

บทที่ 4

ปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

เพื่อให้เห็นผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย จึงได้ประมวลภาพรวมทั้งหมดของเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เคยเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวพันกันระหว่างการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ดังนี้

ตลาดที่อยู่อาศัยได้เริ่มเป็นรูปชัดเจนขึ้นขึ้นในต้นทศวรรษที่ 2500 แต่จากข้อจำกัดของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในการให้สินเชื่อแก่ทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อ ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวอย่างล่าช้าและชะงักงัน ต่อมาในปี 2511 ได้เกิดธุรกิจ "หมู่บ้านจัดสรร" ขึ้น ประกอบกับเศรษฐกิจของประเทศเติบโตอย่างต่อเนื่องและมั่นคง ระบบการเงินมีเสถียรภาพ สถาบันการเงินต่างก็มีสภาพคล่อง จึงสามารถขยายการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในช่วงระหว่างปี 2514-2515 นอกจากนี้ รัฐบาลยังได้ส่งเสริมการผลิตที่อยู่อาศัยและแก้ไขปัญหาการขาดแคลนอุปทานที่อยู่อาศัยโดยการตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจทำหน้าที่หลักในการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนทั่วไปที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง และได้โอนบทบาทในการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้กับการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทน โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้หันมามีบทบาทหลักในการเป็นธนาคารเฉพาะกิจเพื่อการให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการอย่างจริงจัง ซึ่งบทบาทการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพียงประการเดียว (Specialized Housing Finance Institution) ดังกล่าว มีส่วนช่วยเพิ่มความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนได้มากขึ้น

ธุรกิจบ้านจัดสรรได้เริ่มเข้าสู่ภาวะถดถอยลงเมื่อเกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งแรกในปี 2516 ทำให้อัตราเงินเฟ้อทรงตัวอยู่ในระดับสูงมาก ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ใช้นโยบายการเงินที่เข้มงวดเพื่อรักษาเสถียรภาพของระดับราคาในประเทศ โดยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขึ้น ขยายเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ทุกประเภทให้สูงขึ้นและเพิ่มอัตราส่วนเงินสดสำรองจากร้อยละ 7 เป็นร้อยละ 8 ทำให้ต้นทุนในการผลิตที่อยู่อาศัยซึ่งได้แก่ราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงานปรับตัวสูงขึ้น อีกทั้งกำลังซื้อของประชาชนก็ลดต่ำลง การผลิตที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2516-2517 จึงมีการขยายตัวลดลงอย่างเห็นได้ชัด

สาเหตุที่ทำให้ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มกลับมาฟื้นตัว เนื่องจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินส่วนใหญ่มีสภาพคล่องทางการเงินสูง ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวลดลงและสามารถขยายการให้สินเชื่อไปยังธุรกิจจัดสรรที่ดินมากขึ้น แต่แล้วธุรกิจจัดสรรก็กลับมาซบเซาลงอีกครั้ง เมื่อธนาคารพาณิชย์ได้เข้มงวดการปล่อยสินเชื่อเพื่อการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยและได้เกิดวิกฤตการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ในช่วงปี 2522-2523 ซึ่งในประเทศไทยเองก็ประสบกับปัญหาเศรษฐกิจในประเทศที่เริ่มก่อตัวรุนแรงขึ้นจากวิกฤตการณ์บริษัทเงินทุนขนาดใหญ่บางแห่งและวิกฤตการณ์ตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนปัญหาภาวะเงินเฟ้อ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แก้ปัญหาโดยปรับปรุงอัตราแลกเปลี่ยนโดยลดค่าเงินบาทลง 2 ครั้งในปี 2524 และเพิ่มอัตราภาษีต่าง ๆ ตลอดจนการตัดทอนรายจ่ายในบางปีงบประมาณ นอกจากนั้น ยังดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวด โดยเพิ่มอัตราดอกเบี้ยให้สูงเพื่อเร่งระดมเงินออมและให้สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศ รวมทั้งมีนโยบายชะลอการขยายตัวของปริมาณสินเชื่อลง จากมาตรการเข้มงวดที่ธนาคารแห่งประเทศไทยใช้ต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยการจำกัดเพดานสินเชื่อเพื่อการก่อสร้าง ทำให้ธนาคารพาณิชย์บริษัทเงินทุน รวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ จำต้องชะลอการปล่อยสินเชื่อพัฒนาโครงการลงจำนวนมาก

ธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มฟื้นตัวขึ้นในช่วงสั้น ๆ ในปี 2526 เนื่องจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษ โดยปรับอัตราดอกเบี้ยมาตรฐานลงและลดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ เริ่มมีสภาพคล่องทางการเงินดีขึ้น แต่ในปี 2527 ตลาดที่อยู่อาศัยก็กลับมาซบเซาลงอีกครั้ง จากนโยบายลดค่าเงินบาทของรัฐบาลและการกำหนดเพดานเงินกู้ยืมจากต่างประเทศเพื่อมิให้มีการก่อหนี้มากเกินไป และนโยบายการจำกัดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย นอกจากนี้ยังได้มีการขอความช่วยเหลือทางการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ มีการปรับราคาสินค้าพลังงานให้สอดคล้องกับความเป็นจริงมากขึ้น ซึ่งต่อมาได้เกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจขึ้นจนทางการต้องเข้ามาช่วยเหลือฟื้นฟูการเงินและสร้างความมั่นใจให้ผู้ฝากเงิน ในเดือนมีนาคม 2528 มีการปรับโครงสร้างภาษีครั้งใหญ่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ได้ปรับตัวสูงขึ้น กำลังซื้อของประชาชนได้หดตัวลง ภาวะการขายที่อยู่อาศัยได้ซบเซาลงอย่างมาก ผู้ประกอบจัดสรรที่ดินต่างประสบปัญหาขาดเงินทุนหมุนเวียนอย่างรุนแรง ดันทุนการก่อสร้าง และดันทุนเงินกู้ยืมจากต่างประเทศได้ปรับตัวสูงขึ้น ตลาดที่อยู่อาศัยจึงตกอยู่ในภาวะซบเซาอย่างต่อเนื่องมาจนถึงปี 2529

จากภาวะซบเซาของเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย ทำให้ในต้นปี 2529 รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเร่งรัดการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้เป็นธุรกิจหลักนำการฟื้นฟูและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากเห็นว่าธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นอุตสาหกรรมที่ส่งผลกระทบต่อเนื่องไปถึงอุตสาหกรรมอื่น ๆ รวมทั้งก่อให้เกิดการจ้างงาน จึงมีการขยายบทบาทของธนาคารอาคารสงเคราะห์ให้ปล่อยสินเชื่อแก่ผู้ซื้อบ้านรายย่อยมากขึ้น การสนับสนุนให้ธนาคารพาณิชย์หันมาปล่อยสินเชื่อเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและยังให้มีการกู้ยืมเพื่ออสังหาริมทรัพย์ได้จากบริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันวินาศภัยและกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การกำหนดมาตรการภาษี โดยการให้ผู้กู้นำดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 7,000 บาท มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และปรับปรุงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินที่ออกตาม ปว.286 เพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถผลิตที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคาที่ถูกลงและสามารถที่จะขออนุญาตได้รวดเร็วขึ้น นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยยังมีนโยบายสนับสนุนการให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย โดยจัดไว้ในภาคเศรษฐกิจสำคัญและให้ธนาคารพาณิชย์คิดอัตราดอกเบี้ยไม่เกินกว่า MLR และธนาคารพาณิชย์ไม่ต้องนำสินทรัพย์ร้อยละ 20 ในภาคเศรษฐกิจสำคัญและภาคนี้มานับรวมเป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุน อันเป็นแรงกระตุ้นการปล่อยสินเชื่อในภาคที่อยู่อาศัยแก่ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในช่วงนี้เศรษฐกิจของประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ทำให้รายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อของประชาชนเพิ่มขึ้นมหาศาล

