

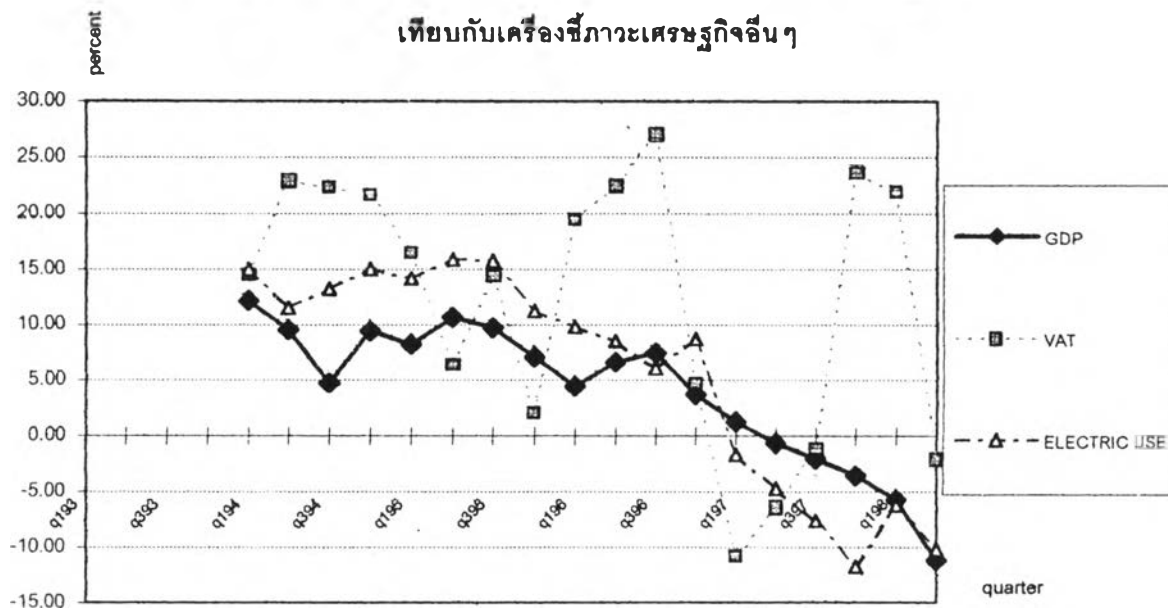
บทที่ 3

สถานะเศรษฐกิจ

ผลจากการประมวลสถิติผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นรายไตรมาสทั้งด้านการผลิตและด้านการใช้จ่ายตั้งแต่ปี 2536 จนกระทั่งถึงปัจจุบันคือ ไตรมาสที่สองของปี 2541 ปรากฏว่าในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจคือในระยะปี 2540 และ 2541 ที่ผ่านมานั้น ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นได้ปรับตัวลดลงโดยตลอด กล่าวคือ หลังจากเศรษฐกิจของประเทศเริ่มชะลอตัวลงอย่างชัดเจนจากการขยายตัวเพียงร้อยละ 5.5 ในปี 2539 และเมื่อเริ่มเข้าสู่ไตรมาสแรกของปี 2540 เศรษฐกิจได้ชะลอตัวลงค่อนข้างมากโดยขยายตัวเพียงร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกัน หลังจากนั้นในไตรมาสที่สองก็เกิดปรากฏการณ์ครั้งแรกในประวัติศาสตร์เศรษฐกิจไทยที่ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นลดลงในอัตราร้อยละ 0.6¹ และลดลงมากขึ้นเป็นร้อยละ 2.0 และ 3.6 ในไตรมาสที่สามและสี่โดยลำดับ สาขาการผลิตที่ปรับตัวลดลงค่อนข้างมากคือ การก่อสร้าง การเงิน การค้า การโรงแรมและภัตตาคารและการอสังหาริมทรัพย์ การให้เช่าและบริการธุรกิจ(Real Estate, Renting and Business Activities)

เมื่อเข้าสู่ปี 2541 ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นก็ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่องและมีแนว

ภาพที่ 3.1 อัตราขยายตัวของGDP(เทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา)
เทียบกับเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจอื่นๆ



ที่มา กองบัญชาการตำรวจตระเวนชายแดน สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

¹ ประเทศไทยเริ่มจัดทำ GDP ตั้งแต่ปี 2481 - 2482 และ 2489 จนถึงปัจจุบันมีเพียงปีเดียวที่ GDP ลดลงจากปีก่อนหน้าคือ ปี 2497 ในอัตราร้อยละ 0.8 โดยมีสาเหตุมาจากการปรับตัวลดลงของภาคเกษตร

น้ำมันรุนแรงมากขึ้น นอกจากนี้การหดตัวยังได้ขยายวงกว้างไปสู่สาขาการผลิตอื่น ที่สำคัญคือการอุตสาหกรรม การเหมืองแร่และขอยหิน รวมทั้งการขนส่งและภาคบริการอื่นๆ ทำให้ผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นในไตรมาสแรกลดลงร้อยละ 5.8 และลดลงรุนแรงสูงเป็นประวัติการณ์ถึงร้อยละ 11.1 ในไตรมาสที่สอง²

