

บทที่ 1

บทนำ



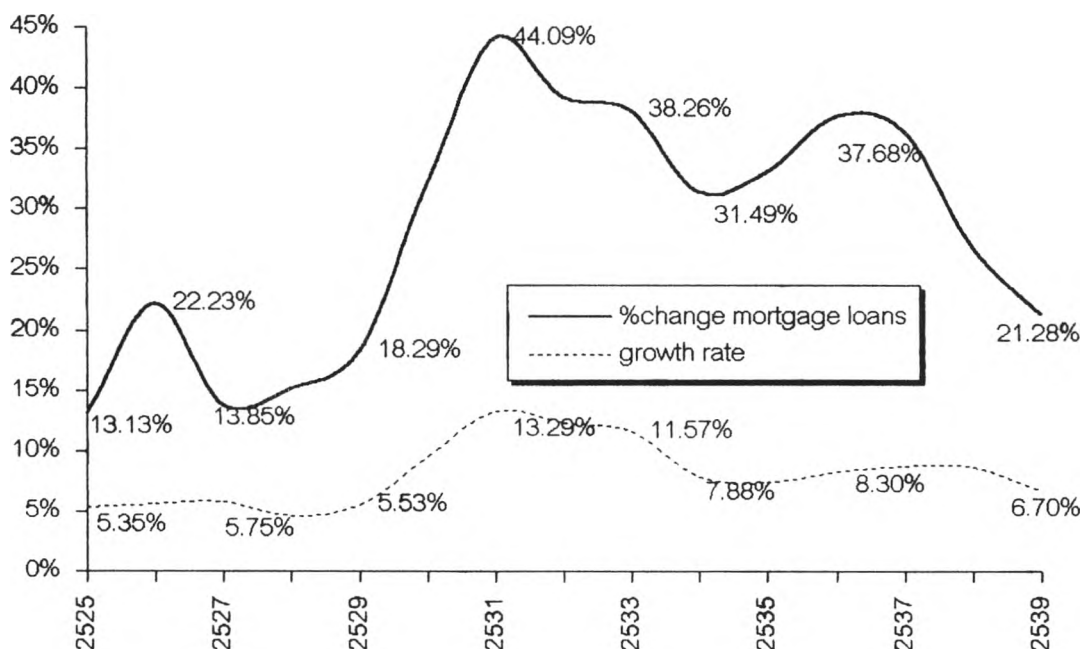
1.1 ปัญหาและความสำคัญ

วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน เป็นผลส่วนหนึ่งจากความตกต่ำของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เริ่มปรากฏให้เห็นมาตั้งแต่ปี 2537 จากการที่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จำนวนมากต้องประสบปัญหาสภาพคล่อง เนื่องจากมีการผลิตสินค้าออกมาจำนวนมากจนล้นตลาด (over supply) ขณะที่อำนาจซื้อของประชาชนเริ่มหดตัวลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำ และอัตราดอกเบี้ยที่ทรงตัวในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ทำให้เงินงวดที่ต้องผ่อนชำระต่อเดือนสูงขึ้น อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจึงลดลง ด้วยเหตุนี้ ทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคจำนวนมากจึงไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ให้แก่สถาบันการเงินได้ตามกำหนด สินเชื่อจำนวนมากจึงกลายเป็นหนี้เสียที่เพิ่มพูนขึ้นเรื่อย ๆ ดังที่ปรากฏว่า บมจ. สมประสงค์แลนด์ , บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์ , บมจ. บางกอกแลนด์ , บมจ. จลดิศ , บมจ. ยูนิเวสท์ และ บมจ. บ้านฉางกรุ๊ป เป็นต้น ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่อันดับต้น ๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยล้วนมีปัญหานี้เสียทางการเงิน