ในช่วงปลายปี 2533 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้พยายามลดภาวะร้อนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการจำกัดเพดานการขยายตัวของสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และกำหนดนโยบายควบคุมอัตราดอกเบี้ยในระดับสูง ประกอบกับได้เกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทั้งจากในและต่างประเทศที่ทำให้เศรษฐกิจชะงักกันไปทั่วโลก ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์คิดดอกเบี้ยจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายได้น้อยไม่เกินกว่า MLR ส่งผลให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขาดเงินทุนหมุนเวียน ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มถดถอยในปลายปี 2533 ต่อเนื่องถึงปี 2534 และตกต่ำลงในปี 2535

ในปี 2536 รัฐบาลได้กระตุ้นการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัย นอกจากนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายนโยบายการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน BIS (Bank for International Settlement) โดยให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีที่ดินหรือสินทรัพย์ค้ำประกันถือเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ ซึ่งจะนำเพียงร้อยละ 50 ของยอดสินเชื่อนี้มาคำนวณเป็นสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงเงินกองทุน และอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่างประเทศทำกิจการวิเทศธนกิจ (BIBF) ได้ รวมทั้งยังให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคาร

ออมสินมีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินต่าง ๆ หันมาแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ถือเป็น การเพิ่มอำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน ส่วนผู้ประกอบการก็ได้เร่งระดมทุนและออกตราสารหนี้เพื่อนำเงินมากกว่าสินเชื่อที่ดินสะสมการพัฒนา โดยเฉพาะบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้มีการระดมทุนจากการออกตราสารหนี้ต่างประเทศเพื่อนำเงินมาซื้อ "ที่ดินสะสม" (Land Bank) เนื่องจากเป็นการปฏิบัติตามเงื่อนไขของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่กำหนดให้บริษัทพัฒนาที่ดินจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ต้องมีที่ดินสะสมเพื่อเตรียมไว้รับการพัฒนาในอีก 5 ปีข้างหน้า

ในปี 2538 ภาวะเศรษฐกิจถดถอยลง ผู้ประกอบการต้องแข่งขันอย่างรุนแรงจากภาวะบ้านล้นตลาดและยังมีบ้านมือสองเหลือในตลาดอีกจำนวนมาก ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก และอุปสงค์เทียมหรือการซื้อเพื่อเก็งกำไรได้ลดลง ส่วนอัตราดอกเบี้ยก็มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ประกาศตรึงอัตราดอกเบี้ยเพื่อสกัดกั้นปัญหาเงินเฟ้อ ทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในปี 2538 ได้มีการปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2537 นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้ออกมาตรการจำกัดการขยายสินเชื่อของสถาบันการเงินต่าง ๆ และปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารพาณิชย์จากร้อยละ 8 เป็นร้อยละ 8.5 ส่งผลให้ผู้ประกอบการที่ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งการซื้อที่ดินสะสมและการก่อสร้างต้องแบกภาระดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายต่อเดือนเป็นจำนวนเพิ่มมหาศาล ผู้ประกอบการเริ่มชะลอการลงทุนใหม่

ในปี 2539 เศรษฐกิจของประเทศได้ชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง จากการดำเนินนโยบายการเงินที่เข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทยในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยมีนโยบายจำกัดสินเชื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และควบคุมการปล่อยสินเชื่อเงินตราต่างประเทศ (BIBF) เพื่อบรรเทาภาวะเงินเฟ้อของประเทศและแก้ปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ชะลอการปล่อยสินเชื่อลง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ถูกกำหนดเป็นธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อเศรษฐกิจค่อนข้างน้อย (Non-Production) ส่งผลให้ผู้ประกอบการขาดแหล่งเงินทุนและขาดสภาพคล่องในการดำเนินการ ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวในอัตราลดลง นอกจากนั้น จากราคาวัตถุดิบและค่าจ้างแรงงานที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ภาวะการส่งออกถดถอยลง ปัญหาการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดและปัญหาอัตราเงินเฟ้อมีความรุนแรงมากขึ้น เกิดภาวะเงินตึงตัว ตลาดที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะซบเซาอย่างหนัก ภาวะบ้านว่างซึ่งมีผู้ซื้อแต่ไม่เข้าไปอยู่อาศัยเหลือค้างอยู่ในตลาดจำนวนมาก ยอดขายโครงการต่าง ๆ ได้ลดลง ตลาดที่อยู่อาศัยจึงอยู่ในภาวะสินค้าล้น

