การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์

นางสาวอัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต
สาขา วิชาเศรษฐศาสตร์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2540

ISBN 974-639-234-4

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I18266575

AN ECONOMETRIC ANALYSIS OF FINANCIAL FACTORS ON HOUSING DEMAND : A CASE OF GOVERNMENT HOUSING BANK

Miss Anchalee Maneekaitpaibool

A Thesis Submitted in Partial Fullfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Economics in Economics

Department of Economics

Graduate School

Chulalongkorn University

Academic Year 1997

ISBN 974-639-234-4

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์
โดย	นางสาวอัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์
ภาควิชา	เศรษฐศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษา	อาจารย์ ดร. วิจิตร คุณาพงศ์กุล

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญามหาบัณฑิต

..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ นายแพทย์ศุภวัฒน์ ชุติวงศ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ดร.ณเดโช บุญธนะสิน)

..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ ดร.วิจิตร คุณาพงศ์กุล)

..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ตีรณ พงศ์มฆพัฒน์)

..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จารุมา อัชกุล)

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวนี้เพียงแผ่นเดียว

อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์ : การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาธนาคารอาคารสงเคราะห์ (AN ECONOMETRIC ANALYSIS OF FINANCIAL FACTORS ON HOUSING DEMAND : A CASE OF GOVERNMENT HOUSING BANK) อ.ที่ปรึกษา : อ. ดร.วิจิตร คุณาพงศ์กุล, 93 หน้า ISBN 974-639-234-4.

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์ในการทดสอบเชิงเศรษฐมิติเพื่อคัดเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมมาใช้วิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี 2521-2539 เป็นกรณีศึกษา และนำแบบจำลองที่ได้ประมาณการแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายทางการเงินรูปแบบต่าง ๆ ด้วยวิธี Scenario Study ในช่วงปี 2540-2542 เพื่อทดลองศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาความตกต่ำของภาวะที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ผลการศึกษา พบว่า แบบจำลอง Stock-Flow ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจจัยทางการเงิน มีความเหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ เนื่องจากให้ค่าทางสถิติที่ดีที่สุด และให้ค่าความผิดพลาดน้อยที่สุด โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่สุดที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงไปตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลในทางอ้อม ประกอบด้วย ปริมาณเงินกองทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้ จากการประมาณแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2540-2542 โดยอาศัยข้อมูลการพยากรณ์ตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคจากสถาบันวิจัยต่าง ๆ พบว่าอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงร้อยละ -3.14 , -21.06 และ -20.61 ในช่วงเวลาดังกล่าว

ข้อเสนอแนะในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงควรมีการดำเนินมาตรการที่จะขยายปัจจัยสินเชื่อเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญ และให้ประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้งเป็นปัจจัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถควบคุมได้ ส่วนปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ประกอบการ

จากความสำเร็จที่ผ่านมาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ น่าจะเป็นแนวทางแก่สถาบันการเงินอื่นในการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ภาควิชา เศรษฐศาสตร์ ลายมือชื่อนิสิต .....

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์ ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....

ปีการศึกษา 2540 ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสีเขียวเพียงแผ่นเดียว

3972469229 : MAJOR ECONOMICS
KEY WORD: ECONOMETRIC / FINANCIAL / GOVERNMENT HOUSING BANK / HOUSING DEMAND / MODEL

ANCHALEE MANEEKAITPAIBOOL : AN ECONOMETRIC ANALYSIS OF FINANCIAL FACTORS ON HOUSING DEMAND : A CASE OF GOVERNMENT HOUSING BANK , THESIS ADVISOR : VIJIT KUNAPONGKUL, D.Econ. 93 pp. ISBN 974-639-234-4.

The purpose of this thesis is to analyze the effect of financial factors on housing demand based on econometric models. The Government Housing Bank during 1978-1996 is treated as the case study. The model is then selected and used to estimate the housing demand under various economic scenario during 1997-1999. The effectiveness of each variable in alleviating housing demand recession is also analyzed.

The results show that the Stock-Flow Model with a greater emphasis on financial factors is appropriate for this intended study as it produces best statistical results with least residuals. Mortgage loans availability is found to be the most significant factor influencing housing demand. Moreover, residential price level, permanent disposable income and real interest rate also play an important role in a descending order. Other indirect factors include the Government Housing Bank capital fund, deposits, bad debts and deposit interest rate. Furthermore, based on the macroeconomic variables forecasted by various research institutions, the housing demand is predicted to be reduced by 3.14%, 21.06% and 20.61% from the preceding year respectively between 1997-1999.

Corresponding to the results of this study, we recommend that housing demand should be stimulated through the functional capabilities of the Government Housing Bank. First and foremost, we consider that a measure to increase mortgage loans availability is the most effective and bank's controllable policy instruments. Residential price factors is however largely dependent on the real estate entrepreneurs.

The successes of the Government Housing Bank should be considered as a role model for other banks to follow.

