บทที่ 4
การอภิปรายผลข้อมูล

การศึกษาบทบาทของBISต่อตลาดการพัฒนาสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาการนำเอาหลักการของBISหรือธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศมาประกาศใช้ในประเทศไทยโดยเฉพาะข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่แต่เดิมธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดให้มีความเสี่ยง100% เมื่อเป็นไปตามกฎของBISความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลงเหลือ50%การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งสถาบันการเงินที่เป็นธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน ซึ่งผลกระทบดังกล่าวมีผลต่อการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัย และผู้บริโภค โดยผลที่ได้จากการศึกษาวิจัยเป็นมุมมองหนึ่งของBISที่มีบทบาทต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

4.1 แนวคิดของBIS

BIS(Banking for International Settlement)เป็นองค์กรอิสระที่ตั้งขึ้นโดยความร่วมมือจากประเทศชั้นนำทางด้านเศรษฐกิจ คือประเทศในกลุ่มG-7 และ G-10 เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจให้แข็งแกร่งยิ่งขึ้น และเป็นการขจัดปัญหาความได้เปรียบ-เสียเปรียบระหว่างกัน BISจึงได้กำหนดมาตรฐานต่างๆของสถาบันการเงินขึ้นมาเพื่อให้ประเทศสมาชิกนำหลักการไปปฏิบัติ ทำให้มีมาตรฐานทางการเงินการคลังที่เหมือนกัน และทำให้ระบบการตรวจสอบฐานะทางการเงินในประเทศต่างๆทั่วโลกมีมาตรฐานเดียวกัน[1] มาตรฐานนี้จึงเป็นมาตรฐานสากลที่ทุกประเทศยอมรับ

แนวคิดของข้อกำหนด BISนั้นมีสาระสำคัญหลัก 2 ประการคือ

---

[1] สมยศ แซ่มซ้อย. "ธนาคารพาณิชย์ไทยกับข้อกำหนด BIS และการปรับตัวสู่มาตรฐานธนาคารพาณิชย์สากล," จุฬาลงกรณ์วารสาร. ปีที่4,ฉบับที่6(กรกฎาคม-สิงหาคม 2535):65

4.1.1 การกำหนดให้สถาบันการเงินต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (Capital to Risk Asset Ratio)

ในปี ค.ศ.1974 ได้เกิดเหตุการณ์ Debt Crisisประเทศในกลุ่มลาตินอเมริกาตกอยู่ในฐานะล้มละลายไม่สามารถใช้หนี้ได้ ทำให้ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ต่างๆที่เป็นเจ้าหนี้กลุ่มประเทศนี้อยู่ประสบปัญหามาก BISจึงได้มีการตั้งคณะทำงานเพื่อศึกษาวิธีกำกับดูแลความมั่นคงของธนาคารพาณิชย์ คณะทำงานนี้ได้ยื่นข้อเสนอว่า "ความเพียงพอของเงินกองทุนเป็นสิ่งสำคัญที่สุดต่อความมั่นคงของธนาคารพาณิชย์" ได้เสนอให้ธนาคารของประเทศต่างๆวัดความเพียงพอของเงินกองทุน หรือที่เรียกว่าเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงโดยใช้มาตรฐานเดียวกันในปี ค.ศ.1992 ธนาคารของประเทศในกลุ่มG-10ได้ยอมรับในหลักการนี้และเนื่องจากประเทศเหล่านี้เป็นผู้นำทางเงินและอุตสาหกรรม หลักการของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ BIS กำหนดขึ้นมานี้จึงกลายเป็นหลักสากลนิยมโดยปริยาย [2]

หลักการของเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงหมายถึงในลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงใดๆของสถาบันการเงินจำเป็นจะต้องมีเงินกองทุนมารองรับความเสี่ยงนั้น กล่าวคือถ้าอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงเป็นร้อยละ8 นั่นคือสถาบันการเงินจะปล่อยสินทรัพย์เสี่ยงได้100 ล้านบาท ต้องมีเงินกองทุนของตนเองอยู่ 8 ล้านบาท สามารถเสี่ยงได้ 12.5 เท่าของเงินกองทุนที่มีอยู่ และจากการศึกษาจากบทความที่เกี่ยวข้องและการสำรวจจากแบบสอบถามพบว่ามีสถาบันการเงินหลายแห่งต้องปรับตัว และปรับเปลี่ยนการลงทุนในสินทรัพย์เสี่ยงเสียใหม่(repackage)เพราะสินเชื่อตามความหมายใหม่ความเสี่ยงแตกต่างกันไปทั้งยังมีการนำสินทรัพย์เสี่ยงนอกงบดุลมาคิดด้วย ทำให้ธนาคารพาณิชย์หลายแห่งโดยเฉพาะขนาดกลาง-เล็กมี เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงไม่ได้ตามอัตราส่วนที่กำหนด จึงต้องหาวิธีดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงให้ผ่านหลักเกณฑ์

