



## บทที่ 4

### บทบาทของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยถือเป็นแหล่งเงินทุนที่มีความสำคัญอย่างมากต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย ทั้งในส่วนของผู้ประกอบการ โครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริโภคที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และถึงแม้ว่าแหล่งเงินทุนของบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะมีอยู่อย่างหลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นการกู้เงินจากต่างประเทศ, กู้จากกรรมการและบริษัทในเครือ และ การระดมเงินทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ด้วยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจดทะเบียนขายให้กับนักลงทุน ซึ่งวิธีนี้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าการกู้จากสถาบันการเงินมาก แต่อย่างไรก็ตาม ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนก็ยังเป็นแหล่งเงินกู้หลักที่สำคัญของผู้ประกอบการทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผลจากการสำรวจบริษัทพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (ที่จดทะเบียนก่อนปี 2538) จำนวน 16 บริษัท จากจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่มีทั้งหมด 44 บริษัทในปี 2538 และผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยนอกตลาดหลักทรัพย์จำนวน 100 บริษัทของธนาคารอาคารสงเคราะห์พบว่า เงินทุนจากการกู้ยืมและการออกตราสารหนี้ในรูปแบบต่างๆ (ไม่รวมเงินทุนจดทะเบียนชำระแล้วและกำไรสะสม) ของบริษัทจดทะเบียนฯ ทั้ง 16 บริษัท ได้มีการระดมเงินทุนทั้งสิ้นจำนวน 99,484 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนการกู้ยืมจากบริษัทเงินทุนสูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 22.9 รองลงมาได้แก่เงินกู้จากธนาคารพาณิชย์และการออกตราสารหนี้ในประเทศ ซึ่งเป็นสัดส่วนที่เท่ากันร้อยละ 21.3 ส่วนการกู้ยืมจากกรรมการและบริษัทในเครือ และการกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้ต่างประเทศมีสัดส่วนใกล้เคียงกันคือร้อยละ 17.5 และ 17.4 ตามลำดับ และสำหรับผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์จากการสำรวจพบว่ากว่าร้อยละ 90 อาศัยแหล่งเงินทุนจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนมากที่สุด ซึ่งไม่แตกต่างจากช่วงปี 2541-2544 หลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจที่ความเชื่อมั่นต่อการลงทุนในตลาดเงินและตลาดทุนของประเทศไทยเริ่มสั่นคลอน พบว่าธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนในประเทศไทยเป็นแหล่งเงินทุนมากกว่าร้อยละ 90 ของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในและนอกตลาดหลักทรัพย์เช่นกัน โดยผ่านทางสินเชื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แสดงดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 สัดส่วนการใช้แหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หลังวิกฤตเศรษฐกิจ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2544

หน่วย: ล้านบาท

ปี	หุ้นกู้ออกใหม่	เงินลงทุนจากต่างประเทศ	สินเชื่อพัฒนาโครงการ	รวม
2541	309	1,126	627,760	629,195
2542	1,421	5,660	558,808	565,889
2543	5,847	2,723	371,108	379,678
2544	2,680	4,860	273,405	280,945

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยมูลค่ารวมของสินเชื่อทั้ง 2 ประเภทดังกล่าวมีมูลค่ารวมกันถึง 948,872 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2544 คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 16.68 ของสินเชื่อรวมทั้งระบบ โดยมีธนาคารพาณิชย์เป็นผู้นำหลักในการปล่อยสินเชื่อทั้งสองประเภท ดังแสดงในตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2544

สถาบันการเงิน	2541	2542	2543	2544
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
1.ธนาคารพาณิชย์	924,012 (-2.29)	900,343 (-2.56)	700,882 (-22.15)	599,285 (14.50)
2.ธอส.	295,978 (6.19)	282,865 (-4.43)	276,154 (-2.37)	277,518 (0.49)
3.บริษัทเงินทุน	139,568 (-8.57)	54,101 (-61.24)	38,296 (-29.21)	34,303 (10.43)
4.อื่นๆ	28,376 (1.71)	25,467 (-10.25)	29,026 (13.97)	37,766 (30.11)
รวม	1,387,934 (1.28)	1,262,776 (-9.02)	1,044,358 (-17.30)	948,872 (-9.14)
สินเชื่อรวมทั้งระบบ	7,360,403 (-9.90)	6,478,576 (-12.00)	5,962,514 (-8.00)	5,686,000 (-4.64)
สัดส่วน (%)	18.85	19.45	17.5	16.68

หมายเหตุ:ตัวเลขในวงเล็บแสดงอัตราการเติบโต

ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากบทบาทของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในการเป็นตัวขับเคลื่อนที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังได้กล่าวไปแล้วข้างต้น ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความสัมพันธ์อย่างมีอากแยกจากกันได้ และเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกจัดเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญในฐานะภาคเศรษฐกิจนำ (Leading Sector) ที่ส่งผลต่อการเติบโตและการถดถอยของเศรษฐกิจไทยมาโดยตลอด โดยเฉพาะวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 ที่กลายเป็นบทเรียนครั้งสำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และของประเทศไทย จึงอาจกล่าวได้ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีส่วนเกี่ยวข้องกับสิ่งที่เรียกว่าภาวะการณ์เจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยเช่นเดียวกัน

#### 4.1 ความสำคัญของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อระบบเศรษฐกิจ

ความสำคัญของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อระบบเศรษฐกิจสามารถพิจารณาได้จากสัดส่วนมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Home Loan to GDP) ซึ่งจะเห็นได้ว่ามูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างรวดเร็วมากกว่าการขยายตัวของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ ทำให้สัดส่วนของมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าผลิตภัณฑ์ประชาชาติเพิ่มขึ้นตลอดระยะเวลากว่า 10 ปีนับตั้งแต่ปี 2530 ก่อนที่จะเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 โดยในปี 2530 มีเพียงร้อยละ 3.90 และได้เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 16.77 ในปี 2540 ดังแสดงในตารางที่ 4.3

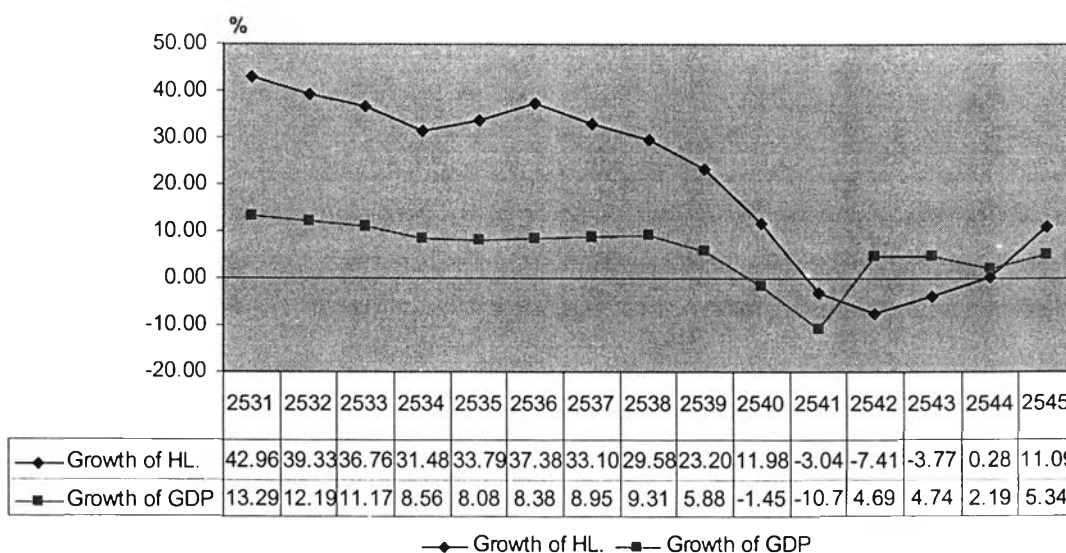
ตารางที่ 4.3 ความสัมพันธ์ระหว่างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2530-2545

ปี	H.L.	Growth of HL.	GDP	Growth of GDP	HL:GDP
2530	50,657		1,376,800		3.68
2531	72,421	42.96	1,559,800	13.29	4.64
2532	100,905	39.33	1,750,000	12.19	5.77
2533	138,002	36.76	1,945,400	11.17	7.09
2534	181,446	31.48	2,111,900	8.56	8.59
2535	242,764	33.79	2,282,600	8.08	10.64
2536	333,518	37.38	2,473,900	8.38	13.48
2537	443,899	33.10	2,695,400	8.95	16.47
2538	575,211	29.58	2,946,300	9.31	19.52
2539	708,633	23.20	3,119,600	5.88	22.72
2540	793,521	11.98	3,074,500	-1.45	25.81
2541	769,379	-3.04	2,743,400	-10.77	28.04
2542	712,402	-7.41	2,872,000	4.69	24.81
2543	685,544	-3.77	3,008,000	4.74	22.79
2544	687,458	0.28	3,074,000	2.19	22.36
2545	763,665	11.09	3,238,000	5.34	23.58

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้การขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับการเติบโตทางเศรษฐกิจ (GDP) แต่การเคลื่อนไหวค่อนข้างรุนแรงกว่า กล่าวคือ เมื่อระบบเศรษฐกิจขยายตัวสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะกระตือรือร้นได้เร็ว และขยายตัวได้มากกว่า และในทางตรงข้ามเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไปอยู่ในภาวะซบเซา สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวได้เร็วและมากกว่า หรืออาจถึงขั้นชะงักงัน ดังจะเห็นได้จากแผนภาพที่ 1 ซึ่งแสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจนในช่วงปี 2530-2533 ซึ่งเป็นยุคของอสังหาริมทรัพย์ (Property Boom) ทำให้มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก และในปี 2539-2540 ซึ่งถือเป็นภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ

แผนภาพที่ 4.1 ความสัมพันธ์โดยเปรียบเทียบระหว่างอัตราการเปลี่ยนแปลงของการการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ GDP ตั้งแต่ปี พ.ศ.2531-2545



ที่มา:จากการคำนวณ

บทความนี้ นอกจากจะชี้ให้เห็นถึงบทบาทความสำคัญของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบเศรษฐกิจแล้ว ในส่วนต่อไปจะได้กล่าวถึงความสัมพันธ์เชื่อมโยงระหว่างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะรุ่งเรืองและตกต่ำเป็นวัฏจักร ดังนั้นการศึกษาที่จะกล่าวต่อไปจะได้ศึกษาวงจรการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นวัฏจักรสอดคล้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในช่วงก่อนและหลังการเกิดสถานการณ์ตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งผลต่อการชะงักงันในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ตลอดจนสถานการณ์การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