ภาควิชา เศรษฐศาสตร์	ลายมือชื่อนิสิต .....
สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา .....
ปีการศึกษา 2540	ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม .....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของอาจารย์ ดร.วิจิตร คุณาพงศ์กุล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ซึ่งท่านได้ทุ่มเทเสียสละเวลาในการให้คำปรึกษาแก้ไขข้อผิดพลาดที่เกิดขึ้น ให้แนวทางความรู้ที่เป็นประโยชน์ และให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์มาโดยตลอด ข้าพเจ้าจึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ข้าพเจ้าขอขอบพระคุณอาจารย์ ดร.ณเดโช บุญธนะสิน ที่ได้กรุณาเสียสละเวลาในการให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างดียิ่ง และช่วยขัดเกลาปรับปรุงแนะนำหลักการเขียน เพื่อให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น ตลอดจน ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จารุมา อัชกุล และรองศาสตราจารย์ ดร.ตีรณ พงศ์มฆพัฒน์ ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์

ขอขอบคุณ คุณพรเพ็ญ ภู่วิทยพันธุ์ ที่ช่วยขัดเกลาภาษาและเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ คุณปิยะภัสร ธาระวณิชกุล ที่ช่วยเหลือด้านเศรษฐมิติ คุณฉันท์ชนก รอดสำเทา ที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ และเพื่อน ๆ คนอื่น ๆ รวมทั้งรุ่นพี่ที่คอยแนะนำให้ข้อคิดเห็นต่าง ๆ

เนื่องจากทุนการวิจัยครั้งนี้ บางส่วนได้รับการสนับสนุนมาจากทุนอุดหนุนการวิจัยของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) จึงขอขอบพระคุณธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) มา ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้ ผู้วิจัยใคร่ขอกราบขอบพระคุณ บิดา-มารดา ญาติสนิท และบุคคลอื่นที่มิอาจเอ่ยนามได้ครบถ้วน ที่คอยสนับสนุนและให้กำลังใจแก่ข้าพเจ้าจนสำเร็จการศึกษาด้วยดี

อัญชลี มณีเกียรติไพบูลย์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ฌ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่	
1 บทนำ	1
1.1 ปัญหาและความสำคัญ	1
1.2 วัตถุประสงค์	8
1.3 ขอบเขตการศึกษา	8
1.4 คำจำกัดความและกรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย	8
1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล	9
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	10
1.7 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลงานวิจัย	10
2 ทฤษฎีและวรรณกรรมปริทัศน์	11
2.1 ทฤษฎีโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย	11
2.2 ทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ	14
2.3 วรรณกรรมปริทัศน์	17
3 วิธีดำเนินการวิจัย	26
3.1 Two-Period Model	26
3.2 Two-Sector and Two-Factor Model	27
3.3 Stock-Flow Model	27
4 ปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย	34
4.1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	38
4.2 อัตราดอกเบี้ย	39

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
4.3 ระดับราคาที่อยู่อาศัย	40
4.4 รายได้	41
5 การประมาณค่าแบบจำลอง	44
5.1 Two-Period Model	44
5.2 Two-Sector and Two-Factor Model	45
5.3 Stock-Flow Model	46
6 การวิเคราะห์แบบ Scenario	54
6.1 การวิเคราะห์โดยอาศัยการตั้งสมมติฐาน.ภายใต้สถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น	54
6.2 การวิเคราะห์โดยใช้ตัวเลขจากสถาบันวิจัยต่าง ๆ	64
7 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	72
รายการอ้างอิง	77
ภาคผนวก	81
ภาคผนวก ก	82
ภาคผนวก ข	88
ภาคผนวก ค	92
ประวัติผู้วิจัย	93

สารบัญตาราง

ตารางที่ **หน้า**

1.1 เปรียบเทียบสัดส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อผู้มีรายได้น้อย ของสถาบันการเงิน..... 3

1.2 ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ 7

3.1 ช่วงอายุของผู้ขอรับบริการสินเชื่อธอส. 31

5.1 เปรียบเทียบการประมาณค่าสมการอุปสงค์ด้วยรายได้ถาวรเฉลี่ยกลับ..... 49

5.2 เปรียบเทียบการประมาณค่าสมการอุปสงค์ในแบบจำลองต่าง ๆ 50

5.3 เปรียบเทียบการทดสอบความผิดพลาดของแบบจำลองต่าง ๆ..... 53

6.1 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากนโยบายการเงินแบบหดตัว..... 57

6.2 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากนโยบายการเงินแบบขยายตัว..... 60

6.3 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากการขยายเงินกองทุน..... 62

6.4 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากการลดปริมาณหนี้เสียลง..... 63

6.5 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากการพยากรณ์โดยสถาบันวิจัยต่าง ๆ..... 65

6.6 สรุปผลการวิเคราะห์แบบ Scenario ปี 2540..... 69

6.7 สรุปผลการวิเคราะห์แบบ Scenario ปี 2541..... 70

6.8 สรุปผลการวิเคราะห์แบบ Scenario ปี 2542..... 71

ข.1 สัดส่วนผู้ขอรับบริการสินเชื่อแยกตามคุณสมบัติ..... 91

สารบัญภาพ

รูปที่	หน้า
1.1 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ในช่วงเวลาปี 2525-2539	2
1.2 เปรียบเทียบแนวโน้มอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
2.1 มุมมองของความต้องการที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย	13
2.2 การปันส่วนสินเชื่อ.จากข้อจำกัดสินเชื่อ	15
2.3 การปันส่วนสินเชื่อ.จากข้อจำกัดอัตราดอกเบี้ย	16
4.1 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและปริมาณสินเชื่อ ในช่วงเวลาปี 2524-2539	39
4.2 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ในช่วงเวลาปี 2523-2539	40
4.3 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงเวลาปี 2518-2539	41
4.4 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและรายได้สุทธิ ในช่วงเวลาปี 2524-2539	42
4.5 ภาพรวมธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา	43
ค.1 แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้อในช่วงปี 2521-2539	92