บทที่ 3
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

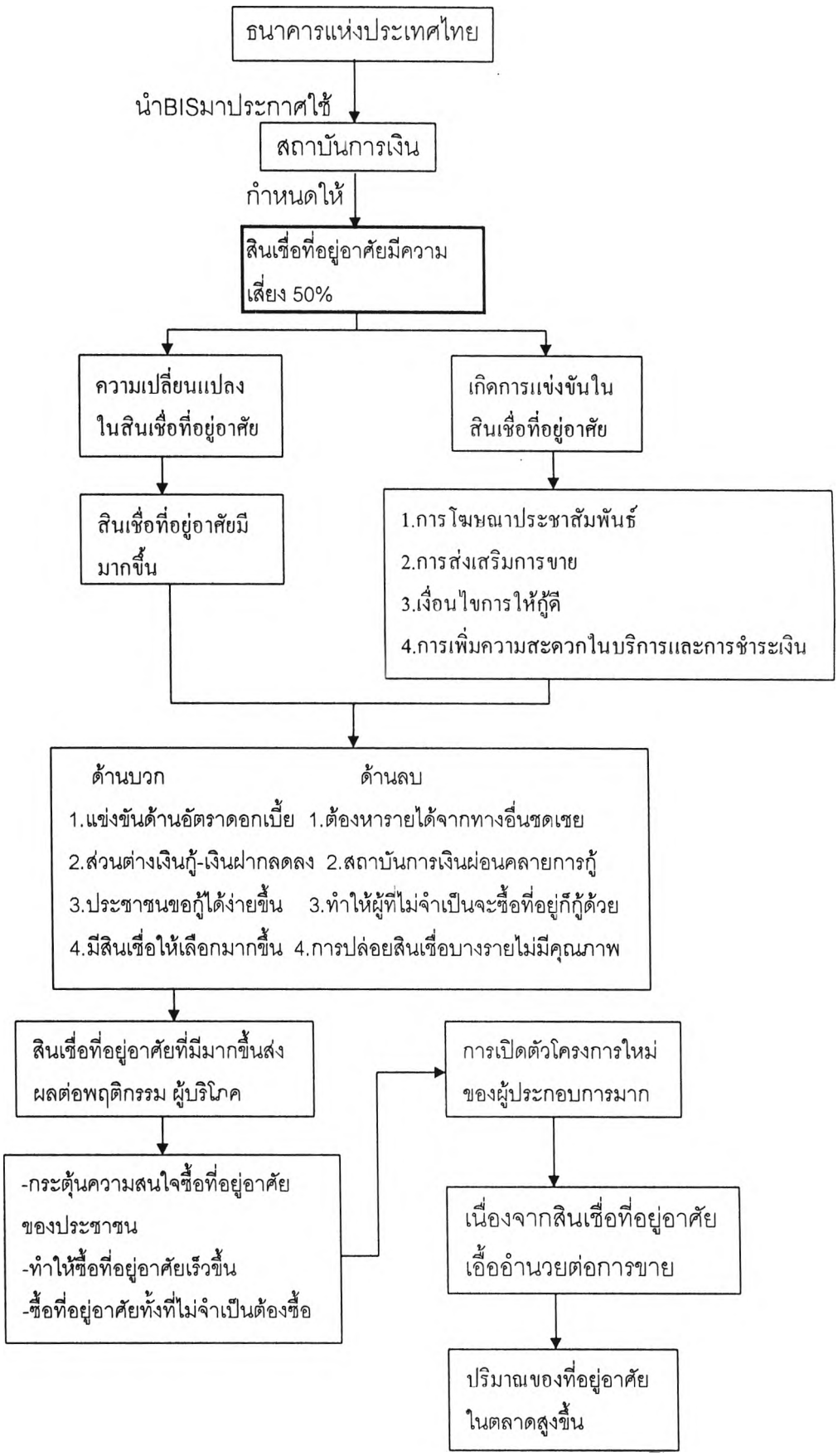
ในบทนี้เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มผู้ตอบแบบสอบถาม 3 กลุ่มคือกลุ่มสถาบันการเงิน, กลุ่มผู้บริโภค และกลุ่มผู้ประกอบการ

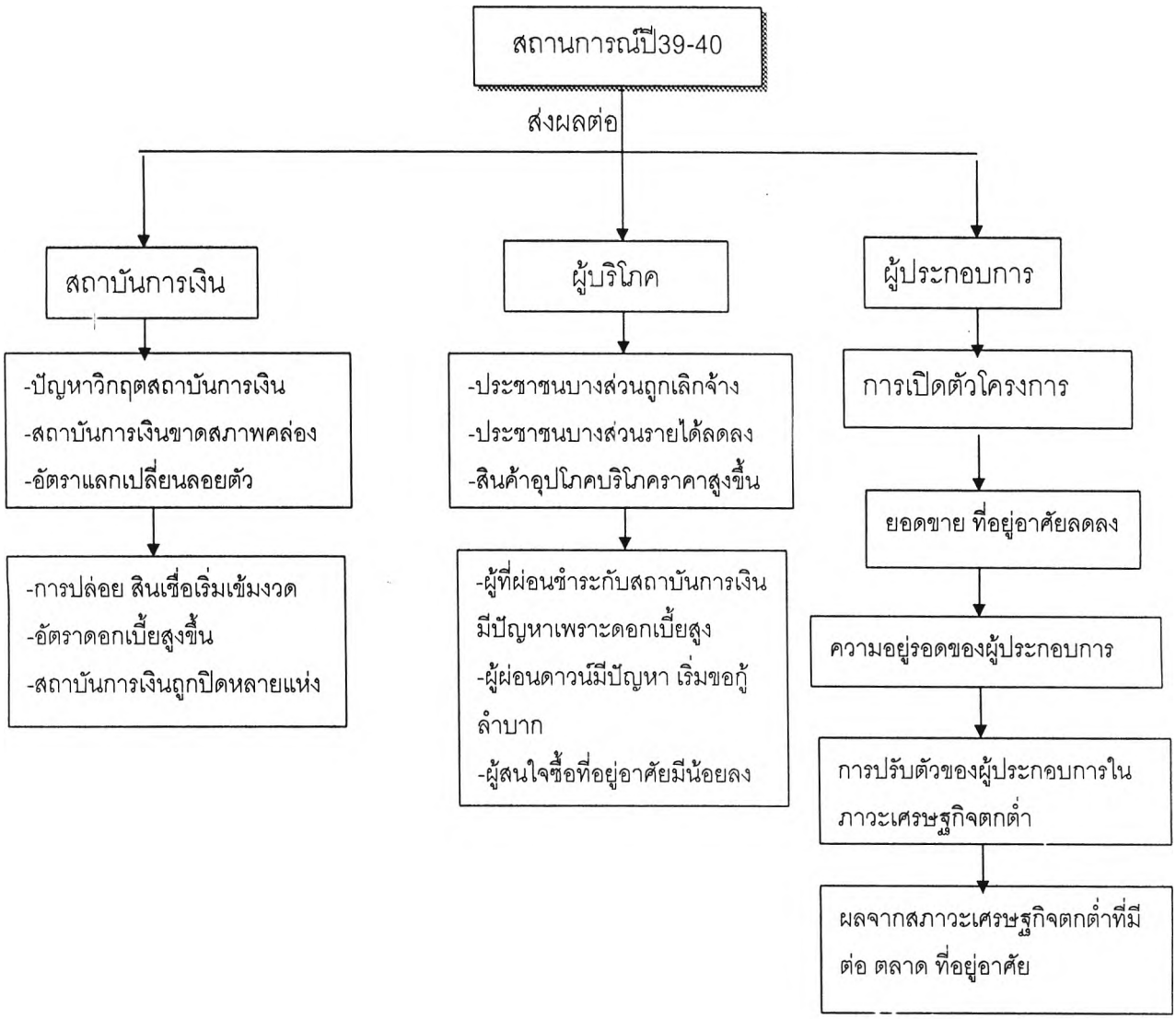
ในการวิเคราะห์กลุ่มเป้าหมายทั้ง 3 กลุ่มนั้นได้กำหนดการวิเคราะห์ข้อมูลไว้ในแผนภูมิ 3-1 ซึ่งจากแผนภูมิจะเห็นได้ว่าจุดเริ่มต้นมาจากการนำเอาหลักการBISมาใช้กับสถาบันการเงินของไทย โดยธนาคารพาณิชย์มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2536 เป็นต้นมา บริษัทเงินทุนมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2537 กำหนดให้สถาบันการเงินดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่น้อยกว่าร้อยละ7 การมีเงินกองทุนให้สัมพันธ์กับสินทรัพย์เสี่ยงที่มีอยู่นั้นเพื่อช่วยเสริมความมั่นคงของสถาบันการเงิน และสร้างความมั่นใจให้กับนักลงทุนต่างประเทศ ซึ่งข้อกำหนดเป็นที่ยอมรับและนำไปใช้ในประเทศที่พัฒนาแล้ว(กลุ่มประเทศ G-10)

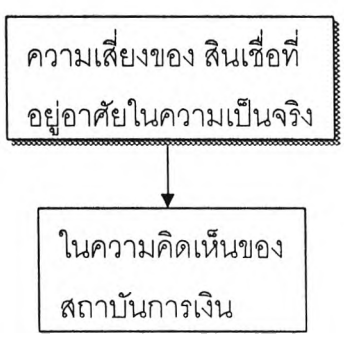
ข้อกำหนดของบีไอเอสที่ผู้วิจัยสนใจคือการให้น้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัย 50% ซึ่งแต่เดิมมีความเสี่ยง 100% ขณะที่สินเชื่อประเภทอื่นๆมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นเปรียบเทียบกับก่อนประกาศใช้บีไอเอสดังนั้นสินเชื่อที่อยู่อาศัย จึงน่าจะเป็นสินเชื่อที่ได้รับความสนใจจากสถาบันการเงินมากขึ้น จนเกิดผลกระทบอื่นตามมาในตลาดการเงิน และต่อเนื่องไปยังตลาดที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องกับผู้บริโภค และผู้ประกอบการ

นอกจากนี้ภายในช่วงระยะเวลาที่ทำวิทยานิพนธ์อยู่นี้ประเทศไทยได้ประสบกับปัญหาหลายประการเช่นการขาดดุลเงินสดของรัฐบาล เงินทุนสำรองระหว่างประเทศลดลง ดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนลดลง และปัญหาอื่นๆจนนำไปสู่การลอยตัวค่าเงินบาท ซึ่งกลายเป็นปัญหาใหญ่ต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพราะในช่วงเวลา4-5ปีที่ผ่านมามีการนำเงินจากต่างประเทศมาลงทุนเป็นจำนวนมาก และต้องมาประสบกับปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ กำลังซื้อหดตัว ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น ผู้วิจัยจึงได้ทำวิทยานิพนธ์เพิ่มเติมโดยต่อมาจนถึงช่วงวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศด้วย

แผนภาพ 3-1 โครงสร้างการวิเคราะห์ข้อมูลบทที่3




สถานการณ์ปี39-40
ส่งผลต่อ
สถาบันการเงิน
ผู้บริโภค
ผู้ประกอบการ
-ปัญหาวิกฤตสถาบันการเงิน
-สถาบันการเงินขาดสภาพคล่อง
-อัตราแลกเปลี่ยนลอยตัว
-ประชาชนบางส่วนถูกเลิกจ้าง
-ประชาชนบางส่วนรายได้ลดลง
-สินค้าอุปโภคบริโภคราคาสูงขึ้น
การเปิดตัวโครงการ
-การปล่อย สินเชื่อเริ่มเข้มงวด
-อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น
-สถาบันการเงินถูกปิดหลายแห่ง
-ผู้ที่ผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน มีปัญหาเพราะดอกเบี้ยสูง
-ผู้ผ่อนดาวน์มีปัญหา เริ่มขอกู้ลำบาก
-ผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมีน้อยลง
ยอดขาย ที่อยู่อาศัยลดลง
ความอยู่รอดของผู้ประกอบการ
การปรับตัวของผู้ประกอบการในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ
ผลจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำที่มีต่อ ตลาด ที่อยู่อาศัย


ความเสี่ยงของ สินเชื่อที่อยู่อาศัยในความเป็นจริง
ในความคิดเห็นของสถาบันการเงิน

3.1 ความเปลี่ยนแปลงในสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังจากที่ประกาศใช้BIS

BIS เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับความเพียงพอของเงินกองทุนที่ควรจะเป็นสำหรับธนาคารพาณิชย์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยสนใจนำมาประกาศใช้ในประเทศไทยเพราะในโลกแห่งการติดต่อสื่อสารที่ไร้พรมแดน พื้นที่ทุกแห่งสามารถติดต่อถึงกันได้โดยสะดวก สถาบันการเงินก็เช่นเดียวกันการที่จะให้สถาบันการเงินในประเทศเป็นที่ยอมรับของต่างประเทศก็ต้องมีมาตรฐานการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ทันสมัย การใช้กฎเกณฑ์ต่างๆของสถาบันการเงินก็ต้องเป็นกฎเกณฑ์ที่เป็นที่ยอมรับกันโดยสากล เพื่อให้สถาบันการเงินในประเทศมีมาตรฐานในการดำเนินกิจการและเป็นที่น่าเชื่อถือในระดับสากล จึงต้องมีการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงเหมือนๆกับประเทศอื่นที่พัฒนาแล้วปฏิบัติกัน ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศให้ธนาคารพาณิชย์ใช้ข้อกำหนดของBISมาตั้งแต่ 1 มกราคม 2536 และ 1 กรกฎาคม 2537สำหรับบริษัทเงินทุน และเมื่อการนำBISมาใช้ทำให้เกิดผลกระทบต่อสถาบันการเงิน เนื่องจากลูกค้าแต่ละกลุ่มมีความเสี่ยงในการปล่อยไม่เท่ากันและความเสี่ยงที่ไม่เท่ากันทำให้สถาบันการเงินต้องมีเงินกองทุนสำรองให้กับสินเชื่อแต่ละตัวไม่เท่ากัน โดยBISกำหนดไว้ว่า[1]

	BIS	เดิม
เงินกู้ยืมระหว่างธนาคารมีความเสี่ยง	20	0
เงินให้สินเชื่อแก่รัฐวิสาหกิจมีความเสี่ยง	20-50	0
เงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย	50	100
เงินให้สินเชื่อภาคเศรษฐกิจสำคัญ	100	80

จากข้อกำหนดของบีไอเอสดังกล่าวข้างต้นที่ยกมาเป็นตัวอย่างก็จะเห็นได้ว่าทรัพย์สินส่วนใหญ่มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากเดิม แต่การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยจากเดิมที่มีความเสี่ยง100% เมื่อนำบีไอเอสมาใช้แล้วมีความเสี่ยงลดลงเหลือ50% นั้นมีผลต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

---

[1]ธนาคารศรีนคร, "BISหลักการที่จะนำมาใช้ในประเทศไทย," ปกิณกะเศรษฐกิจ, ปีที่3 ฉบับ2 เม.ย.- มิ.ย.2535 หน้า4.