## 4.2 สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

ในการศึกษาครั้งนี้จะมุ่งวิเคราะห์ให้เห็นถึงวงจรเฟื่องฟูและตกต่ำของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยนับตั้งแต่ก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ ก็คือตั้งแต่ปี 2530 จนถึงสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน พร้อมทั้งชี้ให้เห็นถึงสภาพปัญหา มาตรการในการแก้ไขปัญหาของภาครัฐฯ และแนวโน้มของสินเชื่อที่อยู่อาศัยว่าจะมีทิศทางเป็นอย่างไร ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนผู้ซื้อบ้าน ผู้ประกอบการ สถาบันการเงินและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการวางแผนการดำเนินการต่อไป

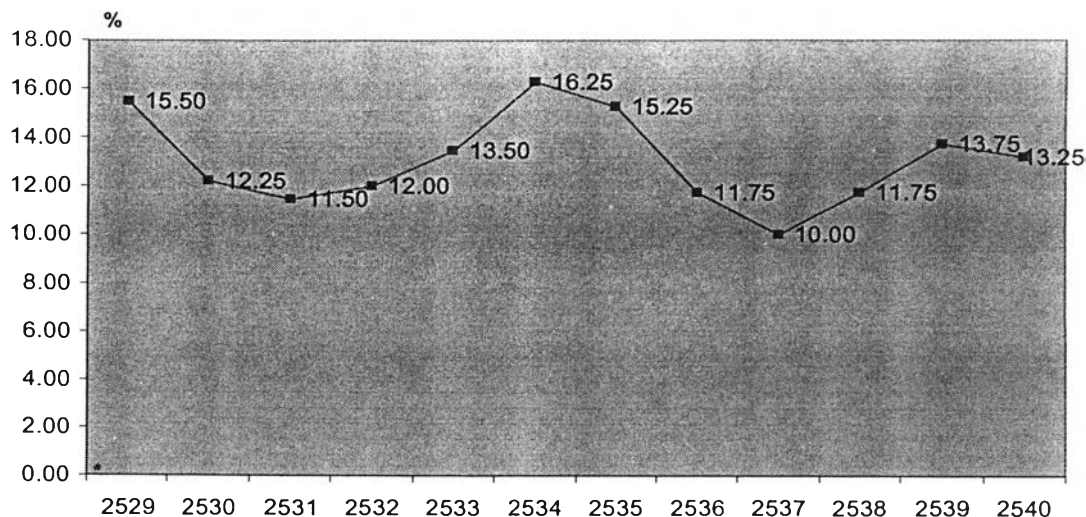
### 4.2.1 การขยายตัวในช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ 2530-2540

ยุคทองของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พศ.2530-2533)

เนื่องจากในช่วงก่อนปี 2530 อุปทานที่อยู่อาศัยมีจำนวนน้อยกว่าอุปสงค์อันเนื่องมาจากผู้ประกอบการประสบปัญหาขาดแหล่งเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการ จนกระทั่งในปี 2529 รัฐบาลได้ให้ความสนใจในการแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยของประชาชน โดยได้ตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ ในสังกัดคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ขึ้น เพื่อให้เป็นองค์กรกำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยของประเทศ ซึ่งการแก้ปัญหาภาวะซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยในขณะนั้น มิได้เป็นไปเพื่อมุ่งสนับสนุนให้ประชาชนมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมากขึ้นเท่านั้น หากแต่เป็นไปเพื่อมุ่งสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศโดยใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวนำทางอีกด้วย ทั้งนี้นโยบายกระตุ้นการผลิตที่อยู่อาศัยและนโยบายการเพิ่มกำลังซื้อให้กับประชาชน

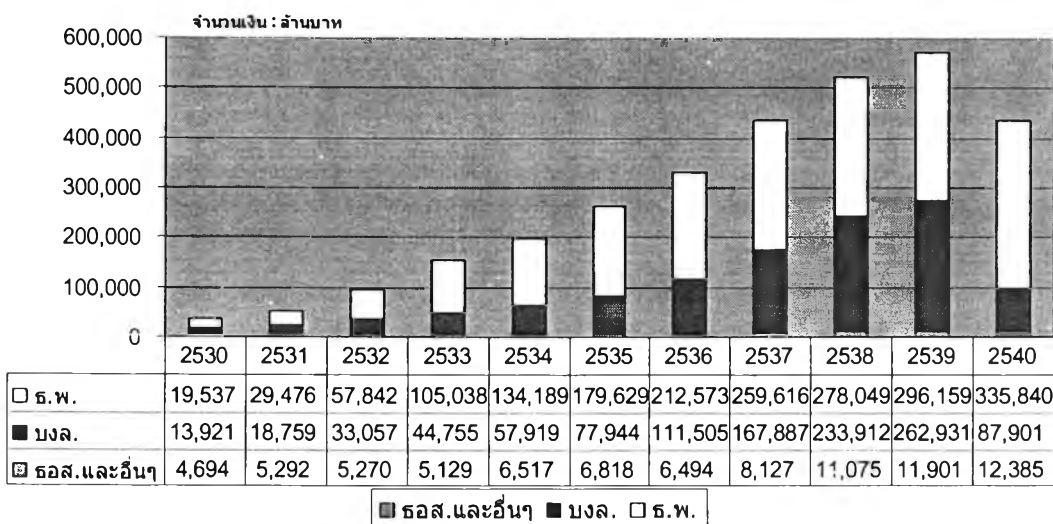
โดยนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มศักยภาพของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในประเทศจะมุ่งเน้นไปที่ปัจจัยด้านการเงินเป็นหลัก โดยรัฐบาลได้พยายามสนับสนุนให้มีการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากนโยบายเปลี่ยนสนามรบย่านประเทศอินโดจีนให้เป็นสนามการค้า และได้ผ่อนคลายมาตรการเข้มงวดทางการเงินลง ทำให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่องสูงขึ้น สถาบันการเงินต่างๆ ได้แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับลดลงจากร้อยละ 15.5 ในปี 2529 เหลือเพียงร้อยละ 12.25 ในปี 2530 และร้อยละ 11.5 ในปี 2532 (แผนภาพที่ 4.2) และทำให้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวมาก ทั้งนี้ ปริมาณสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยคงค้างได้เพิ่มขึ้นจากมูลค่า 38,152 ล้านบาท ในปี 2530 เป็น 154,922 ล้านบาท ในปี 2533 คิดเป็นอัตราการขยายตัวสูงเฉลี่ยร้อยละ 59.5 ต่อปี (แผนภาพที่ 4.3)

แผนภาพที่ 4.2 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529 – 2540



ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย

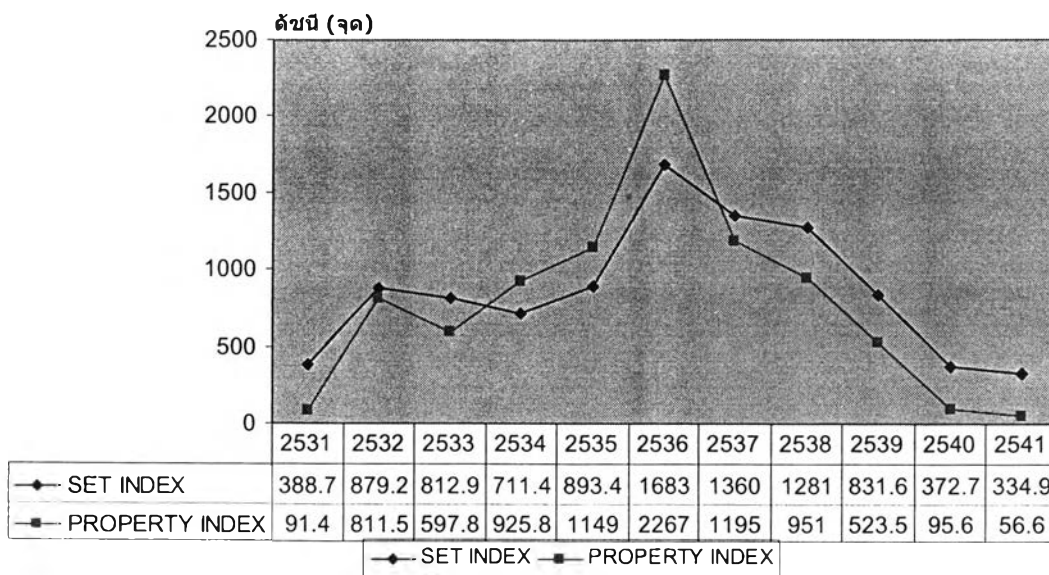
แผนภาพที่ 4.3 สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยคงค้าง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2530-2540



ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยสนับสนุนด้านการเงินเพิ่มเติมจากรายได้ผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอยู่ในภาวะคึกคัก ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯพุ่งขึ้นจาก 388 จุดในปี 2531 เป็น 879 จุดในปี 2532 นอกจากนั้นดัชนีการซื้อขายหุ้นในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ได้พุ่งขึ้นอย่างร้อนแรงจาก 91 จุดในปี 2531 เป็น 811 จุดในปี 2532 (แผนภาพที่ 4.4) ตลอดจนการออกตราสารหนี้หลายประเภท ซึ่งเป็นแหล่งเงินต้นทุนตำแหน่งใหม่ของผู้ประกอบการนอกเหนือจากการพึ่งพาสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

แผนภาพที่ 4.4 ดัชนีการซื้อขายหลักทรัพย์ (SET INDEX) และดัชนีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (PROPERTY INDEX) ตั้งแต่ปี พ.ศ.2531-2541

