนาร์ด เคนส์

1.3 ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ (Loanable Fund Theory)

1.4 ทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory)

ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของ คลาสสิก (Classical Theory) เป็นทฤษฎีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของคลาสสิก อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินทุน ได้แก่ อุปทานเงินออมในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยโดยตรง กล่าวคือ เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ปริมาณเงินออมจะมากขึ้น ในทางกลับกัน ถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลง ปริมาณของเงินทุนก็จะลดลงตามไปด้วย ดังนั้น เส้นอุปทานของเงินทุนจะทอดขึ้นจากซ้ายไปขวา เช่นเดียวกับอุปทานของสินค้าและบริการอื่นๆ และอุปสงค์ของเงินทุน ซึ่งเป็นความต้องการลงทุนของภาค

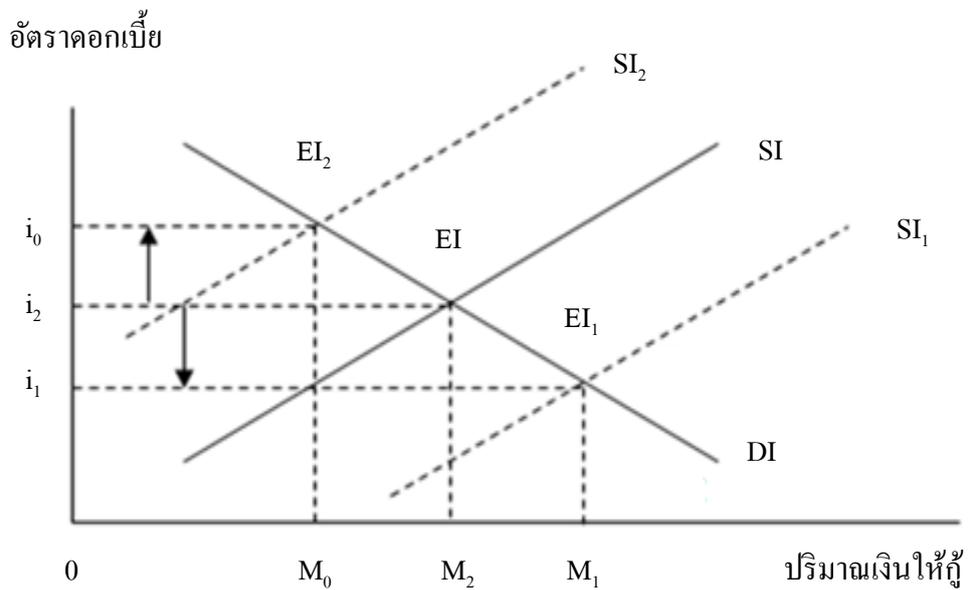
ธุรกิจ อุปสงค์ของเงินลงทุนมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยอย่างผกผันกัน กล่าวคือ ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ปริมาณความต้องการลงทุนจะลดลง และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลง ปริมาณความต้องการลงทุนจะเพิ่มขึ้น ถ้าให้ข้อสมมติฐานที่ว่า ไม่มีส่วนรั่วไหลของเงินออก (Hoarding) และในขณะเดียวกัน ไม่มีแหล่งเงินแหล่งอื่น นอกเหนือจากเงินออมของผู้ออม และไม่มีการสร้างเงินของระบบธนาคารพาณิชย์ ดังภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของสำนักคลาสสิก

จากภาพที่ 2.1 แกนตั้งแทนอัตราดอกเบี้ย แกนนอนแทนปริมาณเงิน เส้น D_1 เป็นเส้นความต้องการเงินลงทุนของภาคธุรกิจ และเส้น S_1 นั้น เป็นเส้นเงินออมของระบบเศรษฐกิจ ดังนั้นอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพเกิดจากจุดตัดของเส้น D_1 กับเส้น S_1 ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพจึงเป็น $0i_1$ และปริมาณเงินกู้ดุลยภาพ คือ $0Q_1$ และถ้าในระบบเศรษฐกิจภาคธุรกิจเกิดมีการผลิตสินค้าและบริการใหม่ๆ จะมีผลทำให้เส้นอุปสงค์ของเงินลงทุนเคลื่อนจากเส้น D_1 ไปเป็น D_2 แล้วอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพใหม่จะสูงขึ้นเป็น $0i_2$ และปริมาณเงินลงทุนให้กู้จะเท่ากับ $0Q_2$ อย่างไรก็ตาม ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิกนี้ ไม่เป็นที่ยอมรับในปัจจุบัน เพราะทฤษฎีนี้มีข้อจำกัดมากเกินไป เช่น สมมติว่า ระบบเศรษฐกิจอยู่ในลักษณะมีการจ้างงานเต็มที่ ไม่มีการถือเงินไว้ในมือ (Hoarding) ตลอดจนไม่มีการสร้างเงินใหม่เพิ่มขึ้นโดยระบบธนาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของ จอห์น เมนาร์ด เคนส์ เพื่อให้การศึกษาครั้งนี้มีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น จึงได้นำแนวคิดทางทฤษฎีของจอห์น เมนาร์ด เคนส์ มาศึกษาวิเคราะห์ ซึ่งการกำหนดขึ้นเป็นอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพของ จอห์น เมนาร์ด เคนส์ กำหนดโดยใช้อุปสงค์และอุปทานเป็นเครื่องมือในการวิเคราะห์ของทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ซึ่งต่อมา จอห์น เมนาร์ด เคนส์ ได้คิดทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่อง เพื่ออธิบายการกำหนดดุลยภาพของอัตราดอกเบี้ย โดยใช้อุปสงค์ของการถือเงินและอุปทานของเงิน ในตลาดปริมาณเงินมีความเกี่ยวพันกัน เนื่องจากข้อสมมติในการวิเคราะห์ของจอห์น เมนาร์ด เคนส์ คือ ในระบบเศรษฐกิจมีสินทรัพย์สำหรับสะสมความมั่งคั่ง (Store of Value) อยู่ 2 ประเภท คือ ตราสารหนี้ และปริมาณเงิน ดังนั้น อุปสงค์ของตราสารหนี้และปริมาณเงินทั้งระบบเศรษฐกิจ จะเท่ากับอุปทานรวมของตราสารหนี้และปริมาณเงินทั้งระบบเศรษฐกิจ (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช 2551 : 145-146)



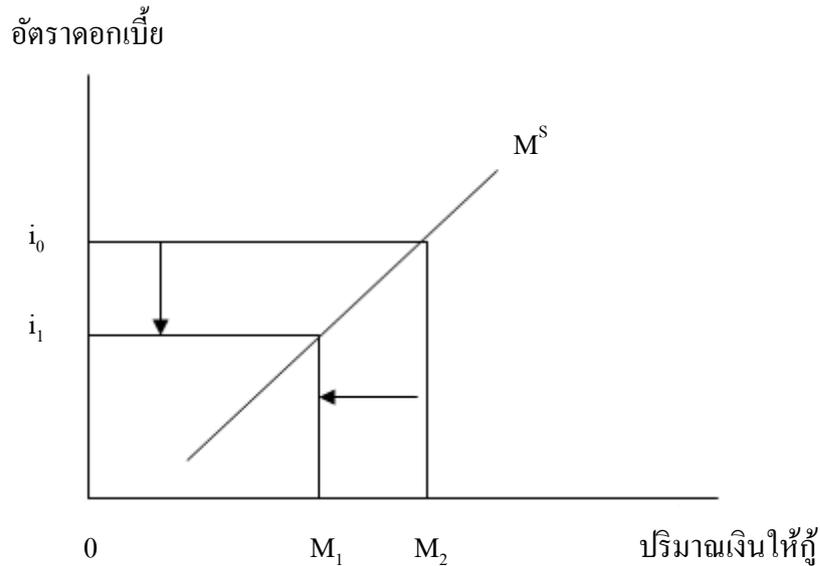
ภาพที่ 2.2 การกำหนดอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพการให้กู้

จากภาพที่ 2.2 แกนตั้ง แทนอัตราดอกเบี้ย แกนนอน แทนปริมาณเงินให้กู้ ปริมาณเงินทุนให้กู้ ดุลยภาพเริ่มแรกอยู่ที่จุด EI อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพอยู่ที่ i_2 ถ้าผู้ให้กู้มีความเต็มใจและความสามารถปล่อยกู้ได้เพิ่มขึ้น (ลดลง) ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยใดๆ เส้นอุปทานปริมาณเงินทุนให้กู้ SI จะเคลื่อนย้ายไปทางขวา (ซ้าย) เป็นเส้น SI_1 (SI_2) ณ ดุลยภาพใหม่ EI_1 (EI_2) อัตราดอกเบี้ยลดลง (สูงขึ้น) จาก i_2 เป็น i_1 (i_0) (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมราช 2551 : 136-137)

ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยคุณภาพของการให้กู้ จึงขึ้นอยู่กับ สภาพการแข่งขัน ลักษณะของอุปทานเงินให้กู้ และระยะเวลาในการให้กู้ รวมทั้งวัตถุประสงค์ของการให้กู้ จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยในแต่ละตลาดมีความแตกต่างกัน และมีหลายอัตรา ซึ่งอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่างๆ เหล่านี้ จะต้องปรับตัวเข้าสู่ดุลยภาพตรงที่อุปทานของเงินให้กู้และอุปสงค์ของเงินขอกู้ ดังภาพ ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านอุปสงค์และอุปทานของเงินกู้ จนกระทั่งอัตราดอกเบี้ยนี้กลับสู่ดุลยภาพอีกครั้ง

ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ (Loanable Fund Theory) ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ มีพื้นฐานคล้ายกับทฤษฎีของคลาสสิก แต่ได้มีการนำตัวแปรที่เกี่ยวข้องกับความเป็นจริงของระบบเศรษฐกิจมาประกอบการวิเคราะห์ นอกจากนี้ ยังมีความคิดเห็นว่า อัตราดอกเบี้ยโดยแท้จริงแล้ว ไม่ได้จ่ายเพื่อการออม แต่เป็นการจ่ายสำหรับการให้กู้ ไม่ว่าแหล่งเงินทุนนั้น จะมาจากไหนและกู้เงินเพื่อจุดประสงค์อะไร ดังนั้น อัตราดอกเบี้ย จึงถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ (Supply of Loanable Fund) กับอุปสงค์ของเงินกู้ (Demand of Loanable Fund)

ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ที่ถูกกำหนดโดยอุปทานของเงินให้กู้ (Supply of Loanable Fund) นั้น หมายถึง เงินกู้ทั้งหมดในระยะเวลาใดเวลาหนึ่งแก่ผู้บริโภค รัฐบาล และองค์กรธุรกิจ ปกติถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำ ความต้องการให้กู้จะมีน้อย และถ้าอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการให้กู้จะมาก เส้นอุปทานของเงินให้กู้จะมีลักษณะลาดลงจากขวามาซ้าย คล้ายกับเส้นอุปทานของสินค้าและบริการ ดังภาพที่ 3 โดยกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงอุปทานของเงินให้กู้



ภาพที่ 2.3 เส้นอุปทานของเงินให้กู้

สรุปได้ว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการให้กู้ของธนาคารพาณิชย์จะมียาก และ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยต่ำ ความต้องการให้กู้ของธนาคารพาณิชย์จะมีน้อยลง

ตัวกำหนดอุปทานของเงินให้กู้ที่สำคัญ ประกอบด้วย

1) รายได้และความโน้มเอียงในการออม (Marginal Propensity to Saving: MPS) อุปทานของเงินที่จะให้กู้จากประชาชนในขณะใดขณะหนึ่ง ย่อมขึ้นอยู่กับรายได้ของประชาชน และความโน้มเอียงในการออมของประชาชนในขณะนั้น และนอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับความต้องการของประชาชนที่จะถือเงินสด (Hoard) ไว้ในมือ ในรูปเงินสดสำรองไว้ใช้จ่ายยามจำเป็น (Passive Cash)

ตามทฤษฎีนี้ การออมในปัจจุบัน จะทำให้อุปทานของเงินเพิ่มขึ้น ก็ต่อเมื่อ ผู้ที่มีเงินออมนั้น นำเงินออกมาสู่ตลาดเงินเท่านั้น และการปล่อยเงินสดที่เก็บไว้ในมือเฉยๆ (Hoard) ออกมาสู่ตลาดเงิน ก็จะมีส่วนทำให้อุปทานของเงินเพิ่มขึ้นได้

2) เงินสดที่ได้จากส่วนองค์กรธุรกิจ ซึ่งขึ้นอยู่กับค่าสึกหรอ กำไร นโยบายของหน่วยธุรกิจ เช่น การแบ่งเงินปันผล เป็นต้น

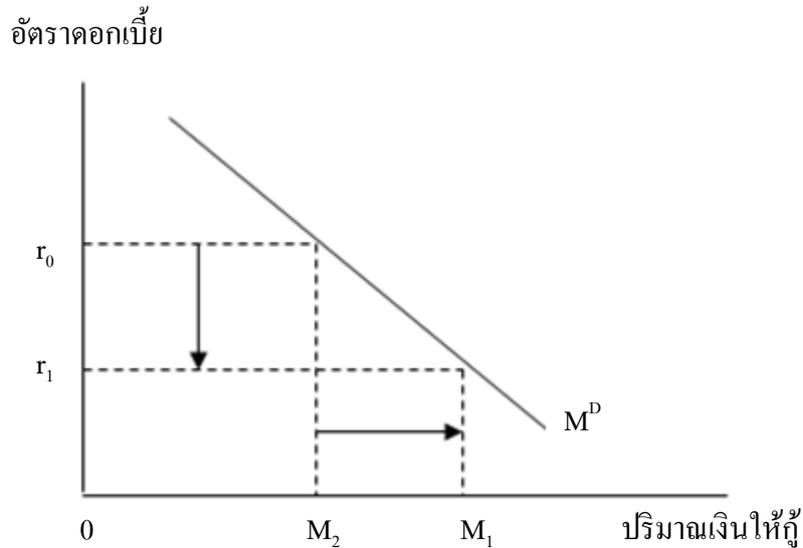
3) นโยบายของธนาคารกลาง และนโยบายการให้กู้ของธนาคารพาณิชย์

ดังนั้น ตัวแปรที่สำคัญในการกำหนดอุปทานของเงินให้กู้ในระยะเวลาใดเวลาหนึ่ง ได้แก่ อัตราส่วนการออมต่อรายได้ นโยบายขององค์การธุรกิจที่เกี่ยวกับการตั้งอัตราค่าสีกรอ และการหักกำไรไว้ใช้ในหน่วยธุรกิจของตน ตลอดจนนโยบายการเงินของธนาคารพาณิชย์และธนาคารกลาง จึงวิเคราะห์ทฤษฎีนี้ในลักษณะ “Flow Concept” กล่าวคือ อัตราดอกเบี้ยจะสูงหรือต่ำเพียงใด ขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานของเงินให้กู้ ที่ไหลเข้าสู่ตลาดเงิน

นอกจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณเงินทุนให้กู้จากการออมและอัตราดอกเบี้ยแล้ว แหล่งที่มาของอุปทานของเงินให้กู้ยังประกอบไปด้วย สาม แหล่งด้วยกัน ได้แก่

- 1) เงินสดหรือทรัพย์สินที่คล้ายเงินสด ที่ประชาชนมีอยู่ เช่น เงินออม เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินอื่น ที่เปลี่ยนแปลงเป็นเงินสดได้ง่าย
- 2) เงินสดหรือทรัพย์สินที่องค์กรธุรกิจมีอยู่ในมือ ได้แก่ เงินกำไรที่กักตุนไว้ในองค์กรธุรกิจต่างๆ ซึ่งถ้าองค์กรเหล่านี้ นำขยายในกิจการของตนก็จะต้องนับรวมเป็นอุปทานของเงิน
- 3) ปริมาณเงินที่สร้างขึ้นใหม่ ได้แก่ รัฐบาลเพิ่มปริมาณเงินสดขึ้น หรือธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น หรือใช้ระบบธนาคารสร้างเงินฝากให้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้อุปทานของเงินให้กู้เพิ่ม เป็นลักษณะการหมุนเวียนของปริมาณเงิน

ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ที่ถูกระบุโดยอุปสงค์ของเงินให้กู้ (Demand of Loanable Fund) ที่สำคัญ ได้แก่ การลงทุน และการถือเงินไว้เฉย ซึ่งการถือเงินชนิดนี้ อาจจะมีค่าเป็นบวกโดยทั่วไปแล้ว ผู้ขอกู้มักจะพอใจในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ดังนั้น เส้นอุปสงค์ต่อเงินให้กู้จะลาดลงจากซ้ายมาขวา เมื่อกำหนดให้แกนตั้งแสดงอัตราดอกเบี้ย และแกนนอนแสดงจำนวนที่ขอกู้ แสดง ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการกู้จะมีน้อย และเมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำลง ความต้องการเงินให้กู้จะมีมาก ดังภาพที่ 2.4



ภาพที่ 2.4 เส้นอุปสงค์ของเงินให้กู้

ดังนั้น การที่คนมีความต้องการกู้มากขึ้นแค่ไหนในอัตราดอกเบี้ยระดับต่างๆ นั้น จะต้องพิจารณาเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

1) ถ้าเป็นการกู้ยืมเพื่อการบริโภค เส้นอุปสงค์ของเงินกู้จะมีความยืดหยุ่นน้อยมาก คือ แม้อัตราดอกเบี้ยสูงเพียงใด ความจำเป็นต้องการกู้เพื่อให้มีชีวิตอยู่รอด

2) ถ้าเป็นการกู้ยืมโดยภาครัฐบาล เพื่อนำไปใช้ในการให้บริการและพัฒนาประเทศ เส้นอุปสงค์ต่อเงินจะมีความยืดหยุ่นมาก คือ ถ้าคาดคะเนว่าอัตราดอกเบี้ยจะเปลี่ยนแปลงลดลงหรือเพิ่มขึ้นจากเดิมเล็กน้อย จำนวนเงินที่จะขอกู้จะเปลี่ยนแปลงมากกว่า

3) ถ้าเป็นการกู้ยืมโดยผู้ผลิต การขอกู้ประเภทนี้จะมีความสำคัญมากที่สุดในระบบเศรษฐกิจ และผู้ผลิตจะกู้ยืมมากหรือน้อยเพียงใดนั้นขึ้นอยู่กับ ค่าของประสิทธิภาพส่วนเพิ่มจากการลงทุน

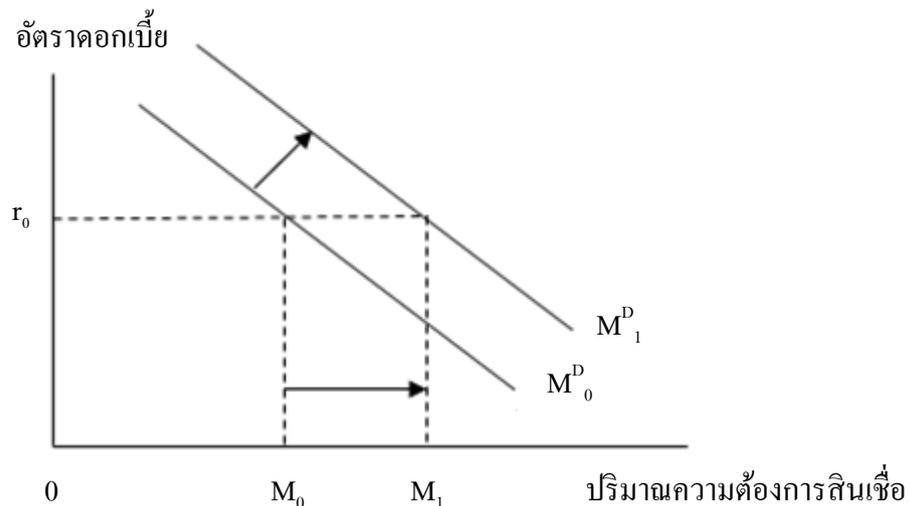
สรุป ได้ว่า ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยสูง ความต้องการขอกู้ของผู้บริโภค ภาครัฐ และผู้ผลิต กับธนาคารพาณิชย์ จะมีน้อย และ ณ ระดับอัตราดอกเบี้ยต่ำ ความต้องการขอกู้กับธนาคารพาณิชย์ จะมีมากขึ้น