3.1.1 ข้อกำหนดของบีไอเอสมีผลต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

(3.1.1.1) การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในความคิดเห็นของสถาบันการเงิน

(ก) สินเชื่อสถาบันการเงินตั้งแต่ปี2536

ผลจากการสำรวจความคิดเห็นของสถาบันการเงินปรากฏว่าตั้งแต่ปี2536 สถาบันการเงินส่วนใหญ่สนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น.เป็นอันดับแรกซึ่งสอดคล้องกับข้อสังเกตที่ตั้งไว้ คือทำให้สถาบันการเงินสามารถขยายสัดส่วนการลงทุนของสินเชื่อที่อยู่อาศัย(Portfolio)ได้มากขึ้นกว่าการปล่อยสินเชื่อประเภทอื่นที่ส่วนใหญ่มีความเสี่ยงมาก จึงทำให้สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น รองลงมาคือสินเชื่อพาณิชยกรรม สินเชื่อรัฐวิสาหกิจ และอื่นๆตามลำดับ

ความคิดเห็นของผู้บริโภคที่มีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยนั้น จากการสำรวจ กลุ่มซื้อที่อยู่อาศัยแล้วเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นมีร้อยละ67.4 กลุ่มที่กำลังผ่อนดาวน์เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นร้อยละ47.4 และกลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัยเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นร้อยละ42.9 เมื่อรวมกันทุกกลุ่มจะเห็นว่าโดยน้ำหนักแล้วกลุ่มตัวอย่างเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยมีมากขึ้นร้อยละ52.6 เมื่อพิจารณาจากตารางจะเห็นว่าทัศนคติที่กลุ่มตัวอย่างมีต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยแต่ละกลุ่มนั้นแตกต่างกัน จะเห็นว่ายิ่งเป็นกลุ่มที่ยังไม่ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ยิ่งไม่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีจำนวนมากขึ้น อาจจะเป็นเพราะว่าในช่วงเวลานี้(มค.2541)เป็นช่วงที่สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องเป็นอันมากทำให้ต้องลดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มตัวอย่างจึงนำสรุปรวมไปว่าที่ผ่านมาสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็คงขอลำบากเช่นนี้เหมือนกัน

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบโดยรวมถึงความคิดเห็นของกลุ่มผู้บริโภคที่เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และกลุ่มที่ไม่เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น จะเห็นว่ากลุ่มผู้บริโภคที่เห็นด้วยมีสัดส่วนที่มากกว่ากลุ่มไม่เห็นด้วยเล็กน้อย จึงสรุปได้ว่าผู้บริโภคที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมีจำนวนเท่ากับผู้ที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เพิ่มขึ้นตามตาราง3-2

ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากตาราง 3-3 กลุ่มผู้ประกอบการที่ตอบแบบสอบถามเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี2536-กลางปี2540 มีมากขึ้นร้อยละ73 และผู้ประกอบการที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีไม่มากขึ้นร้อยละ27

หากพิจารณาแยกตามประเภทผู้ประกอบการจะเห็นว่า ผู้ประกอบการรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ที่เห็นว่าตั้งแต่ปี2536 สถาบันการเงินมีการสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นมีร้อยละ80 ส่วนที่เห็นว่ามีไม่มากขึ้น หรือมีเท่าเดิมนั้นมีร้อยละ20 ผู้ประกอบการรายใหญ่นอกตลาดหลักทรัพย์ที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นมีร้อยละ80 เช่นเดียวกับกลุ่มแรก และที่

เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเท่าเดิมมีร้อยละ20 ผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กเห็นว่ามีการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นร้อยละ60 เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเท่าเดิม มีร้อยละ40

จากข้อมูลที่ได้จะเห็นได้ว่า ผู้ประกอบการที่เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อยที่สุดคือกลุ่มขนาดกลาง-เล็ก ซึ่งอาจจะเป็นเพราะว่ากลุ่มนี้มีจำนวนมากที่สุดในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การขอสินเชื่อทำโครงการบางครั้งจะไม่ได้รับความสนใจจากสถาบันการเงิน เพราะชื่อเสียงของผู้ประกอบการและประสบการณ์ยังไม่เป็นที่ยอมรับ เมื่อสถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กนี้จึงไม่ได้รับการติดต่อมากนัก ดังนั้นจึงมีผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กจำนวนหนึ่งเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้เพิ่มขึ้น

ตาราง 3-1 สินเชื่อที่สถาบันการเงินสนใจขยายธุรกิจมากขึ้นตั้งแต่ปี2536

ประเภทสินเชื่อ	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.สินเชื่อที่อยู่อาศัย	17	0	1	9	52	1.93
2.สินเชื่อพาณิชยกรรม	2	7	9	9	29	1.07
3.สินเชื่อรัฐวิสาหกิจ	0	11	4	12	26	0.96
4.อื่นๆ	1	1	0	25	5	0.19
รวม	20	19	14	55	n=27	

ตาราง 3-2 สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นตั้งแต่ปี2536

ความคิดเห็น	โอนแล้ว		ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ใช่	91	67.4	64	47.4	58	42.9	213	52.6
-ไม่ใช่	44	32.6	69	51.1	73	54.1	186	45.9
-ไม่ตอบ	0	0	2	1.5	4	3.0	6	1.5
รวม	**135**	**100.0**	**135**	**100**	**135**	**100**	**405**	**100**

ตาราง 3-3 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการต่อปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัย

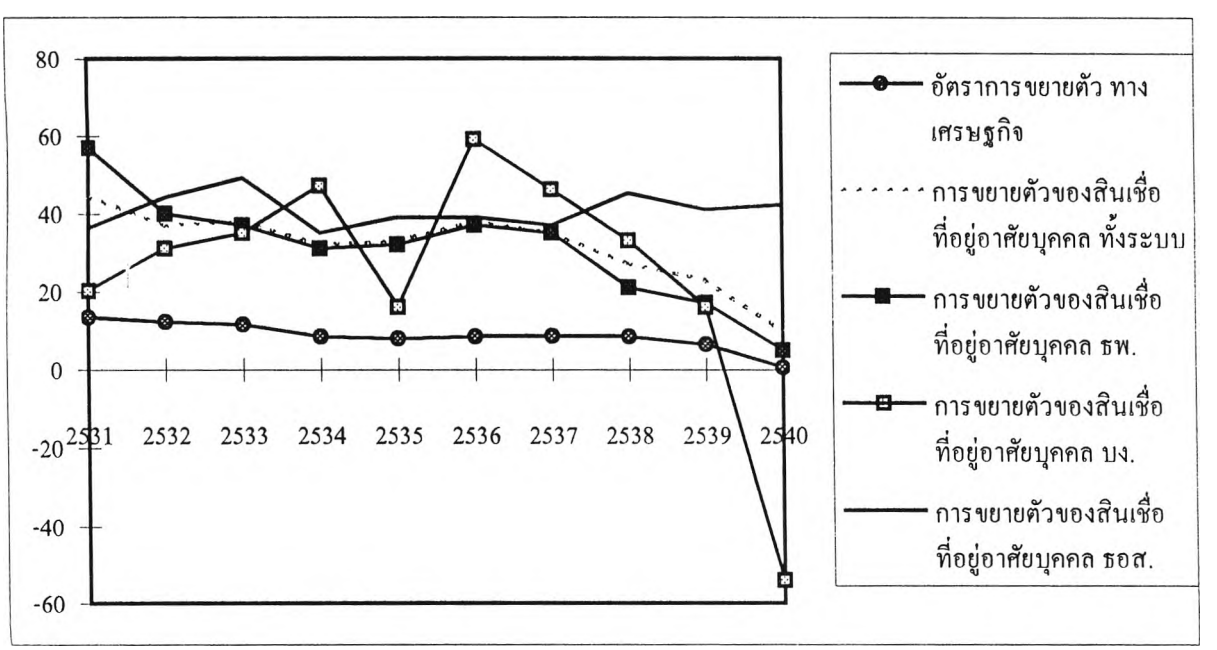
ความคิดเห็น	ประเภทผู้ประกอบการ			รวม
	ใหญ่-ใน	ใหญ่-นอก	กลาง-เล็ก	
-เพิ่มขึ้น	4	4	3	11
	80%	80%	60%	73%
-เท่าเดิม	1	1	2	4
	20%	20%	40%	27%
รวม	5	5	5	15
	33%	33%	34%	100%

ตาราง 3-4 ตารางแสดงปริมาณสินเชื่อและการขยายตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ

ปี	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539	2540
สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งระบบ	100,905	138,002	181,475	242,768	333,518	443,815	574,409	708,816	792,683
การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัย	37%	38%	32%	33%	38%	35%	27%	23%	10%

ที่มา : วารสาร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ปี2540-2541

แผนภูมิ 3-2 แสดงการขยายตัวเพิ่มขึ้นของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างเปรียบเทียบกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ตั้งแต่ปี2531-2540



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย, วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อมูลทุติยภูมิ ตั้งแต่ปี2536เป็นต้นมาสถาบันการเงินเน้นการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นทั้งจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ บริษัทเงินทุน และธนาคารอาคารสงเคราะห์

ลักษณะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเหล่านี้ส่วนใหญ่จะมีการปล่อยเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นโดยจะเห็นได้จากจำนวนเงินที่ปล่อยกู้แต่ละปี(ตามแผนภูมิ3-2), จำนวนลูกค้าที่ขอกู้(ตาราง 3-6) และจำนวนโครงการ ที่มีมากขึ้น

จากข้อมูลที่ได้จากการสอบถามสถาบันการเงิน ผู้บริโภค และผู้ประกอบการ ประกอบกับข้อเท็จจริงในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ก็สามารถที่จะสรุปได้ว่าตั้งแต่ปี2536มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

(ข) ปัจจัยที่เห็นว่ามีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

-ความคิดเห็นสถาบันการเงิน

จากการสำรวจกลุ่มสถาบันการเงินถึงปัจจัยที่เห็นว่ามีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นพบว่ากลุ่มตัวอย่างพิจารณาจากสถาบันการเงินทั้งระบบสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นในสัดส่วนที่มากขึ้นทั้งนี้พิจารณาจาก จำนวนเงินที่ปล่อยกู้ในแต่ละปีที่สูงขึ้นร้อยละ81.5 จำนวนลูกค้าที่ผ่านการอนุมัติเงินกู้มีมากขึ้นร้อยละ63 และจำนวนโครงการที่ให้ลูกค้ามากู้มีมากขึ้นร้อยละ44.4 นอกจากนี้กลุ่มตัวอย่างยังแสดงความคิดเห็นต่อไปอีกว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีการขยายตัวในเกณฑ์ที่สูงขึ้นกว่าแต่ก่อน และมีการเสนอบริการที่หลากหลายเพื่อจูงใจลูกค้ามากขึ้น สิ่งสำคัญที่กลุ่มตัวอย่างสามารถเห็นได้ชัดเจนว่ามีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นคือจำนวนเงินที่ปล่อยกู้ในแต่ละปีที่มีมากขึ้น และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมากขึ้นนี้จะเป็นเครื่องบ่งชี้ถึง จำนวนลูกค้า และจำนวนโครงการที่มีมากขึ้นได้อีก

-ความคิดเห็นของผู้บริโภค

ความคิดเห็นของผู้บริโภคถึงเหตุผลที่กลุ่มตัวอย่างเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นถ้าจำแนกเป็นกลุ่มๆไปจะเห็นว่ากลุ่มที่โอนที่อยู่อาศัยแล้วส่วนใหญ่จะเห็นจากโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย, โครงการขายที่อยู่อาศัยแนะนำ และเห็นสถาบันการเงินออกงานเพื่อประชาสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย กลุ่มผ่อนดาวน์จะทราบจากโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย, ได้รับเอกสารแนะนำสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเห็นสถาบันการเงินไปออกบูธสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนกลุ่มสนใจซื้อจะพบเห็นจากโฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัย และโครงการขายที่อยู่อาศัยแนะนำเป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มนี้จะไม่ได้รับการติดต่อจากสถาบันการเงิน และไม่เคยได้รับเอกสารแนะนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยเลย เป็นเพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงนี้(2541)เข้มงวดจึงทำให้การประชาสัมพันธ์ลดลงไป

-ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

ความเห็นของผู้ประกอบการถึงเหตุผลที่ผู้ประกอบการคิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นเป็นเพราะ มีสถาบันการเงินติดต่อเข้ามาขอให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย โฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น, และดูจากการส่งเสริมการขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น ตามลำดับ ซึ่งผลที่ได้ก็สอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่างสถาบันการเงินที่บอกว่าการประชาสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าทราบนั้นสถาบันการเงินมักจะติดต่อไปที่โครงการที่อยู่อาศัยโดยตรง จากข้อมูลที่ผู้ประกอบการแสดงความเห็นไว้ ทั้ง 3 ข้อไม่แตกต่างกันนัก โดยเฉพาะในข้อที่บอกว่ามีสถาบันการเงินติดต่อเข้ามาขอให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นนั้น ผู้ประกอบการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างเลือกข้อนี้ทั้งหมดก็ย่อมแสดงว่าได้รับการติดต่อจากสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้นจริง

ตาราง 3-5 เหตุผลที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในความเห็นของสถาบันการเงิน

พิจารณาจาก	จำนวน	ร้อยละ
-จำนวนเงินที่ปล่อยกู้แต่ละปี	22	81.5
-จำนวนลูกค้าที่ขอกู้	17	63.0
-จำนวนโครงการ	12	44.4
-อื่นๆ	2	7.4
รวม	n=27	

ในตาราง 3-6 แสดงถึงการขยายตัวของจำนวนผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งจะเห็นว่ามีผู้กู้ขยายตัวในอัตราที่ลดลงมาจนถึงปี2535 ที่อัตราการขยายตัวของผู้กู้เริ่มกลับเข้ามาสูงขึ้น เนื่องจากในตอนนั้น(2535) สถาบันการเงินทราบแล้วว่าในปี 2536 จะมีการประกาศใช้บีไอเอส จึงเริ่มมีการปรับตัวเพื่อจัดการให้เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงผ่านเกณฑ์ที่ตั้งไว้ และก็ได้ขยายตัวเรื่อยมาจนถึงปี2538จึงเริ่มลดลงไปตามสภาวะเศรษฐกิจ

ตาราง 3-6 จำนวนผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ปี2531-2540

ปี	2531	2532	2533	2534	2535
จำนวนผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ	335,909	403,235	469,406	496,353	580,129
อัตราการขยายตัวของผู้กู้(ร้อยละ)		20	16	5	16
ปี	**2536**	**2537**	**2538**	**2539**	**2540**
จำนวนผู้กู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบ	691,197	915,937	1,077,698	1,281,846	1,400,694
อัตราการขยายตัวของผู้กู้(ร้อยละ)	19	32	17	18	9

ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประจำเดือน ก.ค.-ก.ย.2541 หน้า19

ตาราง 3-7 เหตุผลที่ผู้บริโภคเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

เหตุผล	โอนแล้ว		ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-โครงการที่ขายที่อยู่อาศัยแนะนำ	42	46.1	28	43.8	34	58.6	104	48.8
-การโฆษณาจากสื่อต่างๆ	25	27.5	37	57.8	22	37.9	84	39.4
-เห็นสถาบันการเงินประชาสัมพันธ์ตามงานที่อยู่อาศัย	20	22.0	16	25.0	7	12.1	43	20.2
-มีเอกสารแนะนำสินเชื่อที่อยู่อาศัยส่งมา	8	8.8	24	37.5	0	0	32	15.0
-สถาบันการเงินติดต่อมา	15	16.5	12	18.8	0	0	27	12.7
รวม	n=91		n=64		n=58		n=213	

ตาราง 3-8 เหตุผลที่ผู้ประกอบการเห็นว่าสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
-มีสถาบันการเงินติดต่อเข้ามาขอให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	11	100
-โฆษณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น	10	90.0
-การส่งเสริมการขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น	10	90.0
	n=11	

(ค) ลักษณะการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในความคิดเห็นของสถาบันการเงิน

จากตาราง 3-9 เมื่อBISเข้ามามีบทบาทต่อสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเปลี่ยนแปลง สำหรับธนาคารพาณิชย์ในประเทศเห็นว่ามีการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ50 ปล่อยมากขึ้นในสัดส่วนที่คงที่ร้อยละ10 มากขึ้นในสัดส่วนที่น้อยลงร้อยละ40 ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นในสัดส่วนที่มากขึ้นร้อยละ60 มากขึ้นในสัดส่วนที่น้อยลงร้อยละ20 และปล่อยเท่าเดิมร้อยละ20 บริษัทเงินทุนปล่อยมากขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นร้อยละ70 มากขึ้นในสัดส่วนคงที่ร้อยละ10 และมากขึ้นในสัดส่วนที่น้อยลงร้อยละ20 ธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยมากขึ้นในสัดส่วนที่มากขึ้นร้อยละ50 และมากขึ้นในสัดส่วนที่น้อยลงร้อยละ50

จากข้อมูลนี้จะเห็นว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่แสดงความเห็นว่ามีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นเกือบทั้งหมดคือร้อยละ97 และหากจะมองลึกลงไปถึงกลุ่มตัวอย่างที่เห็นว่าปล่อยมากขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ก็มีมากถึงร้อยละ60 ก็ยิ่งแสดงให้เห็นถึงความสำคัญของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระบบสถาบันการเงินเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงความเสี่ยง(ในตาราง 3-1) และผลการสำรวจ

ความคิดเห็นที่ได้ก็สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ปรากฏในตาราง 3-4 เพราะในปี2536นั้น อัตราการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มจำนวนขึ้นอย่างมาก จนผิดปกติ ทั้งที่การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ลดลงมาเรื่อยๆตั้งแต่ปี2531

ตาราง 3-9 ลักษณะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทสถาบันการเงิน

ความคิดเห็น	ประเภทของสถาบันการเงิน				
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม
1.มากขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น	5 50%	3 60%	7 70%	1 50%	16 60%
2.มากขึ้นในสัดส่วนที่คงที่	1 10%	0 0%	1 10%	0 0%	2 7%
3.มากขึ้นในสัดส่วนที่น้อยลง	4 40%	1 20%	2 20%	1 50%	8 30%
4.อื่นๆ เท่าเดิม	0 0%	1 20%	0 0%	0 0%	1 3%
รวม	10 37%	5 19%	10 37%	2 7%	27 100%

3.1.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยตั้งแต่ปี2536 เป็นผลมาจากBIS

-ความคิดเห็นของสถาบันการเงิน

จากการสำรวจความคิดเห็นว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี2536 กับBIS สถาบันการเงินส่วนใหญ่ร้อยละ63 เชื่อว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี2536 เป็นต้นมาเกิดจากการนำBISมาใช้ และอีกร้อยละ30 ไม่คิดว่าเกิดจากBIS (ตามตาราง 3-10)

กลุ่มที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดจากBISนั้นให้เหตุผลว่าเพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดหลังจากที่มีการประกาศใช้BISร้อยละ70.5 เห็นว่าBISกำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำขณะที่สินเชื่อตัวอื่นมีความเสี่ยงสูงร้อยละ76.4 BISทำให้สถาบันสามารถขยายพอร์ตของสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุนร้อยละ41.2 เห็นว่าการที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้สถาบันจะลดภาระการเพิ่มเงินกองทุนร้อยละ52.9