ข้อดีของธนาคารพาณิชย์ที่ใช้อัตราส่วน เงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่พอจะสรุปได้ดังนี้คือ

(1) ไม่ทำให้ผู้ฝากเงินโดยสุจริตได้รับความเดือดร้อนไปด้วย เพราะการขยายสินเชื่อโดยดูจากยอดเงินฝากแต่ไม่เพิ่มส่วนของเจ้าของ ซึ่งการกระทำแบบนั้นทำให้ความเสี่ยงตกอยู่กับผู้ฝากเงิน ไม่ใช่ผู้ถือหุ้น

(2) เพื่อเป็นการเสริมสร้างความมั่นคงแก่ธนาคารพาณิชย์ เพราะการที่สินทรัพย์เสี่ยงเติบโตนั้น เงินกองทุนก็ต้องขยายตัวตามไปตามสัดส่วนที่เหมาะสมด้วย [3]ดังจะเห็นได้จาก

---

[2] เอกสารจากธนาคารแห่งประเทศไทย, อัดสำเนา

[3] เรื่องเดียวกัน,หน้าเดียวกัน

ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารกสิกรไทยมีการขยายตัวเร็วกว่าธนาคารพาณิชย์ ที่เป็นเช่นนี้เพราะสองธนาคารนี้มีการขยายเงินกองทุนตลอดเวลาจึงขยายตัวเข้าไปยึดส่วนแบ่งตลาดได้ก่อน

(1) เป็นการยกระดับสถาบันการเงินไทยให้เทียบเท่ากับมาตรฐานสากล การที่ธนาคารพาณิชย์ของไทยใช้หลักปฏิบัติทางการเงินเช่นเดียวกับประเทศอื่นที่เป็นที่ยอมรับนั้น ย่อมได้รับความไว้วางใจจากเจ้าหนี้และคู่แข่ง และสามารถทำธุรกิจแข่งขันกับต่างประเทศได้อย่างเต็มที่

(2) เพื่อขจัดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกันเพราะมีการดำเนินงานภายใต้มาตรฐานเดียวกันทั้งกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ และธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ

4.1.2 การให้น้ำหนักความเสี่ยง(Risk Weighting)

จากอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่กล่าวถึงแล้ว ยังมีการให้น้ำหนักความเสี่ยงที่แตกต่างกันในแต่ละประเภทสินทรัพย์เสี่ยงด้วย ซึ่งจะทำให้สินทรัพย์เสี่ยงประเภทต่างๆมีต้นทุนในการดำรงเงินกองทุนไม่เท่ากัน สินทรัพย์ที่เสี่ยงมากก็ต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงมาก ซึ่งเป็นภาระแก่สถาบันการเงินที่ต้องหาเงินกองทุนมาเพิ่มให้เพียงพอกับความเสี่ยงของสินเชื่อนั้นและถ้าสินทรัพย์เสี่ยงน้อยก็ดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงน้อยลง และใช้เงินกองทุนค้ำประกันความเสี่ยงน้อยลง

จากอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง 8% แสดงว่าถ้าจะปล่อยสินเชื่อ100 ล้านบาท ต้องมีเงินกองทุน 8 ล้านบาท นั่นคือเสี่ยงได้12.5เท่าของเงินกองทุนที่มี แต่ถ้าสินทรัพย์เสี่ยงนั้นมีความเสี่ยง50% นั่นคือเงินกองทุน 8 ล้านบาท สามารถปล่อยสินทรัพย์เสี่ยงได้เพิ่มขึ้นเป็น 200 ล้านบาท จะเห็นว่าด้วยเงินกองทุนที่เท่าเดิม 8 ล้านบาท แต่สถาบันการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อได้เพิ่มขึ้น 2 เท่า และสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามข้อกำหนดของBISก็มีความเสี่ยง50%ด้วย เหตุนี้เองจึงทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นที่น่าสนใจของสถาบันการเงิน เพราะไม่เป็นภาระแก่การเพิ่มเงินกองทุนของสถาบันดังเช่นสินทรัพย์เสี่ยงประเภทอื่น