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทย³

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัยในประเทศไทยที่ผ่านมามีแต่ละครั้ง จะมีระยะเวลาสั้นยาวแตกต่างกันไป โดยจะอยู่ประมาณ 5-10 ปี โดยทั่วไปจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลัก 2 ประการ ได้แก่ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (อุปสงค์ หรือ Demand) และปริมาณที่อยู่อาศัยที่มีขายในตลาด (อุปทาน หรือ Supply) ซึ่งเมื่อความต้องการซื้อมีมากกว่าสินค้าที่มีขาย ราคาขายก็จะเพิ่มขึ้น เมื่อราคาขายมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น การผลิตของผู้ประกอบการเพื่อสนองตอบความต้องการซื้อก็จะมีมากขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยก็จะมีสถานะที่ขยายตัวสูง มีการซื้อขายคล่อง ซึ่งเรียกว่าเป็น ภาวะรุ่งเรืองหรือเฟื่องฟู

แต่เมื่อการผลิตเพิ่มมากขึ้นเรื่อย ๆ จนเกินความต้องการของผู้ซื้อบ้าน ก็จะมีสถานะที่ถดถอย ราคาจะมีสภาพที่ทรงตัว หรือแม้กระทั่งลดลง ภาวะการซื้อขายก็จะฝืดลง เรียกว่าเป็นภาวะตลาดซบเซาหรือตกต่ำ จนกระทั่งเริ่มขาดแคลน ในขณะที่ความต้องการขยายตัวขึ้นมาอีก ตลาดที่อยู่อาศัยก็จะฟื้นตัวและเข้าสู่วงจรใหม่แห่งความรุ่งเรืองขึ้นมาอีก ซึ่งวงจรแห่งความรุ่งเรืองและตกต่ำ (Boom and Bust Cycle) จะสั้นหรือยาวก็ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ มากมายที่มีผลกระทบ

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ช่วงที่หนึ่ง (ปี 2500-2510)

ตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเริ่มก่อตัวขึ้นในราวต้นศตวรรษ 2500 ประชาชนจะนิยมสร้างบ้านอยู่อาศัยเอง ต่อมาเมื่อประเทศไทยเข้าสู่ยุคเริ่มต้นการพัฒนาอุตสาหกรรม จึงมีผู้ประกอบการจัดสรรเกิดขึ้นและมองเห็นช่องทางการลงทุนในลักษณะอุตสาหกรรม ได้แก่การจัดสรรที่ดินแปลงย่อย และก่อสร้างที่อยู่อาศัยขายให้แก่ประชาชน

² “ผลจากการประมวลสถิติผลิตภัณฑ์ในประเทศเบื้องต้นรายไตรมาสทั้งด้านการผลิตและด้านการใช้จ่ายตั้งแต่ปี 2536 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน” กองบัญชีประชาชาติ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปี 2541

³ “วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำของธุรกิจที่อยู่อาศัย” ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 3 ฉบับที่ 8 ประจำเดือนมกราคม-มีนาคม : หน้า 8-31

ในยุคเริ่มต้นของธุรกิจจัดสรรที่ดิน ช่วงปี 2500-2510 สถาบันการเงินต่าง ๆ ยังไม่มีบทบาทในการให้สินเชื่อแก่ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านนัก เจ้าของโครงการและผู้ซื้อส่วนใหญ่จะพึ่งพาเงินทุนของตัวเองเป็นหลัก ส่วนผู้ซื้อที่จำเป็นต้องใช้เงินออมของตนเองมาผ่อนซื้อที่ดินก่อน ต่อมาจึงจะปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ความสามารถซื้อของผู้ซื้อบ้านยุคนี้จึงมีจำกัด ตลาดที่ดินจัดสรรในช่วงปี 2509-2510 จึงค่อนข้างขยายตัวอย่างล่าช้าและชะลอตัวลง

วงจรรุ่งเรือง-ตกต่ำ ช่วงที่สอง (ปี 2511-2517)

ในปี 2511 ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ได้เริ่มทำโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านสำเร็จรูปในรูปแบบของบ้านเดี่ยวใน “หมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งผู้ซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันทีที่บ้านสร้างเสร็จ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงนั้นมีการขยายตัวสูง สถาบันการเงินต่างก็มีสภาพคล่องจึงสามารถขยายการให้สินเชื่อให้กับผู้ประกอบการจัดสรรเพิ่มขึ้น

แต่การขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจ ทำให้ผู้ซื้อบ้านบางส่วนถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการ ในช่วงปลายปี 2515 รัฐจึงได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ว.286)

ธุรกิจบ้านจัดสรร ได้เริ่มสู่ภาวะถดถอยลงเมื่อเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรกในปี 2516 ทำให้ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานสูงขึ้น ทั้งกำลังซื้อของประชาชนก็ตกต่ำลง การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2516-2517 จึงมีการลดลงอย่างเห็นได้ชัด นอกจากนี้ กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน (พ.ว.286) ทำให้ต้นทุนการผลิตสูงและบ้านราคาแพงเกินกว่าประชาชนทั่วไปจะซื้อได้ ดังนั้นจึงทำให้เกิดภาวะขาดแคลนอุปทานที่อยู่อาศัย (Shortage of housing supply) สำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำช่วงที่สาม (ปี 2518-2525)