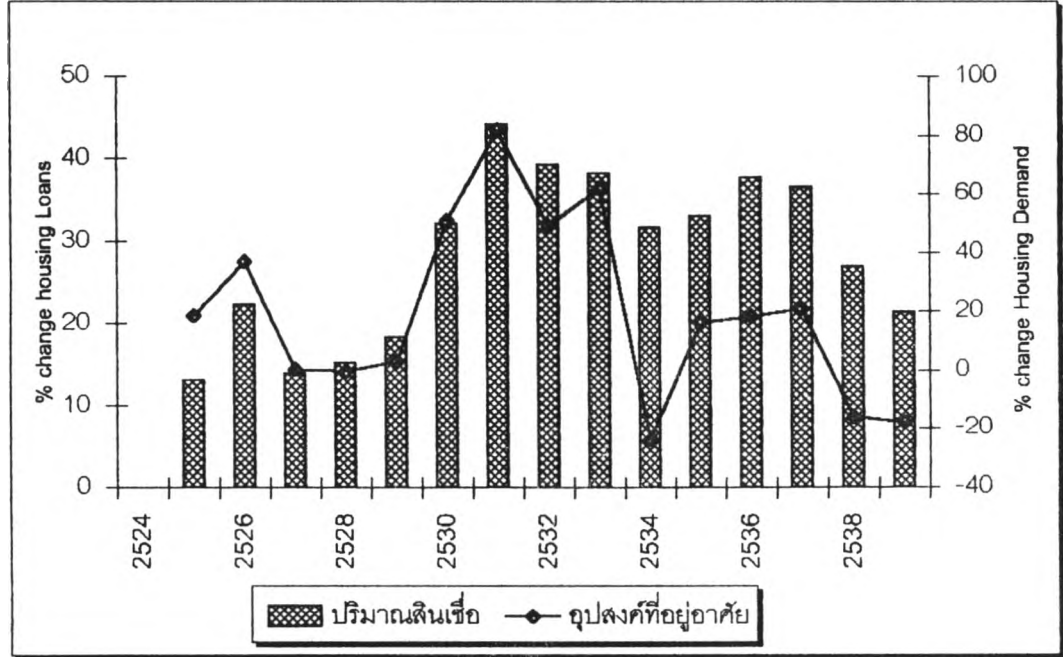
ตลาดและส่งผลกระทบต่อลูกกลมไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ อีก ได้แก่ สถาบันการเงินในฐานะเจ้าหนี้ ซึ่งต้องแบกรับความเสี่ยงหนี้เสียของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจโฆษณา เป็นต้น