ส่วนกลุ่มที่ตอบไม่ใช่ให้เหตุผลว่าได้เงินกู้มาจากต่างประเทศจำนวนหนึ่งร้อยละ12.5 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจร้อยละ87.5 โดยตัวสินเชื่อเองมีความเสี่ยงต่ำอยู่แล้วร้อยละ25.0 สถาบันการเงินต้องการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยของตนเองร้อยละ 50 เหตุผลอื่นๆร้อยละ12.5 ตามตาราง 3-11

เหตุผลหลักของกลุ่มที่เห็นด้วยคือสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำขณะที่สินเชื่ออื่นมีความเสี่ยงสูง และเหตุผลหลักของกลุ่มที่ไม่เห็นด้วยคือขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ แต่หากพิจารณาดูให้ดีจะเห็นว่าลักษณะความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศตั้งแต่ปี 2536 มีการเติบโตในลักษณะที่ทรงตัวมาจากปี2534และ2535(จากแผนภูมิที่3-2)จึงไม่น่าจะเป็นสาเหตุที่จูงในให้สถาบันการเงินหันมาสนใจสินเชื่อที่อยู่อาศัยเหมือนกัน ในเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดจากปัจจัยอื่นมากกว่าที่เป็นตัวกระตุ้นความสนใจของสถาบันการเงิน มีมาตรการของรัฐบาลในช่วงปลายปี2535-ต้นปี2536 ออกมา 2 มาตรการที่น่าสนใจและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในสินเชื่อต่างๆคือ การเปิดกิจการวิเทศธนกิจปลายปี2535 และประกาศใช้ข้อกำหนดบีไอเอสปี2536 ซึ่งมาตรการแรกมีส่วนทำให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาเป็นจำนวนมาก มาตรการที่สองเป็นการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ7 และเมื่อกำหนดเช่นนี้ก็เป็นหน้าที่ ที่สถาบันการเงินต้องดำเนินการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ได้ตามข้อกำหนด ซึ่งเมื่อกำหนดเช่นนี้ความสนใจของสถาบันการเงินจึงมุ่งประเด็นไปที่สินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงลดลงเพื่อภาระการเพิ่มเงินกองทุน สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงลดลงจึงเป็นที่น่าสนใจของสถาบันการเงิน

กลุ่มตัวอย่างที่ไม่แสดงความคิดเห็นคิดเป็นร้อยละ7 นั้นคือกลุ่มของธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศซึ่งคิดว่าเกิดจากปัจจัยอื่นที่มีอิทธิพลมากกว่า อาจจะเป็นไปได้ว่าเกิดจากกิจการวิเทศธนกิจ(BIBF) มากกว่าเมื่อไม่มีคำตอบให้เลือกจึงไม่แสดงความคิดเห็น

ตาราง 3-10 สถาบันการเงินที่เห็นว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี 2536 เป็นผลมาจากBIS

ความคิดเห็น	ประเภทของสถาบันการเงิน				
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม
ใช่เกิดจากBIS	6 60%	3 60%	7 70%	1 50%	17 63%
ไม่ใช่เพราะBIS	4 40%	0 0%	3 30%	1 50%	8 30%
ไม่ตอบ	0 0%	2 40%	0 0%	0 0%	2 7%
รวม	10 37%	5 19%	10 37%	2 7%	27 100%

ตาราง 3-11 เหตุผลที่คิดว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิด-ไม่เกิดจากBIS

เหตุผลที่คิดว่าเป็นผลจากBIS	จำนวน	ร้อยละ
-สินเชื่อมีจำนวนมากขึ้นหลังจากที่มีการประกาศใช้BIS	12	70.5
-BISกำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำขณะที่สินเชื่ออื่นมีความเสี่ยงสูง	13	76.4
-BISทำให้สถาบันสามารถขยายพอร์ตของสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน	7	41.2
-สถาบันการเงินต้องการลดภาระการเพิ่มเงินกองทุน	9	52.9
	n=17	
เหตุผลที่คิดว่า<u>ไม่ได้</u>เป็นผลจากBIS		
-ขึ้นอยู่กับสภาพเศรษฐกิจของประเทศ	7	87.5
-สถาบันต้องการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยของตนเอง	4	50.0
-โดยตัวสินเชื่อเองมีความเสี่ยงต่ำอยู่แล้ว	2	25.0
-ได้เงินกู้ยืมมาจากต่างประเทศจำนวนหนึ่ง	1	12.5
-อื่นๆ	1	12.5
	n=8	

-ความคิดเห็นของผู้บริโภค และผู้ประกอบการ

จากการสำรวจภาคสนามถึงความคิดเห็นของผู้บริโภคที่มีต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและการนำBISมาใช้นั้น กลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้วนั้นเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดจากBISร้อยละ81.5 ไม่เห็นด้วยว่าเกิดจากBISมีร้อยละ18.5, กลุ่มกำลังผ่อนดาวน์เห็นว่าเกิดจากBISร้อยละ51.9 ไม่เห็นด้วยว่าเกิดจากBISมีร้อยละ48.1, กลุ่มสนใจซื้อเห็นว่าเกิดจากBISร้อยละ 49.6 ไม่เห็นด้วยว่าเกิดจากBISมีร้อยละ48.9

สำหรับกลุ่มผู้ประกอบการร้อยละ86.6 เห็นว่าน่าจะเกิดจากบีไอเอส, ร้อยละ6.7 คิดว่าไม่ใช่ และร้อยละ6.7 ไม่แน่ใจ จะเห็นว่ากลุ่มผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นด้วยว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี2536เกี่ยวข้องกับบีไอเอสแต่ก็ไม่อาจชี้ชัดลงไปทั้งหมดว่าเป็นเพราะบีไอเอสเสียทีเดียว เกิดจากสาเหตุอื่นประกอบด้วย

จากปริมาณการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนั้นอาจจะไม่ใช่ว่ามีสาเหตุมาจาก BIS เพียงอย่างเดียว(เพราะเมื่อปี2529 ธนาคารแห่งประเทศไทยก็เคยประกาศลดความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจาก100%เหลือ 80% การปล่อยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมากมาย) แต่น่าจะเป็นเพราะในขณะนั้นสถาบันการเงินไม่มีสภาพคล่องมากพอที่จะมาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงทำให้การปล่อยสินเชื่อในช่วงเวลานั้นไม่คึกคักมากนัก ในปี2536มีการเปิดให้สถาบันการเงินในประเทศทำกิจการวิเทศธนกิจ(BIBF) ไปพร้อมๆกับมีการประกาศใช้มาตรฐานของBIS ซึ่งเมื่อเปิดธุรกรรมนี้(วิเทศธนกิจ)ขึ้นมาแล้วส่งผลให้มีเงินจากต่างประเทศไหลเข้ามาสู่ประเทศไทยเป็นจำนวนมาก และด้วยเหตุนี้เองจึงทำให้สถาบันการเงินมีสภาพคล่องมากจนล้น (Overfunding) เมื่อมีสภาพคล่องมากขึ้นจึงต้องหาทางระบายสภาพคล่องนั้นออกไปจนเกิดเป็นสภาพการณ์ปล่อยกู้มากเกินไป(Overlending) ดังนั้นในแบบสอบถามจึงใช้คำว่า"น่าจะเกิดจากบีไอเอส" ไม่ได้ชี้ชัดลงไปว่าเกิดจากบีไอเอสเพียงอย่างเดียว เพราะในช่วงเวลานั้นมีปัจจัยอื่นเกิดขึ้นด้วย จะเห็นได้ว่าBIBF เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยอัดฉีดเงินเข้าสู่ระบบมากขึ้นทำให้ความต้องการปล่อยสินเชื่อเป็นรูปธรรมขึ้นมา

จากข้อมูลทั้ง3 กลุ่มของผู้บริโภค จะเห็นว่าความเชื่อว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดจากBIS จะลดลงตามส่วนตามกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยเช่นกัน เมื่อดูโดยรวมแล้วจะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างโดยส่วนใหญ่ก็ยังเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดจากBIS ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของสถาบันการเงินส่วนใหญ่(ร้อยละ65)ว่าการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดจากBIS และสัดส่วนที่เชื่อว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดจากBISก็ใกล้เคียงกันตามตาราง 3-12

จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคถึงสาเหตุที่เห็นด้วยว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยน่าจะเกี่ยวข้องกับบีไอเอสนั้น กลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้ว ส่วนใหญ่เห็นว่ามีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อกันมากขึ้นร้อยละ80 ก่อนปี2536สินเชื่อมีไม่มาก

หลังจากปี2536สินเชื่อมีมากขึ้นร้อยละ73.6 และปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินมีเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดร้อยละ70.9

กลุ่มผ่อนดาวน์ ส่วนใหญ่เห็นว่าปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินมีมากขึ้นร้อยละ 78.5 มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อกันมากขึ้นร้อยละ 68.6 และสินเชื่อนี้มีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นๆเพราะ สถาบันการเงินสามารถเพิ่มสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุนร้อยละ64.3

กลุ่มสนใจซื้อส่วนใหญ่เห็นว่ามีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อกันมากขึ้นร้อยละ91, ปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินมีมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัดร้อยละ52.2, ก่อนปี2536สินเชื่อมีไม่มากหลังจากปี2536สินเชื่อมีมากขึ้นร้อยละ50.7

กลุ่มผู้ประกอบการเห็นว่าหลังจากมีบีไอเอสแล้วมีสินเชื่อมากขึ้นร้อยละ76.9, เห็นว่าสินเชื่อนี้มีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นร้อยละ61.5, ปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดร้อยละ 69.2, มีสถาบันการเงินอื่นนอกเหนือจากธนาคารอาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อมากขึ้นร้อยละ76.9 จะเห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ก็เห็นด้วยเช่นกันว่าบีไอเอสทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น

จากความคิดเห็นของผู้ตอบแบบสอบถามผู้บริโภคทั้ง 3 กลุ่มจะเห็นว่ากลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัย และกลุ่มสนใจซื้อมีความเห็นตรงกันว่า มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ สนใจปล่อยสินเชื่อกันมากขึ้น เป็นเพราะการประสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินหลายแห่งที่มีมากขึ้น(ที่เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายจนรับทราบว่ามีสถาบันการเงินหลายแห่งปล่อยกู้เพิ่มขึ้น)

ตาราง 3-12 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี 2536 เกิดจากBIS

ความคิดเห็น	ซื้อและโอนแล้ว		ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ		ผู้ประกอบการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-เกิดจาก BIS	110	81.5	70	51.9	67	49.6	13	86.6
-ไม่ได้เกิดจาก BIS	25	18.5	65	48.1	66	48.9	1	6.7
-ไม่ตอบ	0	0	0	0	2	1.5	1	6.7
รวม	135	100	135	100	135	100	15	100

ตาราง 3-13 เหตุผลที่คิดว่าเกิดจากBIS

เหตุผล (ตอบได้มากกว่า1ข้อ)	ซื้อและโอนแล้ว		ผ่อนดาวน์		สนใจจะซื้อ		ผู้ประกอบการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-เกิดจากBIS เพราะ								
-ก่อนปี2536 สินเชื่อมีไม่มาก หลังจากมีBIS แล้วสินเชื่อมีมากขึ้น	81	73.6	39	55.7	34	50.7	10	76.9
-มีสถาบันการเงินอื่นนอกจากธนาคาร อาคารสงเคราะห์สนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกันมากขึ้น	88	80	48	68.6	61	91	10	76.9
-ปริมาณสินเชื่อของสถาบันการเงินเพิ่มมากขึ้นอย่างเห็นได้ชัด	78	70.9	55	78.5	35	52.2	9	69.2
-สินเชื่อนี้มีความเสี่ยงน้อยกว่าสินเชื่ออื่นๆ สถาบันเพิ่มสินเชื่อได้ โดยไม่ต้องเพิ่มทุน	74	67.3	45	64.3	30	44.8	8	61.5
รวม	110	100.0	70	100.0	67	100	13	100.0

3.1.3 การแข่งขันและกลยุทธ์ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

เมื่อสถาบันการเงินมีนโยบายปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลาเดียวกัน(ตั้งแต่ปี 2536)จึงทำให้มีสถาบันการเงินหลายแห่งหันมาประชาสัมพันธ์สินเชื่อนี้มากขึ้น และเป็นเหตุทำให้เกิดการแข่งขันกัน ยื่นข้อเสนอพิเศษต่างๆให้กับลูกค้าอย่างมากมาย

(3.1.3.1) การแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

การสำรวจความคิดเห็นของสถาบันการเงินต่างๆ เกี่ยวกับการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ผลออกมาคือ จากการสำรวจพบว่ากลุ่มตัวอย่างเห็นด้วยทั้งหมด(ร้อยละ100) ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันกัน ทั้งนี้เพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการปล่อยเพิ่มขึ้นมากกว่าในอดีต ซึ่งตรงกับข้อมูลการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแผนภูมิ3-2 และมีสถาบันการเงินหลายแห่งสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากในอดีตที่ไม่ค่อยให้ความสำคัญนักเช่นธนาคารแหลมทองมีสินเชื่อเคหะสำเร็จรูป ธนาคารเอเชียมีสินเชื่อหุ่นยนต์ดังตัวอย่างข้างต้น และด้วยการแข่งขันนี้ทำให้สถาบันการเงินแต่ละแห่งพยายามใช้วิธีต่างๆเพื่อประชาสัมพันธ์และกระตุ้นความสนใจจากลูกค้าด้วยวิธีการต่างๆ

(3.1.3.2) วิธีการประชาสัมพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

การประชาสัมพันธ์ที่สถาบันการเงินใช้ วิธีที่นิยมใช้มากที่สุดคือพิมพ์โบรชัวร์แจกมีค่าน้ำหนัก2.04 เป็นเพราะว่าสามารถให้ข้อมูลที่ละเอียดและชัดเจนมากกว่าสื่อประเภทอื่น รองลงมาคือ การโฆษณาตามสื่อต่างไม่ว่าจะเป็นหนังสือพิมพ์ โทรทัศน์ วิทยุ และการไปติดต่อที่โครงการโดยตรง เป็นอีกวิธีที่รวดเร็ว ประหยัดค่าใช้จ่าย และถึงกลุ่มเป้าหมายโดยตรงมีค่าน้ำหนัก1.11 ส่วนการติดป้ายหน้าสถาบันเป็นวิธีการนิยมใช้น้อยที่สุดมีค่าน้ำหนัก0.78 ตามข้อมูลในตาราง

ตาราง 3-14 วิธีการประชาสัมพันธ์ของสถาบันการเงิน

การประชาสัมพันธ์	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.พิมพ์โบรชัวร์แจก	10	11	3	3	55	2.04
2.โฆษณาตามสื่อต่างๆ	4	5	8	10	30	1.11
3.การไปติดต่อที่โครงการโดยตรง	7	4	1	15	30	1.11
4.ติดป้ายหน้าสถาบัน	5	1	4	17	21	0.78
รวม	26	21	16	45	n=27	

(3.1.3.3) วิธีการส่งเสริมการขายสินเชื่อที่อยู่อาศัย

วิธีการส่งเสริมการขายที่สถาบันการเงินนิยมใช้คืออัตราดอกเบี้ยต่ำมีค่าน้ำหนัก2.56 เพราะอัตราดอกเบี้ยนั้นเป็นตัวกำหนดเงินผ่อนชำระต่อเดือนเมื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำเงินผ่อนชำระต่อเดือนก็จะต่ำตามไปด้วย ถ้าอัตราดอกเบี้ยสูงเงินผ่อนชำระต่อเดือนก็จะมากขึ้นด้วยเช่นกันอัตราดอกเบี้ยจึงเป็นตัวกำหนดที่สำคัญต่อการตัดสินใจ วิธีการอื่นๆก็ไม่ค่อยนิยมใช้ดูจากค่าน้ำหนักที่แตกต่างกันมาก วิธีอื่นๆค่าน้ำหนักต่ำกว่า 1 ทั้งสิ้นโดยเฉพาะการจับสลากชิงรางวัลมีสถาบันการเงินนิยมใช้น้อยมากค่าน้ำหนักเพียง 0.04 เท่านั้น ตัวอย่างเช่น[2] ธนาคารเอเชียเสนอให้กรรมสิทธิ์แผนประกันชีวิตเมื่อขอสินเชื่อกับธนาคาร, ธนาคารกสิกรไทยเปิดโอกาสให้ขอสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเป็นลูกค้าของธนาคารมาก่อน

[2] เนื้อที่โฆษณา, พร็อพเพอร์ตี้มาร์เก็ต (สิงหาคม 2539) :7,19,39,47

ตาราง 3-15 วิธีการส่งเสริมการขายของสถาบันการเงิน

วิธีการส่งเสริมการขาย	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.อัตราดอกเบี้ยต่ำ	21	3	0	3	69	2.56
2.สินเชื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์	1	5	5	16	18	0.67
3.สินเชื่อซ่อมแซมบ้าน	0	5	6	16	16	0.59
4.ให้ประกันชีวิตคุ้มครองการผ่อนชำระ	1	5	1	20	14	0.52
5.อนุมัติเร็ว	1	4	1	21	12	0.44
6.มีของขวัญให้	1	1	1	24	6	0.22
7.มีการจับสลากชิงรางวัล	0	0	1	26	1	0.04
รวม	25	23	15	126	n=27	