ผลจากการจัดสรรเงินทุนอย่างไม่มีประสิทธิภาพของสถาบันการเงิน ที่ได้นำเงินทุนระยะสั้นจากต่างประเทศมาลงทุนปล่อยกู้ให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจที่มีระยะเวลาคืนเงินกู้ที่ยาว ทำให้เกิดการขยายตัวของสินเชื่อในภาคธุรกิจที่ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจ ประกอบกับการอำนวยการสินเชื่อในภาคธุรกิจนี้จะมีหลักประกันจตุจางองที่ค้ำมูลหนี้และมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นมาโดยตลอด ทำให้การอำนวยการสินเชื่อเป็นไปอย่างหละหลวม ขาดความรอบคอบในการวิเคราะห์ศักยภาพความน่าเชื่อถือด้านเครดิต มูลค่าหลักประกันที่แท้จริงรวมทั้งขาดการวิเคราะห์แนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย โดยจะคำนึงถึงผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากดอกเบี้ยเงินกู้ในอัตราสูงเป็นหลัก ดังนั้น ผลของการจัดสรรเงินทุนที่ไม่มีประสิทธิภาพนี้ จึงทำให้ความสามารถในการผลิตที่แท้จริงลดต่ำลง สมรรถนะการแข่งขันในอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกก็ลดลง ทำให้ต่างประเทศเริ่มไม่มั่นใจต่อความสามารถในการชำระหนี้คืน จึงได้ถอนเงินทุนกลับ ส่งผลให้สภาพคล่องในระบบการเงินตึงตัว เศรษฐกิจเข้าสู่ภาวะถดถอย ตลาดที่อยู่อาศัยซบเซาลง มูลค่าหลักประกันที่แท้จริงต่ำกว่าราคาประเมินเดิมหรือจำนวนวงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ เมื่อมีการบังคับจางองขายทอดตลาดจึงทำให้เงินที่ได้ไม่เพียงพอกับหนี้ที่ค้าง

ชำระ ก่อให้เกิดปัญหาหนี้สูญตามมา ซึ่งส่งผลกระทบต่อความมั่นคงของสถาบันการเงิน อันนำไปสู่วิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจเช่นที่ประสบกันอยู่ในปัจจุบัน จนเป็นผลให้ทางการต้องสั่งระงับการดำเนินงานของสถาบันการเงินรวม 56 แห่งในปี 2540 ซึ่งยิ่งเป็นการทำให้สภาพคล่องในระบบลดลงมากขึ้น นอกจากนั้น ความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่เกี่ยวข้องอีกมากมาย ได้แก่ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจค้าวัสดุก่อสร้าง-เฟอร์นิเจอร์ตกแต่ง ธุรกิจการโฆษณาประชาสัมพันธ์ เป็นต้น อันเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้อัตราการว่างงานขยายตัวเพิ่มขึ้น รายได้ของประชาชนลดลง การอุปโภคบริโภคสินค้าต่าง ๆ ลดลง นำไปสู่ภาวะความถดถอยทางเศรษฐกิจ จากรูปที่ 1.1 แสดงแนวโน้มของตัวแปรระหว่างอัตราการขยายตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบและอัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วงปี 2525-2539 พบว่า มีความสัมพันธ์ที่สอดคล้องกัน โดยเฉพาะในปี 2531 ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวสูงสุดที่ระดับร้อยละ 44.01 ซึ่งเป็นไปในแนวทางเดียวกับภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวร้อยละ 13.29 ก่อนที่จะหดตัวลงอย่างต่อเนื่องเป็นลำดับ

รูปที่ 1.1 การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและการขยายตัวทางเศรษฐกิจในช่วงเวลาปี 2525-2539



ที่มา : จากการคำนวณ

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางการเงิน โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยจึงเป็นปัจจัยที่สำคัญตัวหนึ่งในการผลักดันให้เกิดความรุ่งเรืองทางเศรษฐกิจ ดังนั้น การกระตุ้นอุป-

สงค์ที่อยู่อาศัยโดยการเพิ่มโอกาสในการกู้ยืมให้แก่ผู้มีรายได้น้อย จะเป็นแนวทางหนึ่งในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้