ในปี 2518 ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวและขยายตัวมากขึ้นในปี 2519-2521 รัฐบาลได้สนับสนุนให้การเคหะแห่งชาติสร้างที่อยู่อาศัยจำนวนถึง 120,000 หน่วย ในแผน 5 ปีของการเคหะแห่งชาติประกอบด้วย ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินส่วนใหญ่มีสภาพคล่องทางการเงินสูง ส่งผลให้อัตรากอเบิ้ลปรับตัวลดลง สถาบันการเงินต่าง ๆ จึงขยายการให้สินเชื่อไปยังธุรกิจจัดสรรที่ดินมากขึ้น และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้เร่งขยายการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านในอัตรากอเบิ้ลต่ำกว่าสถาบันการเงินอื่น ๆ และเป็นสถาบันการเงินหลักเพื่อที่อยู่อาศัยในขณะนั้น

ธุรกิจจัดสรรกลับซบเซาลงอีกครั้ง ภายหลังจากวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 เมื่อต้นปี 2523 ทางธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ดำเนินมาตรการเข้มงวดกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้างลง อัตรากอเบิ้ลเงินกู้ได้พุ่งสูงขึ้นมากเป็นประวัติการณ์ 18-19% ในปี 2525 ในขณะที่เดียวกันผู้ประกอบการก็ได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงทั้งในด้านการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการก่อสร้าง และปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงิน ส่งผลให้ชะลอโครงการหรือระงับโครงการ

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำช่วงที่สี่ (ปี 2526-2529)

ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงสั้น ๆ ในปี 2526 เนื่องจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เริ่มมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น ส่งผลให้อัตรากอเบิ้ลเงินกู้ปรับตัวลดลงบ้างแต่ก็ยังทรงตัวในระดับที่สูงประมาณร้อยละ 17-18 % แต่แล้วในปี 2527 ตลาดที่อยู่อาศัยก็กลับซบเซาลง จากนโยบายลดค่าเงินบาทของรัฐบาลและนโยบายการจำกัดสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำช่วงที่ห้า (ปี 2530-2535)

จากภาวะซบเซาของเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2527-2528 ทำให้ในต้นปี 2529 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นการนำทางการฟื้นฟูและพัฒนาเศรษฐกิจ เพราะเห็นว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นอุตสาหกรรมที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องไปถึงอุตสาหกรรมอื่น ๆ นอกจากนี้ในช่วงกลางปี 2529 รัฐบาลได้ประกาศลดราคาน้ำมันและลดค่ากระแสไฟฟ้าลง ส่งผลให้มีราคาวัสดุและอัตรากอเบิ้ลลง รวมทั้งส่งเสริมการขายการค้าและการลงทุนไปยังประเทศต่าง ๆ ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในอัตราที่สูงกว่าร้อยละ 10 ติดต่อกันในช่วงปี 2531-2533 จากภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว อัตรากอเบิ้ลเงินกู้ได้ปรับตัวลดลงมาก ทำให้รายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนเพิ่มขึ้นมหาศาล ในภาวะบวมช่วงนี้ ปรากฏว่ามีนักเก็งกำไรเพิ่มขึ้นมาก จนผู้ซื้อที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงจำนวนมากไม่สามารถซื้อหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพราะมีราคาสูงเกินความเป็นจริง

ในช่วงปลายปี 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พยายามลดภาวะร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจำกัดเพดานการขายตัวของสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนโยบายควบคุมอัตรากอเบิ้ลให้อยู่ในระดับสูง ประกอบกับเมื่อเกิดภาวะสงครามอ่าวเปอร์เซีย ที่ทำให้ภาวะเศรษฐกิจชะงักงันไปทั่วโลก ขาดสภาพคล่องทางการเงิน อัตรากอเบิ้ลเงินกู้ได้ถีบตัวสูงขึ้นมาในปี 2534 ส่งผลให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน และปรับอัตรากอเบิ้ลยังส่งผลให้นักเก็งกำไรจำนวนมากที่ยอมทิ้งเงินคาวน ในที่อยู่อาศัยที่ตนจับจองไว้ ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดสภาพคล่อง ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มถดถอยในปลายปี 2533 ต่อเนื่องถึงปี 2534 และตกต่ำลงในปี 2535

วงจรรุ่งเรืองและตกต่ำช่วงที่หก (ปี 2536-2540)

ในปี 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการให้ส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง (BOI) และยังได้ประกาศปรับเงินเดือนข้าราชการ นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlements – BIS) ทำให้ธนาคารพาณิชย์และ

สถาบันการเงินต่าง ๆ หันมาแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งทั้งหมดนี้ถือเป็นการเพิ่มอำนาจในการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน

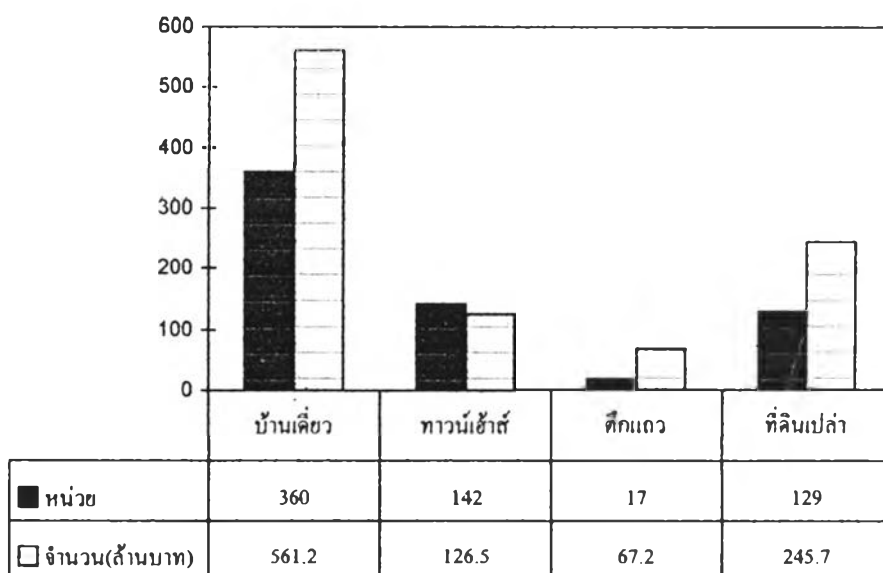
ในปี 2537 สถาบันการเงินต่าง ๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลงต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์เหลือในอัตราประมาณร้อยละ 10 ประกอบกับระดับราคาที่ดิน โดยทั่วไปค่อนข้างทรงตัว เป็นแรงกระตุ้นให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ขยายการลงทุนอย่างมาก ดังนั้นในช่วงปี 2537-2538 จึงมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายจำนวนมาก เฉพาะในเขต กทม. และปริมณฑล การขยายการลงทุนโดยเปิดโครงการใหม่จำนวนมากในปี 2536-2537 ได้ส่งผลให้เกิดภาวะบ้านล้นตลาด

เมื่อภาวะเศรษฐกิจถดถอยและตกต่ำ ในช่วงปี 2538-2541 รายได้ของประชาชนลดลง เนื่องจากกิจการต่าง ๆ ประสบปัญหาทางการเงิน หลายแห่งปิดกิจการและมีการเลิกจ้างแรงงาน ทำให้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยลดลงจนถึงขั้นตกต่ำ การซื้อเพื่ออยู่อาศัยลดลง การซื้อเพื่อเก็งกำไรได้หายไปจากตลาด ในช่วงนี้ตลาดที่อยู่อาศัยมีสภาพล้นตลาดอย่างมาก อีกทั้งบ้านว่างยังมีอยู่จำนวนมาก การแข่งขันทางการขายและการตลาดมีสูง ราคาที่อยู่อาศัยในช่วงนี้จึงอยู่ในสภาพทรงตัวและลดลงอย่างต่อเนื่อง ผู้ซื้อผู้ขายที่อยู่อาศัยเริ่มขาดทุนจากการขาย

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ 2541⁴

สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในขณะนี้ตกต่ำสุดขีด เฉพาะในเดือนมีนาคมมีโครงการเปิดใหม่เพียง 2 โครงการเท่านั้น และโครงการทั้งหมด 7 โครงการที่เปิดตัวใหม่ในไตรมาสแรกเป็น