นอกจากอัตราดอกเบี้ยเป็นตัวกำหนดความต้องการขอกู้แล้ว ยังมีปัจจัยภายนอกที่กำหนดความต้องการขอกู้เงินเพื่อการลงทุน ที่อาจมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์ โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย ได้แก่

รายได้ประชาชาติ เมื่อระดับรายได้ประชาชาติปรับตัวเพิ่มขึ้น แสดงถึงความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ประชาชนมีอำนาจซื้อเพิ่มมากขึ้น ดังนั้น อุปสงค์การลงทุนจึงปรับตัวสูงขึ้น เพื่อรองรับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ รายได้ประชาชาติจึงเป็นสิ่งที่รองรับการลงทุน กล่าวคือ หากรายได้ประชาชาติอยู่ในระดับสูงหรือมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น นักลงทุนคาดหวังว่า จะสามารถขายสินค้าได้มากขึ้น จึงลงทุนมากขึ้น

การคาดคะเนผลตอบแทนการลงทุน ถ้าธุรกิจคาดคะเนว่า ในระยะใดก็ตามผลตอบแทนจากการลงทุนในอนาคตจะสูงขึ้น ธุรกิจก็จะลงทุนเพิ่มมากขึ้น โดยหวังที่จะได้รับกำไรจากการลงทุนมากขึ้น ตามการคาดคะเนนั้น

ดังนั้น เมื่อปัจจัยต่างๆ เหล่านี้เปลี่ยนแปลง ก็จะส่งผลให้ระดับการลงทุนเปลี่ยนแปลงไปด้วย ซึ่งจะมีผลกระทบต่อเส้นอุปสงค์ของเงินกู้ ดังภาพที่ 2 ซึ่งอธิบายได้ว่า เดิมอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ i_0 ความต้องการกู้เงินเท่ากับ M_0 ต่อมาปัจจัยอื่นๆ เปลี่ยนแปลง เช่น ระดับรายได้ประชาชาติเพิ่มสูงขึ้น ทำให้นักลงทุนคาดหวังว่า จะผลิตสินค้าได้มากขึ้น จึงมีการลงทุนเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้เส้นอุปสงค์ของเงินกู้ M^D_0 เลื่อนไปทางขวามือ เป็นเส้นอุปสงค์ของเงินกู้เส้นใหม่ M^D_1 ส่งผลทำให้ปริมาณเงินกู้เพิ่มขึ้นจาก M_0 เป็น M_1 ดังภาพที่ 2.5



ภาพที่ 2.5 เส้นอุปสงค์ของเงินให้กู้ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

ดังนั้น ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ถูกกำหนดโดยอุปสงค์และอุปทานของเงินทุนให้กู้ จึงสามารถแสดงสมการได้ ดังนี้

$$M^S + \Delta M^S = M^D_H + M^D_I$$

โดยกำหนดให้

M^D_I = เงินทุนที่ต้องการเพื่อลงทุน

M^D_H = จำนวนเงินที่ถือไว้เฉยๆ ในมือ และยังไม่ได้นำมาใช้ประโยชน์

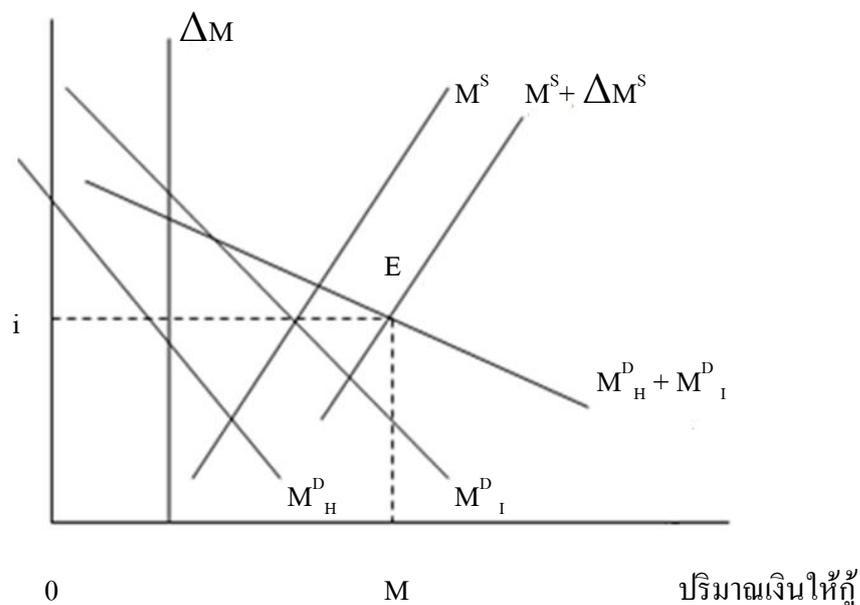
M^S = เงินออม

ΔM^S = ปริมาณเงินที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลง โดยการขายสินเชื่อหรือลดสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในตลาดสินเชื่อ

$M^S + \Delta M^S$ คือ อุปทานของอุปทานของเงินให้กู้รวมทั้งหมด มาจาก เงินออมและปริมาณเงินที่เปลี่ยนแปลง เพราะนโยบายทางการเงินในรูปแบบการให้เครดิตหรือสินเชื่อโดยธนาคารพาณิชย์

$M^D_H + M^D_I$ คือ อุปสงค์ของเงินให้กู้รวมทั้งหมด มาจากความต้องการถือเงินไว้ในมือเฉยๆ หรือถือไว้ในรูป Passive Cash กับความต้องการเงินทุนเพื่อใช้ลงทุน อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพภายใต้ทฤษฎีนี้ อยู่ตรงที่ เส้นอุปสงค์ของเงินกู้รวม $M^D(M^D_H + M^D_I)$ ตัดกับเส้นอุปทานของเงินให้กู้รวม $M^S(M^S + \Delta M^S)$ ซึ่งอธิบาย ดังภาพที่ 2.6

อัตราดอกเบี้ย



ภาพที่ 2.6 อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพตามทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้

จากภาพที่ 2.6 เป็นกราฟแสดงอัตราดอกเบี้ยดุลยภาพตามทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ โดยกำหนดให้

แกนตั้ง แสดงถึง อัตราดอกเบี้ย

แกนนอน แสดงถึง ปริมาณเงินให้กู้ ได้แก่ เงินออม เงินลงทุนที่เก็บไว้เฉยๆ

เมื่อเส้นปริมาณเงินรวมตั้งได้ฉากกับแกนนอน หมายความว่า ขณะใดขณะหนึ่ง ปริมาณเงินให้กู้มีจำนวนคงที่ ไม่ว่าอัตราดอกเบี้ยในตลาดเงินจะเป็นเท่าใดก็ตาม และจะเปลี่ยนแปลงได้ เมื่อรัฐโดยธนาคารกลางเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินสด ซึ่งถ้าเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่เพิ่มขึ้น เส้นปริมาณเงินจะขยับไปทางขวามือ ทั้งเส้นในรูปการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงิน จะทำให้เส้น M^S เป็น $M^S + \Delta M^S$

เส้น M^D คือ เส้นแสดงการถือเงินสดไว้เฉยๆ ซึ่งจะมีค่าเสียโอกาสในตัวของมันเอง ดังนั้น ถ้าหากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นถึงระดับหนึ่ง ค่าของ M^D_H จะติดลบ เรียกว่าเกิด Disharding เส้น M^D_I แสดงความต้องการปริมาณเงินทุน เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ความต้องการเงินลงทุนจะมีปริมาณน้อย และถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำ จะมีความต้องการเงินทุนมาก ดังนั้น เส้น M^D_I จึงเอียงลาดจากซ้ายมาทางขวาด้าย ในรูป คือ เส้น $M^D(M^D_H + M^D_I)$

เส้น M^S คือ เส้นการออม ซึ่งจะมีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยในเชิงบวก และชันขึ้นจากซ้ายขึ้นไปทางขวามือ และเส้นอุปทานเงินให้กู้รวม (Total Supply of Loanable Fund : S) จึงมีลักษณะเดียวกันในรูป คือ $M^S (M^S + \Delta M^S)$

จากรูป แสดงให้เห็นว่า อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ คือ จุดตัดของเส้น $M^S (M^S + \Delta M^S)$ และ $M^D (M^D_H + M^D_I)$ คือ จุด E อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพ จะอยู่ ณ i ปริมาณเงินกู้ดุลยภาพ คือ M

ทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง (Liquidity Preference Theory) ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่องนั้น เป็นทฤษฎีของ จอห์น เอ็ม เคนส์ ซึ่งอธิบายว่า อัตราดอกเบี้ยดุลยภาพในตลาดนั้น ถูกกำหนดขึ้นจาก เส้นความต้องการถือเงิน (Demand for Money) ตัดกับเส้นอุปทานของเงิน (Supply of Money) ในด้านความต้องการถือเงินนั้น เคนส์ แบ่งออกเป็น สาม ประเภท ได้แก่

ความต้องการถือเงินเพื่อจับจ่ายใช้สอย (Transaction Demand) ความต้องการลักษณะนี้ ได้แก่ บุคคลใดบุคคลหนึ่งมีความจำเป็นในการถือเงินเพื่อซื้อสินค้าและบริการ เพื่อดำรงชีพในแต่ละวัน เช่น ซื้ออาหาร เสื้อผ้า และยารักษาโรค นอกจากนี้ ยังรวมถึงการถือเงินของภาคธุรกิจในการดำเนินธุรกิจประจำวันอีกด้วย ดังนั้น ความต้องการถือเงินลักษณะนี้ ตัวกำหนดที่สำคัญ คือ รายได้ นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยในระดับสูงๆ อาจจะมีผลกระทบต่อความต้องการถือเงินประเภทนี้ ในลักษณะความสัมพันธ์ที่ผกผันกัน

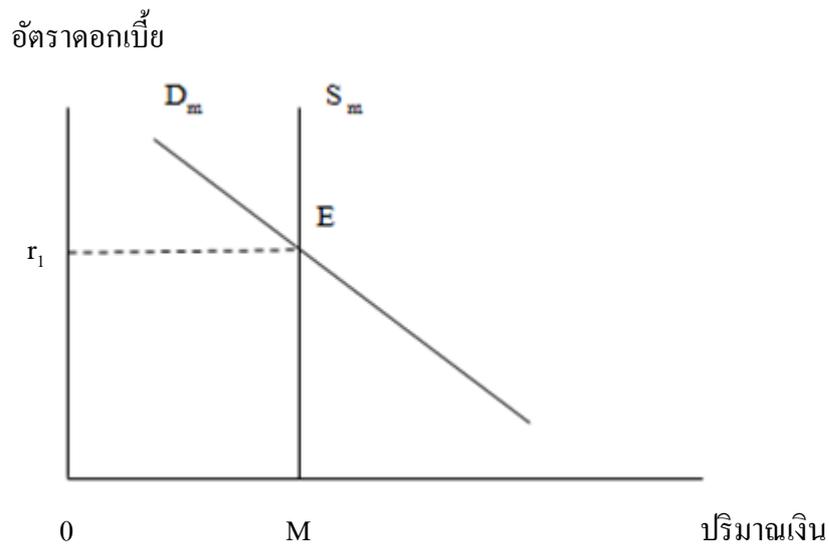
ความต้องการถือเงินไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน (Precautionary Demand) ความต้องการถือเงินไว้ใช้ในยามฉุกเฉิน เกิดจากความไม่แน่นอนของรายรับและรายจ่ายในอนาคต ดังนั้น จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับรายได้ และผกผันกับอัตราดอกเบี้ย แต่อย่างไรก็ตาม การถือเงินประเภทนี้อาจไม่ได้ใช้ก็ได้ ดังนั้น จึงมีความไวตัว (Sensitive) ต่ออัตราดอกเบี้ย ไวกว่าความต้องการถือเงินประเภทจับจ่ายใช้สอย

ความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร (Speculative Demand) ความต้องการถือเงินประเภทจับจ่ายใช้สอยและการถือเงินไว้ใช้ยามจำเป็นนั้น ไม่มีส่วนขัดแย้งกับแนวคิดของคลาสสิกแต่อย่างใด ความต้องการถือเงินชนิดเพื่อจับจ่ายใช้สอยนั้น เงินทำหน้าที่เพียงเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนเท่านั้น ส่วนความต้องการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไรของเคนส์ ซึ่งเป็นแนวคิดที่แตกต่างไปจากคลาสสิกเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ โดยสำนักคลาสสิกมีความเชื่อว่า บุคคลใดบุคคลหนึ่งจะไม่ถือเงินไว้เกินความจำเป็นในการจับจ่ายใช้สอย (รวมทั้งถือไว้ใช้ยามฉุกเฉินด้วย) ถ้ามีเช่นนั้นแล้ว จะสูญเสียดอกผลที่ควรจะได้ เช่น การลงทุนในการซื้อหลักทรัพย์ เหตุผลจึงมีอยู่ว่า แม้อัตราดอกเบี้ยจะต่ำเพียงใดก็ตาม การที่ได้ผลตอบแทนบ้าง ก็ยังดีกว่าไม่ได้อะไรเสียเลย เคนส์ ชี้ให้เห็นว่า การซื้อหลักทรัพย์ ก็จะต้องเป็นการคาดคะเนว่าอัตราดอกเบี้ยจะไม่สูงขึ้นในช่วงที่เขาถือหลักทรัพย์อยู่ ถ้าในกรณีเขาเชื่อว่า อัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะสูงขึ้นแล้ว จะเป็นการฉลาดที่เขาถือหลักทรัพย์ ถ้าหากว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตเป็นสิ่งที่รู้และแน่นอน ก็จะไม่มีการถือเงินไว้เพื่อเก็งกำไร และแนวคิดเกี่ยวกับความต้องการถือเงินของเคนส์ ก็จะไม่มีความขัดแย้งกับแนวคิดของสำนักคลาสสิกแต่ประการใด

ความต้องการถือเงินเพื่อเก็งกำไรนี้ มีความสัมพันธ์กับอัตราดอกเบี้ยอย่างผกผัน กล่าวคือ ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ความต้องการถือเงินประเภทนี้ จะลดลง แต่ถ้าอัตราดอกเบี้ยลดลง ความต้องการถือเงินประเภทนี้ จะสูงขึ้น

สำหรับอุปทานของเงิน ซึ่งประกอบด้วย ธนบัตร เหรียญกษาปณ์ และเงินฝากกระแสรายวัน ที่จ่ายคืนเมื่อทวงถามของระบบธนาคารพาณิชย์ อุปทานของเงินนี้ ธนาคารกลางสามารถควบคุมได้ โดยการใช้นโยบายการเงินที่เหมาะสม

ดังนั้น คุณภาพของอัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดขึ้น โดยเส้นความต้องการถือเงินทั้งสาม ประเภท กับเส้นอุปทานของเงิน ดังภาพที่ 2.7



ภาพที่ 2.7 อัตราดอกเบี้ยคุณภาพ โดยทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง

จากภาพที่ 2.7 เป็นกราฟแสดงอัตราดอกเบี้ยคุณภาพตามทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง โดยกำหนดให้

แกนตั้ง แสดงถึง อัตราดอกเบี้ย

แกนนอน แสดงถึง ปริมาณเงิน

เมื่อเส้นอุปทานของเงิน S_m และเส้นอุปสงค์รวมหรือความต้องการถือเงิน D_m อัตราดอกเบี้ยจึงถูกกำหนดโดย D_m ตัดกับ S_m ที่จุด E อัตราดอกเบี้ยคุณภาพ คือ i_1 และปริมาณเงินคุณภาพ คือ OM

ดังนั้น ทฤษฎีความพึงพอใจในสภาพคล่องมีลักษณะเป็น Stock Concept คือ ปริมาณเงินที่มีอยู่ในขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งต่างกับทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ มีลักษณะเป็น Flow Concept นักเศรษฐศาสตร์ จึงสามารถนำทฤษฎีทั้งสองมาผสมผสานกัน เพื่อใช้ในการอธิบายเรื่องเดียวกัน แต่ใช้วิธีวิเคราะห์ที่แตกต่างกัน

2. ทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory)

ทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory) การศึกษาได้นำแนวความคิดของทฤษฎีแห่งการแสวงหากำไรสูงสุด (Profit Maximization Theory) โดยใช้หลักความเหมาะสม (Accommodation Principle) ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ (Loanable Fund Theory) ด้านอุปทานสินเชื่อบริการมาเป็นฐานะการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ได้ดียิ่งขึ้น สามารถพิจารณาได้จากบัญชีงบดุลธนาคารพาณิชย์ เพราะงบดุลจะแสดงฐานะของหนี้สินอันเป็นแหล่งเงินทุน เพื่อใช้ในการดำเนินงาน และแสดงลักษณะของสินทรัพย์อันเกิดจากการดำเนินงานของธนาคาร

ทฤษฎีนี้มีความเห็นว่า การศึกษาระดับจุลภาคของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นหน่วยงานเศรษฐกิจที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อแสวงหากำไรสูงสุด (Maximization Profit) เช่นเดียวกับธุรกิจอื่นๆ ซึ่งการถือทรัพย์สินหรือหนี้สินที่เหมาะสม เพื่อให้ได้กำไรสูงสุดนั้น จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ เช่น สินทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ถืออยู่ สินทรัพย์เหล่านี้ สามารถแบ่งออกเป็น สอง ประเภท คือ (วเรศ อุปปาดิก, 2544 : 134)

- 1) สินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ เงินให้กู้ยืม และการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทต่างๆ
- 2) สินทรัพย์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ เงินสดสำรองตามกฎหมาย (Required Reserve) และเงินสดสำรองส่วนเกิน (Excess Reserve) โดยธนาคารจะพยายามดำรงเงินสดสำรองให้ได้ตามที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น ซึ่งจะมีเงินสดสำรองส่วนเกินอยู่เพียงเล็กน้อย

หลักการกำไรสูงสุดพิจารณาว่า อุปทานเป็นปัจจัยที่สำคัญ ที่กำหนดการให้สินเชื่อและการศึกษาพฤติกรรมในการจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารนั้น มักจะมีข้อสมมติว่า ธนาคารพาณิชย์จะต้องการปรับปรุงตัวในการถือครองสินทรัพย์และหนี้สิน ให้มีความเหมาะสมอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์ทางการเงิน ที่มีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ยอุปสงค์ของเงินกู้ และนโยบายทางการเงินที่ใช้โดยธนาคารกลาง เป็นต้น ถ้าธนาคารใช้นโยบาย

การเงินในการซื้อหลักทรัพย์ในตลาด อันมีผลทำให้ธนาคารพาณิชย์มีเงินสดสำรองทั้งหมด (Total Reserve) ของตนเพิ่มขึ้น ตลอดจนสัดส่วนของสินทรัพย์ประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้สูงเกินไป ซึ่งจะมีผลทำให้ธนาคารขยายการให้สินเชื่อ และนอกจากนี้ การจัดสรรสินทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์นั้น ยังขึ้นอยู่กับต้นทุนของการให้กู้ยืมและผลตอบแทนสินทรัพย์นั้นๆ ด้วย ซึ่งก็ถือเป็นการจัดการทรัพย์สินใหม่ เพื่อให้ได้มาซึ่งกำไรสูงสุด ส่วนในด้านการจัดการหนี้สิน ก็เป็นไปทำนองเดียวกัน เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราดอกเบี้ย อุปสงค์เงินกู้ และนโยบายการเงินที่ใช้โดยธนาคารกลาง เป็นต้น และเพื่อให้เกิดความเข้าใจในสภาพและฐานะการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ได้ดียิ่งขึ้น สามารถพิจารณาได้จากบัญชีงบดุลของธนาคารพาณิชย์ เพราะงบดุลจะแสดงฐานะหนี้สินอันเป็นแหล่งเงินทุน เพื่อใช้ในการดำเนินงาน และแสดงลักษณะของสินทรัพย์ อันเกิดจากการดำเนินงานของธนาคาร

องค์ประกอบของบัญชีงบดุล ประกอบด้วย สอง ส่วน คือ

1) ทางด้านสินทรัพย์ หรือ แหล่งใช้ไปของเงินทุน จะแสดงถึงชนิดและมูลค่าของสินทรัพย์ต่างๆ ที่ธุรกิจนั้นมีกรรมสิทธิ์แห่งความเป็นเจ้าของ ตลอดจนสิทธิเรียกร้องต่างๆ ที่พึงมีของธุรกิจนั้นๆ ซึ่งสามารถแบ่งออกได้เป็น