4.2 อิทธิพลของ BIS ต่อสถาบันการเงิน

เมื่อมีการใช้ข้อกำหนดBIS แล้วและกำหนดอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงได้เรียบร้อยแล้ว จะทำให้สามารถแยกความแตกต่างระหว่างความมั่นคงของสถาบันการเงินได้อย่างชัดเจน ว่าสถาบันการเงินใดมั่นคงมาก สถาบันการเงินใดมั่นคงน้อย สถาบันการเงินที่สามารถดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงได้สูงก็ถือว่ามีความมั่นคงมาก(ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นสถาบันการเงินขนาดใหญ่เพราะได้เปรียบจากการตีราคาอาคารและที่ดินเพิ่มขึ้น) และสถาบันการเงินที่ไม่

สามารถดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงได้ตามเกณฑ์ซึ่งต้องปรับตัวเพื่อให้ถึงเกณฑ์นั้น ก็จะแสดงออกถึงความไม่มั่นคงของสถาบันด้วย(ส่วนใหญ่จะเป็นสถาบันการเงินขนาดกลาง-เล็ก เพราะสาขาน้อยกว่า บางแห่งแม้แต่สำนักงานใหญ่ก็ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ของสถาบันจึงยิ่งเสียเปรียบมาก)

จุดนี้เองที่ถือว่าเป็นอิทธิพลของBIS ต่อสถาบันการเงินโดยเฉพาะต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย เพราะในหัวข้อ4.1.1 ที่บอกว่าแม้จะระดมเงินจากต่างประเทศได้มากเพียงใดก็ตาม ก็ไม่อาจขยายสินเชื่อได้มากกว่า 12.5 เท่าของเงินกองทุน เพราะสินทรัพย์เสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเงินกองทุนต้องเพิ่มขึ้นด้วย ในกรณีที่สถาบันการเงินสนใจปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสถาบันการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อนี้ได้ 25 เท่าของเงินกองทุน จึงเท่ากับเป็นการขยายสินเชื่อได้โดยไม่ต้องเพิ่มทุน เป็นสาเหตุทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีบทบาทมากขึ้นกว่าสินเชื่อตัวอื่น

จากตารางที่4-1 เมื่อพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อสินเชื่อทั้งหมด(Portfolio)ของระบบสถาบันการเงิน จะเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความสำคัญมากขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะในปี2536 สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อรวม เป็นสัดส่วน8.1% และเป็นตัวเลขที่เพิ่มสูงขึ้นจากปี2535มากในอัตราก้าวกระโดด ซึ่งบ่งบอกให้เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีบทบาทมากกว่าสินเชื่อตัวอื่นขึ้นเรื่อยๆนั่นเอง และสามารถดูรายละเอียดจากภาคผนวก ญ ที่จะแสดงตัวเลขการปล่อยสินเชื่อไปในธุรกิจต่างๆของธนาคารพาณิชย์ตั้งแต่ปี2530-2541

ตาราง 4-1 สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างต่อสินเชื่อรวมทั้งระบบ

หน่วย:พันล้านบาท

	2530	2531	2532	2533	2534	2535	2536	2537	2538	2539
สินเชื่อที่อยู่อาศัย	51	72	101	138	181	243	334	444	574	704
สินเชื่อรวม	878	1,117	1,471	1,979	2,425	3,007	3,786	4,927	6,178	7,159
สัดส่วน(%)	5.8	6.5	6.9	7.0	7.5	8.1	8.8	9.0	9.3	9.8

ที่มา : วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับ ตค.-ธค.40 หน้า13

4.3 BIS และการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อ

(1) มีความต้องการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้

(2) มีเงินที่จะปล่อยได้

หากเปรียบเคียงกับหลักการเศรษฐศาสตร์แล้ว การที่สถาบันการเงินมีเพียงอย่างใดอย่างหนึ่งในสองอย่างนี้ก็ถือว่าเป็นเพียง Potential Supply ถ้ามีครบทั้ง 2 อย่างจึงจะถือว่าเป็น Effective Supply ดังนั้นถ้าสถาบันการเงินต้องการจะปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียวโดยไม่มีเงินมาปล่อยได้จริงนั้น ก็ถือว่าเป็นเพียงความต้องการปล่อยเท่านั้นไม่ถือว่ามีการปล่อยเกิดขึ้น และถ้ามีเงินเพียงอย่างเดียวแต่ไม่มีความต้องการปล่อยสินเชื่อนี้เลย ก็คงจะนำเงินไปลงทุนในสินเชื่ออื่นที่สถาบันสนใจ การกระทำนั้นก็ไม่สัมฤทธิ์ผลเช่นกัน จะต้องมีทั้งความต้องการและมีเงินจึงจะสามารถแสดงผลให้ออกมาเป็นการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้