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในปี 2541

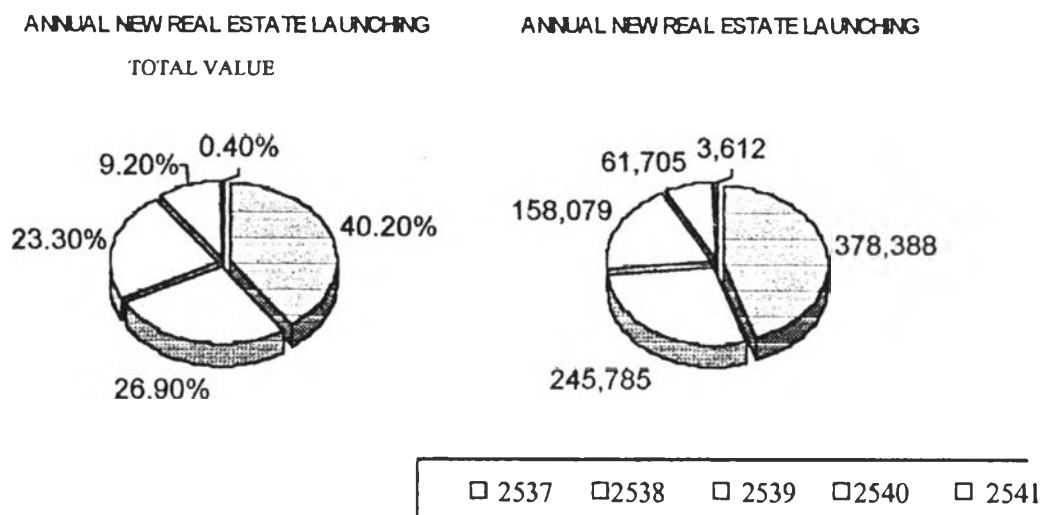


แผนภูมิที่ 3.2 โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายในปี 2541

⁴ การสำรวจของบริษัท AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

โครงการที่อยู่อาศัยเท่านั้น ภาพรวมการพัฒนาตลอดช่วงปี 2537-2541 พบว่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนาหลักๆ ได้แก่ที่อยู่อาศัยในเขต กทม. และปริมณฑล (70%) รองลงมาเป็นที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคทั้งหมด (21%) ซึ่งในการนี้จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยใน กทม.และปริมณฑล มีขนาดใหญ่กว่าทั่วประเทศถึงประมาณ 3 เท่าเศษ คาดว่าในปี 2541 ทั้งปี จะมีอสังหาริมทรัพย์เกิดใหม่ประมาณ 3,612 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 4,986 ล้านบาทเท่านั้น ซึ่งถือว่าลดลงจากปี 2540 ถึง 95% หรืออาจกล่าวได้ว่า หดตัวเกือบจะเป็นศูนย์ สำหรับในปี 2540 ที่ผ่านมา จำนวนหน่วยขายเปิดตัวใหม่ก็มีสัดส่วนลดลงจากปี 2539 ถึง 61% และตลอดช่วงตั้งแต่ปี 2537 เป็นต้นมา ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัวมาตลอด

หากพิจารณาภาพรวมจะพบว่า จำนวนหน่วยเปิดใหม่ตลอดช่วงปี 2537-2541 จะมีรวมประมาณ 847,569 หน่วย เป็นมูลค่ารวมถึง 1,186,587 ล้านบาท ซึ่งนับเป็นตัวเลขที่มหาศาลทีเดียว



แผนภูมิที่ 3.3 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่เปิดใหม่ของ ปี 2537-2541

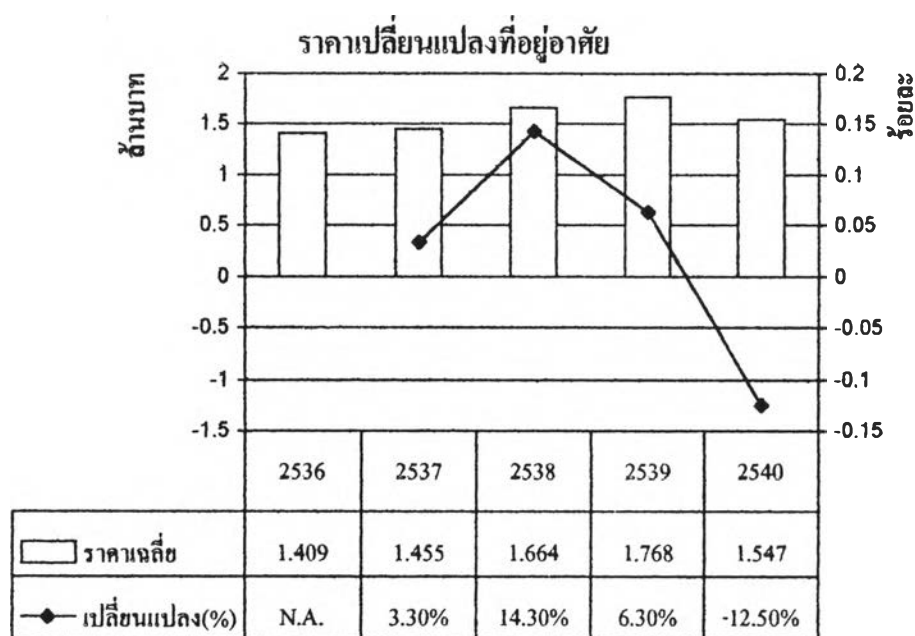
ที่มา : AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

และหากพิจารณาเฉพาะในเขต กทม.และปริมณฑล ในช่วงเวลาดังกล่าว มีจำนวนหน่วยเปิดใหม่ 552,963 หน่วย ในขณะที่มีบ้านในสต็อกทั้งหมดประมาณ 2.5 ล้านหน่วย ณ สิ้นปี 2541

6. แต่จำนวนหน่วยขายที่เปิดตัวใหม่ของอสังหาริมทรัพย์ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมานี้ ไม่ใช่ทั้งหมดจะมีคนซื้อและมีการก่อสร้างจริง คาดว่าจำนวนที่มีการก่อสร้างจริงและถึงมือผู้ซื้อและผู้ใช้จริงคงไม่เกิน 60% หรือประมาณ 500,000 หน่วย ที่เหลือคงต้องล้นเลิกกันไป

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

เมื่อพิจารณาจากดัชนีด้านราคาจะพบว่า ราคาบ้านใหม่ในตลาด ในช่วงปี 2537-2539 ราคาจะสูงขึ้น ด้วยเหตุผลว่าบ้านราคาถูก ๆ มีการเก็งกำไรกันมากและหาผู้ซื้อได้ยากแล้ว จึงผลิตสินค้าสำหรับผู้มีรายได้อานกลางที่มีรายได้นั่นเองมากขึ้น แต่ในช่วงปี 2540-2541 ราคาเฉลี่ยกลับลดลง ทั้งนี้เพราะแม้แต่ผู้ที่มีรายได้นั่นเองก็สั้นคลอนและไม่สามารถซื้อบ้านได้ จึงมีการลดราคาบ้านลง



รูปที่ 3.4 เปรียบเทียบราคาปี 2536-2540 ที่มา : AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