- 1.1 เงินสด และเงินสดสำรองทั้งหมด (Cash and Total Reserves)
- 1.2 เงินให้กู้ยืมและให้เครดิต (Loan, Overdraft and Discount)
- 1.3 พันธบัตรและหลักทรัพย์ต่างๆ (Bond and Stock)
- 1.4 สินทรัพย์อื่นๆ (Other Assets)

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เงินสดในมือและเงินฝากในธนาคารอื่นนั้น เป็นรายการที่รวมถึงเงินสดสำรองตามกฎหมายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยด้วย ซึ่งเงินในส่วนนี้ ธนาคารไม่ได้รับดอกผลจากการฝากเงิน ทางด้านการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์นั้น เป็นการให้กู้ในลักษณะของเงินเบิกเกินบัญชี เงินให้กู้ และรับช่วงซื้อลดตั๋วเงิน ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งใช้เงินทุนที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับผลตอบแทนสูง ในขณะที่เดียวกัน ก็เป็นสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงสูงเช่นกัน ส่วนหลักทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ เป็นหลักทรัพย์การลงทุน เช่น หลักทรัพย์รัฐบาล หลักทรัพย์ภาคเอกชน ซึ่งโดยทั่วไปจะลงทุนในหลักทรัพย์จากรัฐบาลเป็นส่วนใหญ่ เนื่องจากมีความเสี่ยงต่ำ

2) ด้านหนี้สินและทุน จะแสดงถึงชนิดและปริมาณของสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้ และ/หรือผู้เป็นเจ้าของ ที่มีต่อสินทรัพย์ของธุรกิจ แบ่งออกเป็นได้เป็น

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

สำหรับด้านหนี้สิน มีรายการสำคัญ คือ เงินฝาก ประกอบด้วย เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ การหมุนเวียนแต่ละประเภท มีความแตกต่างกัน ถ้าเงินฝากมีการหมุนเวียนมาก จะมีผลต่อปริมาณการให้สินเชื่อในทางลบ และอีกรายการหนึ่ง คือ เงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่น ที่มีเงินสดสำรองส่วนเกินของธนาคารอื่น ตลอดจนกู้ยืมจากธนาคารแห่งประเทศไทย และนอกจากนี้ ยังกู้ยืมจากต่างประเทศ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในตลาดต่างประเทศ มีอัตราต่ำกว่าในประเทศ ดังนั้น จึงมีผลทำให้มีการขยายตัวของการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น ส่วนบัญชีเงินกองทุน เป็นรายการที่สำคัญ เนื่องจากเป็นเงินที่ให้ความปลอดภัยแก่ลูกค้าเงินฝาก ซึ่งถ้าธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงสูง ธนาคารก็จะสามารถปล่อยสินเชื่อที่เป็นสินทรัพย์เสี่ยงได้มากขึ้น

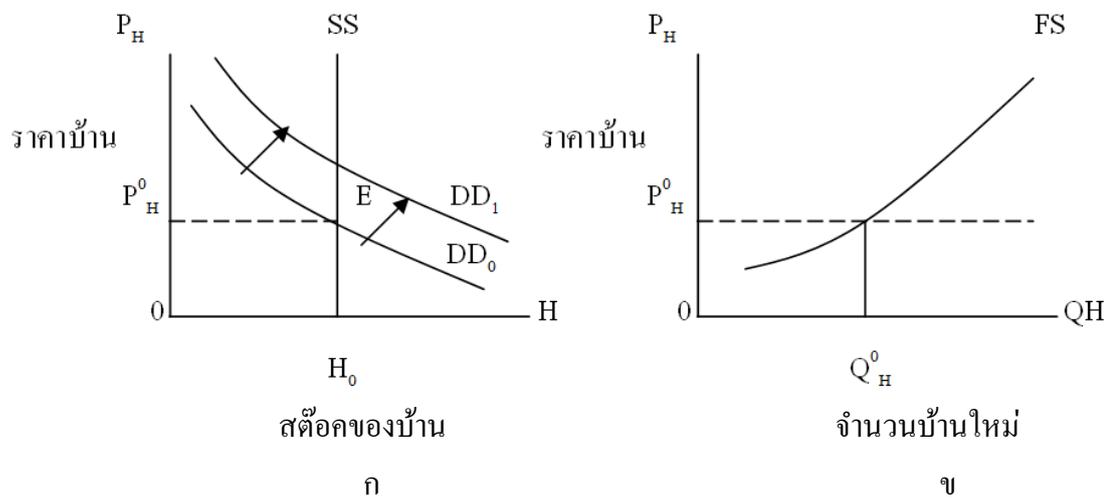
ในการศึกษาพฤติกรรมให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์นั้น จะใช้สมมติฐานแห่งการแสวงหากำไรสูงสุดเป็นพื้นฐาน ทั้งนี้ มีเหตุผลสนับสนุน คือ

- 1) กิจการธนาคารพาณิชย์ เป็นธุรกิจแบบหนึ่งที่มีมุ่งแสวงหากำไรสูงสุด และสามารถปรับลดอัตราดอกเบี้ยทั้งเงินกู้และ เงินฝาก เพื่อให้บรรลุกำไรสูงสุดได้
- 2) ธนาคารพาณิชย์ สามารถแข่งขันกันให้บริการลูกค้า และอาศัยช่องว่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เป็นกำไรของธนาคาร นอกจากนี้ ยังมีการแข่งขันในด้านการบริการอื่นๆ ทั้งนี้เพื่อจุดประสงค์ก็คือ ต้องการแสวงหากำไรสูงสุด ไม่ว่าจะเป็ผลต่างของอัตราดอกเบี้ย หรือค่าธรรมเนียมในการบริการอื่นๆ ก็ตาม

3. ทฤษฎีการลงทุนในที่อยู่อาศัย

แนวคิดการลงทุนในที่อยู่อาศัย จัดเป็นการใช้จ่ายลงทุนประเภทหนึ่ง ซึ่งแยกออกมาต่างหากจากการลงทุนคงที่ของภาคธุรกิจ เนื่องจากมีแนวคิดและตัวแบบเกี่ยวกับการลงทุนที่แตกต่างไป

การลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย การสร้างบ้านเรือนที่อยู่อาศัยในรูปแบบต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแบบทาวน์เฮาส์ อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม ที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่ต่างจากสินทรัพย์ชนิดอื่นตรงที่อายุการใช้งานยืนยาว ดังนั้นในแต่ละปี การลงทุนด้านที่อยู่อาศัยจึงมีเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เพียงประมาณร้อยละ 3 ของปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยจะต้องเริ่มต้นจากการศึกษาวิเคราะห์อุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว (Existing Stock of Housing)



ภาพที่ 2.8 ตลาดที่อยู่อาศัย การกำหนดราคา และอัตราการลงทุนในที่อยู่อาศัย

จากสต็อกของบ้าน ดังภาพที่ 2.8 (ก) อุปสงค์ที่อยู่อาศัย เป็นเส้นลาดลงจากบนซ้ายไปล่างขวา ตามลักษณะของเส้นอุปทานทั่วไป ซึ่งแสดงว่า ถ้าราคาของที่อยู่อาศัยสูงขึ้น อุปสงค์ก็จะน้อยลง และในทางกลับกัน หากราคาลดลง อุปสงค์ก็เพิ่มขึ้น เป็นการเคลื่อนย้ายภายในเส้นอุปสงค์ DD_0 ตำแหน่งของเส้น DD_0 ถูกกำหนดโดยตัวแปรทางเศรษฐกิจหลายตัวที่มีอิทธิพลต่อการกำหนด

อุปสงค์ที่นอกเหนือจากตัวแปรราคา เช่น รายได้และความมั่นคงของบุคคลนั้น ซึ่งอาจมีผลทำให้เส้นอุปสงค์เคลื่อนย้าย (Shift) ได้ ซึ่งในกรณีของการลงทุนในที่อยู่อาศัยอาจได้ สาม กรณี คือ

กรณีที่ 1 เมื่อบุคคลมีความมั่งคั่งร่ำรวยขึ้น ก็จะมีความต้องการถือครองที่อยู่อาศัยมากขึ้น ในกรณีนี้ เส้นอุปสงค์จะเคลื่อนย้ายขึ้น จาก DD_0 เป็น DD_1

กรณีที่ 2 เมื่อผลตอบแทนของสินทรัพย์อื่น ซึ่งเป็นทางเลือกของการลงทุน มีผลตอบแทนลดลง เช่น ผลตอบแทนพันธบัตรหรือหุ้นลดลง จะทำให้การลงทุนในที่อยู่อาศัยน่าสนใจขึ้น อุปสงค์ก็จะเคลื่อนย้ายจาก DD_0 เป็น DD_1

กรณีที่ 3 อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับผลตอบแทนแท้จริงสุทธิของที่อยู่อาศัย ก่อนอื่นต้องพิจารณาผลตอบแทนรวมผลตอบแทนรวมของการถือครองที่อยู่อาศัยก่อนหักค่าใช้จ่ายประกอบด้วย ค่าเช่า (กรณีเช่า) หรือผลตอบแทนเสมือนให้เช่า (Implicit Return) จากการอยู่อาศัย (กรณีเจ้าของอยู่อาศัยเอง) บวกกับมูลค่าของบ้านที่เพิ่มขึ้น ส่วนด้านต้นทุนของที่อยู่อาศัยคือ อัตราดอกเบี้ยโดยเฉพาะดอกเบี้ยในการจำนอง บวกกับภาษีอสังหาริมทรัพย์ และค่าเสื่อมราคาผลตอบแทนที่หักต้นทุนต่างๆ และหักภาษีแล้ว เรียกว่าผลตอบแทนสุทธิ หากผลตอบแทนสุทธิสูงขึ้น ซึ่งอาจจะเกิดจากการที่อัตราดอกเบี้ยลดลง จึงทำให้ต้นทุนในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น อุปสงค์ก็จะเคลื่อนจาก DD_0 เป็น DD_1

ราคาของที่อยู่อาศัยถูกกำหนดโดย ความสัมพันธ์ของอุปสงค์และอุปทานของ สต็อกสินค้าที่อยู่อาศัยคงที่ หรือไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็ว อุปทานจึงมีลักษณะเป็นเส้นตรง ดังเส้น SS ราคาดุลยภาพ จึงเป็นราคาที่เกิดจากเส้นอุปสงค์ตัดกับเส้นอุปทาน ที่ระดับ P_H^0 หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งว่า ตลาดสต็อกสินค้าที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ ณ เวลาหนึ่งๆ เป็นตัวกำหนดราคาของที่อยู่อาศัย

แนวคิดอัตราการลงทุนด้านที่อยู่อาศัย ตัวกำหนดอัตราการลงทุนในที่อยู่อาศัย จากจำนวนบ้านใหม่ ดังภาพที่ 2.8 (ข) เส้น FS เป็นเส้นอุปทาน (Supply Curve) ของที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งเป็นฟังก์ชันของราคาที่อยู่อาศัย และมีลักษณะแบบเส้นอุปทานทั่วไป คือ เป็นเส้นแสดงปริมาณสินค้าที่ผู้ผลิตหรือผู้จำหน่ายต้องการที่จะจำหน่ายระดับราคาต่างๆ ซึ่งสินค้าที่จะจำหน่ายในที่นี้คือที่อยู่อาศัยใหม่ ตำแหน่งของเส้น FS ขึ้นกับต้นทุนของปัจจัยการผลิตที่ใช้ในอุตสาหกรรมก่อสร้างและปัจจัยทางด้านเทคโนโลยีมีผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้าง

เส้น FS บางครั้งเรียกว่า เส้นอุปทานแบบกระแส (Flow Supply Curve) เป็นเส้นแสดงถึงกระแสของบ้านใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในช่วงเวลาหนึ่ง ในขณะที่เส้น SS เป็นเส้นอุปทานแบบคงค้าง

(Stock Supply Curve) เนื่องจากเป็นเส้นที่แสดงถึงจำนวนที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในตลาด ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

จากระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ถูกกำหนดขึ้นในตลาดหลักทรัพย์ ณ ระดับราคา P_H^0 ผู้รับเหมาก่อสร้างก็จะสร้างบ้านใหม่ออกมาขาย จำนวน Q_H^0 ณ ที่ราคานี้ ถ้าหากราคาเพิ่มสูงขึ้น อุปทานของบ้านใหม่ก็จะเพิ่มสูงขึ้นเช่นกัน ดังนั้น อุปทานของที่อยู่อาศัยใหม่ก็คือ การลงทุนในที่อยู่อาศัยนั่นเอง ซึ่งก็คือ มูลค่าของบ้านใหม่ที่เพิ่มขึ้นในสต็อกที่อยู่อาศัย จากจำนวนบ้านใหม่ ดังภาพที่ 2.8 (ข) แสดงถึงทฤษฎีพื้นฐานการลงทุนในที่อยู่อาศัย

ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้ว จะกระทบต่อราคาที่อยู่อาศัย P_H และต่ออัตราการลงทุนในที่อยู่อาศัย ในทำนองเดียวกันปัจจัยใดๆ ที่ทำให้เส้นอุปทานกระแส FS เคลื่อนที่ ก็จะกระทบอัตราการลงทุน

ทฤษฎี q ของการลงทุน เป็นทฤษฎีเกี่ยวกับการลงทุนในที่อยู่อาศัย ที่เน้นเรื่องของตลาดสินทรัพย์และอัตราการลงทุนเพื่อเพิ่มการสะสมทุนนั้น สามารถใช้วิเคราะห์เกี่ยวกับการลงทุนคงที่ของธุรกิจได้เช่นกัน ซึ่งแนวคิดทฤษฎีนี้เรียกว่า ทฤษฎี q ซึ่งเน้นเรื่องการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

ทฤษฎี q กล่าวว่า ณ ขณะหนึ่งๆ มีสต็อกของหุ้นในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งนักลงทุนจะกำหนดมูลค่าของหุ้นเหล่านั้น ที่ระดับราคาเช่นเดียวกับ P_H ดังภาพที่ 2.8 (ก)

ราคาของหุ้นก็คือ มูลค่าของสิทธิเรียกร้องที่มีต่อทุนของบริษัท ผู้จัดการ บริษัทเปรียบเสมือนผู้ตอบสนองต่อราคาของหุ้น โดยการผลิตทุนใหม่ๆ ซึ่งก็คือ การลงทุนเพิ่ม เมื่อราคาหุ้นสูงขึ้น และผลิตทุนน้อยลง หรือไม่ลงทุน เมื่อราคาหุ้นกู่ต่ำลง

สาระของทฤษฎี q คือ การประมาณการมูลค่าของสินทรัพย์ของธุรกิจที่ตลาดเป็นตัวกำหนด โดยเปรียบเทียบกับต้นทุนในการผลิตสินทรัพย์เหล่านั้น หากสัดส่วนดังกล่าวสูง ธุรกิจก็ต้องการจะผลิตสินทรัพย์มากขึ้น ดังนั้น การลงทุนก็จะเร็วขึ้น เปรียบเทียบกับกรณีของการลงทุนที่อยู่อาศัย ก็คือว่า P_H เปรียบเสมือนราคาของที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ โดยเปรียบเทียบกับต้นทุนการก่อสร้างใหม่ หากสัดส่วนนั้นสูง ก็จะมีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก (มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช 2549 : 199-201)

4. ทฤษฎีเศรษฐมิติว่าด้วยการวิเคราะห์แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อน

แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression Model) เป็นแบบจำลองที่มีตัวแปรตาม Y เป็นฟังก์ชันที่ขึ้นกับค่าของตัวแปรอิสระหลายตัว X_1, X_2, \dots, X_k และค่าความคลาดเคลื่อนทางสถิติ (Error Term)

$$Y_i = B_1 + B_2 X_{2i} + B_3 X_{3i} + \dots + B_k X_{ki} + e_i$$

การวิเคราะห์การถดถอยเชิงซ้อน เป็นเรื่องชี้ให้เห็นว่า ตัวแปรตัวหนึ่งมีความสัมพันธ์กับตัวแปรอื่นอย่างไร หรือเป็นการคำนวณหาค่าประมาณการของตัวแปรตาม ณ ระดับมูลต่างๆ ของตัวแปรอิสระที่กำหนดมาให้ โดยในแบบจำลองสมการถดถอยเชิงซ้อน ต้องกำหนดตัวแปรตามก่อน จากนั้นจึงกำหนดรูปแบบทางคณิตศาสตร์ของสมการ เพื่อเชื่อมมูลค่าคาดคะเนของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระนั้นๆ เช่น ถ้าสมมุติให้แบบจำลองถดถอยเชิงซ้อนมีค่าตัวแปร 2 ตัว จะสามารถกำหนดแบบจำลอง ได้ดังนี้

$$Y_i = B_1 + B_2 X_{2i} + B_3 X_{3i} + e_i$$

โดยที่ค่า B_2, B_3 คือ ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอย และค่า e_i ความคลาดเคลื่อนระหว่าง Y_i กับ $E(Y_i)$ ในการคำนวณหาค่า B_2 และ B_3 ที่สามารถหาได้โดยวิธีการกำลังสองน้อยที่สุด (Method of Least Squares) ซึ่งทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การถดถอยที่หาได้นั้น เกิดค่าผลบวกข้อผิดพลาดกำลังสอง (Error Sum of Squares) น้อยที่สุด ดังนี้

$$ESS = \sum \hat{e}_i^2 = \sum (Y_i - \hat{Y}_i)^2 \text{ ซึ่ง } \hat{Y}_i = \hat{B}_1 + \hat{B}_2 X_{2i} + \hat{B}_3 X_{3i} + e_i$$

ในการหาค่า B_1, B_2 และ B_3 ซึ่งทำให้เกิด ESS ต่ำที่สุด ทำได้ดังนี้

$$\hat{B}_1 = \hat{Y} - \hat{B}_2 \bar{X}_2 - \hat{B}_3 \bar{X}_3 \text{ ซึ่ง } \bar{X}_2 = \frac{\sum X_{2i}}{N} \text{ ซึ่ง } \bar{X}_3 = \frac{\sum X_{3i}}{N}$$

$$\hat{B}_2 = \frac{(\sum X_{2i} Y_i)(\sum X_{3i}^2) - (\sum X_{3i} Y_i)(\sum X_{2i} X_{3i})}{(\sum X_{2i}^2)(\sum X_{3i}^2) - (\sum X_{2i} X_{3i})^2}$$

$$\hat{B}_3 = \frac{(\sum X_{3i} Y_i)(\sum X_{2i}^2) - (\sum X_{2i} Y_i)(\sum X_{2i} X_{3i})}{(\sum X_{2i}^2)(\sum X_{3i}^2) - (\sum X_{2i} X_{3i})^2}$$

ค่าสัมประสิทธิ์ B_2 จะอธิบายถึง ขนาดและทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของ Y ที่มีอิทธิพลมาจากการเปลี่ยนแปลงของ X_2 1 หน่วย โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คือ X_3 ต้องคงที่ และ B_3 จะอธิบายถึง ขนาดและทิศทางของการเปลี่ยนแปลงของ Y ที่มีอิทธิพลมาจากการเปลี่ยนแปลงของ X_3 1 หน่วย โดยที่ตัวแปรอื่นๆ คือ X_2 ต้องคงที่

ทั้งนี้ มูลค่าของตัวแปรตามสามารถพยากรณ์ได้ โดยใช้สมการถดถอยที่กะประมาณค่าได้ และจากสมการถดถอยที่กะประมาณค่าไม่ได้ ซึ่งส่วนมากจะทำการคำนวณโดยใช้คอมพิวเตอร์โปรแกรมมาตรฐาน ซึ่งจะคำนวณค่าข้อผิดพลาดมาตรฐานของค่าประมาณกำลังสองน้อยที่สุด B_2 และ B_3 (Standard Error of Estimate) โดยค่านี้ จะใช้เป็นตัววัดจำนวนจุดที่กระจุกกระจายอยู่รอบๆ เส้นการถดถอยของประชากร ถ้าค่า Std. error มีค่ามาก แสดงว่า มีการกระจายอยู่รอบๆ เส้นมาก และหากมีค่าน้อย แสดงว่า มีการกระจุกตัวของประชากรอยู่รอบๆ เส้นถดถอย