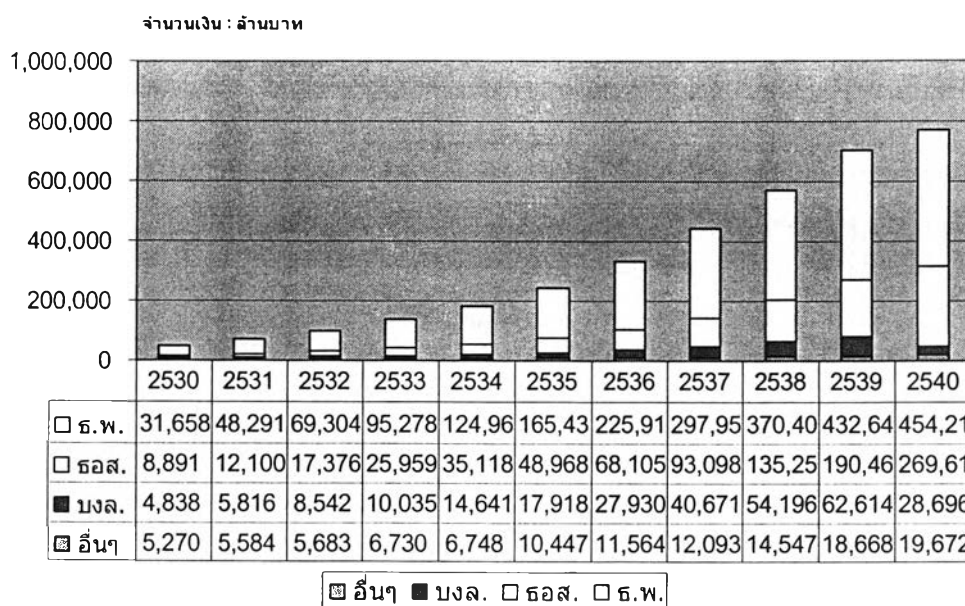


ที่มา:ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นโยบายการกระตุ้นกำลังซื้อและการผลิตที่อยู่อาศัยของรัฐบาลดังกล่าว ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัวขึ้น โดยได้มีการขยายตัวสูงจากที่ตกต่ำมากที่สุดร้อยละ 4.6 ในปี 2528 เป็นร้อยละ 5.5 ในปี 2529 และเพิ่มเป็นร้อยละ 9.5 ในปี 2530 ต่อมาได้ก้าวกระโดดสูงถึงร้อยละ 13.3 ในปี 2531 (แผนภาพที่ 4.1) จากภาวะอัตราดอกเบี้ยโตทางเศรษฐกิจของประเทศซึ่งอยู่ในระดับสูง รวมทั้งการที่ประชาชนมีรายได้มากขึ้น และอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงต่อเนื่องมาตลอดตั้งแต่ปี 2529 ทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงสถานการณ์สินเชื่อที่เอื้ออำนวย ดังจะเห็นได้จากสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างในช่วงปี 2530-2533 มีการขยายตัวในระดับสูง คือเฉลี่ยร้อยละ 39.7 ต่อปี (แผนภาพที่ 4.5) ซึ่งเป็นไปในทางเดียวกันกับสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย แต่ไม่ผันผวนมากเหมือนกับสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 59.5



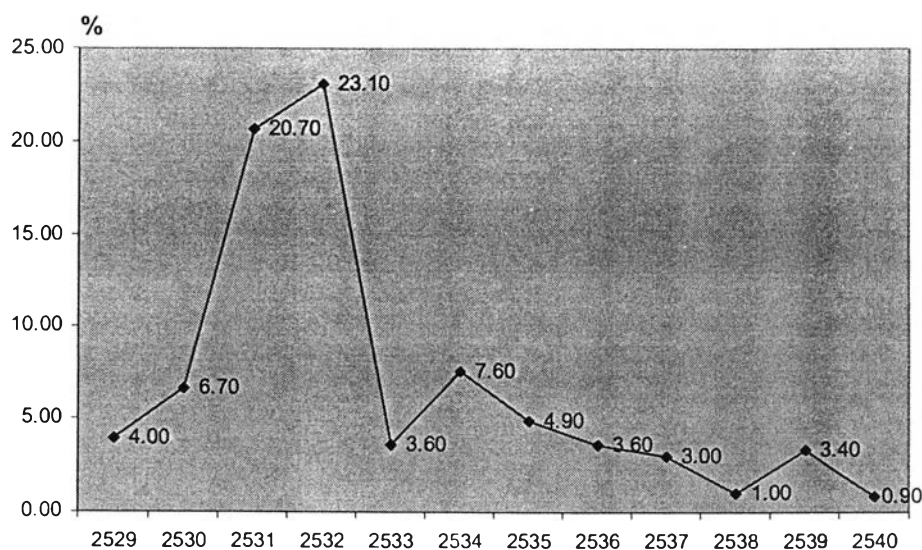
แผนภาพที่ 4.5 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2530-2540



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

จากสภาพเศรษฐกิจที่เจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ความเชื่อมั่นที่มีต่อบรรยากาศการลงทุนที่แจ่มใสมากในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และด้วยความเชื่อจากประสบการณ์ในอดีตที่ว่า ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีหลักประกันคุ้มเสมอ (ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่เคยลดลง) สภาพการเก็งกำไรจึงเกิดขึ้นอย่างแพร่หลายไม่ว่าจะเป็นอสังหาริมทรัพย์รูปแบบและระดับราคาใดก็ถูกนักเก็งกำไรจับจองไว้ จนผู้ซื้อที่ต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงจำนวนมากไม่สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ เพราะมีราคาสูงเกินความเป็นจริง ดังจะเห็นได้จากอัตราการแข่งขันราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นมากที่สุดในช่วงปี 2530-2532 (แผนภาพที่ 4.6) ซึ่งราคาที่สูงขึ้นเป็นแรงจูงใจให้ผู้ประกอบการมีการสะสมที่ดินเพื่อรอการพัฒนาออกสู่ตลาดและเร่งเปิดขายโครงการใหม่ๆ จำนวนมาก จากสภาพการเก็งกำไรที่เกิดขึ้นทั้งกับนักลงทุน ผู้บริโภค และผู้ประกอบการนี้ นับเป็นภาพลวงตาทางเศรษฐกิจที่ได้สะสมและซ่อนเร้นจนกลายเป็นจุดเริ่มต้นที่สำคัญของการเกิดวิกฤตการณ์อสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาต่อมา

แผนภาพที่ 4.6 อัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงดัชนีราคาที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ.2529-2540



ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาวะชะลอตัวชั่วคราวในปี พ.ศ.2534-2535 และการขยายตัวค่อนข้างสูงในปี พ.ศ. 2536-2537

ในช่วงปลายปี 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พยายามลดภาวะความร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการจำกัดเพดานการขยายตัวของสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และนโยบายควบคุมอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับสูง ประกอบกับการเกิดสงครามอ่าวเปอร์เซีย (ส.ค. 2533) ทำให้ภาวะเศรษฐกิจชะงักงันไปทั่วโลก โดยในประเทศไทยนั้นภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวลงจากร้อยละ 11.2 ในปี 2533 เหลือเพียงร้อยละ 8.6 ในปี 2534 และ ร้อยละ 8.1 ในปี 2535 (แผนภาพที่ 4.4) จากสภาวะที่เกิดขึ้นดังกล่าวส่งผลให้สภาวะทางการเงินเริ่มฝืด อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ถีบตัวสูงขึ้น โดยอัตราดอกเบี้ยในปี 2533 ปรับตัวสูงขึ้นเป็นร้อยละ 13.5 และร้อยละ 16.25 ในปี 2534 ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2532 คิดเป็นร้อยละ 14.87 เฉลี่ยต่อปี สอดคล้องกับสถานการณ์สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อการซื้อหาที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างในปี 2534 ที่มีอัตราการขยายตัวที่ลดลงจากปี 2532 ถึงร้อยละ 64.35 และร้อยละ 19.8 ตามลำดับ ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินทำให้ขาดแคลนเงินทุนหมุนเวียน และยิ่งไปกว่านั้นการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยทำให้ผู้ซื้อเก็งกำไรไม่สามารถแบกรับภาระอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวสูงขึ้นได้ จึงพากันนำที่อยู่อาศัยออกขายแข่งกับผู้ประกอบการ ที่ดินที่ไม่มีศักยภาพในการพัฒนาแต่ถูกปั่นราคาขึ้นไปในช่วงก่อนหน้าปี 2530-2532 ราคาตกลงอย่างฮวบฮาบ ส่วนอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และอาคารชุดราคาแพงมีการแข่งขันกันขายตัดราคา เพื่อเร่งระบายสินค้า พิจารณาได้จากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในปี

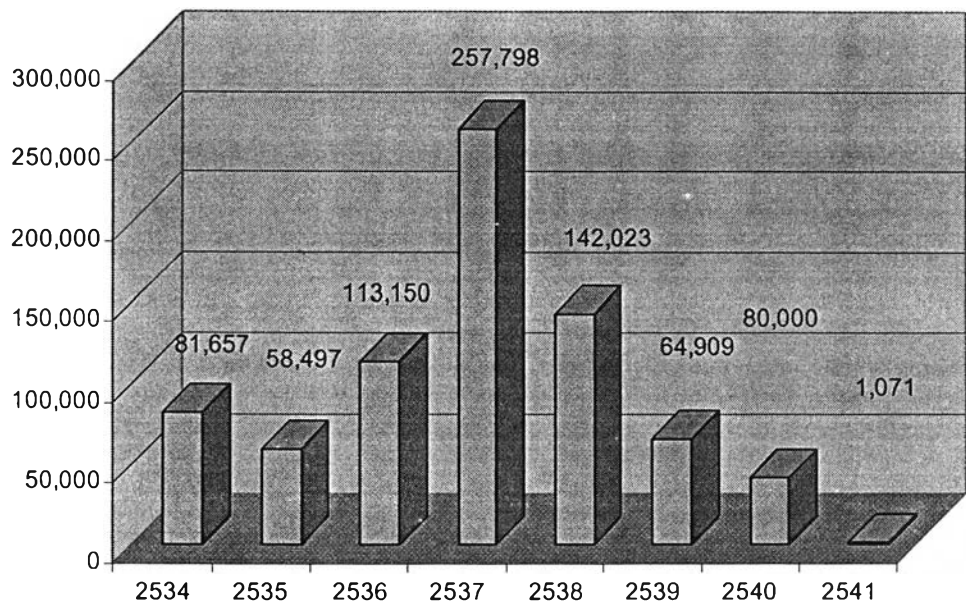
2533 และ 2534 ที่ปรับลดลงมาจากปี 2532 ร้อยละ 3.6 และ 7.6 ตามลำดับ (แผนภาพที่ 4.6) นับว่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวเป็นประสบการณ์ราคาอสังหาริมทรัพย์ตกต่ำเป็นครั้งแรกในประวัติศาสตร์วงการอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม การปรับตัวลดลงของการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาวะตกต่ำทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น เนื่องจากทางการเริ่มแก้ไขปัญหาด้วยการดำเนินนโยบายผ่อนคลายทางการเงินตั้งแต่ปี 2535 โดยทยอยยกเลิกเพดานอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินฝากและเงินกู้ เพื่อช่วยเพิ่มความสามารถในการผ่อนชำระค่างวดในภาคอสังหาริมทรัพย์ให้กับประชาชน ซึ่งเท่ากับเป็นการช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับผู้ประกอบการทำให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และต่อมาในปี 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย โดยการส่งเสริมการลงทุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง โดยภาคเอกชน (โครงการบ้าน BOI) ด้วยการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยขายในระดับราคาไม่เกิน 600,000 บาท และพยายามเน้นกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนมากขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย เช่น กลุ่มทหาร กลุ่มข้าราชการครู เป็นต้น ซึ่งการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนนี้ รัฐบาลเชื่อว่าจะสามารถแก้ไขปัญหาภาวะที่อยู่อาศัยล้นตลาด เช่น ที่เคยเกิดขึ้นมาแล้วในช่วงปี 2530-2532

นอกจากการสนับสนุนการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยโครงการบ้าน BOI แล้ว รัฐบาลยังสนับสนุนด้านการเงิน โดยการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายกฎเกณฑ์การดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS (Bank for international Settlements : BIS) ซึ่งได้กำหนดให้เงินกู้ที่อยู่อาศัยมีน้ำหนักความเสี่ยงเพียงร้อยละ 50 และในปี 2537 ได้บังคับให้บริษัทเงินทุนและเครดิตฟองซิเอร์ปฏิบัติตามกฎ BIS เช่นกันจึงส่งผลให้สถาบันการเงินแข่งขันกันปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ซึ่งทั้งหมดนี้เป็นการเพิ่มอำนาจซื้อให้กับประชาชน นอกจากนี้ในปี 2536 เกิดการเก็งกำไรในตลาดหุ้นมากขึ้น ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ พุ่งขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์จาก 893 จุดในปี 2535 เป็น 1,683 ในปี 2536 เช่นเดียวกับดัชนีกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พุ่งขึ้นจาก 926 จุด ในปี 2534 เป็น 1,149 และ 2,267 จุดในปี 2535 และ 2536 (แผนภาพที่ 4.4) ต่อมาในปี 2537 รัฐบาลได้ประกาศนโยบายเปิดเสรีทางการเงิน (Financial Liberalization) และเปิด ธุรกิจรวมวิเทศธนกิจผ่าน BIBF (Bangkok International Banking Facilities) ทำให้มีเงินลงทุนไหลเข้าจากต่างประเทศจำนวนมาก ภาวะเศรษฐกิจจึงขยายตัวรอบใหม่อีกครั้ง จากร้อยละ 8.1 ในปี 2535 เป็นร้อยละ 8.3 และ 9 ในปี 2536 และ 2537 สถาบันการเงินมีสภาพคล่องจนล้น ต้องแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยสินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อเพื่อการซื้อหาที่อยู่อาศัยของบุคคลทั่วไปคงค้างในปี 2537 ได้มีการขยายตัวจากปี 2534 เฉลี่ย

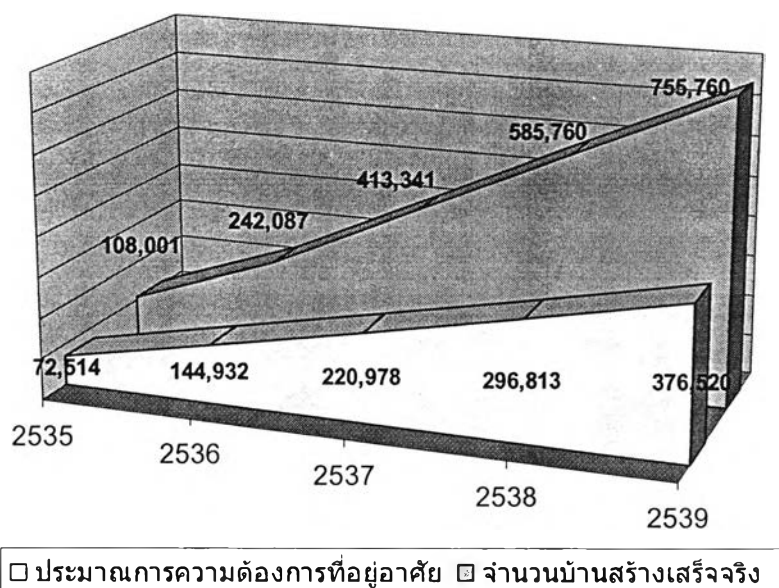
ร้อยละ 30 และ 34.76 ตามลำดับ ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับลดลงมากเป็นประวัติการณ์จากร้อยละ 11.75 ในปี 2536 เป็นร้อยละ 10 ในปี 2537 ซึ่งการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยส่งผลให้เกิดการเก็งกำไรขึ้นอีกครั้งทั้งด้านผู้ซื้อและผู้ประกอบการ ทำให้มีการขยายการลงทุนโดยเปิดโครงการใหม่ จำนวนมหาศาล ได้ส่งผลให้เกิดภาวะบ้านล้นตลาดอย่างเห็นได้ชัด โดยในปี 2537 มีการเปิดขายที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนถึง 250,000 หน่วย ก้าวกระโดดจากปี 2536 ถึง 128% ( แผนภาพที่ 4.7) และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเฉพาะในช่วงปี พ.ศ.2535-2539 เพียง 5 ปี (ในช่วงแผนพัฒนาเศรษฐกิจฯ ฉบับที่ 7) มีจำนวนถึง 755,760 หน่วย เมื่อเทียบกับจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยที่ทางการเคยประมาณไว้เพียง 382,240 หน่วย หรือสูงกว่าที่ได้ประมาณไว้ถึง 2 เท่าตัว ( แผนภาพที่ 4.8)

แผนภาพที่ 4.7 โครงการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2534 - 2541



ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภาพที่ 4.8 ประมาณการความต้องการสะสมของที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจริง



ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากภาวะการณเปิดตัวที่อยู่อาศัยจำนวนมหาศาลในปี 2537 และปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยแล้วเสร็จจำนวนมาก รวมทั้งการซื้อหาที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไรได้เกิดขึ้นอีกครั้งในกลุ่มผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเจ้าของไม่ได้เข้าอยู่อาศัยจริง ทำให้ปรากฏการณ์บ้านว่างมีให้เห็นทั่วไป ส่งผลทำให้ผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มปรับตัวด้วยการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงอย่างมากในปี 2538 จากจำนวน 250,000 หน่วยในปี 2537 เหลือ 150,000 หน่วยในปี 2538 รวมถึงการพยายามลดการขยายโครงการลง และแปรสภาพสินค้าเพื่อความอยู่รอด เช่น การแปรสภาพอาคารชุดพักอาศัยราคาแพงเป็น Serviced Apartment นอกจากนี้ ยังต้องหันมาสนใจปรับการบริหารจัดการองค์กรให้ทันสมัยและเป็นสากลมากขึ้น รวมทั้งการพยายามเข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อที่จะระดมเงินทุนต้นทุนต่ำจากมหาชน และจากต่างประเทศอีกหนึ่ง ดังจะเห็นได้จากจำนวนบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจาก 3 ราย ด้วยมูลค่าสินทรัพย์ 3,353 ล้านบาท ในปี 2532 เป็น 44 ราย ด้วยมูลค่าสินทรัพย์ 334,157 ล้านบาท ในปี 2537 (ตารางที่ 4.4)

### ภาวะถดถอยอันเนื่องมาจากวิกฤติเศรษฐกิจ (2538-2540)

จากจำนวนที่อยู่อาศัยพร้อมขายที่สะสมเป็นจำนวนมาก ส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านการตลาดและการขายอย่างรุนแรง ทำให้ราคาขายที่อยู่อาศัยโดยรวมอยู่ในสภาพที่ทรงตัว และมีบางโครงการที่มีแนวโน้มปรับราคาลง ในขณะที่เดียวกันภาวะด้านอุปสงค์หรือความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยก็มีแนวโน้มหดตัวค่อนข้างมาก เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมที่อ่อนตัวลงเนื่องมาจากในช่วงต้นปี 2538 ได้เกิดความผันผวนทางการเงินในตลาดโลก โดยเฉพาะวิกฤติการณ์ทางการเงินในเม็กซิโก ซึ่งส่งผลต่อความมั่นใจของนักลงทุนที่มีต่อตลาดการเงินใหม่ซึ่งรวมมาถึงประเทศไทยด้วย โดยในช่วงปี 2538-2539 นับเป็นช่วงเวลาที่เสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศเริ่มสั่นคลอน ทั้งการเกิดภาวะเงินเฟ้อและการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด จนทางการต้องเริ่มดำเนินนโยบายทางการเงินที่เข้มงวดเพื่อชะลอการใช้จ่ายในประเทศและลดแรงกดดันของภาวะเศรษฐกิจในช่วงเวลาดังกล่าว ซึ่งมีผลทำให้นักลงทุนต่างไม่มั่นใจในสถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศขณะนั้น ทำให้มีการถอนทุนทั้งในตลาดทุนและตลาดอสังหาริมทรัพย์ออกไป ซึ่งพิจารณาได้ดัชนีตลาดหลักทรัพย์ที่ปรับลดลงเรื่อยๆ จาก 1,682.9 จุดในปี 2536 มาอยู่ที่ 1,360.1 จุดในปี 2537 1,280.8 จุดในปี 2538 และ เหลือเพียง 831.6 จุด ในปี 2539 ซึ่งเท่ากับมีอัตราการปรับตัวลดลงเฉลี่ย 20.24% ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับการปรับตัวลดลงของดัชนีในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวจาก 2,266.6 จุดในปี 2536 เหลือเพียง 523.5 จุดในปี 2539 หรือมีอัตราการปรับลดลงเฉลี่ย 37.54% ต่อปี โดยผลจากภาวะซบเซาของตลาดหลักทรัพย์ ได้ทำให้สภาพคล่องเริ่มตึงตัวมาตลอดและยิ่งจุดให้ภาวะเศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวลงอีก ซึ่งจะเห็นได้จากตัวเลขแสดงอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศปี 2538 ที่ปรับลดลงเหลือเพียง 5.9% และ -1.4% ในปี 2539 ซึ่งนับว่าอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศที่ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี ภาวะตกต่ำของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงนี้จึงเกิดขึ้นทั้งจากปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกธุรกิจ กล่าวคือส่วนหนึ่งเป็นผลจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ และอีกส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากปัญหาที่มีอุปทานส่วนเกินสะสมอยู่มากจากการขยายตัวของอาคารชุดราคาแพงในช่วงปี 2530-2533 และการเพิ่มจำนวนของอาคารชุดราคาถูกในปี 2537-2538 อย่างไรก็ตาม นับตั้งแต่ปี 2539 การชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มปรากฏชัดเจนขึ้น เมื่อสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เริ่มชะลอนับตั้งแต่ปี 2538 ดังแสดงในตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.4 จำนวนรายและมูลค่าสินทรัพย์ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2532-2540