(3.1.3.4) เงื่อนไขการให้กู้ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

เงื่อนไขการให้กู้ประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยต่ำ, ระยะเวลาการผ่อนชำระนาน และสัดส่วนวงเงินกู้สูง จากการสำรวจพบว่าอัตราดอกเบี้ยเป็นตัวแปรที่สำคัญในการเลือกสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้กู้ดังนั้นผู้วิจัยจึงเลือกอัตราดอกเบี้ยไว้ในเงื่อนไขการให้กู้ด้วย ความนิยมใช้ของสถาบันการเงินก็เลือกเป็นอันดับหนึ่งอีกเช่นกัน รองลงมาคือระยะเวลาผ่อนนาน จะเห็นว่านอกจากอัตราดอกเบี้ยแล้วสถาบันการเงินยังให้ความสำคัญกับระยะเวลาผ่อนสินเชื่อ ระยะเวลาการผ่อนนานนั้นลูกค้าต้องการเพราะทำให้ยอดเงินที่ผ่อนชำระต่อเดือนน้อยลง เช่น[3] ธนาคารแหลมทองให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ(ระดับMLR),วงเงินกู้สูงถึง90% ระยะเวลาผ่อน30 ปี, ธนาคารเอเซียให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ วงเงินกู้85% ระยะเวลาผ่อน25 ปี,บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์นครหลวงเครดิตให้อัตราดอกเบี้ยพิเศษ วงเงินกู้80% ระยะเวลาผ่อน 20 ปี

ตาราง 3-16 เงื่อนไขการให้กู้ของสถาบันการเงิน

เงื่อนไขการให้กู้	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.อัตราดอกเบี้ยต่ำ	15	7	3	2	62	2.30
2.ระยะเวลาการผ่อนชำระนาน	2	8	9	8	31	1.15
3.วงเงินกู้สูง	2	3	7	15	19	0.70
4.อื่นๆ	1	0	0	26	3	0.11
รวม	20	18	19	59	n=27	

[3] เรื่องเดียวกัน

(3.1.3.5) วิธีการเพิ่มความสะดวกในการให้บริการของสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การเพิ่มความสะดวกในการบริการเป็นการสร้างความประทับใจลูกค้านอกเหนือจากการให้บริการธรรมดาซึ่งทุกสถาบันการเงินมีให้เหมือนกันอยู่แล้ว วิธีที่ไม่ยุ่งยากและเปลืองงบประมาณน้อยดูจะเป็นวิธีที่ได้รับความนิยมจากสถาบันการเงินมากที่สุดคือการมีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการเฉพาะสินเชื่อประเภทนี้ค่าน้ำหนัก2.41 รองลงมาคือการที่สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารอื่นได้ค่าน้ำหนัก 0.78 และมีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหากค่าน้ำหนัก0.70 เช่น ธนาคารแหลมทองสามารถสอบถามรายละเอียดได้ 24 ชม., บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารนครหลวงไทย และไทยพาณิชย์ได้ทุกสาขาทั่วประเทศ

ตาราง 3-17 การเพิ่มความสะดวกในการบริการของสถาบันการเงิน

การเพิ่มความสะดวกในการให้บริการ	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.มีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการโดยเฉพาะ	19	4	0	4	65	2.41
2.สามารถผ่อนชำระผ่านธนาคารพาณิชย์อื่น	2	7	1	17	21	0.78
3.มีเคาน์เตอร์บริการแยกต่างหาก	2	4	5	16	19	0.70
4.ติดต่อสอบถามได้ 24 ชม.	1	0	2	24	5	0.19
5.อื่นๆ	1	1	0	25	5	0.19
รวม	25	16	8	86	n=27	

ดังนั้นเมื่อพิจารณากลยุทธ์โดยรวมของสถาบันการเงินจะเห็นว่าวิธีการที่นิยมใช้มากที่สุดคือการให้อัตราดอกเบี้ยต่ำ รองลงมาคือมีเจ้าหน้าที่สินเชื่อคอยให้บริการเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย และสุดท้ายคือการพิมพ์โบรชัวร์แจก

3.1.4 ผลกระทบของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อสถาบันการเงิน

จากการใช้ BIS ทำให้เกิดการแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะด้านอัตราดอกเบี้ยซึ่งรุนแรงมากอัตราดอกเบี้ยได้ลดลงเรื่อยมา และลงมาต่ำที่สุดในปี 2537(ดูจากภาคผนวก ฌ) และการลดลงของดอกเบี้ยก็ได้ส่งผลให้รายได้ของสถาบันลดลง มีผลทำให้ต้องหารายได้ชดเชยจากทางอื่น ซึ่งจากการสำรวจภาคสนามของกลุ่มสถาบันการเงินพบว่า กลุ่มตัวอย่างร้อยละ 88.9 เห็นด้วยว่าทำให้เกิดการหารายได้จากทางอื่นทดแทนโดยแบ่งออกเป็น ร้อยละ73.9เห็นว่ามีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใหม่เพื่อเป็นการหารายได้ชดเชยให้กับสถาบันการเงิน บริการบางอย่างจากเดิมที่ไม่เคยคิดค่าธรรมเนียมการก็เริ่มเก็บค่าธรรมเนียมเช่น การออกสเตทเม้นท์ , ร้อยละ 56.5เห็นว่ามีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับประเภทสินเชื่อ, ร้อยละ60.1 เห็นว่ามีการปรับ

ค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับต้นทุนเช่นตั๋วอาวัลมีความเสี่ยงมากขึ้นค่าธรรมเนียมก็เพิ่มขึ้น และร้อยละ56.5เห็นว่าสถาบันการเงินหันมาประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดค่าธรรมเนียมมากขึ้นเช่นด้านวาณิชธนกิจ

ตาราง 3-18 ผลของBISที่ทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีผลทำให้สถาบันการเงินต้องหารายได้ชดเชยจากค่าธรรมเนียมการให้บริการต่าง ๆ ของสถาบันการเงิน

ผลกระทบของBISต่อบริการด้านอื่นๆของสถาบันการเงิน (ตอบได้มากกว่า1 ข้อ)	**จำนวน**	**ร้อยละ**
มีผล ทำให้	**23**	**88.9**
- มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมใหม่เพื่อเป็นการหารายได้ชดเชยให้กับสถาบันการเงิน	17	73.9
เช่นบริการบางอย่างจากเดิมที่ไม่เคยคิดค่าธรรมเนียมก็เริ่มเก็บค่าธรรมเนียม		
-มีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับต้นทุน	14	60.1
-มีการปรับค่าธรรมเนียมให้เหมาะสมกับประเภทสินเชื่อ	13	56.5
-หันมาประกอบธุรกิจที่ก่อให้เกิดค่าธรรมเนียมมากขึ้นเช่นด้านวาณิชธนกิจ	13	56.5
ไม่มีผล	3	11.1
	n=27	

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัยที่ซบเซาในปี2535 ก็เริ่มกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นในปี2536 อันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ดีขึ้นอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 7.9 เป็นร้อยละ8.4 ส่งผลต่อความเป็นอยู่ของประชาชน และตลาดที่อยู่อาศัยก็เริ่มดีขึ้น เป็นลำดับ แต่มาในปี2538 การขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ลดลง การขาดดุลบัญชีเดินสะพัด และการนำเงินลงทุนจากต่างประเทศในปีก่อนๆ เริ่มส่อเค้ามีปัญหา ดังนั้นผู้วิจัยจึงแบ่งสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยเป็น 2 ช่วงคือปี2536-2538 และปี2539-2540

3.2 สถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยปี2536-2538

3.2.1 สถานการณ์โดยทั่วไปของผู้ประกอบการ

ในช่วงระยะ 10 ปีที่ผ่านมาโดยเฉพาะในช่วงปี2530-2537 เศรษฐกิจของประเทศไทยได้ขยายตัวในระดับที่สูงมาก ส่งผลให้ ที่อยู่อาศัยก็ได้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แม้ตลาดที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวลงไปบ้างในปี2534-2536 แต่ปริมาณการผลิตที่อยู่อาศัยก็สูงกว่า 100,000 หน่วยต่อปีจนกระทั่งปี2537-2538 ผู้ประกอบการได้ผลิตที่อยู่อาศัยมาก โดยในปี2537ปีเดียวมีการผลิตที่อยู่อาศัยมากถึง250,000 หน่วย ส่งผลให้การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอันมาก[4]

จากการสำรวจภาคสนามถึงสถานการณ์โดยทั่วไปภายในประเทศ กลุ่มผู้ประกอบการมีความเห็นตรงกันทั้งหมด(ร้อยละ100)ว่าสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2536-2538 ดีเพราะ อันดับหนึ่งเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศดีขึ้นค่าน้ำหนัก2.07 และอันดับ2กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนดีมากขึ้นค่าน้ำหนัก1.73 ส่วนข้ออื่นๆมีค่าน้ำหนักใกล้เคียงกัน จากข้อมูลที่ได้จากการสำรวจจะเห็นว่าสถานการณ์ส่วนใหญ่อยู่ในเกณฑ์ที่ดีเพราะในช่วงเวลานั้นไม่มีวิกฤติการณ์ใดๆทั้งจากภายในและภายนอกประเทศ เหตุการณ์ทางการเมืองหลังจากเหตุการณ์พฤษภาทมิฬก็ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ร้ายแรงอีก สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศดีขึ้นภาวะการจ้างงานอยู่ในระดับดี กำลังซื้อจากประชาชนมีมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัยสนใจผลิตที่อยู่อาศัยออกมามากขึ้น

ในปลายปี2535 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศให้ทำกิจการวิเทศธนกิจเป็นครั้งแรก จึงยิ่งเป็นปัจจัยกระตุ้นให้เศรษฐกิจภายในประเทศดี เพราะมีเงินลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาเป็นจำนวนมาก

---

[4] สำนักกรรมการผู้จัดการ."เจาะสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย."วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. ปีที่3 ฉบับ11(ตค.ธค.2540) : 6

ตาราง 3-19 การจัดอันดับเหตุผลที่เห็นว่าสถานการณ์ที่อยู่อาศัยช่วง 2536-2537ดี

เหตุผล	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศดีขึ้น	9	1	2	3	31	2.07
2.กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนมีมากขึ้น	3	7	3	2	26	1.73
3.ไม่มีวิกฤติการณ์ใดทั้งภายในและนอกประเทศ	2	2	4	7	14	0.93
4.การสร้างที่อยู่อาศัยออกขายมีการขยายตัว	0	5	3	7	13	0.87
5.อื่นๆ	1	0	0	14	3	0.20
รวม	15	15	12	33	n=15	

(ข) ผู้ประกอบการที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่

จากตาราง 3-20 และ3-21 ในปี2536-2538 กลุ่มผู้ประกอบการมีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆมากถึงร้อยละ93 และมีเพียงร้อยละ7 ที่ไม่มีโครงการใหม่ เป็นที่น่าสังเกตว่ากลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ทั้ง 2 กลุ่มมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทุกบริษัทที่สำรวจ สาเหตุที่กลุ่มตัวอย่างสนใจเปิดตัวโครงการในช่วงนี้มากปัจจัยหลักคือเป็นเพราะภาวะทางการเงินของประชาชนดีขึ้น สถาบันการเงินเองก็สนับสนุนสินเชื่อทำโครงการ(Pre-Finance) ซึ่งจากข้อเท็จจริงตามตาราง 3-22 จะเห็นว่าสินเชื่อโครงการที่ขยายตัวลดลงในปี2536ก็ขยายตัวกลับมาสูงขึ้นในปี2537 และสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อบ้าน(Post-Finance) เมื่อปัจจัยดังกล่าวเหมาะสมและเอื้ออำนวยต่อการเปิดตัวโครงการ บริษัทอสังหาริมทรัพย์จึงได้เปิดตัวโครงการใหม่ขึ้น ส่วนปัจจัยแวดล้อมอื่นอันดับรองลงไปได้แก่ สภาพเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นกว่าปีก่อนๆและบริษัทได้ชะลอการเปิดตัวโครงการมาตั้งแต่ปี2534-2535 เมื่อมีโอกาสผู้ประกอบการเหล่านี้ก็ถือว่าเป็นโอกาสดีที่จะเปิดตัวอีกครั้ง

จากข้อมูลที่สำรวจได้จะเห็นว่าผู้ประกอบการเกือบทั้งหมดมีการเปิดตัวโครงการใหม่ปี 2536-2538 นั่นเป็นสิ่งที่แสดงว่าสถานการณ์ทั่วไปเอื้ออำนวยและเหมาะสมต่อการดำเนินธุรกิจมาก จึงมีการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยขึ้นเป็นจำนวนมาก

ตาราง 3-20 จำนวนผู้ประกอบการที่มีโครงการใหม่ในปี2536-2538

จำนวนผู้ประกอบการ	ประเภทผู้ประกอบการ							
	ใหญ่-ใน		ใหญ่-นอก		กลาง-เล็ก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
- เปิดโครงการใหม่	5	100	5	100	4	80	14	93
- ไม่มีโครงการใหม่	-	-	-	-	1	20	1	7
รวม	**5**	**33**	**5**	**33**	**5**	**34**	**15**	**100**

ตาราง 3-21 สาเหตุที่เปิดตัวโครงการใหม่

สาเหตุ	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.ภาวะทางการเงินของประชาชนดีมากขึ้น	2	7	1	4	21	1.40
2.สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อทำโครงการ	4	3	3	4	21	1.40
3.สภาพเศรษฐกิจของประเทศดีขึ้นกว่าปีก่อนๆ	4	0	3	7	15	1.00
4.สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยผู้ซื้อ	1	4	4	5	15	1.00
5.อื่นๆ	2	0	0	12	6	0.40
6.ได้ชะลอการเปิดโครงการมาตั้งแต่ปี 2534-2535	1	0	1	12	4	0.27
รวม	**14**	**14**	**12**	**44**	**n=14**	

ตาราง 3-22 สินเชื่อโครงการปี2530-2539

ปี	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
สินเชื่อโครงการ	38,152	53,527	96,169	154,922	198,625	264,391	330,572	435,630	523,036	570,181
อัตราการขยายตัว(%)		40	79	61	28	33	25	32	20	9

ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ มค.-มีค.41

3.2.2 ผลกระทบของBISที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัย

การเพิ่มขึ้นของสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีผลนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงต่อพฤติกรรมของผู้บริโภค มีส่วนในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย จากผู้ประกอบการ มีผลกระทบต่อการเพิ่มการผลิตที่อยู่อาศัย

(3.2.1.1) การเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภค

(ก) สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น

จากตาราง 3-23 เมื่อสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้วทำให้ไปกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนนั้นถ้าแยกตามประเภทสถาบันการเงินจะเห็นว่าธนาคารพาณิชย์ในประเทศเห็นว่าจริงร้อยละ96,ไม่ตอบร้อยละ4

สำหรับธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทเงินทุนเห็นตรงกันว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่สถาบันการเงินปล่อยไปกระตุ้นอุปสงค์ในที่อยู่อาศัยจริงร้อยละ100 สถาบันการเงินที่ไม่เห็นด้วยไม่มี จากข้อนี้จึงสรุปได้ว่าการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้นจริง

การที่สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเพราะสินเชื่อที่มีมากขึ้นก่อให้เกิดการแข่งขันกันให้สินเชื่อแล้วทำให้เงื่อนไขในการกู้ดี ส่งผลให้ประชาชนสามารถขอกู้ได้ง่ายมากขึ้น จึงทำให้ประชาชนส่วนใหญ่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น กลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้วให้ความเห็นว่าทำให้ซื้อที่อยู่อาศัยเร็วขึ้นมีร้อยละ60.7 กลุ่มผ่อนดาวน์เห็นว่ามีส่วนกระตุ้นความสนใจร้อยละ74.1 จากคำตอบของกลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่มจะเห็นว่าผู้ตอบทั้ง 2 กลุ่มส่วนใหญ่เห็นว่าซื้อที่อยู่อาศัยเพราะสินเชื่อที่อยู่อาศัย และตัวแปรสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจมากที่สุดคืออัตราดอกเบี้ย เพราะอัตราดอกเบี้ยเป็นตัวกำหนดภาระในการผ่อนส่งเงินผ่อนชำระต่อเดือน ถ้าต้องจ่ายเงินผ่อนชำระต่อเดือนมากนั่นหมายถึงอัตราดอกเบี้ยก็จะสูงตามไปด้วย เงินที่เหลือเพื่อไว้ใช้จ่ายในการดำรงชีพก็จะน้อยลง ความสามารถในการมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองก็ลดลงไป

จากความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่มคือกลุ่มสถาบันการเงิน และกลุ่มผู้บริโภคแสดงความคิดเห็นที่สอดคล้องกันคือ การแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยเงื่อนไขการกู้ที่ดีนั้นส่งผลต่อการกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนให้เพิ่มขึ้น โดยความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นนั้นมีทั้งเกิดจากความต้องการที่แท้จริง และความต้องการที่ไม่แท้จริง และผลที่ได้จากการสำรวจความคิดเห็นความต้องการที่ไม่แท้จริงนั้นมีเป็นส่วนใหญ่ด้วย จึงน่าที่จะเป็นภาพสะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตแบบไม่มั่นคงของตลาดที่อยู่อาศัยในขณะนั้น