การจะดูว่า สมการถดถอยนั้นเข้ากันได้ดีกับข้อมูลหรือไม่ สามารถดูได้จากค่าสัมประสิทธิ์เชิงซ้อนของการตัดสินใจ (R^2) ซึ่งมีค่าเท่ากับการผันแปรเชิงอธิบาย โดยการถดถอยเชิงซ้อน (Regression Sum of Squares : RSS) ต่อการผันแปรทั้งหมดในตัวแปรตาม (Total Sum of Squares : TSS) ซึ่งหาจาก

$$\sum(Y_i - \hat{Y}) = (Y_i - \hat{Y}) + \sum(Y_i - \hat{Y})$$

ซึ่งก็คือ $TSS = RSS + ESS$

ถ้า R^2 มีค่าเข้าใกล้ 0 มากเท่าใด แสดงว่าสมการนั้นไม่เหมาะสมกับข้อมูล แต่ถ้าหากว่าเข้าใกล้ 1 ผลจะเป็นไปในทางตรงกันข้าม

ทั้งนี้ ค่า R^2 สามารถหาได้อีกวิธี คือ

$$R^2 = 1 - \frac{S^2}{\hat{Var}(Y)} \frac{N - K}{N - 1}$$

และ ค่า Adjusted R^2 สามารถหาได้จาก

$$\bar{R}^2 = 1 - (1 - R^2) \frac{N - 1}{N - K}$$

เนื่องจากค่า \bar{R}^2 สามารถบอกได้ถึงความเหมาะสมของข้อมูลกับสมการถดถอย นั่นคือ \bar{R}^2 เป็นเรื่องเกี่ยวกับการที่อธิบาย หรือไม่สามารถอธิบายถึงการผันแปรใน Y และไม่ได้มีการอธิบายจำนวนขององศาแห่งความอิสระ เมื่อไม่มีการแปรผัน ก็จะตัดความเหมาะสมของตัวแปรตามที่อยู่ในจำนวนที่เปลี่ยนแปลงได้ของตัวแปรอิสระในแบบจำลอง ซึ่งเรียกว่า Adjusted R^2 ซึ่งจะเห็นได้ว่า หาก $k = 1$ จะทำให้ R^2 เท่ากับ Adjusted R^2 ถ้า k มีค่ามากกว่า 1 จะทำให้ค่า R^2 มากกว่าหรือเท่ากับ Adjusted R^2 และค่า Adjusted R^2 สามารถเป็นไปทางลบได้ และค่า Adjusted R^2 เป็นค่าที่มีคุณสมบัติที่มีความสามารถวัดค่าความเหมาะสมได้ดีกว่าค่า R^2 เพราะเมื่อตัวแปรใหม่ถูกเพิ่มเข้าไปในแบบจำลองถดถอย ค่า R^2 จะเพิ่มขึ้นเสมอ ขณะที่ค่า Adjusted R^2 อาจจะเพิ่มหรือลดลงก็ได้

เมื่อทดสอบความเหมาะสมของสมการกับข้อมูลแล้ว ก็มาพิจารณาถึงความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระต่างๆ ตัวในแบบจำลอง เป็นการพิจารณาพร้อมๆ กันทุกๆ ตัวว่า มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตามหรือไม่ ซึ่งทดสอบโดยค่า F-statistic โดยมีสมมติฐานดังนี้

$$H_0 = B_1 = B_2 = B_3 = 0$$

$$H_1 = B_1 = B_2 = B_3 \neq 0$$

ถ้าหากค่า F ที่คำนวณ มีค่ามากกว่า F ที่เปิดตารางที่ $F_{k-1, n-k}$ นั่นคือ ปฏิเสธ Null Hypothesis นั่นแสดงว่า ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม แต่ถ้ามีค่าน้อยกว่า แสดงว่า ยอมรับ Null Hypothesis นั่นคือ ตัวแปรอิสระทุกตัวในแบบจำลอง มีความเป็นอิสระกับตัวแปรตาม

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระทั้งหมด ที่ทดสอบโดยใช้ F-test แล้ว ยังสามารถแยกพิจารณาความสัมพันธ์ของตัวแปรตามกับตัวแปรอิสระแต่ละตัวได้โดยทดสอบด้วยค่า T-statistic ซึ่งมีสมมติฐานดังนี้

$$H_0 : B_1 = 0$$

$$H_1 : B_1 \neq 0$$

โดยในการทดสอบ ถ้าหากค่า t ที่คำนวณมีค่ามากกว่าค่า t ที่เปิดตาราง หรือน้อยกว่าค่าลบของ t เปิดตาราง นั่นคือ ปฏิเสธ Null Hypothesis นั่นแสดงว่า ตัวแปรอิสระตัวนั้น มีความสัมพันธ์กับตัวแปรตาม แต่ถ้ามีค่าตรงกันข้ามแสดงว่า ยอมรับ Null Hypothesis คือ ตัวแปรอิสระตัวนั้น มีความเป็นอิสระกับตัวแปรตาม

เมื่อทำการทดสอบแบบจำลองถดถอยเชิงซ้อนด้วยวิธีการทางสถิติข้างต้นแล้วว่ามี ความเหมาะสม ก็จะนำสมการที่สร้างขึ้นนั้น มาประมาณค่าของตัวแปรตามได้จากการใช้ข้อมูล ของตัวแปรอื่นๆ ที่ทราบค่า และสามารถทำการพยากรณ์ (Forecast) ค่าในอนาคตได้ด้วยการใช้ โปรแกรมมาตรฐาน (อุคมศักดิ์ เอียวชัยพร 2547)

5. ตัวแปรที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

5.1 ตัวแปรของปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ (Housing Loan) ใน การศึกษาครั้งนี้จะใช้ แบบจำลอง

$$H_{L1} = f(COT, PGDP, INT, P_H, EQU, LQ, INV)$$

| | | |
|--------|------------|---|
| โดยที่ | : H_{L1} | หมายถึง ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ |
| | COT | หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง |
| | PGDP | หมายถึง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี |
| | INT | หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย |
| | P_H | หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ |
| | EQU | หมายถึง เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ |
| | LQ | หมายถึง สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ |
| | INV | หมายถึง ปริมาณการลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ |

5.2 ตัวแปรของปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค (Housing Loan) ในการศึกษา ครั้งนี้จะใช้ แบบจำลอง

$$H_{L2} = f(COT, PGDP, INT, P_H, EQU, LQ, INV)$$

| | | |
|--------|------------|--|
| โดยที่ | : H_{L2} | หมายถึง ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค |
| | COT | หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง |

| | |
|-------|---|
| PGDP | หมายถึง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี |
| INT | หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย |
| P_H | หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ |
| EQU | หมายถึง เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ |
| LQ | หมายถึง สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ |
| INV | หมายถึง ปริมาณการลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ |

การนำข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมโดยตรงจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย การเคหะแห่งชาติ และวารสารอื่นๆ และอีกส่วนหนึ่งเป็นข้อมูลตัวแปรที่ได้จากการคำนวณ เพื่อให้ข้อมูลมีความสมบูรณ์ เพื่อนำมาวิเคราะห์โดยใช้แบบจำลองสมการถดถอยพหุคูณ (Multiple Linear Regression Model) และใช้โปรแกรม SPSS ในการประมวลผล ในการวิเคราะห์ ลักษณะทางเศรษฐกิจ สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ สภาพทั่วไปของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535-2550 ระยะเวลา 16 ปี และหาค่าความสัมพันธ์ของตัวแปรที่ทำการศึกษาว่า ตัวแปรใดมีอิทธิพลในการศึกษา และมีผลต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มากน้อยเพียงใด

6. สินเชื่อหรือเครดิต (Credit)

6.1 ความหมายของสินเชื่อหรือเครดิต (Credit) คือ สัญญาที่เจ้าหนี้โอนทรัพย์สินให้แก่ลูกหนี้ โดยมีข้อจำกัดให้ลูกหนี้ชำระคืนทรัพย์สินนั้นในอนาคต ภายในระยะเวลาที่กำหนด

6.1.1 หน้าที่ของสินเชื่อ ในเศรษฐกิจและสังคมปัจจุบัน สินเชื่อมีหน้าที่ ดังนี้

1) เป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยน เทรียฐกษาปณ์ ธนบัตร และเงินฝากเพื่อเรียก ล้วนเป็นเงินสินเชื่อที่ใช้เป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนในระบบเศรษฐกิจ การใช้สินเชื่อมีผลทำให้การซื้อขายทำได้โดยสะดวกและรวดเร็ว โดยในบางครั้ง การค้าไม่จำเป็นต้องใช้เงินเป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยน แต่ใช้ความเชื่อถืออื่นๆ เช่น การใช้เช็ค ดราฟต์ ตัวแลกเงิน เป็นสื่อกลางในการแลกเปลี่ยนแทน

2) ทำให้เกิดเงินทุนสำหรับการทำการค้าและธุรกิจ ในการทำการค้าหรือธุรกิจต่างๆ ผู้ลงทุนทำการค้าอาจมีเงินออมเพื่อการลงทุนไม่เพียงพอ ย่อมต้องการสินเชื่อจากที่ต่างๆ เพื่อการลงทุน การที่ประชาชนออมทรัพย์ มีผลทำให้เกิดเงินทุนก้อนใหญ่ที่สามารถนำไปลงทุนในอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ได้ ดังนั้น หน้าที่ของสินเชื่ออันหนึ่งคือ การจัดให้มีเงินทุนเพื่อให้นักธุรกิจได้เข้าไปทำการค้าและลงทุนในอุตสาหกรรมต่างๆ ได้

3) หน้าที่ทางสังคมทางสินเชื่อ ได้แก่ การมีส่วนร่วมทำให้เกิดเสรีภาพในด้านความคิดและในด้านปฏิบัติ คือ ผู้ที่มีเงินเหลือจะนำเงินไปฝากไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน หน่วยธุรกิจเหล่านี้ จะนำเงินไปปล่อยให้ผู้หรือนำไปใช้ประโยชน์ด้านอื่นๆ สินเชื่อทำให้ช่องว่างระหว่างทุนและแรงงานหมดไป เพราะแรงงานอาจถูกนำไปใช้ในการประกอบธุรกิจได้ ประชาชนมีโอกาสศึกษาเล่าเรียนจากเงินที่กู้ยืมมา หรืออาจซื้อหาสินค้ามาใช้ในการอุปโภคและบริโภค เป็นต้น

4) ทำให้การค้าและอุตสาหกรรมขยายตัว สินเชื่อเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างธุรกิจหรือขยายธุรกิจที่มีอยู่ เพราะการประกอบการอาจขยายสินเชื่อของตนด้วยการกู้ยืมเงินจากผู้อื่น มาขยายกิจการได้ตามต้องการ

6.1.2 ประเภทสินเชื่อ

สินเชื่อมีการแบ่งออกได้หลายประเภท คือ

- 1) สินเชื่อจำแนกตามประเภทของผู้กู้ แบ่งออกได้ ดังนี้
 - (1) สินเชื่อสำหรับเอกชน (Individual Credit)
 - (2) สินเชื่อสำหรับธุรกิจ (Business Credit)
 - (3) สินเชื่อสำหรับรัฐบาล (Government Credit)

การให้กู้ยืมหรือการให้สินเชื่อตามประเภทสินเชื่อ ย่อมมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจแตกต่างกัน เพราะระดับความสามารถหรือประสิทธิภาพการใช้สินเชื่อแต่ละภาค การผลิตที่จะต้องจ่ายชำระหนี้คืนในช่วงเวลาที่มีความแตกต่างกัน และเป็นสิ่งที่ต้องคำนึงถึงเสมอ

- 2) สินเชื่อจำแนกตามระยะเวลา แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) สินเชื่อระยะเวลานั้นที่สุค (Payable on Demand) เป็นสินเชื่อที่จะต้องจ่ายคืนทันที เมื่อถูกทวงถาม

(2) สินเชื่อระยะสั้น (Short-term Credit) เป็นสินเชื่อที่จะต้องจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

(3) สินเชื่อระยะปานกลาง (Intermediate-term Credit) เป็นสินเชื่อที่ต้องจ่ายคืน ในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี

(4) สินเชื่อระยะยาว (Long-term Credit) เป็นสินเชื่อที่ต้องจ่ายคืน ในระยะเวลาตั้งแต่ 5 ปี ขึ้นไป

ปริมาณสินเชื่อที่จำแนกตามระยะเวลา เป็นปัจจัยหนึ่งที่สามารถแสดงระดับการพัฒนาตลาดการเงินได้ ถ้าตลาดการเงินมีเพียงสถาบันการเงินให้กู้ในสินเชื่อระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ แสดงให้เห็นว่า การพัฒนาตลาดการเงินในสถาบันการเงินเพื่อสินเชื่อระยะยาวยังน้อย โอกาสในการพัฒนาอุตสาหกรรม ซึ่งต้องใช้สินเชื่อระยะยาว จึงมีน้อยไปด้วย

นอกจากนี้ในแต่ละระยะเวลาและแต่ละเหตุการณ์การเปลี่ยนแปลงลักษณะสินเชื่อ จะบอกถึงสถานการณ์ได้ เช่น ถ้าภาวะสินเชื่อของสถาบันการเงินรัดตัว การให้กู้ยืมเพื่อเรียกคืนโดยทันที จะมีมาก จึงมีการหมุนเวียนเงินทุนระหว่างสถาบันการเงินเพื่อผ่อนคลายภาวะรัดตัวดังกล่าวมากขึ้น

3) สินเชื่อจำแนกตามวัตถุประสงค์ แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) สินเชื่อเพื่อการบริโภค (Consumption Credit) เป็นสินเชื่อที่ได้มาเพื่อการใช้จ่ายซื้อสินค้าและบริการต่างๆ สินเชื่อชนิดนี้ จะมีระยะเวลาสั้น และลูกค้ำมักจะชำระคืนเป็นงวดๆ หรือเป็นลักษณะการผ่อนชำระ

(2) สินเชื่อเพื่ออุตสาหกรรม (Production Credit) เป็นสินเชื่อที่ใช้จ่ายเพื่อเป็นค่าปัจจัยการผลิตต่างๆ เช่น

ก. สินเชื่อเพื่ออุตสาหกรรม เป็นสินเชื่อในระยะยาว ผู้กู้จะใช้สินเชื่อเพื่อซื้อเครื่องจักร อุปกรณ์ก่อสร้างโรงงาน เพื่อการผลิตสินค้าทางอุตสาหกรรม เป็นต้น

ข. สินเชื่อเพื่อการเกษตรกรรม เป็นสินเชื่อที่ผู้กู้จะนำเงินไปซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ เมล็ดพันธุ์ฯ เพื่อใช้จ่ายในการเกษตร สินเชื่อเพื่อการเกษตรเป็นสินเชื่อในระยะสั้นและระยะปานกลางเป็นส่วนใหญ่ เพราะสถาบันการเงินของประเทศมักจะไม่ให้สินเชื่อระยะยาว เนื่องจากงานด้านเกษตรมีความเสี่ยงสูง

ค. สินเชื่อเพื่อการพาณิชย์ เป็นสินเชื่อที่ผู้กู้จะนำไปใช้ในการลงทุนซื้อวัตถุดิบต่างๆ เพื่อใช้ในการผลิตสินค้าและบริการ เพื่อจ่ายเป็นค่าแรงงาน เป็นต้น

4) สินเชื่อจำแนกตามลักษณะของผู้ให้สินเชื่อ แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) สินเชื่อที่เอกชนเป็นผู้ให้สินเชื่อ

(2) สินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์เป็นผู้ให้สินเชื่อ

(3) สินเชื่อที่สถาบันการเงินอื่นเป็นผู้ให้สินเชื่อ

(4) สินเชื่อที่มีชื่อสถาบันการเงินเป็นผู้ให้สินเชื่อ เช่น โรงสี สหกรณ์ฯ

(5) สินเชื่อที่รัฐบาลเป็นผู้ให้สินเชื่อ

5) สินเชื่อจำแนกตามลักษณะของหลักประกัน แบ่งออกได้ ดังนี้

(1) สินเชื่อที่ไม่มีหลักประกัน (Unsecured Credit) เป็นสินเชื่อที่อาศัยความเชื่อ ชื่อตรง และความสามารถทางธุรกิจของผู้กู้เป็นหลักประกัน การพิจารณาสินเชื่อจะพิจารณาเพียงรายได้ซึ่งคาดว่าผู้กู้จะสามารถหาชำระหนี้ได้

(2) สินเชื่อที่มีหลักประกัน (Secured Credit) เป็นสินเชื่อที่อาศัยหลักทรัพย์ค้ำประกัน เช่น อสังหาริมทรัพย์หรือผู้ค้ำประกัน ซึ่งจะต้องชำระหนี้แทนเมื่อลูกหนี้ปฏิเสธการชำระหนี้ โดยมีการลงนามค้ำประกัน เป็นต้น

6.1.3 ลักษณะของสินเชื่อ

สินเชื่อเกิดได้ สอง ลักษณะ คือ

1) บริษัทหรือบุคคลให้สินเชื่อแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง โดยการขายสินค้าให้แล้วผู้ซื้อ มีสัญญาที่จะชำระค่าสินค้านั้นคืนภายใน

2) บริษัทหรือธนาคารให้เงินกู้แก่บุคคลหนึ่ง โดยมีข้อผูกพันว่า บุคคลนั้นจะชำระคืนภายใน ในลักษณะนี้ การแลกเปลี่ยนเงินตรากับสินค้ายังไม่เกิดขึ้น

ทั้ง สอง ลักษณะมีผลเหมือนกันคือ สร้างอำนาจซื้อให้แก่บุคคลผู้ได้รับสินเชื่อล่วงหน้า ผู้ให้สินเชื่อหรือเจ้าหนี้ จะได้รับผลตอบแทน โดยลูกหนี้จะชำระคืนในจำนวนเดิมบวกกับ “ดอกเบี้ย” เงินกู้

6.1.4 เครื่องมือสินเชื่อ (Credit Instruments) หมายถึง หลักฐานที่ใช้แสดงสภาพของหนี้สินและเงื่อนไขต่างๆ ของหนี้สิน เช่น แสดงจำนวนหนี้สินที่มีภาระผูกพันกันอยู่ กำหนดเวลาที่จะชำระหนี้ อัตราดอกเบี้ย ตลอดจนกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดไว้ ในการที่จะชำระหนี้สินคืนภายหลัง

เครื่องมือสินเชื่อ สามารถจำแนกได้หลายประเภทตามลักษณะ ดังนี้

1) จำแนกตามลักษณะของการเปลี่ยนมือ แบ่งออกได้ดังนี้

(1) เครื่องมือสินเชื่อที่เปลี่ยนมือได้ (Negotiable) จะมีสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร หรือมีการลงนามไว้เป็นสำคัญ ในสัญญาจะระบุคำสั่งที่จะจ่ายเงิน โดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินไว้ชัดเจน การระบุคำสั่งจ่ายเงิน จะระบุชัดเจนว่า สั่งจ่ายแก่ผู้ถือหรือตามคำสั่งของคนใดคนหนึ่ง เครื่องมือสินเชื่อที่เปลี่ยนมือได้ เช่น เช็คตัวสัญญาใช้เงิน เป็นต้น และมีกฎหมายพิเศษออกเพื่อการนี้โดยเฉพาะ เช่น กฎหมายว่าด้วยเช็คและตัวเงินต่างๆ เป็นต้น

เครื่องมือสืงเชื่อที่เปลี่ยนมือได้ เป็นเครื่องมือที่สะดวกในการใช้และให้ประโยชน์มาก เพราะสามารถโอนให้ใครก็ได้ โดยวิธีสลักหลัง และส่งมอบกันเท่านั้น

(2) เครื่องมือสืงเชื่อที่เปลี่ยนมือไม่ได้ (Nonnegotiable) เป็นเครื่องมือสืงเชื่อที่ไม่มีสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร การใช้สืงเชื่อประเภทนี้ อยู่ภายใต้ข้อบังคับแห่งกฎหมายทั่วไป

เครื่องมือสืงเชื่อที่เปลี่ยนมือไม่ได้ อาจมีการซื้อขายจ่ายโอนกันบ้าง แต่มีความเสี่ยงมาก ผู้รับโอนอาจจะไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ประกอบกับไม่มีกฎหมายพิเศษที่ออกเพื่อการนี้โดยเฉพาะ ประชาชนจึงไม่นิยมใช้สืงเชื่อประเภทนี้ เช่น สัญญาซื้อขายที่ดิน สัญญาซื้อขายเครื่องมือ ใบบุ๋นและหุ๋นกู้ต่างๆ เป็นต้น