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย									
	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
จำนวนราย	3	7	14	18	43	44	45	46	40
มูลค่า สินทรัพย์ (ล้านบาท)	3,353.2	13,759.5	36,570.7	96,474.8	230,734.6	334,157.1	428,057.1	496,485.8	472,218.0
% Δ	425.1	310.3	165.8	163.8	139.2	44.8	28.1	16.0	-4.9

ที่มา:ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตารางที่ 4.5 สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทยและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2533-2540

สินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (ธนาคารพาณิชย์ไทย และ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์)												
ปี	ล้านบาท						อัตราการเปลี่ยนแปลง (%)					
	สินเชื่อพัฒนาโครงการ			สินเชื่อที่อยู่อาศัย			สินเชื่อพัฒนาโครงการ			สินเชื่อที่อยู่อาศัย		
	ธพ.ไทย	บง.	รวม	ธพ.ไทย	บง.	รวม	ธพ.ไทย	บง.	รวม	ธพ.ไทย	บง.	รวม
2533	172,815	72,227	245,042	92,170	10,250	102,420	81.1	71.4	78.2	133.5	34.6	117.5
2534	199,383	99,768	299,151	124,426	15,108	139,534	15.4	38.1	22.1	35.0	47.4	36.2
2535	244,386	120,691	365,077	164,035	17,585	181,620	22.6	21.0	22.0	31.8	16.4	30.2
2536	296,149	163,757	459,906	223,805	27,930	251,735	21.2	35.7	26.0	36.4	58.8	38.6
2537	348,831	239,673	588,504	302,941	40,671	343,612	17.8	46.4	28.0	35.4	45.6	36.5
2538	384,869	325,923	710,792	366,916	54,205	421,121	10.3	36.0	20.8	21.1	33.3	22.6
2539	412,666	362,841	775,507	427,501	62,619	490,120	7.2	11.3	9.1	16.5	15.5	16.4
2540	465,530	123,963	589,493	441,603	28,697	470,300	12.8	-65.8	-24.0	3.3	-54.2	-4.0

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

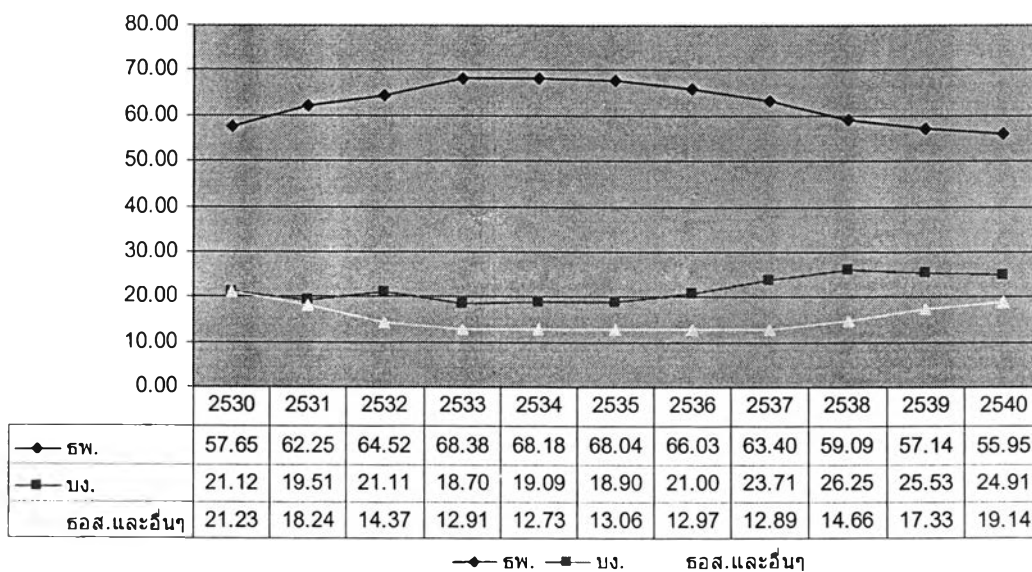


จากตารางที่ 4.5 จะพบว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงของการให้สินเชื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภท คือ สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลงโดยตลอดนับตั้งแต่ปี 2538 โดยยอดรวมของการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการในปี 2538 อยู่ที่ 710,792 ล้านบาท ได้มีการปรับตัวลดลงร้อยละ 9.1 และ -24.0 ในปี 2539 และ 2540 ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2538 อยู่ที่ 421,121 ล้านบาท ได้มีการปรับตัวลดลงถึงร้อยละ 16.4 และ -4.0 ในปี 2539 และ 2540 ตามลำดับ ซึ่งการปรับตัวลดลงของสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางที่ต้องพึ่งเงินจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในธุรกิจ นอกเหนือจากผู้ประกอบการขนาดกลางและขนาดเล็กนอกตลาดหลักทรัพย์แล้ว ในช่วงเวลาดังกล่าวผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ก็เริ่มได้รับผลกระทบจากภาวะซบเซาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่องเช่นกัน ซึ่งสาเหตุส่วนหนึ่งเกิดจากการที่บริษัทเหล่านี้ได้เร่งขยายธุรกิจจนมากเกินไป โดยเฉพาะในปี 2532-2533 ซึ่งมีการเร่งระดมทุนเพิ่มในช่วงที่ตลาดหุ้นกำลังคึกคักปีละกว่า 3 เท่าตัว และมีการนำเงินทุนดังกล่าวไปซื้อที่ดินเปล่าไว้จำนวนมากเพื่อรอการพัฒนา และบางส่วนเป็นการซื้อในลักษณะเก็งกำไร เมื่อภาวะเศรษฐกิจซบเซาค่าลงซื้อของประชาชนอ่อนลง การลงทุนในโครงการใหม่ๆหายไป ตามกำลังซื้อ โครงการเก่าส่วนใหญ่เลิกกิจการหรือมีการชะลอการลงทุน และบริษัทผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถนำที่ดินที่พัฒนาออกขายได้ จึงเป็นภาระหนี้ของบริษัทในการชำระดอกเบี้ยและผู้ประกอบการบางรายขาดสภาพคล่องจนไม่สามารถชำระดอกเบี้ยให้กับสถาบันการเงินที่ให้กู้ยืมได้ ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เมื่อผู้ประกอบการประสบปัญหาการขาดสภาพคล่อง อันเป็นผลมาจากการหดตัวลงของยอดขาย ส่งผลให้สถาบันการเงิน โดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนซึ่งมีส่วนแบ่งตลาดของสินเชื่อ โครงการที่อยู่อาศัยมากที่สุด (แผนภาพที่ 4.10) ต้องประสบกับปัญหาการไม่สามารถเรียกเก็บเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้จากผู้ประกอบการได้ครบถ้วนเช่นในอดีตที่ผ่านมา อีกทั้งการปล่อยสินเชื่อ โครงการที่อยู่อาศัยอย่างหละหลวมโดยไม่ได้มีการพิจารณาความน่าเชื่อถือทางด้านเครดิตของผู้กู้ และมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันทำให้สถาบันการเงินต่างๆ ต้องประสบปัญหาหนี้คือคุณภาพตามมาเป็นจำนวนมาก โดยจำนวนหนี้เสียและหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-performing Loans : NPL) ของสถาบันดังกล่าวเพิ่มสูงขึ้นมาจนกระทั่งกระทรวงการคลังมีคำสั่งเมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2540 ให้บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์จำนวน 16 แห่ง ระงับการดำเนินการชั่วคราวและต่อมาเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2540 ก็ได้การระงับการดำเนินกิจการเพิ่มเติมอีกจำนวน 42 บริษัท รวมเป็น 58 บริษัท ต่อมาภายหลังจากได้

พิจารณาแผนการแก้ไขฟื้นฟูกิจการของสถาบันการเงิน 58 แห่งแล้วกระทรวงการคลังได้มีมติเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2540 อนุญาตให้สถาบันการเงินเพียง 2 แห่งคือ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์บางกอก อินเวสต์เมนท์ จำกัด และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เกียรตินาคนิ จำกัด สามารถเปิดดำเนินการได้ ส่วนสถาบันการเงินที่เหลืออีก 56 แห่ง ไม่ผ่านการพิจารณาและต้องปิดกิจการลงอย่างถาวร

แผนภาพที่ 4.10 ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2530-2540



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ การขยายตัวของ NPL อย่างรวดเร็วยังมีผลต่อธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหลักในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยในวันที่ 17 กันยายน 2540 บริษัท สแตนดาร์ดแอนด์พัวร์ ได้ประกาศลดอันดับความน่าเชื่อถือของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ของประเทศ ไทย อันประกอบด้วย ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และธนาคาร เอเชีย ซึ่งการปรับลดอันดับครั้งนี้ได้ใช้เกณฑ์ของระดับความแข็งแกร่งในการด้านผลกระทบทางการเงินจากการเพิ่มขึ้นของปริมาณ NPL ซึ่งผลจากการปรับตัวสูงขึ้นของ NPL ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีการตั้งสำรองที่เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย โดยสรุปยอดการสำรองหนี้จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐานและหนี้สงสัยจะสูญทั้งหมดตลอดปี 2540 ปรากฏว่าธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีการตั้งสำรอง 130,526 ล้านบาท เมื่อเทียบกับตัวเลขสำรองในปี 2539 ซึ่งมีเพียง 17,815 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 632 ซึ่งนับเป็นอัตราการเพิ่มที่สูงมาก และในจำนวนการตั้งสำรองในปี 2540 นี้ส่วนใหญ่ร้อยละ 86 (112,983 ล้านบาท) เป็นการกันสำรองในช่วงครึ่งปีทำให้ผลการดำเนินการของธนาคารพาณิชย์ดกต่ำลงมาก (แสดงในตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.6 จำนวนเงินสำรองค่าเผื่อนี้สูญของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย ปี พ.ศ.2540