ตาราง 3-23 สินเชื่อที่มีมากขึ้นเป็นปัจจัยกระตุ้นให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยเร็วขึ้น

ความคิดเห็น	ประเภทของสถาบันการเงิน					ผู้บริโภค		
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม	โอนแล้ว	ดาวน์	รวม
1. กระตุ้น	9	5	10	2	26	82	100	182
	90%	100%	100%	100%	96%	60.7%	74.1%	67.4%
2.ไม่กระตุ้น	1	0	0	0	1	53	35	88
	10%	0%	0%	0%	4%	39.3%	25.9%	32.6
รวม	10	5	10	2	27	135	135	270
	37%	19%	37%	7%	100%	50%	50%	100%

(ข) การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มากขึ้นไม่ได้เกิดจากความต้องการที่แท้จริง

การที่สถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้ทำให้แต่ละสถาบันการเงินต้องหาวิธีต่างๆเพื่อดึงความสนใจของประชาชนด้วยเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัยที่เกิดในช่วงนี้มีทั้งผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยและผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยจริงๆ กลยุทธ์ที่กลุ่มตัวอย่างใช้นั้นสร้างความต้องการที่อยู่อาศัยที่ไม่จริงขึ้นมาในตลาด กลยุทธ์เหล่านั้นกระตุ้นผู้ที่ไม่ต้องการที่อยู่อาศัยแต่เห็นว่าตนเองพอจะมีความสามารถในการมีที่อยู่อาศัยได้ก็เลยขอสินเชื่อบ้าง ทำให้ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเติบโตขยายตัวไปอย่างรวดเร็วเกินกว่าที่ควรจะเป็นสิ่งนี้ทำให้เกิดความเสียหายต่อสถาบันการเงินในเวลาต่อมา

ในการสำรวจความคิดเห็นของสถาบันการเงินที่เห็นว่าการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนไม่ได้เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง แต่เกิดจากกลยุทธ์ต่างๆของสถาบันการเงิน จากการสำรวจธนาคารพาณิชย์ในประเทศเห็นด้วยว่าเป็นเพราะกลยุทธ์ร้อยละ50 เห็นว่าไม่เห็นด้วยร้อยละ40 ไม่ตอบร้อยละ10 ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเห็นด้วยร้อยละ60 ไม่เห็นด้วยร้อยละ40 บริษัทเงินทุนเห็นด้วยร้อยละ80 ไม่เห็นด้วยร้อยละ20 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นด้วยทั้งหมด

จากข้อมูลที่สำรวจได้จะพบว่ามีสถาบันการเงินแสดงความคิดเห็นไว้ว่าประชาชนไม่ได้เกิดความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงร้อยละ67 และผู้ที่เห็นว่าประชาชนต้องการสินเชื่อเพราะต้องการที่อยู่อาศัยจริงๆร้อยละ30 ซึ่งจะเห็นว่าสถาบันการเงินกลุ่มที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยนั้นแตกต่างกันมากกว่า100% จึงอาจสรุปได้ว่าการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนนั้นไม่ได้เกิดจากความต้องการที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงแต่ต้องการสินเชื่อเพราะเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยจูงใจ

ในส่วนของผู้บริโภคนั้นเห็นว่าเพราะเงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยน่าสนใจร้อยละ67.4 และเป็นเพราะเหตุอื่นร้อยละ32.6 ซึ่งแบ่งออกเป็นมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่แล้วร้อยละ82.9 และภาวะทางการเงินเหมาะสมต่อการซื้อที่อยู่อาศัยร้อยละ17.1 ดูรายละเอียดได้จากตาราง 3-24

ตาราง 3-24 การขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่ได้เกิดจากความต้องการที่แท้จริงแต่เงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยต่างหากที่ทำให้ผู้กู้สนใจ

ความคิดเห็น	ประเภทของสถาบันการเงิน					ผู้บริโภค		
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม	โอนแล้ว	ดาวน์	รวม
1.ใช่เกิดจากเงื่อนไขและ	5	3	8	2	18	82	100	182
ดอกเบี้ย	50%	60%	80%	100%	67%	61%	74%	67%
2.ไม่ได้เกิดจากเงื่อนไข	4	2	2	0	8	53	35	88
และดอกเบี้ย	40%	40%	20%	0%	30%	39%	26%	33%
-มีความต้องการอยู่แล้ว	-	-	-	-	-	50	23	73
	-	-	-	-	-	94%	66%	83%
-ภาวะทางการเงินเหมาะสม	-	-	-	-	-	3	12	15
กับการซื้อที่อยู่อาศัย	-	-	-	-	-	6%	34%	17%
3.ไม่ตอบ	1	0	0	0	1	-	-	-
	10%	0%	0%	0%	3%	-	-	-
รวม	10	5	10	2	27	135	135	270
	37%	19%	37%	7%	100%	50%	50%	100%

(ค) พฤติกรรมการสำรวจและเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากตาราง 3-25 ตั้งแต่ปี2536 ที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคทั้ง 3 กลุ่ม จากการสำรวจความคิดเห็นพบว่าผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานั้นก็ได้มีการสำรวจสินเชื่อที่อยู่อาศัยและเปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ด้วยเช่นกันก่อนที่จะขอสินเชื่อจากที่ใดที่หนึ่ง นอกเหนือไปจากที่โครงการจัดเตรียมไว้ให้ จากการสำรวจซึ่งจะสอบถามเฉพาะผู้โอนที่อยู่อาศัยแล้ว และผู้ผ่อนดาวน์พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่จะมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้เปรียบเทียบ กล่าวคือมีร้อยละ73.8 มีการสำรวจและเปรียบเทียบสินเชื่อ สินเชื่อที่เปรียบเทียบได้มาจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ บริษัทเงินทุน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสถาบันการเงินอื่น ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่ไม่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เปรียบเทียบมีร้อยละ25.9

หากพิจารณาในแต่ละกลุ่มจะพบว่ากลุ่มที่มีการสำรวจเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากคือกลุ่มซื้อและโอนที่อยู่อาศัยแล้วและกลุ่มผ่อนดาวน์อาจจะเป็นเพราะว่า ในช่วงเวลาที่ซื้อที่อยู่อาศัยมีสินเชื่อให้เลือกมากจึงมีโอกาสสำรวจได้มากกว่ากลุ่มอื่นๆ ส่วนกลุ่มที่มีโอกาสเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้น้อยที่สุดคือกลุ่มสนใจซื้อ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะความสนใจซื้อนี้เพิ่งเริ่มต้นยังไม่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจริงจังจนถึงขั้นออกไปสำรวจสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็เป็นไปได้

ตาราง 3-25 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถามที่เคยสำรวจและเปรียบเทียบสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จำนวนผู้ที่เคยสำรวจสินเชื่อ	โอนแล้ว		กำลังดาวน์		สนใจซื้อ		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-มี	106	78.5	107	79.3	86	63.7	299	73.8
-ธนาคารอาคารสงเคราะห์	92	86.8	52	48.6	47	54.7	191	63.9
-ธนาคารพาณิชย์ในประเทศ	75	70.7	62	57.9	46	53.5	183	61.2
-บริษัทเงินทุน	43	40.6	14	13.1	16	18.6	73	24.4
-ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ	4	3.7	7	6.5	10	11.6	21	7.0
-สถาบันการเงินอื่น	7	6.6	1	0.9	7	8.1	15	5.0
-ไม่มี เพราะ	29	21.5	28	20.7	48	35.6	105	25.9
-ต้องรีบดำเนินการขอกู้	25	86.2	0	0	0	0	25	23.8
-ไม่มีเวลาไปสำรวจ	23	79.3	0	0	0	0	23	21.9
-ไม่ทราบจะติดต่อได้อย่างไร	14	48.3	0	0	0	0	14	13.3
-เงื่อนไขและอัตราดอกเบี้ยน่าพอใจแล้ว	12	41.4	0	0	0	0	12	11.4
-ไม่ตอบ	0	0	0	0	1	0.70	1	0.3
รวม	n=135		n=135		n=135		n=405	

(3.2.2.2) การเปลี่ยนแปลงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยนำไปสู่การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้ประกอบการ

(ก) สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่มากขึ้นทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้น

จากตาราง 3-26 ความคิดเห็นของสถาบันการเงินที่มีต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการนั้น ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแสดงความเห็นว่าการที่สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยแก่ประชาชนนั้น มีส่วนให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ร้อย

ละ90 ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเห็นด้วยร้อยละ80 ไม่เห็นด้วยร้อยละ20 บริษัทเงินทุนเห็นด้วยร้อยละ80 ไม่เห็นด้วยร้อยละ20 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นด้วยทั้งหมด(ร้อยละ100)

ถ้าจะมองสถาบันการเงินโดยรวมจะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างเห็นด้วยว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้ไปกระตุ้นความต้องการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการมากถึงร้อยละ85 ไม่เห็นด้วยร้อยละ11 และความคิดเห็นของทั้ง 2 กลุ่มแตกต่างกันมาก จึงสรุปได้ว่าการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีส่วนทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทั้งนี้เป็นเพราะข้อกำหนดบีไอเอสส่งผลต่อการเพิ่มขึ้นของสินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่อนี้ก็ไปกระตุ้นความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนจึงส่งผลต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการด้วย นอกจากนี้ยังมีปัจจัยอื่นที่ช่วยเสริมสภาพคล่องให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพราะสามารถกู้เงินผ่านกิจการวิเทศธนกิจได้

การสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยของสถาบันการเงินจึงทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น มีผู้ประกอบการที่เห็นด้วยร้อยละ86.7 ไม่เห็นด้วยร้อยละ13.3 แบ่งตามประเภทของผู้ประกอบการได้เป็น ผู้ประกอบการรายใหญ่ในและนอกตลาดหลักทรัพย์เห็นด้วยร้อยละ80 ว่าการมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นมีส่วนต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ และไม่เห็นด้วยร้อยละ20 ผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กเห็นด้วยร้อยละ60 ไม่เห็นด้วย ร้อยละ40

สำหรับผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กที่ไม่เห็นด้วยว่าการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีผลต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการเป็นเพราะกำลังซื้อส่วนใหญ่จะไปตกอยู่ที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มากกว่า และการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้น ผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กจะไม่ค่อยได้รับการติดต่อจากสถาบันการเงินเท่าใดนัก ผู้ประกอบการที่ได้รับการติดต่อจะเป็นรายใหญ่มากกว่า ดังนั้นผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กจึงไม่เห็นด้วยว่าการมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นจะไปกระตุ้นการผลิตที่อยู่อาศัย

เนื่องจากผู้ประกอบการต้องใช้เงินทุนในการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย เงินทุนที่ได้ก็นำมาจากสถาบันการเงินดังนั้นสถาบันการเงินจึงมีส่วนอย่างมากต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ ถ้าสถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย ก็เหมือนกับสนับสนุนให้ประชาชนซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้ยอดขายดี ก็จะเป็นการกระตุ้นให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยออกขาย เพราะผลิตแล้วสามารถขายได้ แต่ถ้าผลิตแล้วที่อยู่อาศัยขายไม่ได้ผู้ประกอบการก็คงไม่กล้าผลิตที่อยู่อาศัยออกมาขายอีก

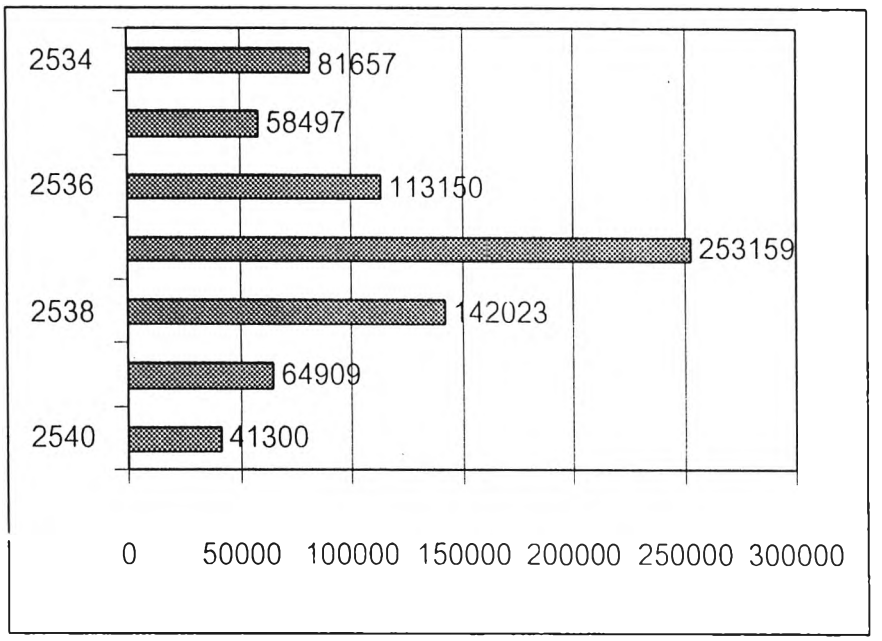
จากความคิดเห็นของผู้ประกอบการทุกกลุ่ม จะเห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นด้วยว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มมีส่วนทำให้ผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น สิ่งนี้จึงทำให้เกิดอุปทานที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นในตลาดที่อยู่อาศัย

ตาราง 3-26 สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่มากขึ้นมีส่วนทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ความคิดเห็น	ประเภทของสถาบันการเงิน					ผู้ประกอบการ			
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม	ใหญ่-ใน	ใหญ่-นอก	กลาง-เล็ก	รวม
1.ใช่	9	4	8	2	23	4	4	3	11
	90%	80%	80%	100%	85%	80%	80%	60%	73.3%
2.ไม่ใช่	0	1	2	0	3	1	1	2	4
	0%	20%	20%	0%	11%	20%	20%	40%	26.7%
3.ไม่ตอบ	1	0	0	0	1	-	-	-	-
	10%	0%	0%	0%	4%	-	-	-	-
รวม	10	5	10	2	27	5	5	5	15
	37%	19%	37%	7%	100%	33%	33%	34%	100%

และการที่ผู้ประกอบการเห็นว่าสถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนเป็นสิ่งที่เอื้ออำนวยต่อการขายที่อยู่อาศัย จึงเป็นอีกสิ่งหนึ่งที่จูงใจให้ผู้ประกอบการเปิดตัวที่อยู่อาศัยเพราะเห็นว่าภาวะทางการเงินของประชาชนดีขึ้น สถาบันการเงินสนับสนุนทั้งสินเชื่อทำโครงการและสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย จึงถือเป็นโอกาสดี เพราะผู้ประกอบการบางส่วนได้ระงับการเปิดตัวที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ปี2534-2535 ดังนั้นจึงมีที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มขึ้น ดังจะเห็นได้จากการเปิดตัวใหม่ของที่อยู่อาศัยตามแผนภูมิที่ 3-3ในปี2536-2537 ขยายตัวมากขึ้นในลักษณะก้าวกระโดด

แผนภูมิที่ 3-3 หน่วยที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล



ที่มา:วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประจำมค.-มีค.2541

ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เห็นด้วยว่าตั้งแต่ปี2536เป็นต้นมามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยเพิ่มขึ้น และเป็นสิ่งหนึ่งที่เอื้ออำนวยต่อการขายที่อยู่อาศัยทั้งนี้เป็นเพราะมีโอกาสเสนอสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าเพิ่มขึ้นอีกหลายแห่ง อัตราดอกเบี้ยต่ำ เงื่อนไขการกู้อื่นๆดีเช่นวงเงินสูง ผ่อนนาน และลูกค้ามีโอกาสเลือกและเปรียบเทียบเงื่อนไขสินเชื่อจากสถาบันการเงินแต่ละแห่งได้มากขึ้น

จากการสำรวจความคิดเห็นและข้อมูลทุติยภูมิ จึงพอสรุปได้ว่าการที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นส่งผลให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นด้วย

(ข) เหตุผลที่เห็นว่าทำให้ผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้นในความคิดของสถาบันการเงิน

เหตุผลที่กลุ่มสถาบันการเงินเห็นว่าสินเชื่อรายย่อยที่มากขึ้นทำให้ผู้ประกอบการสนใจสร้างที่อยู่อาศัยออกขายมากขึ้นเป็นเพราะ กลุ่มที่เห็นด้วยนั้นตอบว่าเป็นเพราะประชาชนสามารถกู้ซื้อบ้านได้ง่ายทั้งนี้เป็นเพราะสถาบันการเงินแข่งขันกันให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ100 เพราะทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยกันมากขึ้นเนื่องจากเงื่อนไขการให้กู้ดีร้อยละ78.3 เพราะการผลิตที่อยู่อาศัยผู้ประกอบการต้องดูนโยบายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเมื่อเห็นว่าสถาบันการเงินแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงถือเป็นโอกาสดีที่จะเพิ่มการผลิตที่อยู่อาศัยได้ร้อยละ74.0 ตามตาราง 3-27