ในปี2529 ธนาคารแห่งประเทศไทยเคยประกาศลดความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาแล้วให้เหลือ 80%แต่ในช่วงเวลานั้นสถาบันการเงินไม่มีเงินที่จะมาปล่อยสินเชื่อ ผลของการกระทำนั้นเพราะเป็นเพียงPotential Supply

ในปี2536 ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศนำกฎข้อบังคับของ BIS มาใช้ทำให้ น้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยลดลงเหลือ50% ความต้องการปล่อยสินเชื่อประเภทนี้จึงมีมากขึ้นกว่าในปี2529หลายเท่านัก เพราะด้วยความเสี่ยงที่ลดลงอย่างมากเช่นนี้ประกอบกับสินเชื่อที่ถือครองอยู่บางตัวที่เคยมีความเสี่ยงน้อยก็กลับมีความเสี่ยงมากขึ้น(ตามภาคผนวกที่1)เช่น สินเชื่อเพื่อการส่งออกความเสี่ยงจาก 0 เพิ่มเป็น20-100% บางตัวที่ไม่เคยมีความเสี่ยงก็ต้องปรับให้มีตามความหมายของBISเช่นการอาวัล เงินให้กู้แกรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ และเมื่อความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาลดลงเช่นนี้ย่อมเป็นที่สนใจของสถาบันการเงินอย่างมาก พร้อมกับก่อนหน้านั้นมีการประกาศยอมรับพันธะข้อ8ของกองทุนการเงินระหว่างประเทศคือปี2535(IMF)เมื่อ21 พฤษภาคม 2533 และ1 เมษายน 2534 ผ่อนคลายปริวรรตเงินตรารอบ2 ผนวกกับ 16 กันยายน 2535[4] ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศให้มีการเปิดกิจการวิเทศธนกิจในประเทศไทยเป็นครั้งแรก ส่งผลให้มีเงินทุนไหลเข้ามาจากต่างประเทศเป็นจำนวนมาก เมื่อมีทั้งเงินทุนและความต้องการปล่อยเช่นนี้ การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามความต้องการนั้นทำได้ จึงทำให้ Potential Supply กลายเป็น Effective Supply ขึ้นตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา จากการสำรวจภาค

---

[4] สมยศ แช่มช้อย. "ธนาคารพาณิชย์ไทยกับข้อกำหนด BIS และการปรับตัวสู่มาตรฐานธนาคารพาณิชย์สากล," จุฬาลงกรณ์วารสาร. ปีที่4,ฉบับที่6(กรกฎาคม-สิงหาคม 2535):66

สนามกลุ่มสถาบันการเงินส่วนใหญ่คือร้อยละ60 เห็นว่ามีการปล่อย สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลทุติยภูมิ

ดังนั้นถ้าจะสรุปถึงการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี2536มานั้น ถือว่าได้รับอิทธิพลมาจากการเปิดกิจการวิเทศธนกิจ และนโยบายผ่อนคลายทางการเงิน เพราะมิฉะนั้นแล้วสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยก็คงจะเหมือนกับปี2529 คือมีความต้องการแต่ไม่มีเงินทุนจะปล่อยสินเชื่อ

การกำหนดที่ BIS กำหนดให้ความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยเป็น 50% แนวทางปฏิบัติของสถาบันการเงินมุ่งความสนใจไปที่สินเชื่อที่อยู่อาศัย (เพราะเป็นสินเชื่อที่มีคุณภาพดีและความเสี่ยงต่ำน่าจะทำให้ธนาคารมีรายได้อย่างมั่นคงในระยะยาว)[5] ย่อมถือเป็นโอกาสดีที่จะทำให้ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกิดการแข่งขันกัน เมื่อความสนใจเกิดขึ้นพร้อมๆกันหลายแห่งส่งผลให้เกิดการแข่งขันในสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วย ดังจะเห็นได้จากการสำรวจภาคสนามที่กลุ่มสถาบันการเงินเห็นด้วยทั้งหมดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันกันมากขึ้น ผู้บริโภค ร้อยละ52.6เห็นว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น และผู้ประกอบการร้อยละ73.0เห็นว่าสถาบันการเงินสนับสนุนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งโอกาสจะเป็นของผู้บริโภคที่มีสิทธิ์เลือกสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้