จากการประเมินค่าทรัพย์สินทั่วประเทศ AGENCY FOR REAL-ESTATE AFFAIR พบว่า ราคาบ้านในตลาดเปิดที่ก่อสร้างเสร็จแล้ว นับตั้งแต่ปี 2539 เป็นต้นมา ราคาไม่เปลี่ยนแปลง แต่ในปี 2541 นี้คาดว่าราคาบ้านน่าจะลดลงไปประมาณ 10%

9. สำหรับราคาที่ดิน พบว่า ราคาที่ดินในเขต กทม.และปริมณฑล ณ สิ้นปี 2540 ได้ลดลงจากปี 2539 (ซึ่งก่อนหน้านี้นี้เคยแต่ขึ้นมามาก) โดยลดลงไปประมาณ 12% และคาดว่าในปี 2541 นี้จะลดต่อเนื่องอีกประมาณ 5-10% ทั้งนี้หมายถึงเฉพาะถึงราคาที่ดินตามราคาตลาดที่ประเมินไว้อย่างเป็นนักวิชาชีพ สำหรับราคาเรียกรายซึ่งมักสูงกว่าจะมีสัดส่วนการลดมากกว่านี้เสียอีก

อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน (Repayment to Income Ratio)

อัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน เป็นการเปรียบเทียบอัตราการผ่อนชำระเงินงวดของผู้ซื้อบ้านต่อปีกับรายได้เฉลี่ยต่อปีของผู้ซื้อ อัตราส่วนนี้จะเห็นเครื่องมือที่ชี้ให้เห็นถึงความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยทั่วไป ซึ่งหากผู้ซื้อบ้านกู้เงินใน

จำนวนเท่ากัน ระบายได้เท่ากัน ในสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ผู้ซื้อบ้านจะสามารถผ่อนชำระเงินงวดได้ดีกว่า ในสถานการณ์อัตราดอกเบี้ยสูง

ดังนั้นระดับอัตราส่วนการผ่อนชำระเงินงวดต่อรายได้ประชากรที่ต่ำจะบ่งบอกถึงระดับความสามารถของประชาชนในการซื้อหาที่อยู่อาศัยที่ดี⁵

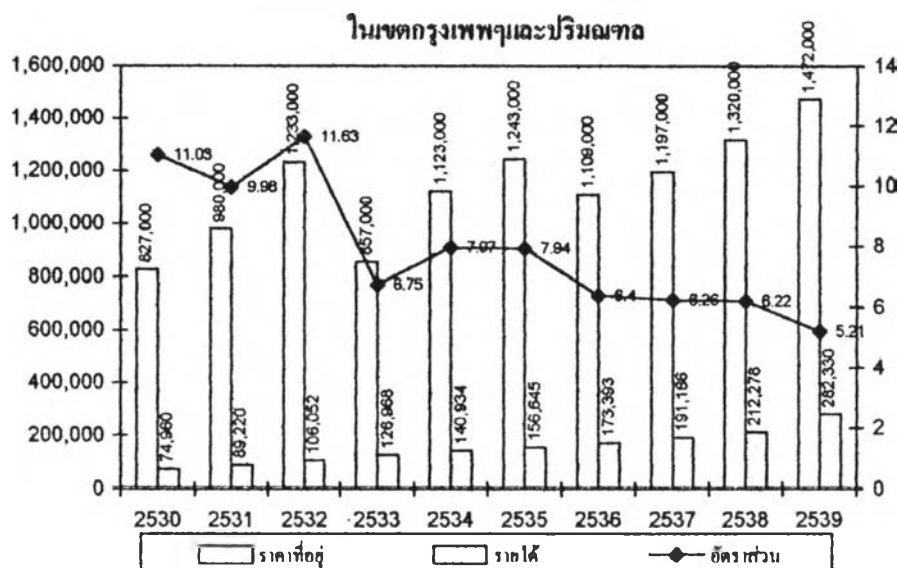
ความสามารถในการซื้อหาที่อยู่อาศัย

“ความสามารถในการหาซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน” อาจพิจารณาจาก “อัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร (House price to income ratio)” และ “อัตราส่วนมูลค่าการผ่อนชำระเงินงวดเงินกู้ที่อยู่อาศัยต่อปีต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้าน (Repayment to income ratio)”⁶

อัตราส่วนราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ของประชากร (House Price / Income Ratio = HPE)

อัตราส่วนของระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร เป็นเครื่องชี้ที่สำคัญประการหนึ่ง ซึ่งแสดงให้เห็นว่าราคาที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงหรือไม่อย่างไร และยังสามารถเป็นเครื่องชี้วัดความสามารถของประชากรในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองด้วย หากอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ แสดงให้เห็นว่าประชาชนโดยทั่วไปมีความสามารถในการจัดซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้สูง และหากช่วงใดราคาปรับตัวสูงมากเกินไป จนทำให้อัตราส่วน HPE สูงเกินไปแล้ว ก็จะทำให้บ้านขายยากและต้องปรับลดราคาลงมาสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

อัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากรต่อคนต่อปี



แผนภูมิที่ 3.5 อัตราส่วนระดับราคาที่อยู่อาศัยต่อรายได้ประชากร ต่อคนต่อปี ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

ที่มา : ขอส., ศคช., Agency for Real Estate Affairs

⁵ “ภาวะผันผวนราคาที่อยู่อาศัยและผลกระทบ”. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 4 ฉบับที่ 13 (เมษายน-มิถุนายน 2541) : 6-33.