จากข้อมูลในตาราง 3-27 จะเห็นว่าสถาบันการเงินทุกแห่งที่สำรวจแสดงความคิดเห็นตรงกันว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ความต้องการซื้อมากขึ้น นำไปสู่ความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ทั้งนี้ก็ต้องขึ้นอยู่กับนโยบายการให้สินเชื่อโครงการที่อยู่อาศัย(Project Financing)ของสถาบันการเงินด้วย

ตาราง 3-27 เหตุผลที่การสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทำให้ผู้ประกอบการผลิตที่อยู่อาศัยมากขึ้น

เหตุผล	สถาบันการเงิน		ผู้ประกอบการ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ประชาชนสามารถกู้ซื้อบ้านได้ง่าย	23	100	-	-
-ทำให้ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น	18	78.3	-	-
-ผู้ประกอบการต้องดูนโยบายการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสถาบันการเงิน	17	74.0	-	-
-สินเชื่อที่อยู่อาศัยเอื้ออำนวยต่อการขาย	-	-	11	73.3
	n=23			

3.3 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2539-2540

"ปี2538เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มชะลอตัว อันเป็นผลเนื่องมาจากการที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโตอย่างรวดเร็วในปี2537ที่ผ่านมา ซึ่งส่งผลให้การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก อย่างไรก็ตามในปี2539-2540 ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มหดตัวลงอย่างเห็นได้ชัดซึ่งสอดคล้องกับการขยายตัวทางเศรษฐกิจที่ลดลงเป็นลำดับ การขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงชะลอตัวตามไปด้วย"[5]

ในปี2540-2541 นับเป็นปีที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในสภาพที่ตกต่ำที่สุดและได้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องเป็นวงกว้าง ส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินและเสถียรภาพทางเศรษฐกิจอย่างที่ไม่เคยปรากฏมาก่อนสถาบันการเงินการเงินที่ปล่อยสินเชื่อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญกับปัญหาการขาดสภาพคล่อง เนื่องจากผู้ประกอบการไม่สามารถชำระ

---

[5] งานวิชาการ สำนักกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, "เจาะสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย" วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ตุลาคม-ธันวาคม 2540) : 6

หนี้คืนได้ตามกำหนด ทำให้เกิดหนี้ด้อยคุณภาพตามมาเป็นจำนวนมาก[6]และต่อไปนี้เป็นความคิดเห็นของผู้ประกอบการที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัยในปี2539-2540

3.3.1 ผู้ประกอบการที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี2539-2540

จากตาราง 3-28 ในปี2539-2540 นี้มีกลุ่มผู้ประกอบการที่เปิดตัวโครงการใหม่ร้อยละ 67 และอีกร้อยละ33 ไม่ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ จะสังเกตได้ว่าผู้ประกอบการขนาดกลาง-เล็กมีการเปิดตัวโครงการใหม่น้อยกว่ากลุ่มอื่นๆ อาจจะเป็นเพราะว่าจำนวนของผู้ประกอบการในกลุ่มนี้มีมากที่สุด เมื่อสภาวะเศรษฐกิจเริ่มส่งสัญญาณไม่ดีผู้ประกอบการกลุ่มนี้จะประสบปัญหาก่อน เพราะมีเงินทุนหมุนเวียนน้อย เกิดปัญหาการขาดสภาพคล่องได้ง่ายกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่จึงได้รับผลกระทบก่อน และสำหรับผู้ประกอบการขนาดใหญ่ถึงแม้จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ร้อยละ67 เป็นตัวเลขที่สูงแต่ก็มีการชะลอการเปิดอยู่เป็นจำนวนมากเช่นกัน เหตุที่เปิดโครงการใหม่อาจจะเกิดจากความจำเป็นบางอย่าง หรือยังพอมีช่องว่างทางการตลาดอยู่บ้าง

จากช่วงเวลานี้เมื่อเปรียบเทียบกับปี2536-2538แล้วจะเห็นว่าผู้ประกอบการที่สนใจเปิดโครงการขายมีน้อยลงเหลือเพียง 2ใน 3 ของผู้ประกอบการที่แสดงความคิดเห็นทั้งหมด ที่เป็นเช่นนี้เพราะสถานการณ์ทั่วไป และสถานการณ์ในตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มมีปัญหาและส่งสัญญาณที่ไม่เป็นผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัยนัก ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงรอดูท่าทีไปก่อน

จากตาราง 3-29 กลุ่มตัวอย่างที่ยังเปิดตัวโครงการใหม่อีกในปี2539-2540 ให้เหตุผลว่าเป็นผลเนื่องมาจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี2538 ที่ประสบความสำเร็จ และบริษัทเองก็มีที่ดินสะสมอยู่ อีกทั้งเป็นลักษณะของธุรกิจที่ต้องมีการเปิดโครงการใหม่อยู่ตลอด ทางด้านสถาบันการเงินเองก็ยังไม่เข้มงวดการให้สินเชื่อจนเกินไปนัก ทำให้ผู้ประกอบการมีโอกาสเปิดตัวโครงการใหม่ได้

---

[6]เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

ตาราง 3-28 จำนวนผู้ประกอบการที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี2538-2540

ความคิดเห็น	ประเภทผู้ประกอบการ							
	ใหญ่-ใน		ใหญ่-นอก		กลาง-เล็ก		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
- เปิดโครงการใหม่	4	80	4	80	2	40	10	67
- ไม่เปิด โครงการใหม่	1	20	1	20	3	60	5	33
รวม	**5**	**33**	**5**	**33**	**5**	**34**	**15**	**100**

ตาราง 3-29 สาเหตุที่เปิดตัวโครงการใหม่

สาเหตุ	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.เป็นผลต่อเนื่องมาจากการเปิดโครงการใหม่ในปี 2538 ที่ประสบความสำเร็จ	6	0	2	2	20	2.0
2.เพราะบริษัทมีที่ดินสะสมอยู่	3	2	2	3	15	1.5
3.เป็นลักษณะของธุรกิจที่ต้องมีการเปิดโครงการใหม่อยู่ตลอด	1	3	2	4	11	1.1
4.สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อให้ทำโครงการ	0	3	1	6	7	0.7
5.สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้ซื้อบ้าน	0	0	3	7	3	0.3
6.เพราะสภาพเศรษฐกิจของประเทศ	0	2	0	8	4	0.4
รวม	10	10	10	30	n=10	

3.3.2 การระงับการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ

จากตาราง 3-30 ผู้ประกอบการที่เป็นกลุ่มตัวอย่างมีการระงับการผลิตที่อยู่อาศัยร้อยละ93.3 และผู้ที่ไม่มีการระงับการผลิตที่อยู่อาศัยออกขายมีร้อยละ6.7

จากการสำรวจจะเห็นว่าผู้ประกอบการเกือบทั้งหมดต้องระงับการผลิตที่อยู่อาศัย เพราะช่วงเวลานี้ตลาดที่อยู่อาศัยมีที่อยู่อาศัยให้ผู้บริโภคเลือกมากขึ้น เนื่องจากที่ผ่านมาผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยออกขายมากกว่าความต้องการซื้อจริงๆของผู้บริโภค ทำให้ที่อยู่อาศัยล้นตลาด ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศที่ซบเซา กำลังซื้อจากประชาชนก็หดตัว ทำให้เกิดภาวะการขายฝืดเคือง การเปิดตัวโครงการใหม่น้อยลงเป็นอย่างมาก สถาบันการเงินก็ลดการปล่อยกู้สินเชื่อ เนื่องจากปัญหาการขาดสภาพคล่อง ในช่วงเวลาเดียวกันนี้ธนาคารแห่งประเทศ

ไทยได้สั่งปิดกิจการบริษัทเงินทุนไปแล้ว 56 แห่ง นักวิชาการจากหลายๆสถาบันได้พยายามหาทางแก้ไข หาทางออกให้กับปัญหานี้ด้วยการจัดสัมมนาผ่าทางตันหลายครั้งในช่วงเวลาดังกล่าว แต่ก็ไม่เป็นผลสำเร็จ เหตุการณ์จึงได้ลุกลามต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

ตาราง 3-30 จำนวนผู้ประกอบการที่มีการชะลอหรือการระงับการผลิตที่อยู่อาศัยในปี 2539-2540

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
-มี เพราะ	14	93.3
-กำลังซื้อของประชาชนมีน้อยลง	14	100
-ลภาพเศรษฐกิจของประเทศไม่ดี	12	85.7
-ที่อยู่อาศัยมีการเปิดตัวมากในปี 2536-2537 ทำให้ที่อยู่อาศัยล้นตลาด	10	71.4
-สถาบันการเงินลดการปล่อยเงินกู้ทำโครงการ	10	71.4
-สถาบันการเงินที่ขอกู้ถูกสั่งปิดกิจการ	8	57.1
	n=14	
-ไม่มี เพราะ	1	6.7
-เมื่อบริษัทเปิดตัวโครงการใดขึ้นมาจะขายได้ตลอด	1	100
-บริษัทไม่มีปัญหาในการขอสินเชื่อทำโครงการ	0	0
-สถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้กำลังซื้อไม่ลดลง	0	0
	n=1	

3.4 การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในภาวะถดถอยทางเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่BISกำหนดไว้น้อยกว่าสินเชื่อประเภทอื่นๆ ทำให้สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อประเภทนี้เพิ่มขึ้นเพราะด้วยเงินกองทุนที่เท่ากันถ้าปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะสามารถปล่อยได้มากกว่าสินเชื่ออื่น2เท่า ประกอบกับการเปิดเสรีทางการเงินของรัฐบาลทำให้เงินตราจากต่างประเทศไหลเข้ามาในประเทศเป็นจำนวนมากโดยไม่มีพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่ดีรองรับ ทำให้เศรษฐกิจของประเทศที่รุ่งเรืองในขณะนั้นเป็นภาพลวงตา และกลายเป็นความผันผวนทางเศรษฐกิจจากยุครุ่งเรืองสู่ยุคเศรษฐกิจตกต่ำภายในเวลาอันรวดเร็ว ทำให้เกิดหนี้เสียขึ้นมากในภาคเศรษฐกิจส่วนใหญ่ของประเทศโดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เงินตึงทั้งระบบ ธุรกิจและสถาบันการเงินเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ ต้องล้ม

ละลายและเลิกกิจการไปเป็นจำนวนมาก สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่สถาบันการเงินต้องการปล่อยเพื่อลดภาระการเพิ่มเงินกองทุนก็อาจจะมีอันต้องหยุดหรือชะลอตัวอันเนื่องมาจาก

(1) การลดการจ้างงานของธุรกิจ เมื่อธุรกิจประสบปัญหายอดขายตก ต้องลดขนาดการผลิต จึงต้องลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น ต้องลดพนักงาน ประชาชนทั่วไปต้องตกงานแม้แต่ชนชั้นกลาง การศึกษาระดับปริญญาตรี

(2) การถูกลดเงินเดือน แม้ไม่ตกงานแต่ก็ปฏิเสธไม่ได้ว่าพนักงานส่วนใหญ่ถูกลดเงินเดือน เพื่อเป็นการพยุงธุรกิจให้อยู่รอดได้ และเพื่อเป็นการลดค่าใช้จ่าย ในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ

(3) สินค้าอุปโภคบริโภคมีราคาสูงขึ้น เพราะภาษีมูลค่าเพิ่ม เพิ่มจาก7%เป็น 10% ตามนโยบายการฟื้นฟูเศรษฐกิจของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ ที่ให้ประชาชนลดการบริโภคสินค้า และประหยัดให้มากขึ้น

(4) อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสูงขึ้น เพราะปัญหาการขาดสภาพคล่องในระบบสถาบันการเงิน ทำให้ต้องรับฝากเงินจากประชาชนในอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น เมื่อต้นทุนทางการเงินสูงอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อจึงสูงขึ้น

(5) การที่ประเทศไทยได้เปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศจากระบบตะกร้าเงินเป็นระบบลอยตัว ส่งผลให้ค่าเงินบาทมีความไม่แน่นอน นักลงทุนต่างชาติไม่มั่นใจในเสถียรภาพค่าเงินบาท การยืดอายุหนี้เงินกู้ต่างประเทศมีความไม่แน่นอน ทำให้สถาบันการเงินของไทยต้องกันเงินเอาไว้

จากปัจจัยต่างๆที่เกิดขึ้นกับประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคคนสุดท้ายในระบบเศรษฐกิจ เมื่อรายได้ลดลงค่าใช้จ่ายก็สูงขึ้นจึงทำให้ไม่มีความสามารถที่จะส่งเงินงวดให้สถาบันการเงินได้หนี้เสียในระบบสถาบันการเงินก็มีมากขึ้น ประกอบกับสถาบันการเงินก็ไม่มีเงินที่จะมาปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเช่นกัน จึงทำให้นโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงเวลานี้ต้องเปลี่ยนแปลงไป

3.4.1 ลักษณะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่กลางปี2540-กย.2541

สถาบันการเงินเป็นสถาบันที่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในครั้งนี้มากเพราะไม่ว่าจะเป็นความเดือดร้อนในค่าครองชีพและรายได้ก็มาส่งผลเป็นหนี้เสียจากผู้กู้รายย่อย ความเดือดร้อนของผู้ประกอบการก็ส่งผลไปเป็นหนี้เสียจากผู้ประกอบการ และในภาวะการณ์เช่นนี้สำรวจการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่างจากแบบสอบถามชุดสถาบันการเงิน พบว่ามี 2 แบบคือ แบบที่1 ยังปล่อยอยู่แต่ว่าระมัดระวังการให้สินเชื่อมากขึ้นกล่าวคือตรวจสอบคุณสมบัติของผู้กู้เข้มงวดมากขึ้น, เพิ่มอัตราดอกเบี้ย, ลดวงเงินการให้สินเชื่อ, ผู้ที่มีหน้าที่การงานไม่มั่นคงไม่ปล่อยสินเชื่อ, ผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนไม่ปล่อยสินเชื่อ เป็นต้น แบบที่2 งดการให้สิน

เชื่อที่อยู่อาศัยไปเลยคือหยุดการให้สินเชื่อไปเลย หรือถ้ายังมีอยู่ก็เข้มงวดมากจนแทบจะไม่ปล่อยเลย ซึ่งผลที่ได้แยกตามประเภทสถาบันการเงินก็ได้เป็นดังนี้

จากตาราง 3-31ธนาคารพาณิชย์ในประเทศงดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยไปเลย ร้อยละ 70 ระมัดระวังการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นมีร้อยละ30 ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศงดการสินเชื่อร้อยละ20 ระมัดระวังการให้สินเชื่อร้อยละ60 ไม่ตอบร้อยละ20 บริษัทเงินทุนงดการให้สินเชื่อร้อยละ80 ระมัดระวังการให้ร้อยละ20 ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์ระมัดระวังการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด(ร้อยละ100)

"อุปสรรคที่สำคัญต่อการอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี2540 ได้แก่ สถานการณ์วิกฤติสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลให้สภาพคล่องในระบบสถาบันการเงินมีความตึงตัวมาก ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยก็ปรับตัวสูงขึ้น ประกอบกับธนาคารแห่งประเทศไทยได้เปลี่ยนระบบอัตราแลกเปลี่ยน จึงส่งผลให้สถาบันการเงินส่วนใหญ่ได้หยุดปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยให้กับผู้ซื้อบ้าน[7]

เป็นที่น่าสังเกตว่าประเภทสถาบันการเงินที่งดสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปเลยมากที่สุดคือบริษัทเงินทุน ในช่วงเวลาตั้งแต่กรกฎาคม2540-ปัจจุบัน(พฤษภาคม 2541) บริษัทเงินทุนมีปัญหามากที่สุด(ธันวาคม 2540 ปิดบริษัทเงินทุน 56 แห่ง พฤษภาคม 2541 ถูกลดทุน 7 แห่ง) ส่งผลต่อเสถียรภาพของสถาบันการเงินเป็นอันมากด้วยปัญหาหนี้เสีย, ขาดสภาพคล่อง ฯลฯ ส่งผลต่อสถาบันการเงินทั้งระบบเป็นอันมาก ลักษณะการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุนมีลักษณะค่อนข้างผันผวนมากคือในช่วงเริ่มประกาศใช้ BIS ภาวะเศรษฐกิจดีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทเงินทุน จะปล่อยออกมามากที่สุดในบรรดาสถาบันการเงินด้วยกัน เมื่อเศรษฐกิจตกต่ำการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ลดลงไปมากที่สุด และเสียหายไปมากที่สุดเช่นกัน(ตามแผนภูมิ3-2)

---

[7] เรื่องเดียวกัน, หน้า13

ตาราง 3-31 ตั้งแต่กลางปี2540 - กย.2541การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน จำแนกตามประเภทสถาบันการเงิน

ลักษณะการปล่อยสินเชื่อ	ประเภทของสถาบันการเงิน				
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม
1.งดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย	7 70%	1 20%	8 80%	0 0%	16 59%
2.ระมัดระวังการให้สินเชื่อ	3 30%	3 60%	2 20%	2 100%	10 37%
3.ไม่ตอบ	0 0%	1 20%	0 0%	0 0%	1 4%
รวม	10 37%	5 19%	10 37%	2 7%	27 100%