4.4 BIS ต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจในบทที่3 บทบาทของ BIS ส่งผลต่อความต้องการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทำให้สินเชื่อมีมากขึ้นนั้น ส่งผลต่อพฤติกรรมของผู้บริโภคในตลาดที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ร้อยละ67.4 เห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีมากขึ้นไปกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนให้เร็วขึ้น เพราะเงื่อนไขการกู้และอัตราดอกเบี้ยเป็นเครื่องช่วยเร่งการตัดสินใจ ส่งผลให้ประชาชนขอกู้มากกว่าความต้องการที่แท้จริง บางคนต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพราะต้องการแยกมาอยู่เองต้องการความเป็นอิสระในขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยก็เอื้ออำนวยให้ทำเช่นนั้นร้อยละ30.6, บางคนต้องการเปลี่ยนที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นเพราะที่อยู่อาศัยเดิมเริ่มแออัดหรือไม่เหมาะสมกับฐานะของตนเองร้อยละ23.5, บางคนต้องการซื้อเพื่อให้ลูกหลานพักอาศัยเนื่องจากเห็นว่าตนเองสามารถจะซื้อที่อยู่อาศัยได้ร้อยละ19.5, บางคนซื้อเพื่อให้เช่าต่อร้อยละ1.7, บางคนซื้อเพื่อเก็งกำไรร้อยละ2.2, เหล่านี้เป็นตัวอย่างที่สำรวจได้จากกลุ่มตัวอย่างที่แสดงเหตุผลถึงการซื้อ ที่อยู่อาศัยในช่วงเวลา 2536-2540 ซึ่งไม่ได้บ่งชี้ถึงความจำเป็นของการซื้อที่อยู่อาศัยเท่าใดนัก เพราะคนเหล่านี้ล้วนมีที่อยู่อาศัยของตนเองอยู่แล้ว