⁶ เรื่องเดียวกัน หน้า 23

การเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยมีผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยเมื่อราคาที่อยู่อาศัยปรับราคาสูงขึ้น จะกระตุ้นให้ประชาชนเร่งการตัดสินใจซื้อเร็วขึ้น โดยคาดว่าหากตัดสินใจช้า ราคาจะปรับตัวสูงขึ้นไปอีกจนไม่สามารถซื้อได้ในภายหลัง ในช่วงที่ราคาปรับตัวสูงขึ้นจนมากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะทำให้เกิดนักลงทุน หรือนักเก็งกำไรเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดภาวะบ้านล้นตลาดตามมา รวมทั้งภาวะบ้านว่างและบ้านมือสองจำนวนมาก ในที่สุดนำไปสู่ภาวะซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัย การปรับลดราคาที่อยู่อาศัย และการขายที่ขาดทุน รวมทั้งนำไปสู่ปัญหาหนี้ค้างและการฟ้องร้องบังคับจำนองขายทอดตลาดของสถาบันการเงินตามมา

สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปทั้งระบบมีการขยายตัวอยู่ในระดับสูงเฉลี่ยถึงร้อยละ 33 ต่อปี ในช่วงปี 2533-2538 แต่หลังปี 2538 วงจรของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มเข้าสู่ช่วงตกต่ำ ส่วนหนึ่งมาจากการผลิตที่อยู่อาศัยเกินความต้องการของตลาด ทั้งนี้ อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบได้ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องเหลือเพียงร้อยละ 22.6 ในปี 2539⁷

อุปสรรคสำคัญต่อการอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เกิดจากสถานการณ์วิกฤติสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลให้สภาพคล่องในระบบการเงินมีความตึงตัวอย่างมาก ประกอบกับการเปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยนเป็นอัตราแลกเปลี่ยนแบบลอยตัวส่งผลให้ค่าเงินบาทไม่มีเสถียรภาพ นักลงทุนต่างชาติเกิดความไม่มั่นใจต่อการยึดอายุหนี้เงินกู้ต่างประเทศ ทำให้สถาบันการเงินจำเป็นต้องกันเงินสำรองเอาไว้ และส่งผลทำให้สถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้หยุดการปล่อยสินเชื่อรายย่อยที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อบ้าน ส่วนสถาบันการเงินที่ยังปล่อยสินเชื่อรายย่อยอยู่ก็ได้มีการลดวงเงินกู้ เพิ่มเงื่อนไขและเข้มงวดในการพิจารณาหลักทรัพย์ของผู้กู้อย่างมาก

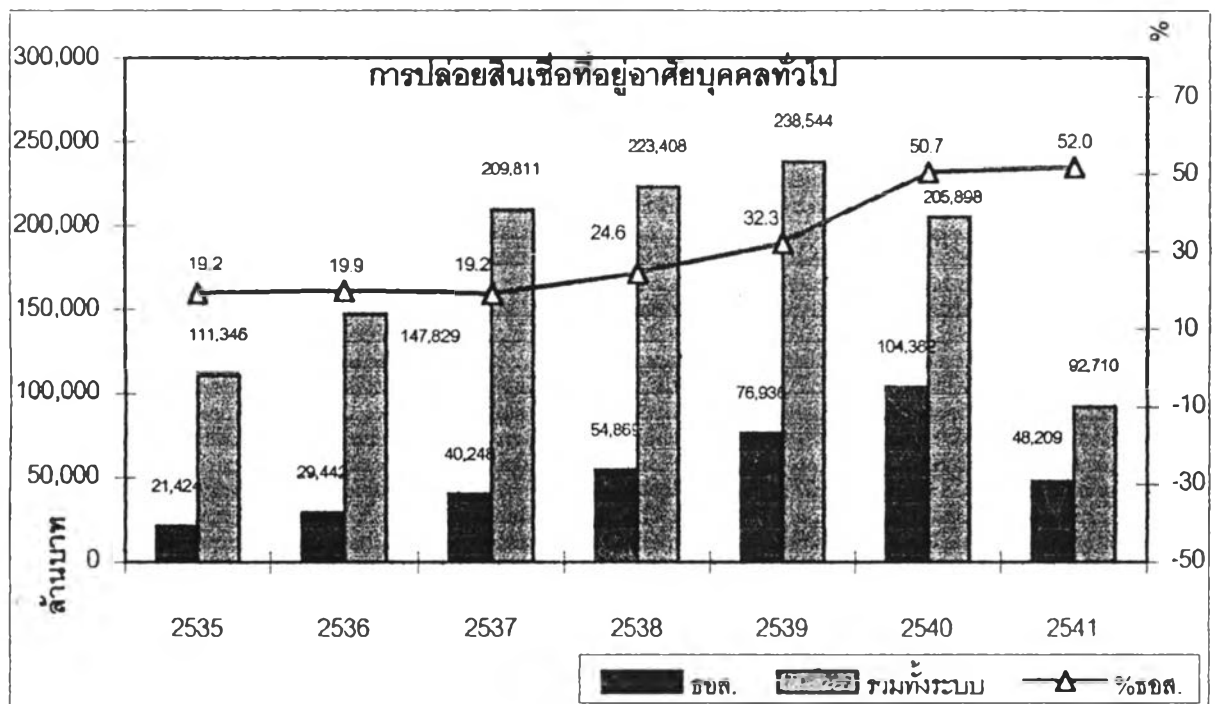
จากการที่สถาบันการเงินได้ระงับและเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อรายย่อยมากขึ้นนั้น ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยอย่างรุนแรง ผู้ซื้อบ้านที่ผ่อนค่างานหมดแล้วไม่สามารถที่จะหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้ การโอนกรรมสิทธิ์ต้องหยุดชะงัก ผู้ประกอบการไม่สามารถนำรายได้จากการโอนมาใช้ในการพัฒนาโครงการของตนได้ ทำให้ต้องประสบปัญหาขาดสภาพคล่องหนักขึ้นไปอีก