จากความสำคัญของปัจจัยทางการเงินที่มีต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยดังกล่าวข้างต้น รัฐบาลจึงได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ขึ้นเมื่อปี 2496 โดยมีวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนเงินทุนในอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าสถาบันการเงินทั่วไปแก่ผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้น้อยซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่ในประเทศให้ได้มีโอกาสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทำให้ออกจากจะเป็นการช่วยเหลือทางการเงินแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยรายย่อยแล้ว ยังเป็นการสร้างความต้องการของตลาดให้กับธุรกิจที่อยู่อาศัย เนื่องจากความเข้มแข็งของธุรกิจที่อยู่อาศัยจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อมีเงินกู้ระยะยาวมารองรับสำหรับผู้ซื้อ จากตารางที่ 1.1 แสดงให้เห็นว่าสัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีสัดส่วนสูงที่สุด คือ ร้อยละ 60.5 และ 52.6 ในปี 2538 และปี 2539 ตามลำดับ ในขณะที่ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 45.3 และ 45.9 ในระยะเวลาเดียวกัน จึงอาจกล่าวได้ว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นแหล่งเงินทุนหลักสำหรับลูกค้ารายย่อยโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยที่สำคัญที่สุด

ตารางที่ 1.1 เปรียบเทียบสัดส่วนการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อผู้มีรายได้น้อยของสถาบันการเงิน

หน่วย : พันล้านบาท

ปี	ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)		ธนาคารพาณิชย์ (ธพ.)		บริษัทเงินทุน (บง.)		สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายได้น้อยต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวม (%)		
	รายได้น้อย	ยอดคงค้าง	รายได้น้อย	ยอดคงค้าง	รายได้น้อย	ยอดคงค้าง	ธอส.	ธพ.	บง.
2535	N.A.	N.A.	90.3	165.4	3.3	17.9	N.A.	54.6	18.4
2536	N.A.	N.A.	107.4	225.9	6.2	27.9	N.A.	47.5	22.2
2537	N.A.	N.A.	138.5	297.9	3.7	40.7	N.A.	46.5	9.1
2538	81.9	135.3	167.9	370.4	4.9	54.2	60.5	45.3	9
2539	100.2	190.5	198.4	432.6	7.9	62.6	52.6	45.9	12.6
2540(มี.ย)	131.1	222.3	207.8	446.3	8.7	62.5	59	46.6	13.9

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : สินเชื่อผู้มีรายได้น้อย หมายถึง สินเชื่อที่มีวงเงินไม่เกิน 750,000 บาท

และราคาหลักประกันไม่เกิน 1 ล้านบาท

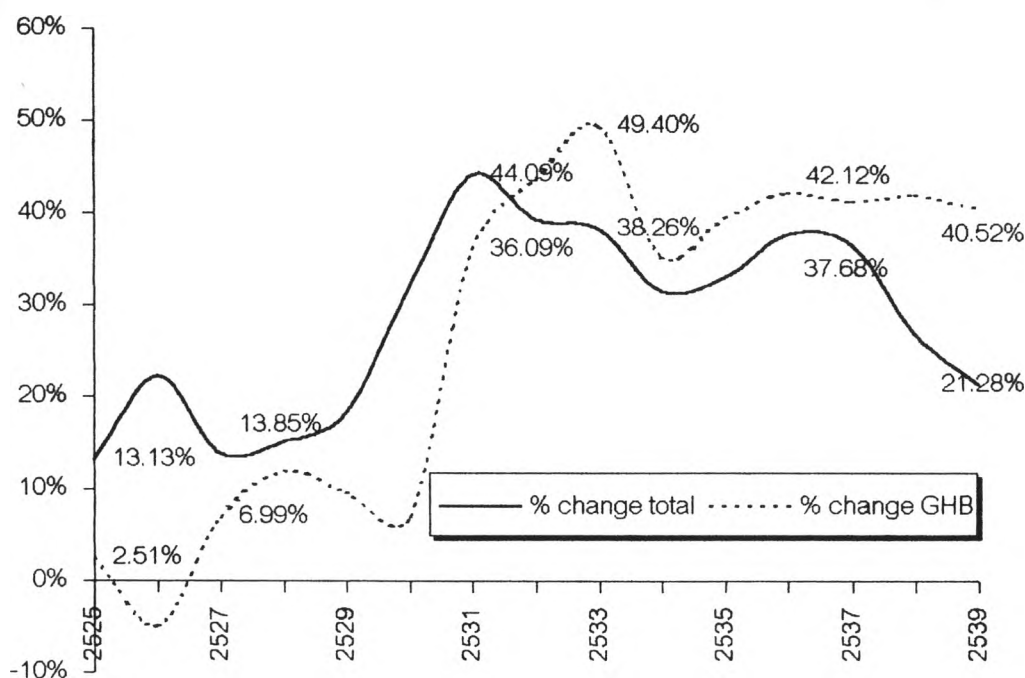
(ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ 23 พ.ย. 33)