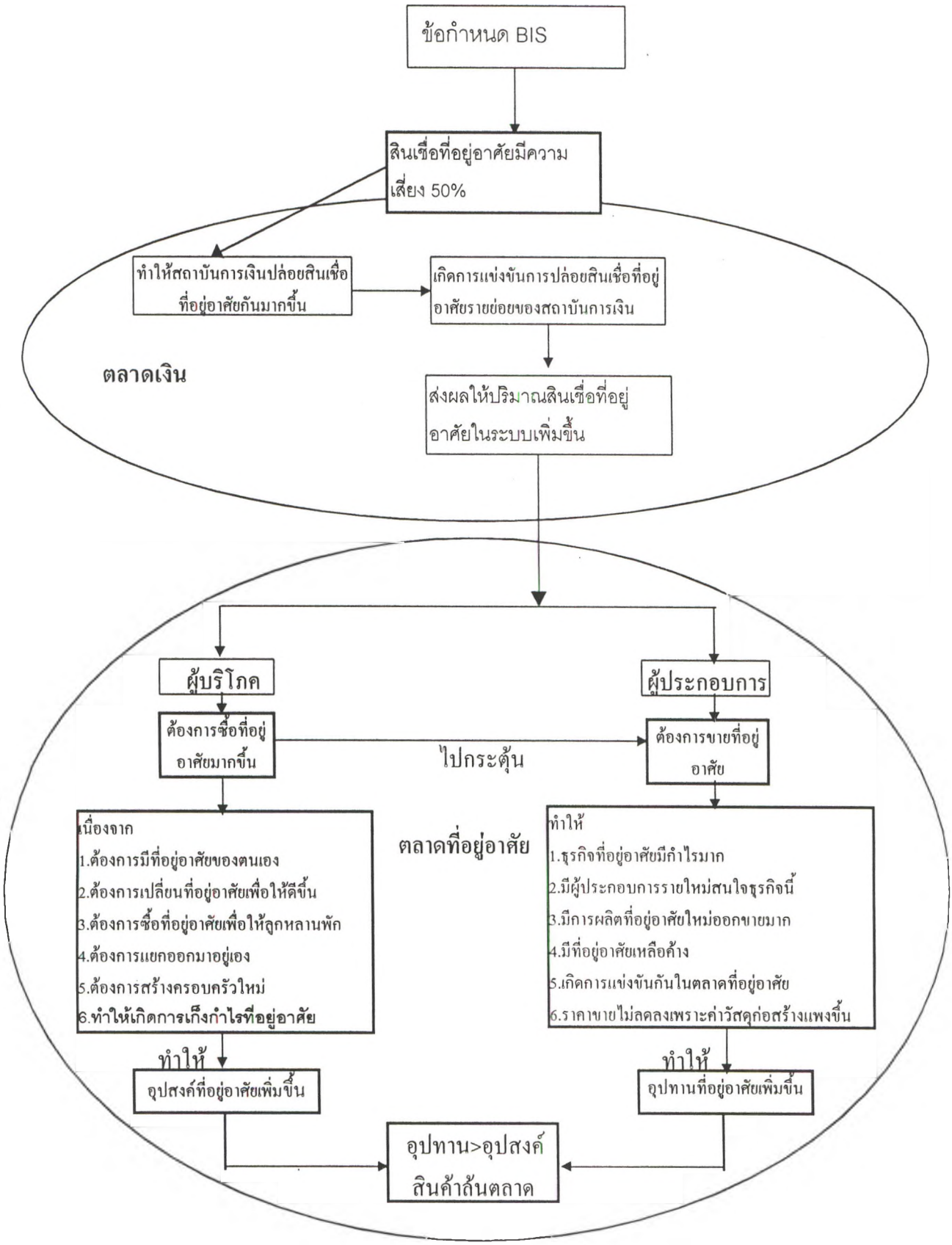
---

[5] บรรยงค์ สุวรรณผ่อง,"ทิศทางสินเชื่อมุ่งที่อยู่อาศัย." การเงินการธนาคาร. พฤษภาคม 2536 : 213.

และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ไม่จำเป็นเหล่านี้ก็ไปกระตุ้นการผลิตที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการ เพราะผู้ประกอบการเห็นว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็เอื้ออำนวยต่อการขาย และความต้องการที่อยู่อาศัยก็มีมากขึ้น ธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูงในการทำโครงการ ดังนั้นเมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยเปิดให้เงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาได้อย่างเสรี ผู้ประกอบการจึงเห็นเป็นโอกาสดีที่จะกู้เงินมาลงทุน เพราะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำ(ซึ่งอัตราดอกเบี้ยต่างประเทศจะต่ำกว่าในประเทศ) และไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน เพราะค่าเงินบาทผูกติดกับค่าเงินสหรัฐ ทำให้มีเงินทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาอย่างมากในปี 2536 ซึ่งดัชนีการลงทุนปี2536มีค่าประมาณ118 ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ขยายตัวมาก(ดูจากดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ในภาคผนวกที่ ช) และจากการสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มผู้ประกอบการลงความเห็นว่า เพราะอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจก็อยู่ในเกณฑ์ที่ดี ปัญหาภายในประเทศไม่มี ปัญหาระหว่างประเทศไม่มี กำลังซื้อที่อยู่อาศัยดี ประกอบกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มดีขึ้น มีสถาบันการเงินหลายแห่งสนใจปล่อยสินเชื่อรายย่อยนอกเหนือจากสถาบันที่ปล่อยอยู่แล้วจึงทำให้มีผู้ประกอบการส่วนใหญ่เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2536

จากที่กล่าวมาจึงจะเห็นได้ว่า BIS กำหนดให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีความเสี่ยง50% ทำให้สถาบันการเงินสนใจปล่อยกู้มากขึ้นตั้งแต่ปี2536 ทำให้เกิดการแข่งขันกันให้สินเชื่อระหว่างสถาบันการเงิน(ดังผลที่ได้จากการสำรวจ) ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัยคือ ช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยให้เกิดการซื้อขายคึกคักขึ้นอีกครั้งเพราะสินเชื่อไปกระตุ้นผู้ซื้อ เมื่อมีกำลังซื้อเกิดขึ้นก็ไปกระตุ้นผู้ขายให้ผลิตที่อยู่อาศัยออกขาย ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยตื่นตัวขึ้นอีกครั้ง ดังแสดงในแผนภาพที่4-1

แผนภาพ 4-1 แสดงความสัมพันธ์ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับตลาดที่อยู่อาศัย