การฟื้นตัวของตลาดจะทำได้ที่สำคัญที่สุดคือหาทางเพิ่มกำลังซื้อของประชาชน ซึ่งส่วนหนึ่งจะขึ้นอยู่กับนโยบายการปล่อยสินเชื่อสภาพคล่อง ซึ่งช่วงที่ผ่านมาการปล่อยสินเชื่อในระบบมี

⁷ “เจาะ สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย”, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 3 ฉบับที่ 11 (ตุลาคม-ธันวาคม 2540) : 6-15.

เพียง ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ยังมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่อย่างมาก โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นขึ้นอย่างมากตลอด

ช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ นั้นสัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อขึ้นเป็นร้อยละ 32.3 ของสินเชื่อทั้งระบบ ในปี 2539 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 50.7 และ 52.0 ของสินเชื่อทั้งระบบในปี 2540 และ 2541⁸



ที่มา : ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3.6 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป

⁸ “ แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2542 และบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์”. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปีที่ 5 ฉบับที่ 16 (มกราคม-มีนาคม 2542) : 38-41.

ปัญหาการว่างงาน

ปัญหาการว่างงานได้เริ่มปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจนหลังจากที่รัฐบาลได้ประกาศปิดกิจการชั่วคราวของบริษัทไฟแนนซ์ 58 แห่ง เมื่อกลางปี 2540 มีผลทำให้เจ้าของกิจการไฟแนนซ์หลายแห่งต้องปลดพนักงานออกไปประมาณ 15,000 คน ความรุนแรงของปัญหาคนตกงาน ได้ทวีความรุนแรงมากยิ่งขึ้นหลังจากที่รัฐบาลได้ตัดสินใจประกาศให้ค่าเงินบาทลอยตัวเมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2540 ซึ่งมีผลทำให้ธุรกิจขนาดใหญ่หลายแห่งที่ใช้เงินกู้จากต่างประเทศต้องประสบกับปัญหาการขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวนมหาศาล เนื่องจากเงินบาทมีค่าลดลงมาโดยตลอดเมื่อเปรียบเทียบกับเงินดอลลาร์สหรัฐ

ปัญหาการว่างงานในประเทศไทยเกิดขึ้นทุกปี แม้แต่ในยุคที่เศรษฐกิจเฟื่องฟูก็ตาม ในช่วงปี 2538 นั้น ยังมีผู้ที่ว่างงานทั่วประเทศจำนวน 549,300 คน คิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 1.7 ทั้งนี้เนื่องจากคนกลุ่มนี้สมัครใจที่จะไม่ทำงานเพราะสามารถเลือกงานได้

ต่อมาในปี 2539 ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มชะลอตัวลง โดยมีอัตราการขยายตัวเพียงร้อยละ 6.4 ซึ่งผลจากการที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลงนี้ มีผลทำให้คนว่างงานเพิ่มสูงขึ้นเป็น 910,000 คน คิดเป็นอัตราการว่างงานร้อยละ 2.7 ของกำลังแรงงานในปี 2539

ในปี 2540 ภาวะการว่างงานได้ปรากฏให้เห็นอย่างชัดเจนมาก โดยมีปัจจัยมาจากการที่ภาวะเศรษฐกิจซบเซา โดยคาดว่า การขยายตัวทางเศรษฐกิจในปี 2540 จะเท่ากับศูนย์ ซึ่งจะทำให้มีการปลดคนงานและเลิกจ้างเป็นจำนวนมาก โดยคาดว่าจำนวนคนว่างงานทั่วประเทศจะมีสูงถึง 1.4 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 4.16 ของกำลังแรงงาน

สำหรับแนวโน้มในปี 2541 คาดว่าจะมีคนว่างงานสูงถึง 2.3 ล้านคนคิดเป็นร้อยละ 7 ของแรงงานทั้งหมด โดยแรงงานในภาคการก่อสร้างจะได้รับผลกระทบมากที่สุด รองลงเป็นแรงงานด้านอุตสาหกรรม และด้านบริการ ซึ่งปัญหาการว่างงานนี้ รัฐบาลควรรีบแก้ไข ก่อนที่ปัญหานี้จะลุกลามกลายเป็นปัญหาของสังคมต่อไปในอนาคต

¹สมยศ แซ่มซ้อย, “การว่างงาน: ปัญหายุคเศรษฐกิจไอ เอ็ม เอฟ “ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ฉบับที่ 4 (พฤศจิกายน 2540)