

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

ประเทศไทยต้องประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาทั้งจากวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก และปัญหาทางการเมืองในประเทศ ในปีนี้ภาวะเศรษฐกิจไทยเริ่มส่งสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้นและเป็นที่คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปีนี้น่าจะขยายตัวเป็นบวก ได้ หลังจากหดตัวอย่างมากในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ น่าจะเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจโลกเริ่มฟื้นตัว รวมทั้ง การดำเนินนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของรัฐบาลน่าจะมีผลต่อเนื่องไปสู่การกระตุ้นการลงทุนของภาคเอกชน และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กระเตื้องขึ้นน่าจะส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมทั้งความมั่นใจต่อรายได้และการมีงานทำให้ปรับตัวดีขึ้น ด้วย และหากมอง สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าเริ่มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ซึ่งเป็นการปรับตัวที่ค่อยเป็นค่อยไป อย่างไรก็ตามธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญปัจจัยเสี่ยงและความท้าทายในหลายด้าน อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยยังคงมีความเสี่ยงจากปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศและเสถียรภาพการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก ที่อาจจะทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่มีทิศทางที่ดีขึ้นขาดความต่อเนื่องได้ ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้การขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปีนี้มีพื้นที่ตามที่คาด นอกจากนี้แนวโน้มต้นทุนการก่อสร้างที่สูงขึ้นของผู้ประกอบการจะส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยที่คาดว่าจะเริ่มปรับขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปีอาจจะส่งผลต่อต้นทุนการกู้ยืม ทั้งของผู้ประกอบการธุรกิจและผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับขึ้นจะส่งผลกระทบต่ออำนาจการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง

ในส่วน of ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาท และความสำคัญมากต่อการพัฒนาระบบเศรษฐกิจของประเทศ เนื่องจากธนาคารพาณิชย์เป็นทั้งแหล่งเงินออม และแหล่งเงินกู้ที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ นอกจากนี้ยังมีบทบาทสำคัญต่อการกำหนดระบบการใช้เงิน การเพิ่มหรือลดปริมาณเงิน และเป็นเครื่องมือที่สำคัญของรัฐในการกำหนดนโยบายทางการเงิน ซึ่งความสำคัญดังกล่าวข้างต้นทำให้ที่ผ่านมารัฐบาลทุกยุคทุกสมัยพยายามกระตุ้นทุกวิถีทางเพื่อให้ธนาคารพาณิชย์ดำเนินธุรกิจทางการเงินให้มีประสิทธิภาพและสัมฤทธิ์ผลเพื่อเป็นการกระตุ้น

เศรษฐกิจของประเทศ จากข้อมูลการดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย จะเห็นได้ว่าการเจริญเติบโตเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ทั้งด้านเงินให้กู้ยืม และเงินรับฝาก (ตารางที่ 1.1)

ตารางที่ 1.1 เปรียบเทียบด้านเงินรับฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

ปี พ.ศ.	เงินให้กู้ยืม* (ล้านบาท)	เงินรับฝาก* (ล้านบาท)	สัดส่วนเงินให้กู้ยืม/เงินรับฝาก (%)
2547	5,055,127	5,751,669	87.89
2548	5,604,484	6,243,227	89.77
2549	5,892,821	6,619,269	89.03
2550	6,042,277	6,479,860	86.58
2551	6,729,462	7,037,157	88.30
2552	6,612,187	7,004,198	85.83

หมายเหตุ *ไม่รวมกิจการวิเทศธนกิจ และ Stand Alone IBFs

ที่มา: สำนักงานสถิติ ธนาคารแห่งประเทศไทย

การปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และธนาคารของรัฐ ก็เป็นไปตามวัฏจักรเศรษฐกิจที่ทำให้อุปทานและอุปสงค์ของสินเชื่อมีความสอดคล้องกัน กล่าวคือ ในช่วงที่เศรษฐกิจซบเซาทำให้ความต้องการสินค้าและบริการลดลง อุปสงค์หรือความต้องการสินเชื่อก็จะลดตามไปด้วย ขณะเดียวกับที่ธนาคารพาณิชย์ก็จะมีคามเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ทำให้อุปทานหรือปริมาณการปล่อยสินเชื่อลดลง เป็นทิศทางเดียวกับอุปสงค์สินเชื่อ หรือในทางกลับกัน หากเป็นช่วงที่เศรษฐกิจดี อุปสงค์ของสินเชื่อก็จะมีมากขึ้น ด้านธนาคารพาณิชย์ก็ยินดีที่จะปล่อยสินเชื่อมากขึ้นเนื่องจากพิจารณาแล้วว่าความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นสูญในช่วงเศรษฐกิจดีจะมีน้อยลง ทำให้ธนาคารกล้าปล่อยสินเชื่อมากขึ้นซึ่งก็ทำให้อุปทานสินเชื่อเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับอุปสงค์สินเชื่อที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน

ด้านอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจะเห็นได้ว่า ก่อนเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 ประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในอัตราที่ค่อนข้างสูงต่อเนื่องมาอย่างยาวนาน แต่ก็เป็ความเจริญเติบโตบนความเปราะบางเนื่องจากส่วนใหญ่ต้องพึ่งพาเงินทุนและเงินกู้จากต่างประเทศ การขาดดุลการค้า การขาดดุลการชำระเงิน อยู่ในภาวะเงินเฟ้อต่อเนื่องอย่างยาวนาน เกิดการเก็งกำไรในที่ดินอสังหาริมทรัพย์ ตลาดหุ้น ตลาดทุน จนถึงจุดที่ฟองสบู่แตก ภาค

อสังหาริมทรัพย์ถูกกล่าวโทษว่าเป็นต้นเหตุของเหตุการณ์ดังกล่าว และเมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องล้มตัวลง ก็ส่งผลกระทบต่อมายังสถาบันการเงินต่าง ๆ เกิดกรณีสถาบันการเงินต้องปิดตัวไปหลายสิบแห่ง และยังส่งผลกระทบไปยังธุรกิจที่เชื่อมโยงเกี่ยวข้องและภาคธุรกิจอุตสาหกรรมต่าง ๆ

วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี 2551 เกิดจากประเทศที่มีขนาดเศรษฐกิจขนาดใหญ่ที่สุดอย่างสหรัฐอเมริกา และส่งผลกระทบต่อไปยังประเทศกลุ่มยุโรป ญี่ปุ่นรวมถึงกระทบไปยังทุกประเทศทั่วโลก ภาคธุรกิจที่ถูกกล่าวโทษว่าเป็นสาเหตุ คือภาคอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกัน โดยเฉพาะภาคที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งแกนกลางของปัญหานั้นมิได้แตกต่างไปจากเมื่อครั้งปี 2540 เลย คือเกิดจากการเก็งกำไร และนับว่าเป็นนวัตกรรมการเก็งกำไรที่สลับซับซ้อนยิ่งกว่าอดีตที่ผ่านมา

ภายหลังเกิดวิกฤตทั้งสองครั้ง ภาครัฐได้พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ทั้งภาคการเงิน ภาคการลงทุน ภาคการผลิต ภาคการใช้จ่ายทั้งภาคเอกชนและภาครัฐวิสาหกิจ และภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนับว่าเป็นส่วนหนึ่งที่จะกระตุ้นทั้ง ภาคการผลิต การลงทุน และการใช้จ่ายทั้งภาคเอกชนและภาครัฐวิสาหกิจ ซึ่งได้รับมาตรการการกระตุ้นหลายประการ เช่น ผู้จ่ายเงินค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่เคยผ่านการใช้งานมาก่อนสามารถนำไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้สูงสุด 300,000 บาท, นำดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านไปหักลดหย่อนภาษีได้ สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท และการลดหย่อนภาษีการซื้อขายและค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมต่าง ๆ

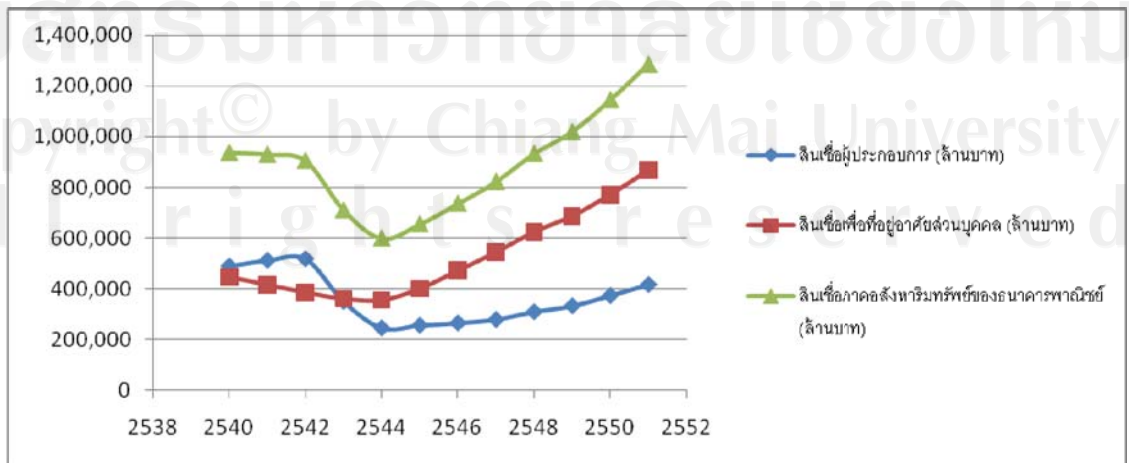
ขณะที่ในส่วนของธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ นั้นก็มีการขานรับนโยบายการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเช่นกัน เนื่องจากตนเองนั้นก็มีส่วนที่ค่อนข้างสูงมาก เพราะหลังวิกฤตเศรษฐกิจแต่ละครั้งก็จะมีการชะลอการปล่อยสินเชื่อ ทำให้เงินที่รับฝากมาล้นระบบสังเกตได้ชัดเจนจากสัดส่วนเงินให้กู้ยืมต่อเงินฝากในช่วงหลังเกิดวิกฤตจะมีค่าที่ลดลง แต่การขานรับนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่เน้นด้านการลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์นั้น ธนาคารพาณิชย์ก็มีระบบการควบคุมต่าง ๆ ในการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดปัญหาดังเช่นเหตุการณ์ในอดีตที่ผ่านมา ดังจะเห็นได้จากปริมาณการปล่อยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย (ตารางที่ 1.2, แผนภูมิที่ 1.1) และสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ (แผนภูมิที่ 1.2)