การที่สถาบันการเงินบางแห่งระงับการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบางแห่งควบคุมและระมัดระวังการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกลุ่มตัวอย่างให้ความเห็นว่าอันดับ1 เกิดจากสภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำลงเรื่อยๆ ทุกอุตสาหกรรมได้รับความเดือดร้อนไปทั่วทั้งจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ลอยตัวและความซบเซาของภาคธุรกิจ อันดับ2 เกิดจากการที่กระทรวงการคลังสั่งปิดสถาบันการเงิน 58 แห่งชั่วคราวและกลายเป็นการปิดอย่างถาวร 56 แห่ง ขณะเดียวรัฐบาลต้องเข้าไปควบคุมกิจการธนาคารพาณิชย์อีก 3 แห่ง และอันดับ3เกิดจากสถาบันการเงินขาดสภาพคล่องทางการเงิน ทุกธุรกิจต้องพึ่งพาเงินทุนจากสถาบันการเงินเมื่อสถาบันการเงินเป็นเช่นนี้ทำให้ธุรกิจสะดุดเสียหาย และปิด ไปหลายราย และไม่มีครั้งใดในประวัติศาสตร์ที่สถาบันการเงินจะเสียหายมากเท่านี้ อัตราดอกเบี้ยสูงมาก โดยอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำอยู่ที่ร้อยละ16.5(สหธนาคาร, นครหลวงไทย, ศรีนคร, แหลมทอง เป็นต้น) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างธนาคารร้อยละ25 ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมลูกค้าชั้นดีร้อยละ18 (มิ.ย.2541) โดยอัตราดอกเบี้ยที่สูงย่อมส่งผลโดยตรงต่อการประกอบธุรกิจ

สาเหตุหลักอย่างอื่นที่นอกเหนือไปจากคำตอบที่ได้จากแบบสอบถามที่น่าจะเป็นไปได้ คือ การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มากจนเกินไป ที่ได้เงินจากการเปิดเสรีทางการเงินจนทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่มีคุณภาพ มีปัญหาและมีหนี้เสียมาก ซึ่งจะส่งผลเสียต่อสถาบันการเงินที่ไม่ควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตาราง 3-32 สาเหตุที่ตั้งแต่กลางปี2540 - กย.2541สถาบันการเงินควบคุม หรือระงับสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สาเหตุ	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.การที่กระทรวงการคลังสั่งปิดบริษัทเงินทุน 58 แห่ง	9	3	3	11	36	1.38
2.วงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังตกต่ำ	2	8	5	11	27	1.04
3.สภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำเรื่อยๆ	8	4	8	6	40	1.54
4.สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องทางการเงิน	6	4	3	13	29	1.12
5.รายได้ประชาชนลดลง	1	7	4	14	21	0.81
รวม	26	26	23	55	n=26	

3.4.2 ความคิดเห็นของผู้บริโภค

(ก) ผู้บริโภคที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยเกี่ยวข้องกับผู้บริโภค 2 กลุ่ม คือกลุ่มที่กำลังผ่อนดาวน์และกลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัย จากตาราง 3-33จะเห็นว่า กลุ่มตัวอย่างทั้ง 2 กลุ่มส่วนใหญ่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพราะกลุ่มผ่อนดาวน์ทราบร้อยละ94.8 กลุ่มสนใจซื้อทราบร้อยละ91.1

จากข้อมูลที่ได้จะเห็นว่ากลุ่มผ่อนดาวน์จะสนใจข่าวคราวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่ากลุ่มสนใจซื้อ เพราะต้องขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยก่อนจึงสนใจสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่า

ในขณะที่ BISก็ยังคงให้น้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้เท่าเดิมที่50% แต่การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยกลับลดลง สาเหตุเพราะสถาบันการเงินมีอุปสรรคในด้านการขาดสภาพคล่องดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ผู้ขอกู้ก็มีอุปสรรคด้วยเช่นกันเพราะมีความเสี่ยงต่อการผิดสัญญามากขึ้นกล่าวคือ ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ รายได้ลดลง รายจ่ายเพิ่มขึ้น มีความไม่มั่นคงในหน้าที่การงานมาก การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงต้องเป็นไปอย่างรัดกุมและเข้มงวด ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ทำให้กำลังซื้อยิ่งหดหายไป

ตาราง 3-33 จำนวนผู้ที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็น	ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ทราบ	128	94.8	123	91.1
-ไม่ทราบ	7	5.2	12	8.9
รวม	135	100.0	135	100

(ข) สินเชื่อที่อยู่อาศัยในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทำให้ขอกู้ลำบาก

ในด้านความเห็นที่มีต่อสภาวะการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน กลุ่มผ่อนดาวน์เห็นว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้ขอกู้ไม่ลำบากร้อยละ27.4 ขอกู้ลำบากร้อยละ71.1 กลุ่มสนใจซื้อที่อยู่อาศัยเห็นว่าไม่ลำบากร้อยละ13.3 เห็นว่าลำบากร้อยละ86.7 ตามตาราง 3-34

กลุ่มผ่อนดาวน์ที่เห็นว่าไม่ลำบากนั้นให้เหตุผลว่าติดต่อสถาบันการเงินไว้แล้วร้อยละ 18.9 ยังมีสถาบันการเงินหลายแห่งที่ปล่อยสินเชื่อร้อยละ13.5 และที่ทำงานมีสวัสดิการของสินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ67.6 และที่เห็นว่าลำบากเพราะมีสถาบันการเงินปิดไปแล้ว56แห่งและที่เหลืออยู่ก็ปล่อยสินเชื่อน้อยลงร้อยละ59.4 สถาบันการเงินเข้มงวดกับคุณสมบัติของผู้กู้มากขึ้นร้อยละ86.5 อัตราดอกเบี้ยสูง วงเงินกู้น้อยร้อยละ66.6 ส่วนกลุ่มสนใจซื้อที่เห็นว่าไม่ลำบากนั้นให้เหตุผลว่าเพราะที่ทำงานมีสวัสดิการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ100 และที่เห็นว่าลำบากเพราะมีสถาบันการเงินปิดไปแล้ว56แห่งและที่เหลืออยู่ก็ปล่อยสินเชื่อน้อยลงร้อยละ86.7 สถาบันการเงินเข้มงวดกับคุณสมบัติของผู้กู้มากขึ้นร้อยละ79.6 อัตราดอกเบี้ยสูง วงเงินกู้น้อยร้อยละ51.3 จากคำตอบของกลุ่มตัวอย่างที่ตอบว่าไม่ลำบากจะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างเชื่อมั่นว่าสามารถขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากที่ทำงานได้ถึงแม้จะมีปัญหาเรื่องสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อ

ตาราง 3.34 ผู้ที่คิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยทำให้ขอกู้ลำบาก

ความคิดเห็น	ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ไม่ลำบาก เพราะ	37	27.4	18	13.3
- ติดต่อสถาบันการเงินไว้แล้ว	7	18.9	0	0
-ยังมีสถาบันการเงินอีกหลายแห่งที่ปล่อยสินเชื่อ	5	13.5	0	0
-ที่ทำงานมีสวัสดิการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย	25	67.6	18	100
	n=37		n=18	
-ลำบาก เพราะ	96	71.1	117	86.7
-มีสถาบันการเงินถูกปิดไป56แห่งและที่เปิดอยู่ก็ปล่อยสินเชื่อน้อย	57	59.4	81	69.2
-สถาบันการเงินเข้มงวดกับคุณสมบัติของผู้กู้มากขึ้น	83	86.5	90	76.9
-อัตราดอกเบี้ยสูง ให้วงเงินกู้น้อย	64	66.6	60	51.3
	n=96		n=117	
-ไม่ตอบ	2	1.5	0	0

(ค) ภาวะทางการเงินของผู้บริโภคเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ภาวะการเงินของประชาชนทั่วไปที่ยังผ่อนดาวน์ที่อยู่อาศัยเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากตาราง 3-35 จะเห็นว่าข้อนี้จะสอบถามเฉพาะกลุ่มผ่อนดาวน์ เพราะกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่อยู่ในภาวะหัวเลี้ยวหัวต่อที่สุดเพราะซื้อบ้านแล้วเมื่อมีปัญหาเรื่องขอสินเชื่อจะถอนตัวก็ไม่ได้เพราะซื้อไปแล้วจึงต้องหาทางแก้ไขทางอื่น กลุ่มที่โอนแล้วก็ไม่มีปัญหาสินเชื่อเพราะขอสินเชื่อได้แล้ว หากจะมีปัญหาก็ตรงที่ขณะนี้อัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นมากทำให้เงินงวดสูงขึ้น ในขณะที่รายได้ยังเท่าเดิมหรือลดลงจะเป็นภาระในการผ่อน กลุ่มผ่อนดาวน์ที่เห็นว่าภาวะทางการเงินเหมาะสมต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีร้อยละ49.6 เพราะมีรายได้ประจำ และเพียวพอต่อการผ่อนชำระร้อยละ82.1 มีรายได้หลายทางร้อยละ30 กลุ่มที่เห็นว่าภาวะทางการเงินของตนไม่เอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีร้อยละ50.4 ที่เป็นเช่นนั้นเพราะมีรายได้ลดลงร้อยละ73.5 ถูกปลดออกจากงานร้อยละ14.7 ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพสูงขึ้นร้อยละ75 จะเห็นว่ากลุ่มตัวอย่างครึ่งหนึ่งเห็นว่าภาวะทางการเงินไม่เหมาะสม และอีกครึ่งหนึ่งเห็นว่าเหมาะสม แสดงว่าเศรษฐกิจไม่ได้เลวร้ายจนเกินไปเพราะยังมีความสามารถในการผ่อนชำระ

ตาราง 3-35 ภาวะทางการเงินของท่านยังเอื้ออำนวยต่อการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็น	ผ่อนดาวน์	
	จำนวน	ร้อยละ
-เอื้ออำนวย เพราะ	67	49.6
-มีรายได้ประจำ และเพียงพอต่อการผ่อนชำระ	55	82.1
-มีรายได้หลายทาง	20	29.8
	n=67	
-ไม่เอื้ออำนวย เพราะ	68	50.4
-รายได้ลดลง	50	73.5
-ถูกปลดออกจากงาน	10	14.7
-ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพสูงขึ้น	51	75.0
	n=68	
รวม	n=135	

(ง) วิธีการแก้ปัญหาหากเห็นว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยและภาวะการเงินไม่เอื้ออำนวย

จากตาราง 3-36หากสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เอื้ออำนวยกลุ่มผ่อนดาวน์ร้อยละ69.8 เห็นว่าจะรอการโอนที่อยู่อาศัยออกไปจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น, ร้อยละ27.2 ต้องการขายที่อยู่อาศัย ร้อยละ3 ต้องการทิ้งเงินดาวน์, ส่วนกลุ่มที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยทั้งหมดเห็นว่าจะเลื่อนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น

ถ้ามองกลุ่มผ่อนดาวน์จะเห็นว่าในชั้นแรกเมื่อมีปัญหาเรื่องการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็จะเลื่อนการโอนที่อยู่อาศัยออกไปก่อน เมื่อเลื่อนออกไปแล้วเหตุการณ์ยังไม่ดีขึ้นก็จะหาทางขายที่อยู่อาศัยออกไป ถ้ายังขายไม่ได้ก็จะเป็นวิธีการสุดท้ายคือทิ้งเงินดาวน์ และกลุ่มสนใจซื้อก็ไม่มีวิธีใดดีไปกว่าการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน

ตาราง 3-36 วิธีการแก้ปัญหาหากคิดว่าสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เอื้ออำนวย

ความคิดเห็น	ผ่อนดาวน์		สนใจซื้อ	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-รอการโอนที่อยู่อาศัยไปก่อนจนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น	67	69.8	0	0
-ขายที่อยู่อาศัยไปเสีย	26	27.2	0	0
-ทิ้งเงินดาวน์	3	3	0	0
-เลื่อนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป	0	0	117	100
รวม	96	100.0	117	100

3.4.3 ความคิดเห็นของผู้ประกอบการ

(ก) ผู้ประกอบการที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากเหตุการณ์ที่ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อมีผู้ประกอบการที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ93 และไม่ทราบร้อยละ7

แยกออกเป็นประเภทได้เป็นกลุ่มผู้ประกอบการขนาดใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ทราบว่ามีการเข้มงวดสินเชื่อที่อยู่อาศัยร้อยละ80 ไม่ทราบร้อยละ20 ส่วนผู้ประกอบการกลุ่มอื่นๆทราบทั้งหมดว่ามีการเข้มงวดสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลนี้แสดงว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่ติดตามข่าวความเคลื่อนไหวเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยตลอดเวลา เพราะเมื่อสถาบันการเงินเข้มงวดการให้สินเชื่อนั้นส่งผลกระทบโดยตรงต่อยอดขายที่อยู่อาศัย จึงทำให้ผู้ประกอบการต้องติดตามนโยบายการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยตลอด

ตาราง 3-37 ผู้ประกอบการที่ทราบว่าสถาบันการเงินเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็น	ประเภทผู้ประกอบการ			
	ใหญ่-ใน	ใหญ่-นอก	กลาง-เล็ก	รวม
-ทราบ	4 80%	5 100%	5 100%	**14** **93%**
-ไม่ทราบ	1 20%	-	-	**1** **7%**
รวม	**5** **33%**	**5** **33%**	**5** **34%**	**15** **100%**

(ข) ผลกระทบจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อผู้ประกอบการ

การที่ระบบสถาบันการเงินมีปัญหาขาดเสถียรภาพในการดำเนินงาน ขาดสภาพคล่องทางการเงิน มีหนี้เสียมาก ทำให้เกิดภาวะเงินตึงขึ้นในระบบ ส่งผลทำให้อัตราดอกเบี้ยสูง ทำให้ต้องมีการเข้มงวดและระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เหตุการณ์นี้จะมีผลกระทบต่อ ผู้ประกอบการทันทีด้วยเช่นกัน ซึ่งจากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการพบว่าเกิดผลกระทบดังนี้คือ

อันดับแรกผู้ประกอบการจะขายที่อยู่อาศัยได้ลำบากขึ้น เพราะอัตราดอกเบี้ยเป็นตัวแปรที่สำคัญตัวหนึ่งต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนดังที่ได้กล่าวมาแล้ว เมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงทำให้ประชาชนส่วนใหญ่ต้องเลื่อนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป และนอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่สูงขึ้นทำให้ต้นทุนของผู้ประกอบการเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อราคาที่อยู่อาศัยเช่นกัน

อันดับสองคือผู้ที่ผ่อนดาวน์แล้วกำลังรอโอนจะมีปัญหาในการขอสินเชื่อ จากการสำรวจความเห็นของประชาชนที่กำลังผ่อนดาวน์ ซึ่งเห็นว่าการเข้มงวดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันทำให้ขอสินเชื่อลำบากร้อยละ71 และกลุ่มผู้ผ่อนดาวน์บางส่วนยังเห็นว่าตนเองไม่เอื้ออำนวยต่อการมีที่อยู่อาศัยในปัจจุบันเพราะเหตุที่มีรายได้ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพสูงขึ้น ทำให้คนกลุ่มนี้บางส่วนต้องเลื่อนการโอนที่อยู่อาศัยออกไป และบางส่วนต้องทิ้งเงินดาวน์

อันดับสามคือผู้ประกอบการคือจะขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน จากเหตุผลจากทั้งข้อ1 และข้อ2 จะเห็นว่าเมื่อยอดขายใหม่ไม่มี ที่อยู่อาศัยที่ขายไปแล้วไม่มีการรับโอนที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการจึงไม่มีรายได้เข้ามาชำระหนี้สถาบันการเงิน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงเกิดปัญหาการขาดสภาพคล่องในการดำเนินงาน

ผลที่เกิดกับผู้ประกอบการจนเป็นปัญหาเรื้อรังก็จะกลายเป็นส่วนหนึ่งของปัญหาหนี้เสียของสถาบันการเงินในเวลาต่อมา

ตาราง 3-38 ผลกระทบต่อบริษัทจากสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ผลกระทบ	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
-ทำให้ขายที่อยู่อาศัยได้ลำบาก	9	2	3	1	34	2.43
-ผู้ที่ผ่อนดาวน์แล้วกำลังรอโอนจะมีปัญหาในการขอสินเชื่อ	5	7	2	1	31	2.21
-ทำให้ขาดสภาพคล่องในการดำเนินการ	0	5	9	1	19	1.36
รวม	14	14	14	3	n=15	

(ค) วิธีแก้ปัญหาในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำของผู้ประกอบการ

วิธีแก้ปัญหา ในสภาพเศรษฐกิจตกต่ำจากการสำรวจความคิดเห็นของผู้ประกอบการ คือ

อันดับแรก ต้องชะลอการขึ้นโครงการใหม่จนกว่าสถานการณ์จะดีขึ้น เพราะในภาวะที่เป็นอยู่ในปัจจุบันยอดขายที่อยู่อาศัยลดลงมาก และอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็สูงเพราะฉะนั้นจึงต้องพักการขึ้นโครงการใหม่

อันดับสอง เร่งโอนบ้านให้ลูกค้า เพราะจากสภาพเศรษฐกิจที่ตกต่ำสถาบันการเงินขาดเสถียรภาพ การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเข้มงวด จึงต้องเร่งให้ลูกค้าโอนที่อยู่อาศัยโดยเร็วเพื่อนำเงินมาเสริมสภาพคล่องของบริษัท