2) จำแนกตามลักษณะของธุรกิจ แบ่งออกได้ดังนี้

(1) เครื่องมือสืงเชื่อที่ใช้ในการพาณิชย์ เครื่องมือนี้ เป็นเครื่องมือสืงเชื่อที่เปลี่ยนมือได้ เช่น เช็ค ตั๋วสัญญาใช้เงิน คราฟต์ธนาคาร ตั๋วแลกเงิน เป็นต้น

(2) เครื่องมือสืงเชื่อที่ใช้ในการลงทุน เครื่องมือสืงเชื่อนี้ เป็นตราสารที่แสดงการเป็นหนี้ของบริษัทการค้า อุตสาหกรรม รัฐบาล และองค์การอื่นๆ ในการหาทุนไปใช้ในการก่อสร้าง ก่อสร้าง ซื่อที่ดิน เครื่องมือ อุปกรณ์ ขยายอุตสาหกรรมและธุรกิจทั่วไป เครื่องมือสืงเชื่อประเภทนี้ ที่สำคัญและเป็นที่ยอมรับ เช่น ใบบุ๋น (Stock หรือ Share) หุ๋นกู้ (Debenture) หุ๋นกู้จำนอง (Mortgage Debentures) หุ๋นกู้มีหลักทรัพย์เป็นประกัน (Collateral Trust Bond) เป็นต้น

3) จำแนกตามลักษณะของการชำระหนี้ แบ่งออกได้ดังนี้

(1) เครื่องมือสืงเชื่อที่ใช้ในการชำระหนี้โดยไม่จำกัด เครื่องมือชนิดนี้ได้แก่ ธนบัตร บัตรธนาคาร เหรียญกษาปณ์บางชนิดบางราคา และเงินฝากชนิดจ่ายคืนเมื่อทวงถาม

(2) เครื่องมือสืงเชื่อที่ใช้ชำระหนี้โดยจำกัด เครื่องมือชนิดนี้ แบ่งออกเป็น สอง กลุ่ม คือ

ก. เครื่องมือสืงเชื่อที่มีลักษณะเป็นสัญญาจ่ายเงิน (Promises to Pay) เช่น หนี้ในบัญชีหรือบัญชีเปิด (Book Account or Open Account) และตั๋วสัญญาใช้เงิน (Promissory Note)

ข. เครื่องมือสืงเชื่อที่มีลักษณะเป็นคำสั่งให้จ่ายเงิน เช่น ตั๋วแลกเงิน (Bill of Exchange) เช็ค (Cheque) คราฟต์ (Draft) จดหมายเครดิต (Letter of Credit) เป็นต้น

6.1.5 หลักเกณฑ์ในการให้สินเชื่อ การที่จะให้สินเชื่อแก่ผู้ใดผู้หนึ่ง มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณา ดังนี้

1) อุปนิสัย (Character) อุปนิสัยเป็นสิ่งแรกที่ควรพิจารณา เพราะการให้สินเชื่อมีการเสี่ยงอยู่ในตัว การพิจารณาทางด้านเอกชน จะต้องคำนึงถึงความขยันขันแข็ง ความซื่อสัตย์ ไม่เคยมีข้ออ้างพรัอย ทั้งเรื่องงานและส่วนตัว ตลอดจนฐานะในสังคม ถ้าเป็นการกู้ในระดับประเทศ ก็จะต้องพิจารณาถึงฐานะของรัฐบาล การใช้จ่ายของทางการและเอกชนโดยทั่วไป ตลอดจนทางด้านวิชาการและอุตสาหกรรม จากข้อมูลในอดีตของลูกหนี้ จะทำให้ทราบถึงท่าทีในการชำระหนี้คืนในอนาคต และความเต็มใจที่จะปฏิบัติตามสัญญาต่างๆ ซึ่งสำคัญกว่าความสามารถที่จะชำระหนี้ของลูกหนี้

2) ความสามารถในการประกอบอาชีพหารายได้ (Capacity to Acquire Income) การที่จะให้สินเชื่อ ผู้ให้กู้ต้องพิจารณาถึงความสามารถในการประกอบอาชีพของผู้กู้ โดยพิจารณาเรื่องรายได้และความสามารถส่วนตัว การพิจารณาเรื่องรายได้ต้องอาศัยรายงานการแสดงฐานะการเงินของลูกหนี้ ทางความสามารถส่วนตัวจะพิจารณาถึง ความมานะบากบั่น ความรู้ ความชำนาญ ความสามารถในการบริหารงาน และวิจรรย์ญาติที่ดี ตลอดจนรายได้ที่คาดว่าลูกหนี้จะไม่มีอนาคต ถ้าผู้ให้กู้รู้ว่า ไม่มีทางที่ผู้ขอกู้จะชำระหนี้ได้ ก็มักจะไม่ให้กู้ ถึงแม้ว่า จะมีทรัพย์สินมาประกันอย่างเพียงพอ ในทางตรงกันข้าม ถ้าผู้ขอกู้มีความสามารถและมีชื่อเสียงดี ถึงแม้ว่า จะมีทรัพย์สินมาประกันไม่พอเพียง ก็อาจให้กู้ได้ เพราะมีความเชื่อในความสามารถแห่งการจัดการ

3) เงินทุน (Capital) การพิจารณาให้สินเชื่อ จะคำนึงถึงสถานะทางการเงินของผู้ขอกู้ด้วยว่า มีหลักทรัพย์เป็นประกันที่เพียงพอหรือไม่ในการนี้ จะพิจารณาถึงบุคคลของผู้กู้ อย่างละเอียด ถ้าทรัพย์สินมีมากกว่าหนี้สิน และเป็นทรัพย์สินที่เปลี่ยนเป็นเงินสดได้ง่าย และไม่ขาดทุนแล้ว ก็จะได้รับพิจารณาให้กู้

4) ด้านหลักประกัน (Collateral) ผู้ให้กู้อาจเรียกร้องให้ผู้ขอกู้เอาหลักทรัพย์ประกันมาใช้แทนได้ หลักทรัพย์ประกัน ควรจะเป็นสิ่งที่ผู้ให้กู้สามารถตีราคาได้ง่าย เช่น อสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรบางชนิด ตราสารที่มีกรรมสิทธิ์ในการค้า เป็นต้น โดยทั่วไป ราคาของหลักทรัพย์ที่จะใช้เป็นประกัน จะต้องสูงกว่าจำนวนเงินที่ให้กู้ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจที่จะมีผลกระทบต่อราคาของหลักทรัพย์นั้น ถ้าหาหลักทรัพย์ค้ำประกันไม่ได้ ผู้ขอกู้อาจจะขอให้บุคคลอื่น โดยเฉพาะธนาคารค้ำประกันเงินกู้ได้

6.1.6 วิธีปฏิบัติของสินเชื่อ การให้สินเชื่อจากบุคคลหนึ่งแก่อีกบุคคลหนึ่งนั้น

มีวิธีปฏิบัติ สาม ลักษณะ คือ

1) โดยข้อตกลงทางวาจา (Oral Agreement) การให้สินเชื่อชนิดนี้ โดยมากจะเกิดจากบุคคลที่มีความใกล้ชิดสนิทสนม และมีความไว้วางใจต่อกัน ในระบบเศรษฐกิจมีการให้สินเชื่อประเภทนี้จำนวนมาก แต่ปริมาณสินเชื่อเมื่อเทียบกับการให้สินเชื่อแบบใช้สัญญาแล้ว นับว่าน้อยกว่ามาก การให้สินเชื่อโดยข้อตกลงทางวาจา เป็นการตกลงที่ขาดหลักฐาน ถ้ามีการโกงหรือบิดพลิ้ว ไม่ชำระเงินตามสัญญา ก็ยากที่จะเอาความผิดกันตามกฎหมายได้

2) โดยลงบัญชี (Book Credit) เป็นการปฏิบัติที่สูงขึ้นมาอีกระดับหนึ่ง โดยผู้ให้กู้จะลงบันทึกไว้ในบัญชีที่ผู้กู้ลงลายมือชื่อเป็นหลักฐาน การให้สินเชื่อแบบนี้ มีความสะดวกและประหยัด แต่อาจจะเกิดข้อขัดแย้งในเรื่องระยะเวลาของการชำระคืน และการโอนสินเชื่อให้แก่ผู้อื่นทำได้ไม่สะดวก

3) โดยสัญญาที่เป็นข้อเขียน (Written Instruments) การให้สินเชื่อที่นิยมกันมาก เนื่องจากธุรกิจการค้าขยายตัวมากขึ้น การให้สินเชื่อระหว่างผู้ให้กู้และผู้ขอกู้เพิ่มความซับซ้อนมากขึ้น จึงต้องทำสัญญา เพื่อเป็นหลักฐานเรียกร้องหากมีการบิดพลิ้ว เครื่องมือสินเชื่อนี้แตกต่างกันไปตามลักษณะการค้า การให้กู้ ประเภทของผู้กู้ และเศรษฐกิจ (จรินทร์ เทศวานิช 2545)

7. ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ สำหรับการศึกษานี้ อาจแบ่งออกเป็น

- (1) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ
- (2) ปัจจัยด้านสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์
- (3) ปัจจัยด้านอื่น

- (1) ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ

- **ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ** หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างในปีก่อน มูลค่ารวมของสินค้าและบริการขั้นสุดท้าย ภาคการก่อสร้างที่ผลิตขึ้นภายในประเทศในระยะเวลา 1 ปี ก่อนหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินอัน

เนื่องมาจากการผลิตสินค้าและบริการขึ้นมาก หาก GDP ภาคการก่อสร้างมีมูลค่าสูง แสดงว่าเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น มีการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ดังนั้น ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

- รายได้เฉลี่ยต่อหัวต่อคนต่อปี หมายถึง การนำเอาผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศหารด้วยจำนวนประชากร โดยแสดงถึงรายได้ในการครองชีพของประชากรภายในประเทศ เพื่อใช้เป็นตัวแทนของความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ หรืออาจจะใช้เป็นตัวกำหนดคุณสมบัติของผู้ต้องการสินเชื่อ และยังลดความเสี่ยงในการเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

- อัตราดอกเบี้ย คือ เป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดต้นทุนของเงินให้กู้ กับอัตราผลตอบแทน เพราะถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ธนาคารก็จะเพิ่มปริมาณการให้กู้ยืม เพราะจะทำให้ธนาคารได้รับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะ หากธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และได้รับอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ในขณะที่ต้นทุนของเงินทุนที่ใช้ในการปล่อยสินเชื่อดังกล่าว มิได้เพิ่มขึ้นหรือเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่า จะทำให้ธนาคารพาณิชย์มีส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ย (Interest Margin) จะส่งผลทำให้ธนาคารพาณิชย์มีผลประกอบการที่ดีขึ้น ในทางกลับกัน ถ้าอัตราดอกเบี้ยต่ำ ธนาคารพาณิชย์จะลดปริมาณการให้กู้ยืม เพราะจะได้รับผลตอบแทนค่อนข้างต่ำ จึงหันไปลงทุนในทางเลือกที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลดลง

- ราคาของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์อย่างหนึ่ง ถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารจะเพิ่มขึ้น เพราะเนื่องจาก ผู้กู้จะต้องมีความต้องการสินเชื่อที่สูงขึ้น เพื่อให้มีวงเงินกู้เพียงพอที่จะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นนั้น

ในทำนองเดียวกัน หากผู้ให้กู้คาดการณ์ว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นทุกขณะ ผู้กู้ก็อาจจะลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไรในอนาคต ดังนั้น เมื่อราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ก็จะทำให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้นด้วย

แต่ในทางกลับกัน หากราคาอสังหาริมทรัพย์ต่ำลง หรือหากราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มจะลดลง มีผลทำให้การเก็งกำไรลดลง ผู้ให้กู้ก็จะปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงด้วย

(2) ปัจจัยด้านสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์

- **เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์** ประกอบไปด้วย หุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ ส่วนเกินจากการตีราคาหลักทรัพย์ ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน ถ้าไรสะสมส่วนที่จัดสรรแล้ว ถ้าไรสะสมส่วนที่ยังไม่ได้จัดสรร ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดให้ ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกองทุน ต่อสินทรัพย์เสี่ยง ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.50 วัตถุประสงค์เพื่อรองรับความเสียหายจากการดำเนินงาน และสร้างความเชื่อมั่นแก่สาธารณะ ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์จะปล่อยสินเชื่อได้มากน้อยเพียงใด ส่วนหนึ่งจึงขึ้นอยู่กับปริมาณเงินกองทุนที่มีอยู่

- **เงินฝากทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์** หมายถึง เงินที่ได้จากการออมของภาคประชาชน รวมทั้งหน่วยงานทั้งภาครัฐและหน่วยงานภาคเอกชนต่างๆ และจ่ายผลตอบแทนในรูปแบบของดอกเบี้ย รูปแบบของเงินฝาก ประกอบไปด้วย เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำ รวมทั้งเงินฝากในรูปตราสารหนี้ต่างๆ เงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ถือเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่ธนาคารพาณิชย์นำไปเป็นทุนหารายได้ โดยการให้กู้ยืม หลังจากที่ได้กันเงินสดสำรองกับธนาคารแห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว หรือที่รู้จักว่า เงินสดสำรองส่วนเกิน

- **เงินให้กู้ยืมทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์** หมายถึง การที่ธนาคารพาณิชย์นำเงินสดสำรองส่วนเกินไปเป็นทุนหารายได้ โดยการให้กู้หรือการให้สินเชื่อกับกลุ่มที่ต้องการเงินลงทุน ให้กับภาคประชาชน รวมทั้งหน่วยงานทั้งภาครัฐ และหน่วยงานภาคเอกชน ต่างๆ และจ่ายผลตอบแทนในรูปแบบของอัตราดอกเบี้ย

- **สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์** คือ การนำเงินให้กู้ทั้งหมด เปรียบเทียบกับปริมาณเงินฝากทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งสภาพคล่อง จะส่งผลต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์

$$\text{สภาพคล่องธนาคารพาณิชย์} = \frac{\text{เงินให้กู้ทั้งหมด}}{\text{เงินฝากทั้งหมด}}$$

(3) ปัจจัยด้านอื่น

- **ปริมาณการลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศ** เมื่อเอกชน ทั้งบุคคลที่เป็นคนไทยหรือต่างประเทศ ที่มาลงทุนเพิ่มขึ้น ทำให้มีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องพึ่งพาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น แต่อาจไม่ใช่ทั้งหมดของการใช้สินเชื่อในประเทศ จะขึ้นอยู่กับโดยรวมของการลงทุนภาคเอกชน

8. ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

8.1 ปัจจัยทางเศรษฐกิจ

ในการศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ครั้งนี้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2550 เป็นช่วงปีที่ครบวงจรเศรษฐกิจโดยเริ่มจากเศรษฐกิจถดถอยจนถึงถดถอยอีกครั้ง ถือได้ว่าอยู่ในช่วงวงจรเศรษฐกิจของประเทศ และการลงทุนในที่อยู่อาศัย จะเป็นตัวชี้วัดต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ ดังที่ได้กล่าวมาแล้วว่า ปริมาณการลงทุนในที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อการพัฒนาเศรษฐกิจ หากการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น จะมีผลต่อการเพิ่มขึ้นของรายได้ประชาชน อัตราการจ้างงานในภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง โดยการจ้างงานที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้เจ้าของปัจจัยการผลิต เจ้าของธุรกิจ แรงงาน รวมทั้งภาครัฐ มีรายได้เพิ่มขึ้น ดังนั้น การลงทุนในที่อยู่อาศัย เป็นตัวกระตุ้นให้เกิดการลงทุนในภาคธุรกิจอื่นๆ และเป็นเครื่องชี้ถึงความเป็นไปได้ของภาวะเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี จากการศึกษาปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ พอสรุปได้ดังนี้

8.1.1 ผลกระทบต่อมวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง

เป็นมูลค่ารวมของสินค้าและบริการขั้นสุดท้าย หากมากขึ้นแสดงว่าเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้น ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ดังนั้น ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1 ปัจจัยทางเศรษฐกิจของธนาคารพาณิชย์

| ปี พ.ศ. | H_L (พันล้านบาท) | COT (พันล้านบาท) | PGDP (บาท) | INT (%) | P_H (ดัชนี) |
|------------|-----------------------|---------------------|---------------|------------|------------------|
| 2535 | 408 | 405 | 48,311 | 11.50 | 112.20 |
| 2536 | 520 | 407 | 53,772 | 10.50 | 123.30 |
| 2537 | 652 | 443 | 60,865 | 11.75 | 124.90 |
| 2538 | 773 | 496 | 69,326 | 13.75 | 132.10 |
| 2539 | 863 | 537 | 75,145 | 13.12 | 135.20 |
| 2540 | 937 | 548 | 76,057 | 15.25 | 142.30 |
| 2541 | 930 | 293 | 72,979 | 11.75 | 138.80 |
| 2542 | 905 | 164 | 72,981 | 8.37 | 125.60 |
| 2543 | 710 | 126 | 77,860 | 7.87 | 130.00 |
| 2544 | 600 | 144 | 79,572 | 7.25 | 129.80 |
| 2545 | 655 | 162 | 82,975 | 6.75 | 130.20 |
| 2546 | 737 | 196 | 88,688 | 5.62 | 133.80 |
| 2547 | 822 | 167 | 96,049 | 5.62 | 139.50 |
| 2548 | 926 | 175 | 103,668 | 6.62 | 149.30 |
| 2549 | 999 | 179 | 114,748 | 7.75 | 155.20 |
| 2550 | 1,144 | 174 | 123,673 | 6.99 | 158.00 |

หมายเหตุ : H_L หมายถึง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
COT หมายถึง ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง
PGDP หมายถึง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี
INT หมายถึง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์
 P_H หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต เจริญรุ่งเรือง และเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วออกนำเสนอขายเป็นจำนวนมาก การลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยครั้งนี้ อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร และเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงเป็นไปได้ในทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2535 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง เท่ากับ 405 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 408 พันล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐให้การสนับสนุนประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคล แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สนับสนุนการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว โดยการผ่อนคลายกฎเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 ร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 ร้อยละ 0.49 โดยมีผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างอยู่ที่ 407 พันล้านบาท เพื่อเป็นการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน ทำให้ภาคเอกชนลงทุนเพิ่มขึ้น มีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2536 ร้อยละ 8.85 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างอยู่ที่ 443 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่ม จากปี พ.ศ. 2536 ร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐ ทำให้มีผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุน ทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยใหม่เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจเป็นไปได้ในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ส่งผลให้ในปี พ.ศ. 2538 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.