ตารางที่ 1.2 ปริมาณการปล่อยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

ปี พ.ศ.	สินเชื่อผู้ประกอบการ (ล้านบาท)	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่วนบุคคล (ล้านบาท)	สินเชื่อภาค อสังหาริมทรัพย์ของ ธนาคารพาณิชย์ (ล้านบาท)
2540	490,723	446,603	937,326
2541	513,395	416,164	929,559
2542	519,402	385,442	904,844
2543	349,533	360,887	710,420
2544	244,427	355,622	600,049
2545	254,906	400,557	655,463
2546	264,122	472,472	736,584
2547	278,071	544,455	822,526
2548	308,732	624,376	933,109
2549	332,240	686,873	1,019,113
2550	373,334	771,024	1,144,358
2551	416,976	867,362	1,284,339

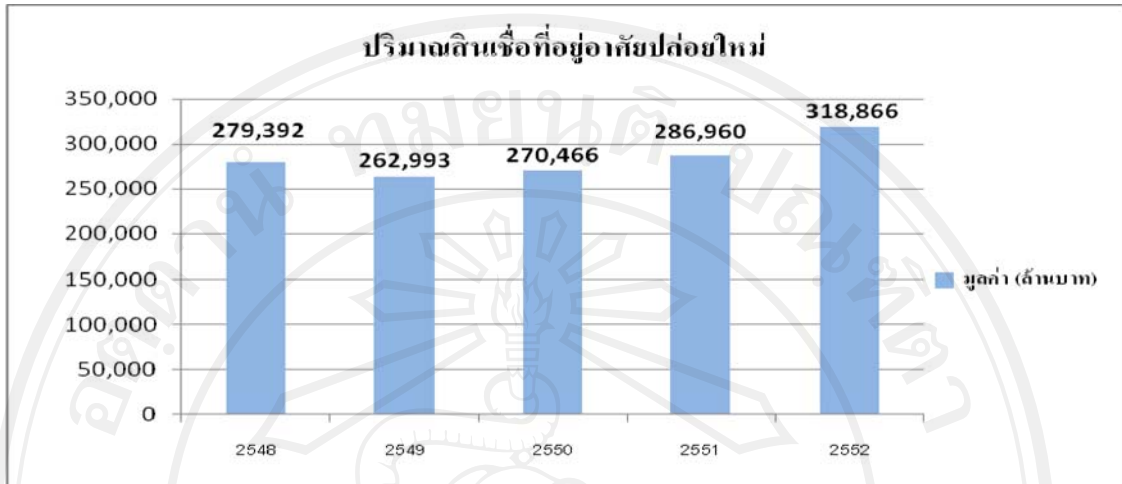
ที่มา: สำนักงานสถิติ ธนาคารแห่งประเทศไทย