อันดับสาม โครงการที่ขายอยู่ต้องรีบขายโดยเร็วที่สุด ดังจะเห็นได้จากบางโครงการลดราคาถึง60%จากราคาขายเดิม บางโครงการให้ลูกค้าสามารถเอาเงินดาวน์บ้านจากที่อื่นมาเป็นส่วนลดในการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ เพราะการทิ้งโครงการไว้ โอกาสที่จะขายได้ก็มีน้อยลง ดอกเบี้ยเงินกู้โครงการเพิ่มมูลค่ามากขึ้น รวมทั้งหากกู้เงินจากต่างประเทศต้องขาดทุนจากค่าเงินที่อ่อนค่าลง

อันดับสี่ ลดการจ้างงานในส่วนที่ไม่จำเป็น เมื่อรายได้ของบริษัทไม่ได้ตามที่กำหนดรายจ่ายสูงขึ้นก็ต้องลดการจ้างงานบางแผนกที่ไม่จำเป็นและไม่ก่อให้เกิดรายได้แก่บริษัท เพื่อรักษาแรงงานในส่วนใหญ่ไว้

อันดับห้า ไม่รับพนักงานเพิ่มแต่ใช้คนที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด พนักงานบางบริษัทต้องทำงานมากขึ้นขณะที่รายได้เท่าเดิม หรือต้องทำงานมากขึ้นขณะที่รายได้กลับลดลง สิ่งที่เกิดขึ้นไม่เฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่เกิดขึ้นทั่วไปในทุกอุตสาหกรรม

อันดับหก ขายที่ดินที่เคยสะสมไว้เพื่อเสริมสภาพคล่อง นอกจากขายเพื่อสภาพคล่องของบริษัทแล้ว ยังต้องขายเพื่อปลดเปลื้องหนี้สินของบริษัทด้วย ที่ดินที่เคยมีราคาสูงเมื่อเศรษฐกิจตกต่ำราคาที่ดินก็ตกไปด้วย

ตาราง 3-39 วิธีแก้ปัญหาของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยเมื่อสภาพเศรษฐกิจตกต่ำ

วิธีแก้ปัญหา	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.ชะลอการขึ้นโครงการใหม่จนกว่าสถานการณ์จะดี	8	3	4	0	34	2.43
2.เร่งโอนบ้านให้ลูกค้า	5	2	0	8	19	1.36
3.รีบขายโครงการที่มีอยู่ให้เร็วที่สุด	0	6	4	5	16	1.14
4.ลดการจ้างงานในส่วนที่ไม่จำเป็น	0	3	1	11	7	0.5
5.ไม่รับพนักงานเพิ่มแต่ใช้คนที่มีอยู่ให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด	1	0	3	11	6	0.43
6.ขายที่ดินที่เคยสะสมไว้เพื่อเสริมสภาพคล่อง	0	0	2	13	2	0.14
รวม	14	14	14	48	n=15	

3.4.4 ผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจตกต่ำในตลาดที่อยู่อาศัย

จากสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในปัจจุบันและสภาพเศรษฐกิจตกต่ำที่ประเทศกำลังประสบอยู่นั้น ผู้ประกอบการแสดงความคิดเห็นว่าจะส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยดังนี้คือ

อันดับแรกคือ ทำให้มีผู้ประกอบการขาดทุนเพิ่มมากขึ้น เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพราะธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนเป็นจำนวนมาก ในขณะที่เศรษฐกิจของประเทศดีผู้ประกอบการก็ประสบความสำเร็จกลายเป็นผู้มีฐานะดีในเวลาอันรวดเร็ว เมื่อเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอยธุรกิจต่างๆต้องปิดตนเองไปเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการต้องประสบกับภาวะขาดทุน และมีหนี้สินล้นพ้นตัวภายในระยะเวลาอันรวดเร็วเช่นกัน

อันดับสอง ทำให้มีการลดการจ้างงาน ในปัจจุบัน(มิถุนายน 2541) ข้อมูลจากกระทรวงแรงงานระบุว่ามีผู้ตกงานแล้วประมาณ 2,800,000 คน เป็นผลพวงมาจากสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ อุตสาหกรรมต่างๆต้องลดพนักงานเป็นจำนวนมาก และกลุ่มคนงานที่ตกงานถ้ามาจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แล้วโอกาสหางานใหม่มีน้อย เพราะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กำลังตกต่ำ

อันดับสาม ทำให้มีผู้ประกอบการต้องถอนตัวจากธุรกิจนี้ ในความรู้ทางเศรษฐศาสตร์กล่าวว่าตลาดใดที่ผลประกอบการมีกำไรก็จะมีนักลงทุนหน้าใหม่สนใจเข้าไปลงทุนมากขึ้นจนกว่ากำไรส่วนเกินนั้นจะกลายเป็นกำไรปกติ เมื่อถึงเวลานั้นผู้ประกอบการก็จะหยุดเข้าไปลงทุนใน

ตลาดและหันไปลงทุนในตลาดที่มีกำไรสวนเกินตลาดอื่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็อยู่ในทฤษฎีนี้เช่นกัน นอกจากจะไม่มีนักธุรกิจเข้ามาลงทุนเพิ่ม ในภาวะที่ขาดทุนเช่นนี้นักลงทุนที่ทนภาวะการขาดทุนไม่ไหวต้องถอนตัวจากธุรกิจนี้เช่นกัน

อันดับสี่ ลูกค้าจะถูกผู้ประกอบการโกงเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นการขายโครงการโดยที่โครงการยังสร้างไม่เสร็จให้กับลูกค้า ลูกค้าต้องจ่ายเงินดาวน์ไปพร้อมกับการก่อสร้างที่อยู่อาศัยผู้ประกอบการ และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จลูกค้าก็ผ่อนดาวน์หมดพร้อมที่โอนที่อยู่อาศัยและเข้าอยู่อาศัยต่อไป เมื่อธุรกิจประสบปัญหาการขาดสภาพคล่อง มีหนี้สินมากมายจนเกินกว่าจะแก้ไขสถานการณ์ได้ จึงทิ้งปัญหาไว้ให้ผู้อื่นรับผิดชอบต่อไป ผู้ที่เดือดร้อนคือผู้บริโภคที่ไม่มีอำนาจต่อรองและไม่สามารถทำอะไรได้ ต้องร้องเรียนผ่านหน่วยงานของรัฐ เช่นตำรวจสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ หรือคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

ตาราง 3-40 ผู้ประกอบการแสดงความคิดเห็นต่อสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

ความคิดเห็น	อันดับ1	อันดับ2	อันดับ3	ไม่ตอบ	รวม	ค่าน้ำหนัก
1.ทำให้มีผู้ประกอบการขาดทุนมากขึ้น	10	1	2	1	34	2.43
2.ทำให้มีการลดการจ้างงานสูงขึ้น	2	5	4	3	20	1.43
3.ทำให้มีผู้ประกอบการถอนตัวจากธุรกิจนี้	2	3	5	4	17	1.21
4.ทำให้มีลูกค้าถูกผู้ประกอบโกงเพิ่มขึ้น	0	5	3	6	13	0.93
รวม	14	14	14	14	n=14	

3.5 ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในความเป็นจริง

ที่อยู่อาศัยเป็น 1 ในปัจจัย4 ของชีวิต ด้วยราคาที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงในปัจจุบันเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้ในแต่ละเดือนของบุคคลทั่วไปแล้ว จึงเป็นการยากที่จะซื้อที่อยู่อาศัยด้วยเงินก้อนใหญ่ สินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงมีบทบาทที่สำคัญอย่างยิ่งในการช่วยให้ประชาชนทั่วไปสามารถมีที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น แต่สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อระยะยาวอาจจะมีปัญหาเกิดขึ้นได้ ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเป็นสิ่งที่สถาบันการเงินต้องพิจารณา

3.5.1 ระยะเวลาที่ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีปัญหาในการชำระเงิน

ความเสี่ยงต่อการผิดนัดการชำระเงินเรื่องนี้ได้พูดถึงไว้ในบทที่2 ทบทวนทฤษฎีที่เกี่ยวข้องแล้วคือ คุณปกรณ์ วิชยานนท์ได้กล่าวไว้ในหนังสือ เครื่องมือทางการเงินรุ่นใหม่และผล

กระทบต่อนโยบายเศรษฐกิจ ได้พูดถึงความเสี่ยงต่อการผิดสัญญา คือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือข้อตกลงตามที่ได้ลงนามไว้ก่อนหน้านั้น ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออีกฝ่ายหนึ่ง[8]

สินเชื่อที่อยู่อาศัยถ้าเกิดปัญหาในการชำระเงินกับผู้กู้จะเป็นในช่วงเวลาใดนั้น จากการสำรวจจากกลุ่มตัวอย่างของสถาบันการเงินทำให้ทราบว่า ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาการชำระเงินส่วนใหญ่คือร้อยละ40.7 จะมีปัญหาในปีแรก[9] สาเหตุที่เป็นเช่นนั้นก็เพราะเมื่อลูกค้าขอสินเชื่อแล้วรายจ่ายประจำที่เคยมีอยู่แล้วก็จะเพิ่มค่าผ่อนที่อยู่อาศัยเข้าไปด้วยทำให้ค่าใช้จ่ายประจำจะเพิ่มขึ้นทันที จะเริ่มรู้สึกว่าตนเองดีขึ้นก็ต่อเมื่อมีรายได้มากขึ้นแล้วรายได้คนธรรมดาคนหนึ่งที่ไม่มีงานอื่นมาเสริมรายได้ และไม่ได้เปลี่ยนงานใหม่ ก็มีอยู่ทางเดียวคือเงินเดือนขึ้น เพราะฉะนั้นในปีต่อไปเมื่อเงินเดือนเพิ่มขึ้น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายยังเท่าเดิม ก็เท่ากับเป็นการลดภาระค่าใช้ จ่าย เพราะจะมีเงินเหลือไว้ใช้จ่ายด้านอื่นมากขึ้น และกลุ่มที่2ที่มีปัญหาในการชำระเงินคือผู้ที่ผ่อนชำระภายใน 2 ปี แรกปัญหาก็จะคล้าย กันคือรายได้และรายจ่ายไม่สัมพันธ์กันจนเป็นสาเหตุทำให้ต้องขาดส่งเงินงวด หรือผ่อนช้าไปบ้าง เมื่อได้รับการขึ้นเงินเดือนในปีแรกก็ยังมีปัญหาอยู่จนเมื่อได้ขึ้นเงินเดือนปีที่สองจึงดีขึ้น ปัญหาหรือภาระในการผ่อนที่อยู่อาศัยก็ลดลง ดังนั้นสรุปได้ว่าลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีปัญหาในการชำระเงินนั้นส่วนใหญ่คือร้อยละ70.3(40.7+29.6)จะมีปัญหาในการผ่อนชำระ 2 ปี แรก

ตาราง 3-41 ระยะเวลาที่ลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเริ่มมีปัญหาในการชำระเงิน

ระยะเวลาที่มีปัญหา	จำนวน	ร้อยละ
-ภายในปีแรก	11	40.7
-ภายใน 2 ปี แรก	8	29.6
-ภายใน 3 ปี แรก	5	18.6
-อื่นๆ(โปรดระบุ)	3	11.1
รวม	**27**	**100.0**

[8] ปกรณ์ วิชยานนท์, "ผลกระทบต่อเสถียรภาพทางการเงินและนโยบายเสถียรภาพทางการเงินและนโยบายเศรษฐกิจประสบการณ์และข้อคิดเห็น," เครื่องมือทางการเงินรุ่นใหม่และผลกระทบต่อนโยบายเศรษฐกิจ Research Monograph No.6, สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (กรกฎาคม 2534) : 137-138

[9] แนวความคิดของคุณพัลลภ กฤตยานวัช

3.5.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อประเภทอื่น

จากตาราง3-42 สถาบันการเงินประเภทธนาคารพาณิชย์ในประเทศ และบริษัทเงินทุน เห็นด้วยว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำ ร้อยละ100 ส่วนธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศเห็นด้วยร้อยละ80 ไม่เห็นด้วยร้อยละ20และธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นด้วยร้อยละ50 ไม่เห็นด้วยร้อยละ 50 แสดงว่าสถาบันการเงินส่วนใหญ่เห็นด้วยว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำ

จากผลที่ได้จะเห็นว่าสถาบันการเงินเกือบทั้งหมดเห็นด้วยว่า สินเชื่อที่อยู่อาศัยนั้นมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อชนิดอื่นจริง ซึ่งสอดคล้องกับกฎของBISที่กำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่อเอกชนอื่นๆ

ตาราง 3-42 สถาบันการเงินที่เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อชนิดอื่น จำแนกตามประเภทสถาบันการเงิน

ความคิดเห็น	ประเภทของสถาบันการเงิน				
	ธพ.ใน	ธพ.ต่าง	บง.	ธอส.	รวม
1.ความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่ออื่น	10	4	10	1	25
	100%	80%	100%	50%	93%
2.ความเสี่ยงไม่ต่ำกว่าสินเชื่ออื่น	0	1	0	1	2
	0%	20%	0%	50%	7%
รวม	10	5	10	2	27
	37%	19%	37%	7%	100%

เหตุผลที่สถาบันการเงินเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยงต่ำคือ เพราะมีหลักทรัพย์ค้ำประกันร้อยละ76 หลักทรัพย์ที่ค้ำประกันคือโฉนดของที่อยู่อาศัยที่ซื้อนั่นเอง, เพราะมีการประเมินราคาหลักทรัพย์ร้อยละ52 การประเมินราคาโดยมีราคาจากกรมที่ดินอ้างอิง, เพราะไม่ได้ให้กู้เต็มราคาประเมินร้อยละ52 จะให้กู้ร้อยละเท่าใดของราคาที่ประเมินได้นั้นขึ้นอยู่กับกฎเกณฑ์ของแต่ละแห่ง, เพราะลูกหนี้ที่ปล่อยต้องมีรายได้ประจำ การงานมั่นคงร้อยละ 60 ถ้ามีรายได้ไม่แน่นอนผู้ปล่อยสินเชื่อก็ย่อมเสี่ยงไปด้วยเพราะไม่ทราบว่าลูกหนี้จะมีเงินชำระได้ทุกเดือนหรือไม่, เพราะเป็นสินเชื่อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยลูกหนี้ไม่ยอมให้มีปัญหาร้อยละ72, เพราะให้ลูกค้าผ่อน1/3 ของรายได้ประจำร้อยละ40 เกือบทุกแห่งจะให้สัดส่วนการผ่อนที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1 ใน 3 เพราะถ้าเกินกว่านั้นลูกค้าจะเริ่มผ่อนไม่ไหว, เพราะเมื่อผ่อนไประยะหนึ่งรายได้จะมากกว่าเดิมสัดส่วนในการผ่อนจะลดลงร้อยละ48 ผ่อนในปีแรกอาจจะลำบากอยู่บ้างแต่ในปีที่2, 3, 4 และปี ต่อๆไป(ใน

สภาพเศรษฐกิจปกติ)จะมีรายได้เพิ่มเพราะการขึ้นเงินเดือนถึงแม้ยอดชำระต่อเดือนจะเท่าเดิมก็ไม่ลำบากเพราะเมื่อเทียบเป็นสัดส่วนแล้วน้อยลง

จากความเสี่ยงที่ได้จากการตอบแบบสอบถามเมื่อเปรียบเทียบกับความเสี่ยงที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องแล้วจะพบว่า พิจารณาในเรื่องที่ตรงกันดังนี้[10]

-ความมั่นคงในหน้าที่การงานตรงกับหลักเกณฑ์การพิจารณาคุณสมบัติของผู้ขอสินเชื่อ

-ให้ลูกค้าผ่อน1/3ของรายได้ครอบครัว, เมื่อผ่อนไประยะหนึ่งรายได้จะมากกว่าเดิมสัดส่วนในการผ่อนจะลดลง อยู่ในข้อรายได้ต้องเพียงพอสำหรับการผ่อนชำระ

-มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน อยู่ในข้อหลักประกันต้องคุ้มหนี้

-มีการประเมินราคาหลักทรัพย์ และไม่ได้ให้กู้เต็มราคาประเมิน อยู่ในข้อหลักประกันต้องคุ้มหนี้เช่นกัน

ตาราง 3-43 เหตุผลที่คิดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
-มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน	19	76
-เป็นสินเชื่อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยลูกหนี้ไม่ยอมให้มีปัญหา	18	72
-ลูกหนี้ที่ปล่อยต้องมีรายได้ประจำ การงานมั่นคง	15	60
-มีการประเมินราคาหลักทรัพย์	13	52
-ไม่ได้ให้กู้เต็มราคาประเมิน	13	52
-เมื่อผ่อนไประยะหนึ่งรายได้จะมากกว่าเดิมสัดส่วนในการผ่อนจะลดลง	12	48
-ให้ลูกค้าผ่อน1/3ของรายได้ครอบครัว	10	40
	n=25	

[10] ไพโรจน์ ศรีวราสาสน์."หลักเกณฑ์ และปัญหาอุปสรรคในการพิจารณาหรือวิเคราะห์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย."เอกสารการสัมมนาผู้บริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย. 12-14 มิถุนายน 2536 : หน้า1-2