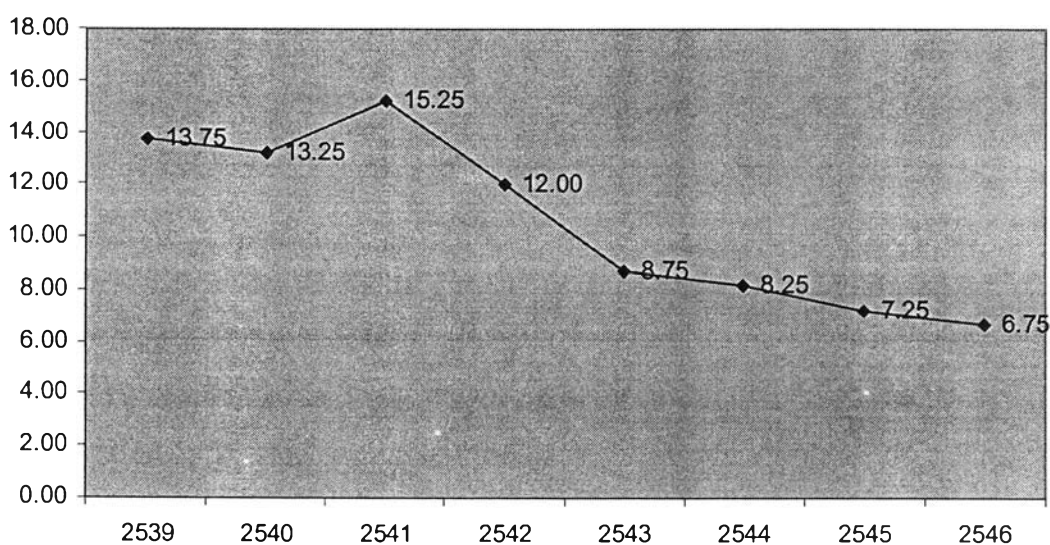
ธนาคาร	สำรองค่าเผื่อนี้สูญ (ล้านบาท)		เปลี่ยนแปลง %
	ปี 2539	ปี 2540	
กรุงเทพ	5,705	28,368	379.30
กรุงไทย	3,149	19,102	506.50
กสิกรไทย	2,335	16,810	620.10
ไทยพาณิชย์	1,124	11,596	931.80
กรุงศรีอยุธยา	1,234	7,798	531.70
ทหารไทย	650	3,506	439.20
มหานคร	800	4,376	447.10
ศรีนคร	816	24,840	2,941.10
นครหลวงไทย	880	5,679	545.30
เอเชีย	460	1,610	250.00
ไทยท努	472	3,666	676.90
สหธนาคาร	-	2,087	n.a.
นครชน	118	1,053	792.40
แหลมทอง	72	107	48.60
รวม	17,815	130,562	632.90

ที่มา:ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารพาณิชย์มีความจำเป็นในการตั้งสำรองหนี้เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่ผลประกอบการของธนาคารก็ไม่เอื้ออำนวยให้ธนาคารสามารถตั้งสำรองหนี้ดังกล่าวเพิ่มขึ้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากการชะลอตัวของรายได้ รวมทั้งธนาคารต้องแบกรับภาระค่าใช้จ่ายด้านดอกเบี้ยเงินฝากที่เพิ่มขึ้นจากการแข่งขันระดมเงินฝาก ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่จึงต้องแก้ปัญหาด้วยการเพิ่มทุนจดทะเบียน ธนาคารขนาดกลางซึ่งประสบปัญหาในการเพิ่มทุนนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยได้เข้าไปจัดการปรับโครงสร้างการบริหารงานและปรับโครงสร้างเงินทุนโดยดำเนินการลดทุนและให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในธนาคารดังกล่าว ส่วนธนาคารขนาดเล็กแต่ละแห่งได้มีการเจรจาผู้ร่วมทุนรายใหม่จากต่างประเทศ ซึ่งปัญหาต่างๆ ดังกล่าวได้ส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินในประเทศขาดสภาพคล่องอย่างหนัก จนจำเป็นต้องจำกัดหรือลดการให้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย ทำให้ผู้ประกอบการทั้งที่อยู่ในและนอกตลาดหลักทรัพย์จำเป็นต้องชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ออกไป ดังจะเห็นได้จากการหดตัวของโครงการที่เปิดตัวใหม่อย่างมหาศาลในปี 2541 โดยคิดเป็นการปรับลดลงถึงร้อยละ -97.4 ซึ่ง

นอกจากสถาบันการเงินจำเป็นต้องชะลอการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการแล้ว ยังชะลอหรือเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้ซื้อบ้านรายย่อยอีกด้วย ดังนั้นในช่วงปี 2541 จึงเกิดปัญหาความฝืดเคืองสินเชื่อ (credit crunch) ขึ้นในระบบการเงิน ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ในปี 2541 เป็นร้อยละ 15.25 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 15.09 เมื่อเทียบกับปี 2540 ดังแสดงในแผนภาพที่ 4.10

แผนภาพที่ 4.10 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (MLR) ตั้งแต่ปี พ.ศ.2539-2546



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

เมื่อแหล่งเงินกู้สำหรับผู้ซื้อบ้านถูกจำกัดตัวลง ผู้ซื้อบ้านที่อยู่ระหว่างผ่อนค่างาก็ไม่สามารถที่จะหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้ การโอนกรรมสิทธิ์ต้องหยุดชะงัก จนทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถนำรายได้จากการโอนเข้ามาใช้ในการพัฒนาโครงการของตนได้ และส่งผลต่อปัญหาหนี้ค้างของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น นอกจากนั้นอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงยังมีผลให้ผู้คิดจะซื้อบ้านชะลอการตัดสินใจเอาไว้ด้วย ทำให้ในปี 2541 สถาบันการเงินต่างๆ ไม่สามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากนัก ทำให้ปริมาณการปล่อยสินเชื่อใหม่ทั้งระบบในปี 2541 ลดลงถึง -47% จากปี 2540 จากสถานการณ์ดังกล่าวรัฐบาลจึงพยายามออกมาตรการต่างๆ เพื่อช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเชื่อว่าหากภาคอสังหาริมทรัพย์มีการฟื้นตัวก็จะทำให้เศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัวขึ้นด้วย

#### 4.2.2 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและตลาดที่อยู่อาศัยหลังวิกฤตเศรษฐกิจจนถึงปัจจุบัน

ผลจากใช้มาตรการต่างๆของภาครัฐได้ช่วยทำให้นับตั้งแต่ปลายปี 2541 เป็นต้นมา สภาพคล่องของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างๆ เริ่มคลี่คลายและปรับตัวดีขึ้น และถึงแม้ว่าสถาบันการเงินจะยังคงเผชิญปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระดับสูงและ และยังคงหาเงินทุนเพื่อสำรองหนี้สูญมากขึ้น แต่สถาบันเหล่านี้ก็ต้องหาทางในการปล่อยสินเชื่อดูด้วยความระมัดระวังเพื่อหารายได้เพิ่มขึ้น ในขณะที่การปล่อยสินเชื่อประเภทการค้า,อุตสาหกรรมลดลง เพราะเริ่มมีความเสี่ยงสูง สถาบันการเงินจึงหันมาให้ความสนใจในสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปมากขึ้น เนื่องจากเห็นว่าความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อประเภทอื่น เพราะมีหลักทรัพย์คือบ้าน และที่ดินเป็นหลักประกันค้ำมูลหนี้ นอกจากนี้ภาระการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อประเภทนี้มีเพียงร้อยละ 50 เท่านั้น ดังนั้นนับตั้งแต่ปี 2542 เป็นต้นมาสถาบันการเงินต่างๆจึงแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันอย่างเข้มข้นมากขึ้น ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงเรื่อยๆ ดังจะเห็นได้จากการปรับตัวลดลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ จากร้อยละ 15.25 ในปี 2541 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 12.00 และ 8.75 ในปี 2542 และ 2543 ตามลำดับ ทำให้ภาวะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีแนวโน้มสดใสขึ้นอีกครั้ง อีกทั้งรัฐบาลยังคงออกมาตรการเพื่อกระตุ้นการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกหลายระลอกหลังจากเกิดวิกฤติเศรษฐกิจ ทำให้การแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มทวีความรุนแรงมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับดัชนีชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มสดใสขึ้นเช่นกัน โดยเฉพาะพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลทั้งประเทศขยายตัวเป็นปีแรกในปี 2543 หลังจากหดตัวต่อเนื่องมานานหลายปี โดยปี 2543 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 14.7 เป็น 7.6 ล้านตารางเมตร ในจำนวนนี้ร้อยละ 64.25 เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวถึงร้อยละ 28.4 ขณะเดียวกันค่าธรรมเนียมจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศในปี 2543 มูลค่า 3,434.7 ล้านบาท เป็นการปรับตัวลดลงน้อยที่สุดเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่เกิดวิกฤติเศรษฐกิจ โดยคิดเป็นการปรับลดลงเพียงร้อยละ 4 เท่านั้นก่อนที่ตัวเลขดังกล่าวจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นปีแรกในปี 2544 มีมูลค่าถึง 3,780.4 ล้านบาท นับเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 (ตารางที่ 4.7)

อย่างไรก็ดีหากพิจารณาส่วนแบ่งตลาดของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2543 จะพบว่าในส่วนของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินหลักที่ให้กู้ยืมในตลาดดังกล่าวและมีส่วนแบ่งสูงที่สุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง กล่าวคือร้อยละ 40.80 ณ สิ้นปี 2543 (ตารางที่ 4.8) เพราะความชำนาญเฉพาะด้านที่มีมานานและคิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ อย่างไรก็ดี ในระยะหลังธนาคารพาณิชย์ได้พยายามเสนอ

รูปแบบการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อแข่งขันส่วนแบ่งตลาดและเปิดโอกาสให้ผู้ต้องการกู้ยืมมีทางเลือกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น เมื่อพิจารณาเป็นรายกลุ่มสถาบันการเงินพบว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์โดยรวมมีส่วนแบ่งตลาดดังกล่าวสูงที่สุด สำหรับกลุ่มบริษัทเงินทุน ซึ่งในอดีตมีส่วนแบ่งตลาดโดยรวมเกือบครึ่งหนึ่งของ ธอส. ได้ถูกทางการระงับการดำเนินกิจการในช่วง ปี 2540 เป็นจำนวนมาก จึงเสียส่วนแบ่งตลาดให้แก่ธนาคารพาณิชย์ และ ธอส. ไป ในขณะที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นธุรกรรมหลักเช่นเดียวกับ ธอส. แต่เนื่องจากในปี 2543 มีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์แค่เพียง 10 บริษัท และมีขนาดเล็กมาก ทำให้เสียส่วนแบ่งตลาดและไม่ค่อยมีบทบาทในตลาดนี้มากนัก ส่วนสินเชื่อเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2543 พบว่าธนาคารพาณิชย์ยังเป็นคงสถาบันการเงินที่มีบทบาทหลักในการให้สินเชื่อประเภทดังกล่าว โดยมีส่วนแบ่งตลาดสูงกว่าสถาบันการเงินอื่นๆมาก คิดมีส่วนแบ่งตลาดในสินเชื่อประเภทดังกล่าวถึงร้อยละ 91.5 (ตารางที่ 4.9) ซึ่งเท่ากับการที่ธนาคารพาณิชย์ยังคงรักษาบทบาทการเป็นผู้นำในการปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเฉกเช่นในช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ

ตารางที่ 4.7 เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2539-2544

ดัชนีชี้วัด	2539	2540	2541	2542	2543	2544
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งประเทศ						
• จำนวนราย : ราย	812,144	716,260	486,857	440,976	467,931	532,742
Δ%	(-9.0)	(-11.8)	(-32.0)	(-9.4)	(6.1)	(13.8)
• ค่าธรรมเนียม : ล้านบาท	8,825.8	6,778.9	4,182.3	3,579.6	3,434.7	3,780.4
Δ%	(11.4)	(-23.2)	(-38.3)	(-14.4)	(-4.0)	(10.0)
พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ในเขตเทศบาลทั่วประเทศ :	26,750,084	21,745,901	7,442,065	6,631,681	7,604,504	8,958,988
ตารางเมตร						
Δ%	(-27.3)	(-18.7)	(-65.8)	(-10.9)	(14.7)	(17.8)
• ที่อยู่อาศัย	16,593,433	11,546,086	4,568,962	3,805,548	4,886,212	6,393,258
• พาณิชยกรรม	8,136,319	8,485,163	1,902,466	2,057,553	1,882,832	1,701,653
• อื่นๆ	2,020,332	1,714,652	970,636	768,581	835,460	864,077

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.8 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2544

สถาบันการเงิน	2541		2542		2543		2544	
	ล้านบาท	Δ%	ล้านบาท	Δ%	ล้านบาท	Δ%	ล้านบาท	Δ%
1.ธนาคารพาณิชย์	417,897	-8.2	386,088	-7.6	361,172	-6.4	256,032	-1.4
2.ธนาคารออมสิน	24,224	9.7	23,066	-4.8	26,844	16.4	35,040	30.5
3.ธนาคารอาคาร สงเคราะห์	294,011	6.6	280,884	-4.5	275,737	-1.8	274,454	-0.5
4.บริษัทเงินทุน	22,171	-22.7	12,648	-43.0	10,886	-13.9	9,672	-11.2
5.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	1,865	-22.0	1,362	-27.0	1,107	-18.7	268	-75.8
รวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	760,174	-3.10	703,968	-7.40	675,746	-4.0	675,466	-0.04
สินเชื่อรวมทั้งระบบ	7,360,403	-9.90	6,478,576	-12.0	5,962,514	-8.0	5,686,000	-4.60

ที่มา:ธนาคารแห่งประเทศไทย



ตารางที่ 4.11 การให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2544

สถาบันการเงิน	2541		2542		2543		2544	
	ล้านบาท	Δ%	ล้านบาท	Δ%	ล้านบาท	Δ%	ล้านบาท	Δ%
1.ธนาคารพาณิชย์	506,115	3.2	514,335	1.6	339,710	-34.0	243,253	-28.4
2.ธนาคารอาคารสงเคราะห์	1,967	-32.8	1,981	0.7	1,700	-14.2	3,064	80.3
3.บริษัทเงินทุน	117,391	-5.3	41,453	-64.7	28,624	-30.9	24,631	-14.0
4.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	2,287	1.4	1,039	-54.6	1,075	3.5	2,458	128.6
<b>รวมสินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>627,760</b>	<b>1.3</b>	<b>558,808</b>	<b>-11.0</b>	<b>371,108</b>	<b>-33.6</b>	<b>273,405</b>	<b>-26.3</b>
<b>สินเชื่อรวมทั้งระบบ</b>	<b>7,360,403</b>	<b>-9.9</b>	<b>6,478,576</b>	<b>-12.0</b>	<b>5,962,514</b>	<b>-8.0</b>	<b>5,686,000</b>	<b>-4.6</b>

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี 2544 อัตราดอกเบี้ยทั้งเงินฝากและเงินกู้อยู่ในเกณฑ์ต่ำและสถาบันการเงินมีการแข่งขันในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยการเสนออัตราดอกเบี้ยคงที่ใน 1-3 ปีแรก ณ ระดับเฉลี่ยเพียงร้อยละ 4-6 ต่อปี ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rates : MLR) อยู่ ณ ระดับร้อยละ 7.00-7.50 ต่อปี รวมถึงการยกเว้นค่าธรรมเนียมการกู้ยืม การยืดระยะเวลาผ่อนชำระเงินนานถึง 25-30 ปี ซึ่งช่วยลดภาระการผ่อนชำระต้องงวดลง รวมถึงการมอบส่วนลดในการก่อสร้างและการตกแต่งบ้าน โดยการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำและคงที่นี้มีส่วนช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะจากกลุ่มผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป ทั้งนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเริ่มทรงตัวหลังจากที่ลดลงติดต่อกันมาหลายปี โดย ณ สิ้นปี 2544 มียอดคงค้างรวม 675,466 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปีก่อน อย่างไรก็ตาม มาตรการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินส่วนใหญ่ยังคงลดลงต่อเนื่อง ยกเว้นธนาคารออมสินที่เข้ามามีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยมียอดคงค้าง ณ สิ้นปี 2544 จำนวน 35,040 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 30.5 สำหรับสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประกอบการ สถาบันการเงินยังคงมีนโยบายที่เข้มงวด โดยยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี 2544 มีจำนวนเพียง 273,405 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 26.3 เนื่องจากสถาบันการเงินเองยังต้องบริหารจัดการกับปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non Performing Loan : NPL) ซึ่ง ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2544 สถาบันการเงินทั้งระบบมียอดคงค้าง NPL สูงถึง 477,405 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.4 ของยอดสินเชื่อรวม

อย่างไรก็ดีการบรรลุข้อตกลงในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ทำให้ผู้ประกอบการมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น สามารถเริ่มลงทุนในการพัฒนาที่ดินและโครงการก่อสร้างที่มีศักยภาพทางการตลาด โดยเฉพาะการรับซื้อโครงการจากสถาบันการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) และบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บบส.) ในราคาต่ำกว่าราคาตลาด โดยในปี 2544 การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ประสบความสำเร็จจำนวน 11,793 ราย มูลค่า 347,144 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 21.3 และร้อยละ 25.6 ตามลำดับ ขณะที่ลูกหนี้ซึ่งอยู่ระหว่างปรับปรุงโครงสร้างหนี้เหลือเพียง 665 ราย มูลค่า 12,373 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 58.3 และ 81.8 ตามลำดับ ทั้งนี้ ลูกหนี้ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในปี 2544 เป็นเพียงลูกหนี้รายเล็ก โดยมีมูลค่าเฉลี่ยเพียง 18.6 ล้านบาทต่อราย แสดงดังตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10 การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2544

		2541	2542	2543	2544
อยู่ระหว่างการปรับปรุงโครงสร้างหนี้	ล้านบาท	115,428	217,027	67,908	12,373
	ราย	685	1,821	1,594	665
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้เสร็จ	ล้านบาท	33,733	166,478	276,486	347,144
	ราย	380	5,338	9,724	11,793

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ซึ่งผลจากการที่สภาพคล่องของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น และผลสำเร็จจากยอดขายในโครงการบ้านจัดสรรที่มากขึ้น ทำให้ผลประกอบการโดยรวมในปี 2544 ของกลุ่มบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่เริ่มมีผลประกอบการดีขึ้น และเริ่มมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเป็นครั้งแรกในรอบ 5 ปี นับจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ คิดเป็นมูลค่า 48.67 ล้านบาท นอกจากนี้รัฐบาลยังสนับสนุนให้มีการจัดตั้งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหน่วยงานกลางในการเก็บรวบรวมข้อมูลด้านอสังหาริมทรัพย์ ให้บริการเผยแพร่ ให้คำปรึกษา และพัฒนาความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเป็นประโยชน์ทั้งแก่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริโภค นักลงทุน รวมไปถึงจนถึงธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวทางระมัดระวังมิให้เกิดเหตุการณ์เช่นในปี 2540

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ค่อยๆปรับตัวดีขึ้นและเริ่มฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดตั้งแต่ปี 2544 รวมทั้งขยายตัวอย่างดีต่อเนื่องตลอดมาในปี 2545 และปี 2546 ตามลำดับดังจะเห็นได้จากความต้องการที่อยู่อาศัยยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยในช่วงปี 2546 เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวได้ดีทั้งมูลค่าการซื้อขายที่ดิน (+109.5%) พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง (+33.7%) และยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ (+16.6%) สอดคล้องกับการขยายตัวของจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนในเขตกรุงเทพ-ปริมณฑล ทั้งประเภทบ้านจัดสรรและบ้านสร้างเองที่เพิ่มจากระยะเดียวกันปีก่อนร้อยละ 23.5 และ 1.9 เป็น 9,389 และ 9,318 หน่วย ตามลำดับ แสดงดังตารางที่ 4.11 ซึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์และการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในช่วงปี 2544-2546 มี 3 ประการดังนี้คือ

(1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการจ้างงาน ภาวะเศรษฐกิจที่เริ่มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ในปี 2546 ขยายตัวจากระยะเดียวกันของปีก่อนถึงร้อยละ 6.7 และจำนวนผู้มีงานทำในช่วงปี 2546 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากปีก่อนเป็น 33.8 ล้าน

คน กอปรกับความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง ปัจจัยเหล่านี้มีส่วนช่วยกระตุ้นให้เกิดความต้องการซื้อและลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งส่วนหนึ่งปรับเปลี่ยนพฤติกรรมจากการเช่าบ้านมาเป็นการซื้อบ้านราคาถูกแทน

(2) แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา ทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ช่วยเพิ่มอำนาจซื้อให้ผู้บริโภคจากการลดภาระการผ่อนชำระค่างวด รวมถึงจูงใจให้ผู้มีรายได้น้อยส่วนหนึ่งหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ขณะเดียวกัน สภาพคล่องในระบบการเงินที่ยังคงมีสูง ทำให้ธนาคารพาณิชย์แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย อาทิ การเสนออัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วง 1-3 ปีแรก ณ ระดับเฉลี่ยเพียงร้อยละ 3-5 ต่อปี พร้อมวงเงินกู้สูงถึงร้อยละ 80-100 ของราคาประเมิน และยืดระยะเวลาผ่อนชำระสูงถึง 25-30 ปี เป็นต้น แสดงดังตารางที่ 4.12

(3) รัฐบาลยังคงมีมาตรการกระตุ้นการซื้อหาอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ดังนี้

- การลดค่าจดทะเบียน ซึ่งได้ขยายระยะเวลาสิ้นสุดเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ทั้งค่าจดทะเบียนการโอน (ร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01) ค่าจดทะเบียนการจำนอง (ร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01) และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11)
- การกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ โดยยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาที่เรียกเก็บจากเงินได้จากการขายที่อยู่อาศัยเดิมเพื่อนำไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ซื้อใหม่