รูปที่ 1.1 ปริมาณการปล่อยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย



ที่มา: สำนักงานสถิติ ธนาคารแห่งประเทศไทย

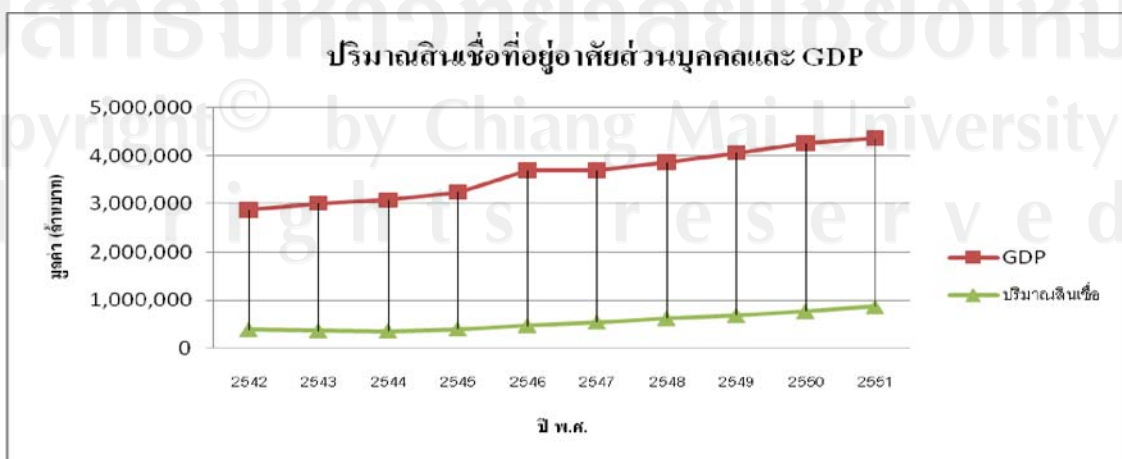
รูปที่ 1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

จากวิกฤตการณ์ต่าง ๆ ที่ผ่านมา ส่งผลให้เศรษฐกิจของประเทศชะลอตัวลงอย่างมาก ในขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์เองก็เป็นกลไกและแรงขับเคลื่อนที่สำคัญทางเศรษฐกิจที่จะช่วยกระตุ้นประคองและกระตุ้นให้เศรษฐกิจของประเทศให้เจริญก้าวหน้ามากขึ้น จากแผนภูมิที่ 1.3 พบว่าจากข้อมูลในอดีตที่ผ่านมา ระหว่างปี 2542 – ปี 2551 ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลมีการเจริญเติบโตมากขึ้นในทิศทางเดียวกันกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ดังนั้นในการศึกษานี้จะทำการศึกษาถึงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศว่าจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางใด

รูปที่ 1.3 ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลและผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ



ที่มา: สำนักงานสถิติ ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

เพื่อศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างอัตราการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยวิธีโคอินทิเกรชัน

1.3 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ใช้ในการวางแผน, การกำหนดแนวทางการดำเนินงาน และการวางนโยบาย ของสถาบันการเงินต่าง ๆ ในการขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
2. ใช้เป็นแนวทางในการวางแผน, การกำหนดกลยุทธ์ และการวางนโยบายการจัดการทางด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อให้มีประโยชน์ต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้จะทำการทดสอบความสัมพันธ์ระหว่างอัตราการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยว่ามีความสัมพันธ์กันอย่างไร โดยเป็นการศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลลักษณะอนุกรมเวลา (Time Series Data) มีตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา 2 ตัว คือ ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย และการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทย โดยการศึกษาครั้งนี้จะใช้ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หรือ Gross Domestic Product (GDP) เป็นตัวแทนการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของไทย โดยใช้ข้อมูลทั้งสองเป็นรายไตรมาสย้อนหลัง 10 ปี ตั้งแต่ไตรมาสแรกของปี 2542 – ไตรมาสสุดท้ายของปี 2551 รวมจำนวนทั้งสิ้น 40 ตัวอย่าง

1.5 นิยามศัพท์

ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ หรือ Gross Domestic Product (GDP) หมายถึง มูลค่าตลาดของสินค้าและบริการขั้นสุดท้ายที่ถูกผลิตภายในประเทศในช่วงเวลาหนึ่ง ๆ โดยไม่คำนึงว่าผลผลิตนั้นจะผลิตขึ้นมาด้วยทรัพยากรของชาติใด ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศสามารถใช้เป็นตัวบ่งชี้ถึงมาตรฐานคุณภาพชีวิตของประชากรในประเทศนั้น ๆ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Housing Loan) หมายถึง สินเชื่อที่ให้กับบุคคลเพื่อประโยชน์ในการจัดหาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย การก่อสร้าง การซื้อบ้าน ตลอดจนการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอาคารที่เจ้าของอาศัยอยู่เอง

ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Bank) หมายถึง ธนาคารที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการธนาคารพาณิชย์ โดยประกอบธุรกิจประเภทรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อทวงถาม หรือเมื่อสิ้น

ระยะเวลาอันได้กำหนดไว้ และใช้ประโยชน์จากเงินนั้นในทางหนึ่งหรือหลายทาง เช่น การให้กู้ยืม หรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด ซื้อหรือขายเงินตราต่างประเทศ ทั้งนี้จะประกอบธุรกิจประเภทอื่น ๆ อันเป็นประเพณีของธนาคารพาณิชย์ด้วยก็ได้



ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
Copyright© by Chiang Mai University
All rights reserved