2537 ร้อยละ 11.96 อยู่ที่ 496 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2537 ร้อยละ 18.67 จะเห็นได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐ ดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน มีการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ มีมากเกินความต้องการ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยที่ เหลือ จึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง จากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เริ่มชะลอการลงทุน เพราะคาดการณ์ว่า ภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว ทำให้ผลิตภัณฑ์มวลรวม ภายในประเทศภาคการก่อสร้าง และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มี แนวโน้มการเจริญเติบโตปรับตัวลดลง โดยในปี พ.ศ. 2539 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.27 และ 11.53 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 537 และ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมี แนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำจนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่องทาง การเงิน ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ มีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ ต้องเพิ่มเงินกองทุน เพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของ ธนาคารพาณิชย์ ทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และผลิตภัณฑ์มวลรวม ภายในประเทศภาคการก่อสร้าง ปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยร้อยละ 8.66 และ 2.05 ผลิตภัณฑ์มวล รวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 937 และ 548 พันล้านบาท ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง (อ้างอิงใน ปีฉนวน ตรีขรรค์ชัย 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจ ตกต่ำ จนเข้าสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่งรัฐบาล แก้ปัญหาโดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน เข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจาก หนี้ไม่ก่อให้เกิด รายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจาก ประชาชน เพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุน เพื่อกันสำรองหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ ดำเนินธุรกิจไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น ส่งผล กระทบต่อผู้ลงทุนที่มีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนขาดสภาพคล่อง จึงต้องหยุดการลงทุน ทำ ให้ในปี พ.ศ. 2541 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง และปริมาณการให้สินเชื่อที่ อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลดลง ร้อยละ 46.53 และ 0.83 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาค การก่อสร้าง และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 293 และ 930 พันล้าน

บาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ จึงเป็นการยากต่อการระดมเงินเงินฝาก รวมทั้งหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์จึงชะลอการให้สินเชื่อกับผู้ลงทุน ภาครัฐจึงต้องเร่งเข้ามาแทรกแซงเพื่อแก้ไขปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุน ในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไขและปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2542 จนถึงปี พ.ศ. 2543 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง ลดลงโดยในปี พ.ศ. 2542 ร้อยละ 44.03 และปี พ.ศ. 2543 ร้อยละ 23.17 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 2.66 และในปี พ.ศ. 2543 ลดลงร้อยละ 21.83 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่ 164 และ 905 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2543 อยู่ที่ 126 และ 710 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปฏิวัติเศรษฐกิจ 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ. 2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัว ถึงขั้นเจริญเติบโตอีกครั้ง หลังจากภาครัฐได้ดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน ในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนคลายในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ ในปี พ.ศ. 2544 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.29 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างอยู่ที่ 144 พันล้านบาท ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโตอีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ทำให้ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กลับเข้ามาลงทุน แต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง เห็นได้จาก ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.50 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างอยู่ที่ 162 พันล้านบาท และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 ผลผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.99

ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างอยู่ที่ 196 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 737 พันล้านบาท จากการควบคุมปริมาณที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2547 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง จึงลดลงร้อยละ 14.80 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างอยู่ที่ 167 พันล้านบาท ซึ่งเป็นทิศทางตรงข้ามกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 822 พันล้านบาท และในปี พ.ศ. 2548 ถึงปี พ.ศ. 2550 มีลักษณะเช่นเดียวกับปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2547 การเพิ่มขึ้นของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2548 ถึงปี พ.ศ. 2549 ร้อยละ 4.79 และปี พ.ศ. 2549 ร้อยละ 2.29 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2548 ถึงปี พ.ศ. 2549 อยู่ที่ 175 และ 179 พันล้านบาท ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2548 ร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 14.56 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปี พ.ศ. 2548 อยู่ที่ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2549 อยู่ที่ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 อยู่ที่ 1,144 พันล้านบาท ซึ่งในปี พ.ศ. 2550 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีทิศทางตรงกันข้ามกับ ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างที่ปรับตัวลดลงอยู่ที่ 174 พันล้านบาท เช่นเดียวกับในปี พ.ศ. 2547 ที่ทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้างในปี พ.ศ. 2550 ลดลงร้อยละ 2.79 (อ้างถึงใน ปวีณา ตรีวรวิญญู 2550)

8.1.2 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี

เป็นการนำเอาผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หาดด้วยจำนวนประชากรทั้งหมด ซึ่งแสดงถึงรายได้ในการครองชีพของประชากรภายในประเทศ เพื่อใช้เป็นตัวแทนของความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ หรือเป็นตัวกำหนดคุณสมบัติของผู้ต้องการสินเชื่อ เพื่อลดความเสี่ยงในการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 4.7

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต และเจริญรุ่งเรือง เข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศถดถอยในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้ว ออกนอกระบบขายเป็น

จำนวนมาก การลงทุนในที่อยู่อาศัยครั้งนี้ อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร และเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2535 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เท่ากับ 48,311 บาท/ปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 408 พันล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐให้การสนับสนุนให้ประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคล แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สนับสนุนการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว โดยการผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 ร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท และรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ร้อยละ 11.30 ปี พ.ศ. 2536 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ อยู่ที่ 53,772 บาท/ปี เพื่อเป็นการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลงทำให้ในปี พ.ศ. 2537 มีเงินจากการลงทุนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ อยู่ที่ 60,865 บาท/ปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐ ทำให้มีผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจ เป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ ในปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.90 อยู่ที่ 69,326 บาท/ปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.67 อยู่ที่ 774 พันล้านบาท จะเห็นได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้

ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ มีมากเกินไปจนความต้องการที่อยู่อาศัยที่เหลือ จึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ส่งผลให้ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เริ่มชะลอการลงทุน และคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว เนื่องจากรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ร้อยละ 8.39 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีแนวโน้มปรับตัวลดลงเช่นกัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.53 โดยรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 75,145 บาท/ปี และ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำ จนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่อง ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ มีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ร้อยละ 8.66 และ 1.21 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ อยู่ที่ 937 พันล้านบาท และ 76,057 บาท/ปี (อ้างอิงใน ปีวิภา ตรีวรวิญญ 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ และนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง รัฐบาลแก้ปัญหา โดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงินเข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจาก หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจากประชาชน เพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุน เพื่อกันสำรองหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้น ส่งผลกระทบทำให้ผู้ลงทุนมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงต้องหยุดการลงทุนในที่อยู่อาศัย ทำให้ในปี พ.ศ. 2541 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 4.05 และ 0.83 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 72,979 บาท/ปี และ 930 พันล้านบาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ ยากต่อการระดมเงินเงินฝาก รวมทั้งหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ จึงชะลอการให้สินเชื่อกับผู้ลงทุนในที่อยู่อาศัย ภาครัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงแก้ไขปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุน ในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถหาผู้

ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไขและปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2542 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ ใกล้เคียงกับปี พ.ศ. 2541 เพราะเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย หรือไม่มีการเพิ่มขึ้นเลยก็ได้ คือ รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ 72,981 บาท/ปี และปี พ.ศ. 2543 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.69 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 ลดลงร้อยละ 2.66 และปี พ.ศ. 2543 ลดลงร้อยละ 21.49 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่ 905 พันล้านบาท และ ปี พ.ศ. 2543 อยู่ที่ 710 พันล้านบาท

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ. 2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัวถึงขั้นเจริญเติบโต อีกครั้ง หลังจากภาครัฐดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ในปี พ.ศ. 2544 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.20 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ 79,572 บาท/ปี ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ และตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโต อีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เริ่มกลับเข้ามาลงทุนแต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.28 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.89 ปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.30 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.93 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.69 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.78 รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี ของประชากรภายในประเทศ ปี 2545 เท่ากับ 82,975 บาท/ปี ปี พ.ศ. 2546 เท่ากับ 88,688 บาท/ปี ปี พ.ศ. 2547 เท่ากับ 96,049 บาท/ปี ปี พ.ศ. 2548 เท่ากับ 103,668 บาท/ปี ปี พ.ศ. 2549 เท่ากับ 114,748 บาท/ปี และปี พ.ศ. 2550 เท่ากับ 123,673 บาท/ปี ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปี

พ.ศ.2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.56 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ปี 2545 เท่ากับ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 เท่ากับ 737 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2547 เท่ากับ 822 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2548 เท่ากับ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ.2549 เท่ากับ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 เท่ากับ 1,144 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เป็นในทิศทางเดียวกับรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี จึงเป็นปัจจัยสำคัญทำให้ธนาคารพาณิชย์ นำไปเป็นคุณสมบัติในการเพิ่มปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (อ้างถึงใน ปีวิณา ตริยวรัญญู 2550)

8.1.3 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์

เป็นตัวกำหนดต้นทุน และผลตอบแทนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ เพราะถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ สูงขึ้นธนาคารพาณิชย์จะมีนโยบายให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในทางตรงกันข้าม ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ลดต่ำลง ธนาคารพาณิชย์จะมีนโยบายชะลอให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะจะได้รับผลตอบแทนค่อนข้างต่ำ ธนาคารพาณิชย์จึงหันไปลงทุนในทางเลือกที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลดลง จากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 2.1

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต และเจริญรุ่งเรือง จนเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ สูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์เพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วจึงออกนำเสนอขายเป็นจำนวนมาก การลงทุนในที่อยู่อาศัยครั้งนี้อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร และเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงเป็นไปในทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2535 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ร้อยละ 11.50 ต่อปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 408 พันล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐสนับสนุนให้ประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคล แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สนับสนุนการกระตุ้นการลงทุน ดังกล่าว ด้วยการผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณ

การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ลดลงเป็นร้อยละ 10.50 ต่อปี เพื่อเป็นการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลงในปี พ.ศ. 2537 จึงมีเงินจากการลงทุนในที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 11.75 ต่อปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐทำให้มีผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 13.75 ต่อปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มร้อยละ 18.67 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นที่มีทิศทางลดลงจากปี พ.ศ. 2537 ร้อยละ 6.68 อยู่ที่ 774 พันล้านบาท จะเห็นได้ว่าในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐใช้นโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีมากเกินความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่เหลือจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ทำให้ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ชะลอการลงทุน เพราะคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงใช้นโยบายทางการเงิน ลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ร้อยละ 13.12 ต่อปี ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.53 โดยปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำจนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนในที่อยู่อาศัยเริ่มขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ มีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคารพาณิชย์

เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 และ ร้อยละ 15.23 ต่อปี ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 937 (อ้างอิงใน ปวีณา ทรัพย์วิญญู 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ และนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่งรัฐบาลแก้ปัญหาโดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน เข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจากหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจากประชาชนเพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองเพื่อหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 ทำให้ผู้ลงทุนที่อยู่อาศัยมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงต้องหยุดการลงทุน ทำให้ในปี พ.ศ. 2541 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ และ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ร้อยละ 11.75 ต่อปี ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 9.49 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 930 พันล้านบาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ ยกต่อการระดมเงินเงินฝาก รวมทั้งหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ชะลอการให้สินเชื่อกับผู้ลงทุน ภาครัฐจึงต้องเข้าแทรกแซงแก้ไขปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไข และปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2542 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ จึงลดลงร้อยละ 8.37 ต่อปี และปี พ.ศ. 2543 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 7.87 ต่อปี ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 ลดลงร้อยละ 2.66 และปี พ.ศ.2543 ลดลงร้อยละ 21.49 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่ 905 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2543 อยู่ที่ 710 พันล้านบาท (อ้างอิงใน ปวีณา ทรัพย์วิญญู 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ.2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัวถึงขั้นเจริญเติบโตอีกครั้ง หลังจากภาครัฐได้ดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ใน

ปี พ.ศ. 2544 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 7.25 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโต อีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เริ่มกลับเข้ามาลงทุนแต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ยังเป็นในทิศทางตรงข้าม อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2545 ลดลงร้อยละ 6.75 ต่อปี พ.ศ. 2546 ลดลงร้อยละ 5.62 ต่อปี พ.ศ. 2547 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ ปี พ.ศ. 2546 ร้อยละ 5.62 ต่อปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.62 ต่อปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.75 ต่อปี และปี พ.ศ. 2550 ลดลงร้อยละ 6.99 ต่อปี ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.56 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปี 2545 เท่ากับ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 เท่ากับ 737 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2547 เท่ากับ 822 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2548 เท่ากับ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2549 เท่ากับ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 เท่ากับ 1,144 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปรวิณา ตริยวรัญญู 2550)

8.1.4 ราคาของอสังหาริมทรัพย์

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ถือว่าเป็นปัจจัยสำคัญของการลงทุน เพราะถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์สูง ผู้ลงทุนต้องการที่ลงทุนเพื่อหวังกำไรในอนาคต ทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น เพื่อให้มีวงเงินกู้เพียงพอที่จะลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้น จากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 4.7

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต และเจริญรุ่งเรือง จนเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ สูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์เพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วจึงออกนำเสนอขายเป็นจำนวนมาก การลงทุนในที่อยู่อาศัยครั้งนี้อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร และเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงเป็นไปได้ในทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่

อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2535 ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ 112.20 จุด ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 408 พันล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐสนับสนุนประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคลแก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สนับสนุนการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว โดยการผ่อนคลายกฎเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 ร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2536 ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็น 123.30 จุด จากการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน ทำให้ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2537 เพิ่มขึ้นเป็น 124.90 จุด มีเงินจากการลงทุนเพิ่มขึ้น และมีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐทำให้มีผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้นร้อยละ 132.10 จุด ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มร้อยละ 18.67 อยู่ที่ 774 พันล้านบาท จะเห็นได้ว่าในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐใช้นโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน เพื่อการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีมากเกินความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่เหลือจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ส่งผลให้ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยชะลอการลงทุน และคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว แต่ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 135.20 จุด ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.53 โดยปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะ

เศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำจนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ เริ่มมีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของธนาคารพาณิชย์ แต่ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 142.30 จุด ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 937 พันล้านบาท (อ้างอิงใน ปีพินา ตรีวารัญญู 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ และนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่งรัฐบาลแก้ปัญหาโดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน เข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจากหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจากประชาชนเพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 ทำให้ผู้ลงทุนมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนขาดสภาพคล่อง จึงต้องหยุดการลงทุนในที่อยู่อาศัย ทำให้ในปี พ.ศ. 2541 ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ ลดลงอยู่ที่ 138.80 จุด และ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 9.49 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 930 พันล้านบาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ ยากต่อการระดมเงินฝาก รวมทั้งหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ชะลอการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย กับผู้ลงทุนภาครัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงแก้ไขปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไข และปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2542 ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ ปรับตัวลดลงอยู่ที่ 125.60 จุด ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 ลดลงร้อยละ 2.66 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 905 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2543 ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 130.00 จุด ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 21.49 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 710 พันล้านบาท (อ้างอิงใน ปีพินา ตรีวารัญญู 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ.2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัวถึงขั้นเจริญเติบโตอีกครั้ง หลังจากภาครัฐได้ดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการ

อสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ที่ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่ออาศัย เป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณ การให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้ง ธนาคารพาณิชย์ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ทำให้ในปี พ.ศ. 2544 ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ ลดลงมาอยู่ที่ 129.80 จุด ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัย ของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโต อีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับ ดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ที่ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่ออาศัย เป็นของตนเอง กลับเข้ามาลงทุนแต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง ดัชนีราคาของอสังหาริมทรัพย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ ยังเป็นในทิศทางเดียวกันกับ ดัชนีราคา ของอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 130.20 จุด ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 133.80 จุด ปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 139.50 จุด ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 149.30 จุด ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 155.20 จุด และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 158.00 จุด ส่วนปริมาณการให้ สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อย ละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.56 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ ปี 2545 อยู่ที่ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 อยู่ที่ 737 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2547 อยู่ที่ 822 พันล้าน บาท ปี พ.ศ. 2548 อยู่ที่ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2549 อยู่ที่ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 อยู่ที่ 1,144 พันล้านบาท (อ้างอิงใน ปีฉฉา ตรีวรวิญญู 2550)

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ กับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ถ้าราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้ความต้องการสินเชื่อที่อยู่อ อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ส่งผลทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น ในทำนองเดียวกัน หากธนาคารพาณิชย์คาดการณ์ว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นทุก ขณะ ผู้ต้องการสินเชื่อหรือผู้กู้ก็อาจจะลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไรในอนาคต ดังนั้น เมื่อราคา อสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น ก็จะทำให้ปริมาณสินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์สูงขึ้นด้วย แต่ในทาง กลับกัน หากธนาคารพาณิชย์คาดการณ์ราคาอสังหาริมทรัพย์จะต่ำลง หรือมีแนวโน้มจะลดลง มีผล ทำให้การเก็งกำไรลดลงปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่ออาศัยของธนาคารพาณิชย์จะลดลงด้วยเช่นกัน

จากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ที่มีผลกระทบต่อปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วย ผลกระทบที่มวลรวมภายในประเทศภาคการก่อสร้าง รายได้เฉลี่ยต่อคนต่อปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ นอกจากนี้จากปัจจัยทางเศรษฐกิจแล้ว ยังมีปัจจัยทางสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปัจจัยอื่น ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

8.2 ปัจจัยทางสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์

สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจธนาคารพาณิชย์ เพราะสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์จะบอกถึงความมั่นคง และความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ รวมทั้งความสามารถในการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะเห็นได้จากในอดีตที่ผ่านมา เมื่อธนาคารพาณิชย์ขาดสภาพคล่องจะมีผลกระทบต่อการพัฒนาเศรษฐกิจภาครัฐจึงต้องเข้ามากำกับดูแลจัดหาเงินกองทุนเพื่อเสริมสภาพคล่อง ปัจจุบันในการดำเนินธุรกิจธนาคารพาณิชย์ จะต้องดำเนินการตามกฎระเบียบ ที่มีธนาคารแห่งประเทศไทยกำกับดูแลอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาอย่างในอดีตที่ผ่านมา

8.2.1 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์

เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ถือว่าเป็นสิ่งสำคัญ ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องดำรงอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่ต่ำกว่าร้อยละ 8.50 วัตถุประสงค์เพื่อรองรับความเสียหายจากการดำเนินงานและสร้างความเชื่อมั่นแก่สาธารณะ ดังนั้น ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มากหรือน้อยเพียงใด ส่วนหนึ่งจึงขึ้นอยู่กับปริมาณเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ จากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2 ปัจจัยทางสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์

| ปี พ.ศ. | H _L (พันล้านบาท) | EQU (พันล้านบาท) | LQ (เท่า) |
|------------|--------------------------------|---------------------|--------------|
| 2535 | 408 | 170 | 0.93 |
| 2536 | 520 | 221 | 1.11 |
| 2537 | 652 | 306 | 1.25 |
| 2538 | 773 | 395 | 1.31 |
| 2539 | 863 | 510 | 1.32 |
| 2540 | 937 | 540 | 1.40 |
| 2541 | 930 | 498 | 1.15 |
| 2542 | 905 | 539 | 1.10 |
| 2543 | 710 | 466 | 0.94 |
| 2544 | 600 | 510 | 0.84 |
| 2545 | 655 | 522 | 0.88 |
| 2546 | 737 | 604 | 0.86 |
| 2547 | 822 | 636 | 0.90 |
| 2548 | 926 | 796 | 0.89 |
| 2549 | 999 | 860 | 0.87 |
| 2550 | 1,144 | 940 | 0.95 |

หมายเหตุ : H_L หมายถึง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
 EQU หมายถึง เงินกองทุนธนาคารพาณิชย์
 LQ หมายถึง สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต เจริญรุ่งเรือง และเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจ ดังกล่าว ทำให้เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ สูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์เพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วจึงออกนำเสนอขายเป็นจำนวนมาก การลงทุนในที่อยู่อาศัยครั้งนี้อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร

หรือเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงเป็นไปในทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2535 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 170 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 408 พันล้านบาท มาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐสนับสนุนประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคล แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สนับสนุนการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว ด้วยการผ่อนคลายกฎเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 ร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกันร้อยละ 29.71 พ.ศ. 2536 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 221 พันล้านบาท เพื่อเป็นการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น ในปี พ.ศ. 2537 มีเงินจากการลงทุนเพิ่มขึ้น และมีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.18 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 306 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐทำให้มีผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นไปในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ส่งผลให้เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2538 เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.88 อยู่ที่ 395 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มร้อยละ 18.67 อยู่ที่ 774 พันล้านบาท จะเห็นได้ว่าในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีมากเกินความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่เหลือจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ทำให้ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์

เป็นที่อยู่อาศัย ชะลอการลงทุน และคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว แต่เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.10 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 510 พันล้านบาท ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.53 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำจนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ เริ่มมีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 และร้อยละ 5.95 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 937 และเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 540 พันล้านบาท (อ้างอิงใน ปีฉิม ตรีวารัณญ 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ และนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่งรัฐบาลแก้ปัญหาโดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน เข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจากหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจากประชาชนเพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 ทำให้ผู้ลงทุนมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนจึงขาดสภาพคล่อง จึงต้องหยุดการลงทุน ทำให้ในปี พ.ศ. 2541 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และ ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลง ร้อยละ 7.72 และ 0.83 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 498 และ 930 พันล้านบาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ ยกต่อการระดมเงินเงินฝาก รวมทั้งหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ชะลอการให้สินเชื่อกับผู้ลงทุน ภาครัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงแก้ไขปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุน ในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ ยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไข และปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2542 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.20 และในปี พ.ศ. 2543 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 13.55 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 ลดลงร้อยละ 2.66 และปี พ.ศ.2543 ลดลงร้อยละ 21.49 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่