ผลของความชบเซาในธุรกิจที่อยู่อาศัยในปี 2539 ได้ดำเนินอย่างต่อเนื่องมาถึงปี 2540 และยิ่งประสบกับภาวะชบเซาหนักขึ้น จากนโยบายปรับระบบแลกเปลี่ยนเงินตราเป็นระบบอัตราแลกเปลี่ยนลอยตัวภายใต้การควบคุม (Managed Floating) ซึ่งได้ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยปรับตัวเพิ่มขึ้น เพื่อสกัดการไหลออกของเงินทุนและการดำรงไว้ซึ่งสภาพคล่องของสถาบันการเงิน ทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องอาศัยเงินทุนจากสถาบันการเงินเป็นปัจจัยหลักต้องได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง นอกจากนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยยังมีคำสั่งระงับการดำเนินกิจการของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์และบริษัทเงินทุนรวมทั้งสิ้นจำนวน 56 แห่ง ซึ่งนอกจากจะทำให้ผู้ประกอบการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะผู้ประกอบการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ดังกล่าวต้องได้รับผลกระทบกระเทือนแล้ว ยังส่งผลกระทบต่อผู้กู้รายย่อยในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกด้วย เนื่องจากก่อให้เกิดปัญหาการว่างงานสูงขึ้น ทำให้อำนาจซื้อลดลง ซึ่งผลกระทบของภาวะตกต่ำในธุรกิจที่อยู่อาศัยก็ยังคงดำเนินต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยจะสามารถพิจารณาปัจจัยทางการเงินที่สำคัญต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ ดังนี้

4.1 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบเพิ่มขึ้น จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตาม เนื่องจากประชาชนจะมีโอกาสที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น สำหรับประเทศไทย ในช่วงแรกของการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย (ปี 2500-2510) นั้น ตลาดการเงินยังไม่มีการพัฒนามาก สถาบันการเงินต่าง ๆ ยังไม่มีบทบาทที่สำคัญในการปล่อยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังไม่สูงมาก ต่อมาเมื่อระบบการเงินพัฒนามากขึ้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวสูงขึ้น ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น โดยในช่วงปี 2526, 2530-2531 และปี 2536 ปริมาณเงินฝากในสถาบันการเงินได้ขยายตัวสูงขึ้น ซึ่งในช่วงนี้ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นมาก แต่ในปี 2527 , 2534 และ ปี 2538-2539 ธนาคารแห่งประเทศไทยมีนโยบายจำกัดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขยายตัวลดลง

รูปที่ 4.1 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและปริมาณสินเชื่อในช่วงเวลาปี 2524-2539



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

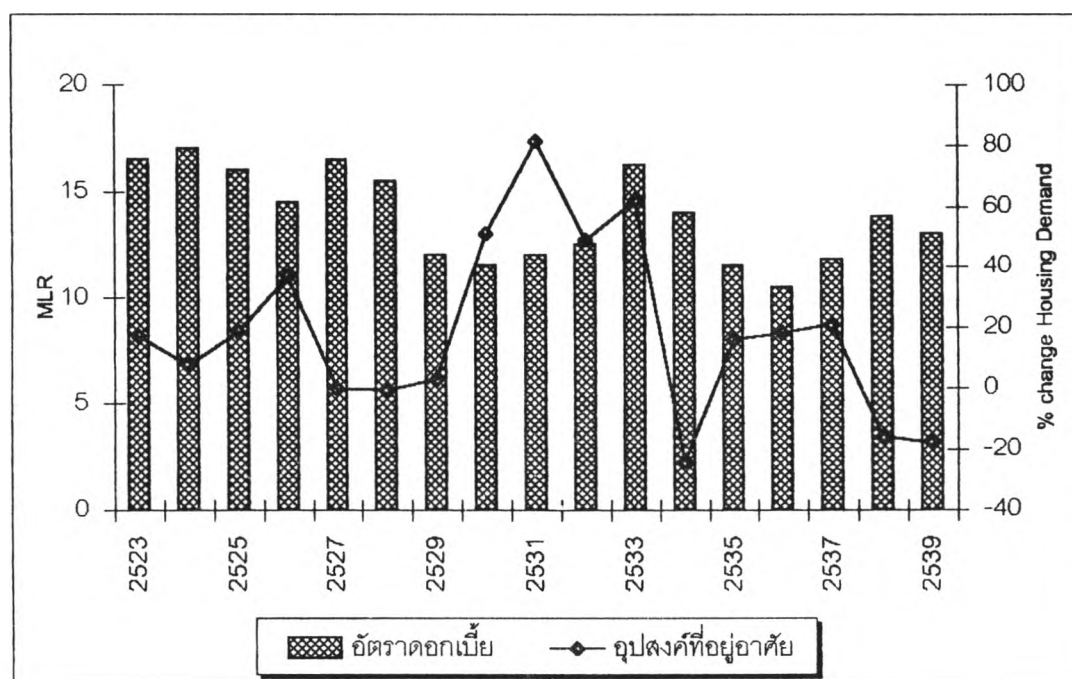
หมายเหตุ : อัตราการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยมาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงของค่าจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์

อัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ

4.2 อัตราดอกเบี้ย

การเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในปี 2523-2525 , 2527 , 2534 และปี 2538-2539 มีผลทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยถือเป็นต้นทุนที่สำคัญของที่อยู่อาศัยทั้งต่อผู้ประกอบการและผู้บริโภค เพราะที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินค้าคงทนที่มีราคาสูง จึงต้องมีการกั๊ยืมเงินมาจากสถาบันการเงินซึ่งต้องเสียดอกเบี้ย เมื่ออัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจึงผลักดันให้ต้นทุนเงินกู้สูงตาม และเมื่ออัตราดอกเบี้ยลดลงในปี 2526 , 2530-2533 และปี 2537 จึงทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขยายตัวเพิ่มขึ้น

รูปที่ 4.2 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงเวลาปี 2523-2539

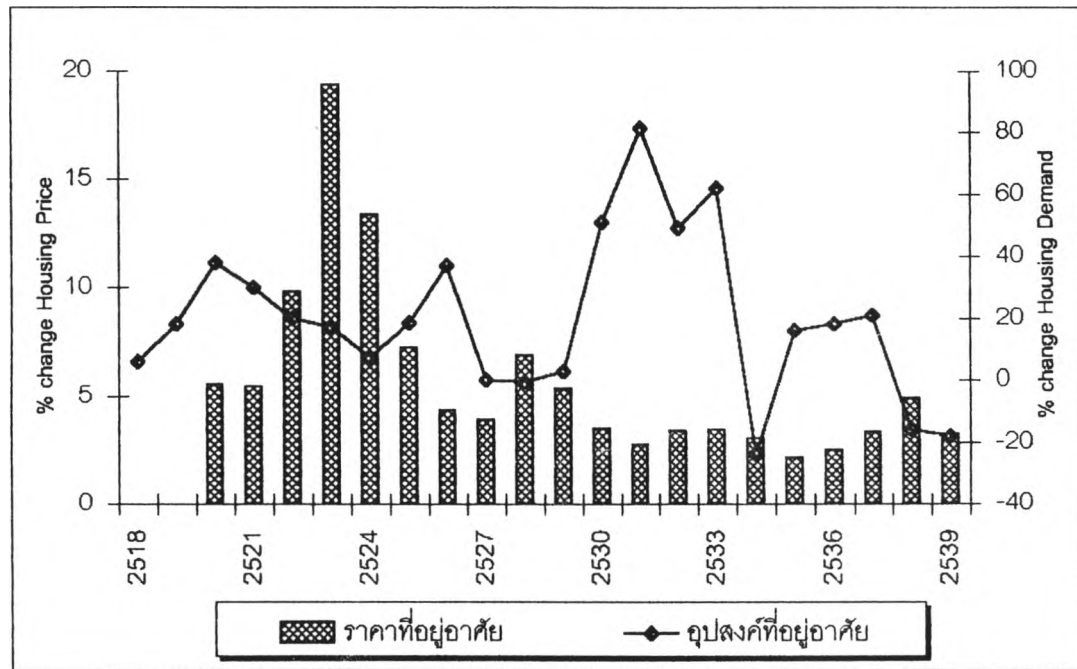


ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

4.3 ระดับราคาที่อยู่อาศัย

ที่ผ่านมา ระดับราคาที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยตลอด จะมีเพียงบางช่วงเท่านั้นที่ราคาที่อยู่อาศัยอยู่ในระดับคงที่ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดอุปสงค์เทียมในการเก็งกำไรธุรกิจที่อยู่อาศัย พิจารณาได้จากดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปี โดยเฉพาะในช่วงปี 2522-2524 และปี 2528 ทำให้ในช่วงเวลาดังกล่าว อัตราการขยายตัวของความต้องการที่อยู่อาศัยลดลง นอกจากนั้น ปัจจัยทางด้านราคาน้ำมันก็เป็นสิ่งสำคัญต่อการกำหนดราคาที่อยู่อาศัย