4.5 ผลของBIS ต่อความตกต่ำของตลาดที่อยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัยมาเริ่มซะลอตัวในปี2538 เพราะปัญหาที่อยู่อาศัยล้นตลาดมีมากขึ้น เครื่องชี้ภาวะการเศรษฐกิจส่งผลไม่ดีเนื่องจากอัตราเงินเฟ้อในปี2537มีค่า5.0 ได้เพิ่มขึ้นเป็น 5.8 ในปี2538 การขยายตัวทางเศรษฐกิจลดลงเล็กน้อยจาก8.8เป็น8.7 การขาดดุลบัญชีเดินสะพัดมีมากขึ้นจากปี2537มีค่า-5.6 เพิ่มเป็น –8.0ในปี2538 และเด่นชัดมากขึ้นในปี2539 เครื่องชี้ภาวะทางเศรษฐกิจก็ยังไม่บ่งบอกว่าดีขึ้น การขาดดุลบัญชีเดินสะพัดติดลบมากเหมือนเดิม ดุลเงินสดของรัฐบาลมีน้อยลง อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจลดลง อัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้น การออมลดลง ส่งผลให้เกิดความไม่มั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ ความมั่นใจจากต่างประเทศมีลดลง การลงทุนลดลงเป็นอย่างมาก มีการโจมตีค่าเงินบาทจากนักเก็งกำไรต่างชาติที่คิดว่า ค่าเงินไม่มีเสถียรภาพและค่าเงินแข็งเกินความเป็นจริง จนกระทั่งธนาคารแห่งประเทศไทยปกป้องค่าเงินไว้ไม่ได้ต้องประกาศลอยตัวค่าเงินบาทในปี2540

จากสภาพเศรษฐกิจของประเทศที่ตกต่ำ ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซามากเพราะจากการสำรวจ ผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัยก็ชะลอการซื้อออกไป ผู้ผ่อนดาวน์ก็ประสบปัญหาการผ่อนเพราะรายได้ลดลง บางคนต้องตกงาน และการหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยลำบากเพราะสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้น ผู้ประกอบการก็มีปัญหาเพราะยอดขายตกต่ำ ค่าใช้จ่ายมากขึ้น

ผลของBIS ที่มีต่อตลาดการเงินก็ทำให้ตลาดการเงินก็มีปัญหาเช่นกันเพราะผู้โอนที่อยู่อาศัยก็มีปัญหาการผ่อนชำระเพราะรายได้ลดลง และการซื้อที่อยู่อาศัยไม่ได้เกิดจากความจำเป็นแต่แรก ผู้ประกอบการก็ขาดสภาพคล่องมีปัญหาต่อการชำระหนี้เช่นกัน การกระตุ้นความต้องการซื้อโดยไม่มีความจำเป็น เป็นเพราะความต้องการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น และสภาพคล่องที่มีมากขึ้นของสถาบันการเงินทำให้กลายเป็นปัญหาหนี้เสีย ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ของสถาบันการเงิน

ปัญหาหนี้เสียนี้ก็ส่งผลต่อเนื่องทำให้สถาบันการเงินต้องถูกสั่งปิดกิจการไปหลายแห่งหรือถูกรัฐเข้าควบคุมกิจการ กลายเป็นปัญหาเสถียรภาพของสถาบันการเงิน

จากปัญหาความตกต่ำในธุรกิจที่อยู่อาศัยที่เกิดขึ้นและลุกลามไปกระทบธุรกิจอื่นที่กล่าวมานั้น จุดเริ่มต้นของปัญหาน่าจะเกิดจากการเปิดเสรีทางการเงินBIBF ซึ่งทำให้เงินไหลเข้าสู่ระบบมากขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับก่อนเปิดBIBF[6] ดังจะเห็นได้จากข้อมูลในภาคผนวกที่8 หลังปี2536มีเงินกู้ยืมจากต่างประเทศไหลเข้ามาเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะธนาคารพาณิชย์มีสัดส่วนที่

---

[6] ชาญศักดิ์ เฟื่องฟู, ผลกระทบของธุรกิจIBF ต่อหนี้ต่างประเทศระยะสั้นของประเทศไทย.เอกสารวิจัยส่วนบุคคล วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร,2540.

เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด ทำให้กลายเป็นปัญหาการระดมเงินได้มากเกินไป(Over Funding) และกระจายไปสู่ตลาดอื่นคือเมื่อผ่านมายังธุรกิจที่อยู่อาศัยก็เกิดปัญหา Over Supply เมื่อผ่านไปยังตลาดเงิน เมื่อผนวกกับความเสี่ยงในสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ลดลงเหลือ50%ทำให้สถาบันการเงินให้ความสนใจกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นจึงเกิดปัญหาOver Lending ดังนั้นจึงสรุปว่าบีไอเอสนำไปสู่ความต้องการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้นประกอบกับสามารถระดมเงินผ่านกิจการวิเทศธนกิจ(BIBF)ได้มาก จนทำให้เกิดปัญหาOver Supplyในตลาดที่อยู่อาศัย และปัญหา Over Lending ในตลาดเงิน

4.6 ความเหมาะสมของ BIS ในการใช้เป็นเครื่องมือควบคุมสถาบันการเงินต่อไป

ในปัจจุบันความต้องการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ยังมีอยู่ เพราะยังใช้หลักการบีไอเอสได้เหมือนเมื่อตอนประกาศใช้ใหม่ๆ น้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อที่อยู่อาศัยก็ยังเหมือนเดิม แต่สภาพคล่องจากสถาบันการเงินไม่มี จึงไม่มีเงินที่จะมาปล่อยสินเชื่อได้ง่ายเหมือนในอดีต[7] ประกอบกับในขณะนี้ทั่วประเทศเกิดปัญหาเศรษฐกิจตกต่ำ ประชาชนถูกเลิกจ้างงานสูง ความไม่มั่นคงอาชีพมีมากขึ้น สถาบันการเงินจึงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ เมื่อระบบกลับเข้าสู่สภาพปกติ สภาพคล่องทางการเงินไม่ล้นอย่างในอดีต ผู้วิจัยเชื่อว่าการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินก็จะเข้าสู่ระดับที่เหมาะสม(ระดับดุลยภาพ)ต่อไปในอนาคต

BIS มีความเหมาะสมที่จะใช้เป็นเครื่องมือควบคุมสถาบันการเงินต่อไป ซึ่งในความคิดเห็นของผู้วิจัยเห็นว่าสามารถแยกเป็นข้อๆได้ดังนี้

(1) เพราะการกำหนดให้สถาบันการเงินต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง สาเหตุก็เนื่องมาจากDebt Crisis ของสถาบันการเงินทั่วโลก[8] ซึ่งเกิดจากปัญหาหนี้เสีย ดังนั้นการนำเอาบีไอเอสมาปรับใช้กับประเทศไทยก็เพื่อต้องการให้เป็นเครื่องมือควบคุมการปล่อยสินทรัพย์เสี่ยงของธนาคารพาณิชย์ และมาตรฐานของ BIS ยังเป็นที่ยอมรับในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมชั้นนำ บีไอเอสจึงมิใช่สิ่งที่สร้างปัญหา ปัญหาน่าจะเกิดจากความละโมบของผู้ที่นำบีไอเอสไปใช้ และไปตีความมากกว่า

(2) ช่วยสร้างความมั่นคงให้กับสถาบันการเงิน เพราะถ้าปล่อยสินทรัพย์เสี่ยงมาก ก็ต้องมีเงินกองทุนมารองรับมากขึ้นเป็นสัดส่วนกัน(ตามอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง)

---

[7] เป็นผลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม

[8] สุรศักดิ์ นานานุกูล,ศาสตราจารย์."BIS:การเตรียมความพร้อมของบริษัทเงินทุนและผลกระทบ." วารสารเงินทุน. สมาคมบริษัทเงินทุน. ปีที่1 ฉบับที่4 (เมษายน 2537): 4.

จากเหตุการณ์วิกฤตสถาบันการเงินบีไอเอสมีส่วนช่วยจำแนกเสถียรภาพของแต่ละสถาบันการเงินเป็นอย่างมาก เพราะต้องจัดสรรเงินเข้ากองทุนชั้นที่1 และชั้นที่ 2 ตามสัดส่วนที่เหมาะสม

(3) สินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยที่บีไอเอสกำหนดให้มีความเสี่ยง 50% ทำให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น(เพราะความเสี่ยงต่ำกว่าสินเชื่ออื่น) ทำให้เกิดการแข่งขันกันให้สินเชื่อ เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยของตนเองเมื่อตลาดเกิดการแข่งขันผลดีก็จะตกอยู่กับผู้บริโภค และส่งผลต่อเนื่องไปยังผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัย ช่วยกระตุ้นการซื้อขายที่อยู่อาศัยในตลาดได้