ตารางที่ 4.11 เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2545-2547

	หน่วย	2545	2546	2547
พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลทั่วประเทศ	ล้าน ตร.ม.	13.9	18.6	22.7
Δ%		55.1	33.7	22.2
- พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ	ล้าน ตร.ม.	10.2	13.2	16.1
Δ%		59.8	29.3	22.2
มูลค่าซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ	พันล้านบาท	364.0	762.6	721.8
Δ%		74.2	109.5	-5.3
จำนวนรายการซื้อขายที่ดินทั่วประเทศ	ล้านรายการ	0.7	0.9	0.9
Δ%		22.4	35.7	-4.1
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จและจดทะเบียนเพิ่มในเขต กรุงเทพและปริมณฑล	หน่วย	34,035	50,594	62,796
Δ%		0.0	48.7	24.1
สินเชื่อคงค้างเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์	พันล้านบาท	533.2	621.8	723.8
Δ%		8.7	16.6	16.4
-สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย	พันล้านบาท	400.5	474.0	544.7
Δ%		12.5	18.4	14.9
-สินเชื่อผู้ประกอบการ	พันล้านบาท	132.7	147.9	179.1
Δ%		-1.3	11.4	21.1

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4.12 ตัวอย่างการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้บริโภคของสถาบันการเงิน

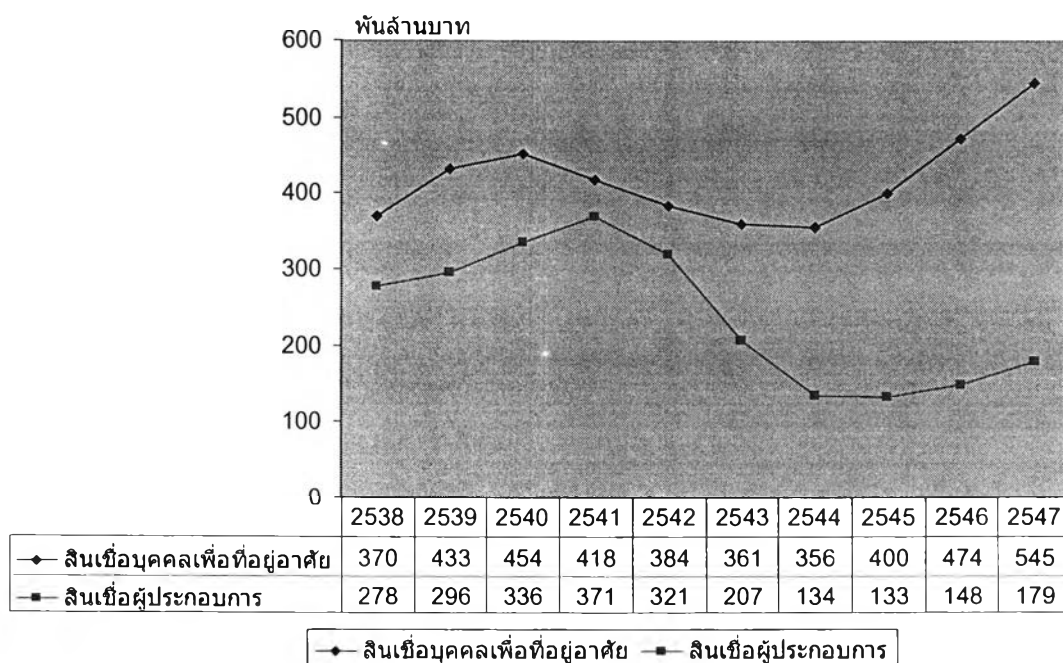
ธนาคารกรุงเทพ	ธนาคารกรุงไทย	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	ธนาคารอาคารสงเคราะห์
1ปี 2.95%, ถัดไป MLR 2ปี 3.5%, ถัดไป MLR	1ปี 3.5%, ถัดไป MLR-0.75% 2ปี 3.5%, ถัดไป MLR-0.75%	1ปี 3%, ถัดไป MLR-0.50% 2ปี 4%, ถัดไป MLR-0.50%	1ปี 3%, ถัดไป MRR 2ปี ปีที่1=3.75%, ปีที่2=4%
3ปี 4.5%, ถัดไป MLR ระยะเวลาผ่อน 25 ปี	3ปี 4.5%, ถัดไป MLR-0.75% ระยะเวลาผ่อน 30 ปี	3ปี 5%, ถัดไป MLR-0.50% ระยะเวลาผ่อน 30 ปี	ถัดไป MRR 3ปี ปีที่1=2.75%, ปีที่2=4.25%
วงเงิน 80% ราคาประเมิน	วงเงิน 95% ราคาประเมิน	วงเงิน 80% ราคาประเมิน	ปีที่3=5.25%, ถัดไป MRR ระยะเวลาผ่อน 30 ปี วงเงิน 80% ราคาประเมิน

ที่มา: จากการเก็บรวบรวมข้อมูล

ในปี 2547 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงขยายตัวในเกณฑ์ดี ถึงแม้ว่ารัฐบาลได้ยกเลิกมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ไปแล้วเมื่อปี 2546 และแม้จะมีปัจจัยลบต่างๆ เช่น การสูงขึ้นของราคาน้ำมัน ต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น และปัญหาความไม่สงบใน 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ และแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม ในช่วงครึ่งหลังของปี 2547 การขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในระดับสูงได้ชะลอตัวลง ในปี 2547 พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในเขตเทศบาลทั่วประเทศขยายตัวร้อยละ 22 สะท้อนอุปทานที่จะเข้าสู่ตลาดในระยะต่อไป เป็นการเพิ่มขึ้นมากในภาคกลาง (รวม กทม. และปริมณฑล) และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มในเขต กทม. และปริมณฑล ในปี 2547 อยู่ที่ประมาณ 62,800 หน่วย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 24 จากปี 2546 สะท้อนถึงอุปสงค์ที่ดีต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญคือ การขยายตัวของเศรษฐกิจที่อยู่ในเกณฑ์ดี และอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ แม้จะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นก็ตาม สำหรับมูลค่าการซื้อขายที่ดินและจำนวนรายการซื้อขายที่ดินที่ลดลงเหลือร้อยละ 5.4 และ 4.1 จากปีก่อน ตามลำดับ เป็นผลจากปีก่อนมีการเร่งโอนก่อนที่มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจะสิ้นสุดลง โดยเป็นการลดลงเฉพาะในเขตภาคกลาง (รวม กทม. และปริมณฑล)

สำหรับสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรได้มีการขยายตัวอยู่ในเกณฑ์สูง โดยเฉพาะสินเชื่อสำหรับบุคคลทั่วไปที่ขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนหนึ่งเนื่องจากสถาบันการเงินมีสภาพคล่องสูง ทำให้มีการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อในสาขาที่ถือว่ามีความเสี่ยงต่ำ ขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำทำให้ครัวเรือนสามารถกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ในวงเงินที่สูงมากขึ้น ณ สิ้นปี 2547 สัดส่วนสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรต่อสินเชื่อทั้งระบบของธนาคารพาณิชย์สูงถึงร้อยละ 14 และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมียอดคงค้างประมาณ 724,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 จากปี 2546 โดยสินเชื่อผู้ประกอบการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21 และสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ขยายตัวในเกณฑ์สูง แสดงในแผนภาพที่ 4.11

แผนภาพที่ 4.11 การขยายตัวของสินเชื่อสหกรณ์การเกษตรของธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ.2538-2547



ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่านับตั้งแต่หลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมา ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด ส่งผลให้การแข่งขันทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มีความรุนแรงมากขึ้นเรื่อยๆ ดังจะเห็นได้จากการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและข้อเสนอพิเศษต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้กู้ที่เกิดขึ้นมากมาย จึงทำให้เกิดคำถามที่ตามมาว่า ในสภาพการณ์เช่นนี้จะมีความเสี่ยงอันเกิดจากการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังที่เคยเกิดขึ้นในอดีตหรือไม่ และการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ใน

ปัจจุบันได้ปรากฏสัญญาณของความไม่สมดุล อันเป็นอันตรายต่อสถาบันการเงินและระบบเศรษฐกิจของประเทศหรือไม่ ซึ่งจากผลการศึกษาของสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจและการคลัง (สวค.) ที่ศึกษาถึงความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย พบว่ายังเป็นความต้องการที่แท้จริงมิใช่ความต้องการเพื่อเก็งกำไรดังที่เคยเกิดขึ้นในอดีต โดยจากการศึกษาพบว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเฉลี่ยร้อยละ 3.5 ต่อปี ในช่วงปี 2546-2550 สำหรับการขยายตัวของสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในสถาบันการเงินนั้นถึงแม้จะมีการขยายตัวสูง (ดังแสดงในแผนภาพที่ 4.12) แต่ยังไม่เพิ่มสูงต่อเนื่อง โดยสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยแม้จะมีการขยายตัวในเกณฑ์สูง แต่เป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ นอกจากนี้สินเชื่อโดยรวมยังขยายตัวไม่มากนัก ขณะที่สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เพิ่งจะเริ่มขยายตัวสูง และที่สำคัญมิได้เป็นการขยายตัวสูงอย่างต่อเนื่องจนอาจสร้างความไม่สมดุลในระบบสถาบันการเงิน อีกทั้งจากการศึกษาของ ดร.ดอน นาครทรรพ และคณะ พบว่าไม่ปรากฏสัญญาณอันตรายของระบบธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในขณะนี้ เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ได้คำนึงถึงความเสี่ยงจากแนวโน้มที่อัตราดอกเบี้ยจะเพิ่มขึ้นแล้วในระดับหนึ่ง (interest rate cushion) รวมทั้งมีเงินกองทุนและการกันสำรองที่เพียงพอในปัจจุบันทำให้ธนาคารพาณิชย์สามารถรองรับกับสถานการณ์ที่ราคาหลักทรัพย์ตกลงอย่างรุนแรงได้ การบริหารจัดการกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะไม่ได้รับผลกระทบใดหากเกิดการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

อย่างไรก็ดี แม้ว่าในปัจจุบันจะไม่พบสัญญาณอันตรายในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และความเปราะบางทางการเงินอันเนื่องมาจากแข่งขันปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ก็ตาม แต่ควรต้องมีการติดตามภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และความสามารถในการจัดการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อย่างใกล้ชิด เพื่อดูแลมิให้เกิดความไม่สมดุลดังที่เคยเกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของระบบเศรษฐกิจและการเงินของประเทศดังที่เคยเกิดขึ้นในอดีต