เนื่องจากน้ำมันถือเป็นต้นทุนที่สำคัญในการขนส่งวัสดุอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและเป็นเชื้อเพลิงของเครื่องจักร ซึ่งเป็นต้นทุนที่สำคัญของที่อยู่อาศัย การปรับตัวของราคาน้ำมันในช่วงปี 2516, 2522 จึงทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวตาม ส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง

รูปที่ 4.3 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและราคาที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาปี 2518-2539



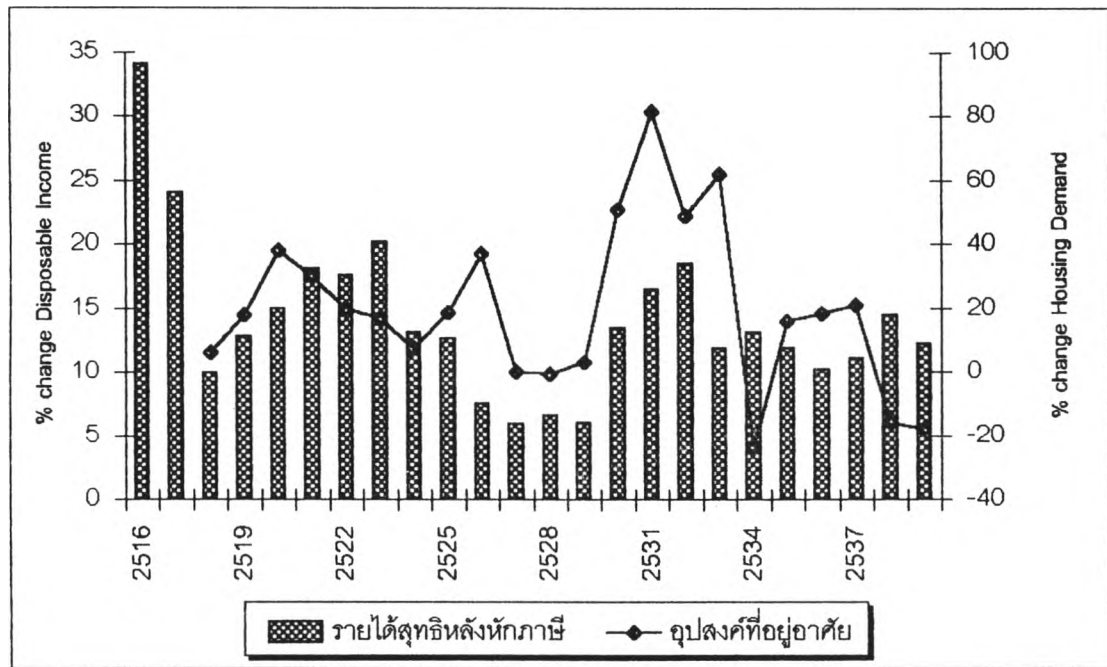
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่อยู่อาศัยเป็นอัตราการเปลี่ยนแปลงของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

4.4 รายได้

การเพิ่มขึ้นของรายได้เป็นการเพิ่มอำนาจซื้อ (purchasing power) ให้กับประชาชน เมื่อรายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น จะทำให้ประชาชนสามารถบริโภคสินค้าได้เพิ่มขึ้น ซึ่งในช่วงปี 2519-2521 , 2529-2532 อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศเพิ่มขึ้น ทำให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจึงเพิ่มขึ้น

รูปที่ 4.4 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและรายได้สุทธิในช่วงเวลาปี 2518-2539



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย , สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รูปที่ 4.5 ภาพรวมธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ผ่านมา