539 และ 905 พันล้านบาทและ ปี พ.ศ. 2543 อยู่ที่ 466 และ 710 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปวีณา ตรีชัยวารัญญ 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ.2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัวถึงขั้นเจริญเติบโตอีกครั้ง หลังจากภาครัฐดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ในปี พ.ศ. 2544 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.47 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 510 และ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโตอีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุน โดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กลับเข้ามาลงทุนแต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.35 ต่อปี ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.62 ปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.22 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.17 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.16 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.30 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปี พ.ศ.2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.56 เงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ปี 2545 อยู่ที่ 522 และ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 อยู่ที่ 604 และ 737 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2547 อยู่ที่ 634 และ 822 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2548 อยู่ที่ 796 และ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ.2549 อยู่ที่ 860 และ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 อยู่ที่ 940 และ 1,144 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปวีณา ตรีชัยวารัญญ 2550)

8.1.5 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์

การนำเงินให้กู้ทั้งหมดเปรียบเทียบกับปริมาณเงินฝากทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์ เป็นการแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งถ้าสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์อยู่ในสัดส่วนสูง ก็จะส่งผลต่อการปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ จากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 2.2

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต เจริญรุ่งเรือง และเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจดังกล่าว ทำให้ สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์สูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์เพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วจึงออกนำเสนอขายเป็นจำนวนมาก การลงทุนในที่อยู่อาศัยครั้งนี้อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร หรือเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงเป็นไปได้ในทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2535 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 0.93 เท่า ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 408 พันล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐสนับสนุนประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคลแก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้สนับสนุนการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว โดยการผ่อนคลายกฎเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท ส่งผลให้สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นเป็น 1.11 เท่า เพื่อให้มีการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ต่อเนื่องภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2537 ส่งผลให้มีเงินจากการลงทุนเพิ่มขึ้น และมีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นเป็น 1.25 เท่า และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐทำให้มีผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นไปในทิศทางที่ดี

ขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องใน 2-3 ปีที่ผ่านมา ในปี พ.ศ. 2538 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เท่ากับ 1.31 เท่า ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่ม ร้อยละ 18.67 อยู่ที่ 774 พันล้านบาท จะเห็นได้ว่า ในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐใช้นโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน โดยการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีมากเกินความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่เหลือจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ส่งผลให้ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยชะลอการลงทุน และคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย 1.32 เท่า ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.53 โดยปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำจนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ เริ่มมีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของธนาคารพาณิชย์ แต่ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 และ 0.08 เท่า ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ และสภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ อยู่ที่ 937 พันล้านบาท และ 1.40 เท่า (อ้างอิงใน ปวีณา ตรีวรวิญญู 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ และนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่งรัฐบาลแก้ปัญหาโดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน เข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจาก หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจากประชาชนเพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองเพื่อหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 ทำให้ผู้ลงทุนมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงต้องหยุดการลงทุน ทำให้ในปี พ.ศ. 2541 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 1.15 เท่า ลดลง 0.25 เท่า ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 0.83 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ 930 พันล้านบาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ ยากต่อการระดมเงินเงินฝาก รวมทั้ง

หนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ชะลอการให้สินเชื่อกับผู้ลงทุน ภาครัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงแก้ไข ปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไข และปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ทำให้ในปี พ.ศ. 2542 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ลดลงเท่ากับ 0.05 เท่า และปี พ.ศ. 2543 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ลดลงเท่ากับ 0.16 เท่า ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 ลดลงร้อยละ 2.66 และปี พ.ศ.2543 ลดลงร้อยละ 21.49 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่ 1.10 เท่าและ 905 พันล้านบาท และ ปี พ.ศ. 2543 อยู่ที่ 0.94 เท่า และ 710 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปวีณา ตรีวรวิญญู 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ.2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัวถึงขั้นเจริญเติบโตอีกครั้ง หลังจากภาครัฐดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ในปี พ.ศ. 2544 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ ลดลง 0.01 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 0.84 เท่า และ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโตอีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กลับเข้ามาลงทุนแต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ยังเป็นในทิศทางเดียวกันในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้น 0.04 ปี พ.ศ. 2546 ลดลงเท่ากับ 0.02 เท่า พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้น 0.04 เท่า ปี พ.ศ. 2548 ลดลงเท่ากับ 0.01 เท่า ปี พ.ศ. 2549 ลดลงเท่ากับ 0.02 เท่า และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้น 0.08 เท่า ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปี พ.ศ.2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปี

พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.56 สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ปี 2545 อยู่ที่ 0.88 เท่าและ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 อยู่ที่ 0.86 เท่าและ 737 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2547 อยู่ที่ 0.90 เท่าและ 822 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2548 อยู่ที่ 0.89 เท่าและ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2549 อยู่ที่ 0.87 เท่าและ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 อยู่ที่ 0.95 เท่าและ 1,144 พันล้านบาท (อ้างอิงใน ปรวิณา ตรีวรวิญญู 2550)

8.3 ปัจจัยอื่นๆ ของธนาคารพาณิชย์

8.3.1 ปริมาณการลงทุนภาคเอกชนภายในประเทศ

ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้มีการก่อสร้างเพิ่มขึ้นตามไปด้วย จึงมีความจำเป็นที่ต้องพึ่งพาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ทำให้ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น แต่ผู้ลงทุนจะคำนึงถึงผลตอบแทนที่จะได้รับ ถ้าในช่วงเวลาภาวะเศรษฐกิจดี ผู้ลงทุนจะเร่งการลงทุนเพิ่ม จากข้อมูลได้จากธนาคารแห่งประเทศไทย ดังตารางที่ 2.3

ตารางที่ 2.3 ปัจจัยอื่นๆ ของธนาคารพาณิชย์

| ปี พ.ศ. | H _L (พันล้านบาท) | INV (พันล้านบาท) |
|------------|--------------------------------|---------------------|
| 2535 | 408 | 882 |
| 2536 | 520 | 1,004 |
| 2537 | 652 | 1,134 |
| 2538 | 773 | 1,348 |
| 2539 | 863 | 1,422 |
| 2540 | 937 | 1,049 |
| 2541 | 930 | 589 |
| 2542 | 905 | 536 |
| 2543 | 710 | 4,886 |
| 2544 | 600 | 6,393 |
| 2545 | 655 | 10,215 |
| 2546 | 737 | 13,206 |
| 2547 | 822 | 16,111 |
| 2548 | 926 | 14,448 |
| 2549 | 999 | 13,695 |
| 2550 | 1,144 | 12,917 |

หมายเหตุ : H_L หมายถึง ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์
 INV หมายถึง ปริมาณการลงทุนที่อยู่อาศัยภาคเอกชนภายในประเทศ

พบว่า ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2535 ถึงปี พ.ศ. 2540 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ถึงขั้นความเจริญเติบโต เจริญรุ่งเรือง และเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยในช่วงปี พ.ศ. 2540 จากภาวะเศรษฐกิจ ดังกล่าว ทำให้ ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์เพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วจึงออกนำเสนอขายเป็นจำนวนมาก การลงทุนในที่อยู่อาศัยครั้งนี้อาจเป็นการลงทุนเพื่อหวังเก็งกำไร หรือเป็นการลงทุนเพื่ออยู่อาศัยจริง จึงเป็นไปได้ทั้งทิศทางเดียวกับปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2535 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ อยู่ที่ 0.882 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 408 พันล้านบาท ต่อมาในปี พ.ศ. 2536 เป็นช่วงที่ภาครัฐสนับสนุนประชาชนที่มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลางมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงมีการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดหย่อนด้านภาษีนิติบุคคล แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกินหลังละ 600,000.00 บาท นอกจากนั้นธนาคารแห่งประเทศไทย ได้เข้ามาสนับสนุนการกระตุ้นการลงทุนดังกล่าว โดยการผ่อนคลา ยกเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2535 ร้อยละ 27.31 มีปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย 520 พันล้านบาท และมีปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ เพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกัน ร้อยละ 13.83 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ 1.004 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2536 เพื่อเป็นการกระตุ้นการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างต่อเนื่อง ภาครัฐจึงดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ปรึบลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ทำให้ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ เพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2537 ทำให้มีเงินจากการลงทุนเพิ่มขึ้น และมีเงินหมุนเวียนอยู่ในระบบเศรษฐกิจเพิ่มมากขึ้น ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศเพิ่มขึ้นเป็น 1.134 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.95 และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น ร้อยละ 25.35 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 652 พันล้านบาท จากการสนับสนุนของภาครัฐ ทำให้มีผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น มีการระดมเงินทุนทั้งในประเทศ และต่างประเทศ เพื่อนำมาซื้อที่ดินเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย เป็นจำนวนมาก ประกอบกับแนวโน้มการขยายตัวทางเศรษฐกิจเป็นไปได้ในทิศทางที่ดีขึ้น ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจดีขึ้น อำนาจการซื้อของผู้บริโภคสูงขึ้น ปริมาณการลงทุนของ

ภาคเอกชนภายในประเทศเพิ่มขึ้นในปี พ.ศ. 2538 ร้อยละ 18.87 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ 1.348 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์เพิ่มร้อยละ 18.67 อยู่ที่ 774 พันล้านบาท จะเห็นได้ว่าในช่วงปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2538 ภาครัฐใช้นโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสานโดยการกระตุ้นการลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ปริมาณที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จมีมากเกินความต้องการ ที่อยู่อาศัยที่เหลือจึงกลายเป็นที่อยู่อาศัยว่าง เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยมีอยู่จำกัด ทำให้ในปี พ.ศ. 2539 ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัยชะลอการลงทุน และคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจมีแนวโน้มชะลอตัว ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ร้อยละ 5.49 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ 1.422 พันล้านบาท ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.53 โดยปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 863 พันล้านบาท ในปี พ.ศ. 2540 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มถดถอย และอาจจะถึงขั้นตกต่ำจนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจได้ ผู้ลงทุนเริ่มขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้เกิดหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ เริ่มมีปริมาณสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดหมุนเวียนของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ ลดลงร้อยละ 26.23 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ 1.049 พันล้านบาท ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.66 ปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ 937 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปวีณา ตรีขรรค์ชัย 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2541 ถึงปี พ.ศ. 2543 เป็นช่วงที่ประเทศอยู่ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ และนำไปสู่วิกฤตทางเศรษฐกิจของประเทศ มีการฟื้นฟูธนาคารพาณิชย์หลายแห่งรัฐบาลแก้ปัญหาโดยให้กองทุนฟื้นฟูสถาบันการเงิน เข้ามาดูแล สาเหตุสืบเนื่องจากหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ธนาคารพาณิชย์จึงต้องระดมเงินฝากจากประชาชนเพื่อมาชดเชยกับการเพิ่มเงินกองทุนเพื่อกันสำรองหนี้สูญ เพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และธนาคารพาณิชย์ยังเพิ่มรายได้จากปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นในปี พ.ศ. 2540 ทำให้ผู้ลงทุนมีต้นทุนทางการเงินสูงขึ้น ผู้ลงทุนขาดสภาพคล่องทางการเงิน จึงต้องหยุดการลงทุน ทำให้ในปี พ.ศ. 2541 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ลดลง ร้อยละ 43.85 และ 0.83 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 0.589 และ 930 พันล้านบาท ปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้ธนาคาร

พาณิชย์ขาดความเชื่อมั่นต่อสาธารณะ ยากต่อการระดมเงินเงินฝาก รวมทั้งหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มสูงขึ้น ธนาคารพาณิชย์ชะลอการให้สินเชื่อกับผู้ลงทุน ภาครัฐจึงต้องเข้ามาแทรกแซงแก้ไขปัญหา จึงได้จัดตั้งวงเงินเสริมสภาพคล่องให้กับธนาคารพาณิชย์ ในลักษณะเข้าไปซื้อหุ้นเพิ่มทุนในระหว่างที่ธนาคารพาณิชย์ยังไม่สามารถหาผู้ร่วมทุนได้ รวมถึงออกมาตรการต่างๆ เพื่อแก้ไข และปรับปรุงมาตรการกำกับดูแลให้กับธนาคารพาณิชย์ ดังนั้นในปี พ.ศ. 2542 ทำให้ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ ลดลงร้อยละ 9.00 แต่พอมามีปี พ.ศ. 2543 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 811.57 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2542 ลดลงร้อยละ 2.66 และปี พ.ศ. 2543 ลดลงร้อยละ 21.49 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2542 อยู่ที่ 0.536 และ 905 พันล้านบาท และ ปี พ.ศ. 2543 อยู่ที่ 4.886 และ 710 พันล้านบาท (อ้างถึงใน ปฏิวัติ ตรีศวรรษ 2550)

ช่วงระยะเวลาปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ. 2550 เป็นช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจของประเทศกลับมาฟื้นตัว และขยายตัวถึงขั้นเจริญเติบโตอีกครั้ง หลังจากภาครัฐดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจแบบผสมผสาน ในการแก้ไขปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ ผู้ลงทุนที่พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ได้รับการผ่อนปรนเงื่อนไขในการชำระหนี้จากธนาคารพาณิชย์ แต่การเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ยังอยู่ในการดูแลจากธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งธนาคารพาณิชย์ก็ระมัดระวังการเพิ่มปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ทำให้ในปี พ.ศ. 2544 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.84 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ 15.54 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 6.393 และ 600 พันล้านบาท จากการแก้ไขวิกฤตเศรษฐกิจของภาครัฐ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงปี พ.ศ. 2550 เศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะเจริญเติบโต อีกครั้ง ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ให้มีความมั่นคง จนเป็นที่เชื่อมั่นแก่สาธารณะ ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์เป็นที่อยู่อาศัย และผู้ลงทุนโดยมีวัตถุประสงค์ซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง กลับเข้ามาลงทุนแต่เป็นการลงทุนอย่างระมัดระวัง ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.7 ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.28 ปี พ.ศ. 2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.00 ปี พ.ศ. 2548 ลดลงร้อยละ 10.32 ปี พ.ศ. 2549 ลดลงร้อยละ 5.21 และปี พ.ศ. 2550 ลดลงร้อยละ 5.68 ส่วนปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในปี พ.ศ. 2545 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.23

ปี พ.ศ. 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.38 ปี พ.ศ.2547 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.67 ปี พ.ศ. 2548 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.53 ปี พ.ศ. 2549 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.92 และปี พ.ศ. 2550 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.56 ปริมาณการลงทุนของภาคเอกชนภายในประเทศ และปริมาณการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ปี 2545 อยู่ที่ 10.215 และ 655 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2546 อยู่ที่ 13.206 และ 737 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2547 อยู่ที่ 16.111 และ 822 พันล้านบาท ปี พ.ศ. 2548 อยู่ที่ 14.448 และ 926 พันล้านบาท ปี พ.ศ.2549 อยู่ที่ 13.695 และ 999 พันล้านบาท และปี พ.ศ. 2550 อยู่ที่ 12.917 และ 1,144 พันล้านบาท (อ้างอิงในปฏิทิน เศรษฐกิจ 2550)

9. งานวิจัยและการศึกษาที่เกี่ยวข้อง

9.1 นิติยา ตรีสุทธราชิพ (2532) ศึกษา โครงสร้างสินเชื่อ และปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่อเพื่อการเคหะ กรณีธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาโครงสร้างแนวโน้มของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนวิเคราะห์ถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุดในตลาดการเงิน รองลงมา คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งมีบทบาทสำคัญในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง นอกจากนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ยังมีแนวโน้มที่สูงขึ้นในอนาคต สำหรับเงินลงทุนในการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์มาจากหลายแหล่ง ได้แก่ ปริมาณเงินฝาก เงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และภายในประเทศ แต่แหล่งเงินทุนที่สำคัญ คือ แหล่งเงินทุนจากต่างประเทศ และในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะพิจารณาถึงรายได้ของผู้กู้เป็นสำคัญ ถ้ามีรายได้มาก ก็จะสามารถกู้ได้มากขึ้น พบว่า ผู้กู้ที่ได้รับการช่วยเหลือจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่รายได้ปานกลางถึงค่อนข้างสูง ฉะนั้น ปริมาณเงินให้กู้จะขึ้นอยู่กับปริมาณรายได้ของผู้กู้ ซึ่งเป็นไปตามหลักของ Accommodation Principle

9.2 จรัสศรี ธิติเลิศเดชา (2534) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย พบว่า ธนาคารพาณิชย์ไทย ดำเนินการอยู่ในระบบธนาคารสาขา สามารถเปิดสาขาในท้องถิ่นได้ทั่วประเทศ ซึ่งจะมีผลดีในการรวบรวมเงินทุนได้มาก เพราะแหล่งที่มาของเงินทุน จะมาจากเงินออม และเงินกู้ยืมจากแหล่งทุนทั้งภายในและภายนอกประเทศ สำหรับการทดสอบปัจจัยที่มีบทบาทต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ พบว่า ปริมาณเงินฝากอิสระของธนาคารพาณิชย์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งปัจจัยทั้งสาม เป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญของธนาคารพาณิชย์ มี

บทบาทสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงการให้สินเชื่อในทุกประเภทในทิศทางเดียวกัน ยกเว้นสินเชื่อเพื่อธุรกิจการธนาคาร ซึ่งถูกกำหนดโดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ สาขาธุรกิจการธนาคารในปีที่ผ่านมา และปริมาณเงินสดสำรองส่วนเกินของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกัน สินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ถูกกำหนดโดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศสาขาที่อยู่อาศัยในปีที่ผ่านมา ในทิศทางตรงกันข้าม

9.3 ยลชวรรณ ทองประสิทธิ์ (2535) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การให้สินเชื่อ กรณีการแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืม และผลต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การให้สินเชื่อในทิศทางเดียวกัน โดยปริมาณเงินฝาก มีผลกระทบต่อ การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มากที่สุด เมื่อพิจารณาค่าความยืดหยุ่น สรุปได้ว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อ การให้สินเชื่อของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยมากที่สุด ได้แก่ ปริมาณเงินฝาก รองลงมา ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืม และผลต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ตามลำดับ และค่าความยืดหยุ่นระยะสั้น มีค่าน้อยกว่าค่าความยืดหยุ่นระยะยาว

9.4 สมชาย มะลิ (2535) ศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินในประเทศ พบว่า

1. ธนาคารพาณิชย์ พบว่า ปัจจัยที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำของธนาคารพาณิชย์และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์ ราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม

2. บริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์ พบว่า ปัจจัยที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ส่วนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทเงินทุนและหลักทรัพย์ ราคาสินค้าวัสดุก่อสร้างและที่อยู่อาศัย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม

3. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า ปัจจัยที่สามารถอธิบายการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อสาขาก่อสร้างและอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ปริมาณเงินฝากทั้งหมด ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และมูลค่าผลิตภัณฑ์ภายในประเทศสาขาก่อสร้าง โดยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน

รายงานฉบับนี้ แสดงให้เห็นว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน คือ ปริมาณเงินฝาก เป็นสำคัญ

9.5 กาญจน พิทักษ์ธีระธรรม (2536) ศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนประชากรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนโยบายของรัฐบาลที่มีส่วนในการกระตุ้นความต้องการให้เพิ่มขึ้น ส่วนตัวแปรด้านราคาบ้านจัดสรร มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับความต้องการที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ การพยากรณ์แนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ช่วง ปี พ.ศ. 2535-2540 พบว่า มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

รายงานฉบับนี้ ทำให้ทราบว่า สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับจำนวนที่อยู่อาศัย ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสำคัญต่อจำนวนที่อยู่อาศัย

9.6 สุนีย์ รัชวิทย์ (2536) ศึกษา ตลาดที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่า การเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงด้านรายได้มากกว่าด้านราคา พฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อเก็งกำไร ในระหว่าง ปี พ.ศ. 2530-2533 มีผลทำให้อุปสงค์เพิ่มขึ้น ขณะที่การเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ และนโยบายรัฐที่ส่งเสริมให้ประชาชนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ไม่ได้ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงมากนัก ส่วนการศึกษาแนวโน้มอุปสงค์ พบว่า มีอัตราการขยายตัวโดยเฉลี่ยต่อปี ประมาณร้อยละ 10 และ 8 สำหรับความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นจำนวนหลังจริง (Actual Unit) และจำนวนหลังเทียบเท่า (Equivalent Unit) ในขณะที่อัตราการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยช่วงระหว่าง ปี พ.ศ. 2524-2533 โดยเฉลี่ยต่อปี ประมาณร้อยละ 13 และ 10 ตามลำดับ

9.7 ปิยนุช ประโยชน์กุลนันท์ (2536) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่กำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทเงินทุนฯ คล้ายคลึงกับธนาคารพาณิชย์ แม้ว่าบริษัทเงินทุนฯ จะไม่สามารถรับฝากเงินจากประชาชน ได้เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์ แต่สามารถระดมเงินทุนจากการขายหุ้น ตัวสัญญาใช้เงิน และกู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่น สำหรับปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดพฤติกรรมการให้กู้ยืมรวม ได้แก่ ปริมาณเงินปลอดพันธะ ที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้กู้ยืมได้ อัตราเงินเฟ้อ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น สำหรับการให้กู้ยืมแก่ภาคเศรษฐกิจที่สำคัญ ห้าภาค ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับทุกภาคเศรษฐกิจ คือ ปริมาณเงินปลอดพันธะที่บริษัทเงินทุนฯ สามารถนำมาให้กู้ยืมได้ การให้กู้ยืมแก่ภาคการบริโภคส่วนบุคคล การก่อสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราเงินเฟ้อ การให้กู้ยืมแก่ภาคอุตสาหกรรม มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นสาขาอุตสาหกรรม และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยที่เป็นรายได้กับอัตราดอกเบี้ยที่เป็นต้นทุน การให้กู้ยืมแก่ภาคค้าส่งค้าปลีก มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นสาขาค้าส่งค้าปลีก และมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับอัตราเงินเฟ้อ

9.8 สุธานันท์ โพธิ์ชาธาร (2539) ได้ศึกษา ปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยมีวัตถุประสงค์หลักของการศึกษา เพื่อทราบถึงปัจจัยที่กำหนดอุปทานให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ที่สำคัญ คือ ปริมาณเงินฝากรวมที่ธนาคารพาณิชย์นำไปหาประโยชน์ ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ อัตราเงินเฟ้อ และนโยบายของรัฐบาล มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ส่วนปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

9.9 วสันต์ กานต์ปริญสุนทร (2541) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อ กรณีการแบ่งกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า ธนาคารพาณิชย์ไทย เป็นแหล่งให้สินเชื่อที่สำคัญ และมีปริมาณเงินให้สินเชื่อมากที่สุด เมื่อเทียบกับสถาบันการเงินอื่น และสาเหตุที่ธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถเคลื่อนย้ายเงินออกมาไปสู่การลงทุนในจำนวนที่หน่วยธุรกิจต้องการ

เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ต้องประสบปัญหาที่ไม่สามารถหาเงินทุนได้เพียงพอ และจากการทดสอบ ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อ พบว่า ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืม และผลต่างของอัตรา ดอกเบี้ยเงินกู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก เป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อในทิศทางเดียวกัน โดยปริมาณเงินฝาก มีผลกระทบต่อการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มากที่สุด และธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ มีความสามารถในการให้สินเชื่อแก่หน่วยธุรกิจต่างๆ มากกว่าธนาคารพาณิชย์ ขนาดกลางและขนาดเล็ก

9.10 บงกช (2543) ได้ศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ระบบธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาว่า ปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่อปริมาณ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ และศึกษาถึงนโยบายการให้สินเชื่อของธนาคาร พาณิชย์ จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคาร พาณิชย์ ได้แก่ ปริมาณเงินกู้รวมของธนาคารพาณิชย์ไทย และผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้ กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย แต่ดัชนีราคาผู้บริโภคจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกัน ข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย

9.11 ศิริกุล สวนศิริ (2544) ศึกษา “ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์” ระหว่างปี พ.ศ. 2523-2542 ได้มุ่งเน้นหาความสัมพันธ์ระหว่าง ปริมาณ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กับปัจจัยอื่นๆ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืม รายได้ ต่อคนต่อปี ปริมาณเงินกองทุน และเงินสดสำรองตามกฎหมาย โดยการรวบรวมข้อมูลจาก ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารแห่งประเทศไทย นำมาวิเคราะห์ในรูปแบบสมการถดถอย เชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) โดยอาศัยทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ วิเคราะห์เพื่อกำหนด แบบจำลอง ได้แก่ ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ย และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ พบว่า ไม่เป็นไปตามทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ซึ่งทฤษฎีได้กล่าวไว้ว่า ปริมาณเงินให้กู้จะขึ้นอยู่กับ อัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้าม แต่ปริมาณเงินกู้ยืม ปริมาณเงินฝาก และรายได้ ต่อคนต่อปี มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีผลของการ วิเคราะห์ ดังนี้

$$HL = -5088.879 + 0.5047TD + 1.4761BOR + 0.3311DI \\ (-1.5495) (6.1878)*** (11.5263)*** (3.1103)**$$

$$R^2 = 0.9989, F - Statistic = 3282.455, Durbin - Watson = 1.8735$$

$$Adjusted R^2 = 0.9986$$

หมายเหตุ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

กำหนดให้

- HL เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- TD ปริมาณเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- BOR เป็นปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารอาคารสงเคราะห์
- ID รายได้ต่อคนต่อปี

9.12 สมคิด ชัยโหลกุล (2546) ศึกษา “ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)” ระหว่าง ปี พ.ศ. 2540-2545 จำนวน 24 ไตรมาส โดยการรวบรวมข้อมูลจากงบการเงินประจำงวด รายงานประจำปีของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยนำข้อมูลมาประมวลผลด้วยวิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) พบว่า ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝาก และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ สำหรับเงินทุนที่สำคัญของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ใช้ในการดำเนินการเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบไปด้วย เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์ และเงินฝากประจำ ปัจจัยที่กำหนดปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดังนั้น ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะเพิ่มปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จะพิจารณาปัจจัยสำคัญของตัวแปรทั้ง สาม ตัวแปร ดังกล่าว ซึ่งจากสมมติฐานกำหนดให้ตัวแปรอิสระ ประกอบไปด้วย อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืม ปริมาณเงินกองทุนไตรมาสก่อน และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อาศัยหลักทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ เช่น ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ ทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ เพื่อนำมากำหนดวิธีการศึกษา โดยใช้วิธีการวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยพหุเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) จึงได้แบบจำลองในการศึกษา ดังนี้

$$\begin{aligned}
 HL = & -40540.97 + 972.2835 AMLR + 0.069081 DE + 0.142893 BO \\
 & (-1.497043) \quad (1.620695) \quad (4.158087)^{***} \quad (1.025753) \\
 & -0.022075 PYC + 0.068226 GDP \\
 & (-0.740891) \quad (3.301977)^{***} \\
 R^2 = & 0.9224, \quad Adjusted R^2 = 0.9008, \quad D.W. Statistic = 1.1319 \\
 F - Statistic = & 42.810
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

กำหนดให้

- HL เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- AMLR เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- DE เป็นปริมาณเงินฝากของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- BO เป็นปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- PYC เป็นปริมาณเงินกองทุนไตรมาสก่อนของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- GDP เป็นผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

9.13 ว่าที่ร้อยตรีดำรง อรุณแสงธรรม (2550) ศึกษา “วิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย” กรณีศึกษา ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน) โดยการนำข้อมูลจากการเก็บรวบรวมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539-2549 ระยะเวลา 11 ปี จากรายงานประจำปีของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารแห่งประเทศไทย และข้อมูลจากสำนักคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยวิธีการวิเคราะห์สมการถดถอยพหุเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) และใช้ทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ ได้แก่ ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ เพื่อกำหนดตัวแปรอิสระให้มีความสัมพันธ์ เพื่อใช้ในการออกแบบจำลอง และการศึกษาครั้งนี้ พบว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ปริมาณเงินฝาก ปริมาณเงินกู้ยืม เงินกองทุนไตรมาสก่อน และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ผลของการวิเคราะห์มีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned}
 HL &= -4971.879 + 415.0827MLR + 0.049368DE + 0.039053BO \\
 &\quad (0.627046) \quad (1.53395)^* \quad (8.472755)^{***} \quad (1.991005)^{**} \\
 &\quad 0.355501FUND + 0.013098GDP \\
 &\quad (2.975129)^{***} \quad (1.782651)^{**} \\
 R^2 &= 0.974821, F - Statistic = 294.2434, Durbin - Watson = 1663782 \\
 Adjusted R^2 &= 0.971508
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

กำหนดให้

- HL เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- MLR เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- DE เป็นปริมาณเงินฝากของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- BO เป็นปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- FUND เป็นปริมาณเงินกองทุนฯ ของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- GDP เป็นผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

9.14 นฤดล ฐานนิตย (2550) ศึกษา “ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย” กรณีศึกษา ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) วัตถุประสงค์ของการศึกษา เพื่อหาปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร โดยตั้งสมมติฐานในการวิจัยครั้งนี้คือ ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ได้แก่ ปริมาณเงินฝาก และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ส่วนอัตราดอกเบี้ย เป็นปัจจัยที่มีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับ ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร ซึ่งได้รวบรวมข้อมูลในช่วงเวลาระหว่างปี พ.ศ. 2546-2549 จากเว็บไซต์ของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารแห่งประเทศไทย และอาศัยหลักแนวทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ เพื่อกำหนดแบบจำลองในการวิเคราะห์ ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษาครั้งนี้ ได้แก่ ทฤษฎีปริมาณเงินให้กู้ ทฤษฎีความพึงพอใจสภาพคล่อง ทฤษฎีแสวงหากำไรสูงสุด และทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ ผลของการศึกษา พบว่า ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ได้แก่ ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารในไตรมาสที่ผ่านมา และผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน ผล

ของการวิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยพหุเชิงซ้อน (Multiple Regression Analysis) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Multiple Ordinary Least Square Method-OLS) มีรายละเอียด ดังนี้

$$HLS_t = 2236.597 + 0.9485HLS_{t-1} + 320.7518INR_t + 0.03361GDP_t$$

$$(0.2762) \quad (5.005)** \quad (-2.9421)* \quad (4.1304)**$$

$$R^2 = 0.94708, F - Statistic = 44.71443, Durbin - Watson = 1.99587$$

$$Adjusted R^2 = 0.92591$$

หมายเหตุ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

กำหนดให้

HLS_t เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)

HLS_{t-1} เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)
ในไตรมาสที่ผ่านมา

INR เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน)

GDP เป็นผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

9.15 ปริญญา ตรีวิศวกรรม (2550) ได้ทำการศึกษา ปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผลการศึกษาประเภทสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย จากปัจจัยที่นำมาศึกษา ได้แก่ ปริมาณเงินฝากประจำ ปริมาณเงินกู้ยืมรวม ซึ่งในการศึกษารั้งนี้ ได้แยกออกเป็น เงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายในประเทศ และจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ดัชนีราคาหุ้นตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป และตัวแปรหุ่นแทนวิกฤตเศรษฐกิจ ผลปรากฏว่าประเภทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย และสถานการณ์ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า ระบบเงินฝากเป็นแหล่งที่มาของอุปทานเงินปล่อยกู้หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญ เพราะสถาบันการเงินต่างๆ จะอาศัยปริมาณเงินฝากเป็นแหล่งเงินทุนที่สำคัญที่สุด โดยเป็นการรับฝากเงินในระยะสั้น เพื่อนำมาปล่อยกู้เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระยะยาว สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยนั้น จะมีวัฏจักรของตลาดที่อยู่อาศัยในระยะเวลาด้านยาวต่างกันในแต่ละครั้ง และจากการศึกษารั้งนี้ วัฏจักรของตลาดที่อยู่

อาศัยอยู่ในช่วงที่รุ่งเรืองสูงสุด ซึ่งสอดคล้องกับสถานการณ์ทางด้านตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า มีการขยายตัวสูงมาก

ส่วนผลการศึกษา สมการ ปัจจัยที่มีผลต่ออุปทานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ทั้ง สามสมการ พบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้นของทั้ง สามสมการมากที่สุด คือ ตัวแปรหุ่น ที่แทนวิกฤตเศรษฐกิจ ซึ่งมีความสัมพันธ์กันในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย รองลงมา ได้แก่ อัตราเงินเฟ้อที่คาดคะเนในปีถัดไป ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย แหล่งเงินทุนที่กู้ยืมซึ่งเป็นที่มาของปริมาณเงินกู้ยืมรวมของธนาคารพาณิชย์ไทย ซึ่งในการศึกษาครั้งนี้ แยกเป็น สอง ชนิด คือปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนภายในประเทศ และปริมาณเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนต่างประเทศ ซึ่งมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย ส่วนปริมาณเงินฝากประจำ มีความสำคัญน้อยที่สุดของทั้ง สามสมการ

9.16 สิทธิชัย พัฒนารุ่งเรือง (2551) ศึกษา “ปัจจัยกำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)” ระหว่างปี พ.ศ. 2540-2550 จำนวน 10 ปี โดยตั้งสมมติฐานว่า ปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) มีความสัมพันธ์โดยตรงกับปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคาร อัตราเงินเฟ้อ รายได้ประชาชาติ และช่วงเวลาก่อนและหลังการเกิดวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ และมีความสัมพันธ์เป็นปฏิภาคกลับ กับอัตราดอกเบี้ยของธนาคาร ซึ่งได้รวบรวมข้อมูลแบบอนุกรมเวลา ตามเอกสารต่างๆ จากรายงานการศึกษา บทความผลงานวิจัย ข้อมูลทางด้านสถิติของหน่วยงานราชการ องค์กรระหว่างประเทศ และข้อมูลทาง Internet ได้แก่ สำนักงานสถิติแห่งชาติ ธนาคารแห่งประเทศไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยนำข้อมูลมาวิเคราะห์ด้วยสมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression) และกำหนดแบบจำลองอยู่ในรูป Log Linear Regression Model เนื่องจากเมื่อทำการ Plot กราฟ ดูความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรตามและตัวแปรอิสระ มิได้เป็นเส้นตรง แต่เป็นเส้นโค้ง ใช้ Regression ทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระกับตัวแปรตาม โดยใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด ในการประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร เพื่อให้การวิเคราะห์ครอบคลุมขอบเขต และวัตถุประสงค์ของการศึกษาที่กำหนดไว้ จึงแบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น สอง ลักษณะ ได้แก่ การวิเคราะห์เชิงพรรณนา และการวิเคราะห์เชิงปริมาณ พบว่า ปัจจัยที่กำหนดปริมาณสินเชื่อเคหะของธนาคารไทยพาณิชย์ (มหาชน) ได้แก่ การให้บริการ อัตราเงินเฟ้อ รายได้ประชาชาติ และระบบเศรษฐกิจของประเทศ ขึ้นอยู่กับรายได้ประชาชาติ อัตราเงินเฟ้อ ซึ่งขึ้นกับช่วงเวลาของระบบเศรษฐกิจ ดังนั้น ธนาคารไทยพาณิชย์

จำกัด (มหาชน) จะเพิ่มปริมาณสินเชื่อเคหะ จะต้องคำนึงถึง รายได้ประชาชาติ และอัตราเงินเฟ้อ ในช่วงเวลานั้นๆ ผลของการศึกษาดังกล่าว ได้อาศัยหลักทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์ เพื่อใช้ในการ กำหนดแบบจำลอง ได้แก่ ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ทฤษฎีการกำหนดขึ้นอัตราดอกเบี้ยของเกณฑ์ ทฤษฎีอุปสงค์ ทฤษฎีพฤติกรรมผู้บริโภค ทฤษฎีแสวงหากำไรสูงสุด และทฤษฎีการกำหนดอัตรา ดอกเบี้ยคุณภาพด้วยปริมาณเงินให้กู้ ผลของการวิเคราะห์ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{LOG}(MSCB) = & -13.9003 - 0.25445\text{LOG}(BOR) + 0.8308\text{LOG}(RB) \\ & (-1.8464) \quad (0.5752) \\ & + 0.3883\text{LOG}(CM) + 2.1906\text{LOG}(CPI) + 2.7958\text{LOG}(NI) \\ & (0.2104) \quad (0.5495) \quad (1.1326) \\ & + 0.4775\text{LOG}(R) - 1.2395\text{LOG}(SAV) + 0.3167(DUMMY) \\ & (-0.3702) \quad (-0.8433) \quad (1.2690) \end{aligned}$$

$$R^2 = 0.9889, \quad F - \text{Statistic} = 22.3954, \quad \text{Durbin} - \text{Watson} = 2.03$$

ค่าในวงเล็บ คือ ค่า $t - \text{statistic}$

ผลของการศึกษา ได้พบว่า มีปัญหา Multicollinearity ข้อสังเกตจาก ค่า R^2 ใกล้เคียงกับหนึ่ง แต่ค่า $t - \text{statistic}$ ไม่มีนัยสำคัญ จึงทำให้การปรับตัวแบบโดยตัดตัวแปรอิสระ ที่มีความสัมพันธ์ต่อกันสูง ได้แบบจำลองใหม่ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{LOG}(MSCB) = & -10.9271 - 0.3153\text{LOG}(BOR) + 2.0514\text{LOG}(CPI) \\ & (-3.0817)** \quad (2.0828)* \\ & + 1.9402\text{LOG}(NI) + 0.2689(DUMMY) \\ & (4.5172)*** \quad (2.0828)* \end{aligned}$$

$$R^2 = 0.978, \quad F - \text{Statistic} = 68.548, \quad \text{Durbin} - \text{Watson} = 2.29$$

ค่าในวงเล็บ คือ ค่า $t - \text{statistic}$

หมายเหตุ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

กำหนดให้

MSCB เป็นปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

BOR เป็นปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

CPI อัตราเงินเฟ้อหรือดัชนีผู้บริโภค

IN อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

DUMMY ตัวแปรหุ่นซึ่ง

0 คือ ช่วงที่ไม่เกิดภาวะเศรษฐกิจ

1 คือ ช่วงที่เกิดภาวะเศรษฐกิจ

9.17 สุภาวดี อังสุวัฒน์ (2551) ศึกษา “ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อรวม” กรณีศึกษา ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดยการตั้งสมมติฐานว่า ปริมาณเงินฝากและอัตราดอกเบี้ย มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับ ปริมาณสินเชื่อรวมของธนาคาร และได้รวบรวมข้อมูลระหว่าง เดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ถึง เดือนมกราคม พ.ศ. 2551 จากรายงานย่อแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน (รายงาน ธ.พ.1.1) ที่เป็นข้อมูลที่ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) นำส่งให้กับธนาคารแห่งประเทศไทย และข้อมูลอื่นๆ จากเอกสาร งานวิจัยต่างๆ โดยใช้หลักทฤษฎีทางเศรษฐศาสตร์เป็นตัวกำหนดตัวแปรที่สำคัญ ได้แก่ ทฤษฎีการให้กู้เพื่อการพาณิชย์ ทฤษฎีปริมาณเงินทุนให้กู้ ทฤษฎีแห่งการจัดสรรสินเชื่อ ทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยของคลาสสิก ทฤษฎีแสวงหากำไรสูงสุด จากการศึกษา พบว่า ปริมาณเงินฝาก กับปริมาณเงินกู้ยืม มีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อ ส่วนอัตราดอกเบี้ย และเงินกองทุนของธนาคาร ไม่มีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อรวมของธนาคาร ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ ผลของการวิเคราะห์โดยใช้สมการถดถอยเชิงซ้อน (Multiple Regression) ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Multiple Ordinary Least Square Method-OLS) มีรายละเอียด ดังนี้

$$\begin{aligned} CREDIT = & 110918.1 + 0.64389TD_t + 0.911469BOR_t + 6343.734MLR_t \\ & (8.005869)** (4.196839)** (-1.511273) \\ & + 0.480254BIS_t \\ & (1.124299) \end{aligned}$$

$$R^2 = 0.845991, F - Statistic = 32.95883, Durbin - Watson = 1.946251$$

$$Adjusted R^2 = 0.820323$$

หมายเหตุ

- * มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 90
- ** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 95
- *** มีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น ร้อยละ 99

กำหนดให้

| | |
|--------|--|
| Credit | เป็นปริมาณเงินให้สินเชื่อของธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) |
| TD | ปริมาณเงินฝากของธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) |
| BOR | เป็นปริมาณเงินกู้ยืมของธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) |
| MLR | อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม |
| BIS | เป็นปริมาณเงินกองทุนตามกฎหมายธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) |