สินเชื่อที่มีวงเงินไม่เกิน 1 ล้านบาท และราคาหลักประกันไม่เกิน 1.35 ล้านบาท

(ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ 25 มี.ย. 39)

บทบาทในการอำนวยความสะดวกของธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากรูปที่ 1.2 แสดงให้เห็นว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์และของทั้งระบบมีอัตราการเติบโตในทิศทางเดียวกันในช่วงปี 2529-2537 แต่ในปี 2538 เป็นต้นมาธนาคารแห่งประเทศไทยได้เข้ามาควบคุมและจำกัดการขยายตัวของปริมาณสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ตลอดจนภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ตกต่ำลง จึงส่งผลให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถูกจัดเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่อปัญหาหนี้สูง บริษัทเงินทุนและธนาคารพาณิชย์จึงเข้มงวดการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย อันเนื่องมาจากปัญหานี้เสียและการขาดสภาพคล่องของสถาบันการเงิน ทำให้อัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างของทั้งระบบเริ่มลดลง คือ ลดลงจากร้อยละ 37.68 ในปี 2536 เหลือเพียงร้อยละ 21.28 ในปี 2539 แต่อัตราการขยายตัวของปริมาณสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์กลับยังคงขยายตัวอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับระบบ คือ ขยายตัวในอัตราร้อยละ 42.12 และ 40.52 ในช่วงเวลาเดียวกัน

รูปที่ 1.2 เปรียบเทียบแนวโน้มอัตราการเปลี่ยนแปลงของปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย



ที่มา : จากการคำนวณ

และเนื่องจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่ประสบปัญหาสภาพคล่องและวิกฤตการณ์ทางการเงินดังกล่าว จึงทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่ม

ขึ้น จากตารางที่ 1.2 จะเห็นว่าปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากมูลค่า 8,891 ล้านบาทในปี 2530 เป็น 195,776 ล้านบาทในปี 2539 หรือคิดเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งระบบเท่ากับร้อยละ 17.69 ในปี 2530 และได้เพิ่มเป็นร้อยละ 27.76 ในปี 2539

ดังนั้น จึงเป็นการเหมาะสมที่จะใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นตัวแทนในการศึกษาอุปสงค์ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงรายได้ปานกลางในประเทศไทย ซึ่งจะเห็นได้ว่า ในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจกำลังตกต่ำอยู่นี้ รัฐบาลเองก็ได้ดำเนินนโยบายกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่สำคัญผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นผู้นำการลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งได้ทำให้ความสามารถในการซื้อของประชาชนสูงขึ้น เช่น การสนับสนุนวงเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยวงเงิน 10,000 ล้านบาทในอัตราดอกเบี้ยต่ำร้อยละ 9 และจากวงเงินกู้จำนวนนี้ ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถอนุมัติสินเชื่อเพิ่มขึ้นจำนวน 12,948 ราย (ยอดอนุมัติ ณ วันที่ 31 ต.ค. 2540 เป็นจำนวนเงิน 9,480 ล้านบาท) ผู้ขอกู้ส่วนใหญ่มีรายได้ครัวเรือนต่อปีไม่เกิน 50,000 บาท และขอกู้ในวงเงินระหว่าง 500,001-1,000,000 บาท เป็นระยะเวลา 15 ปี

จากความสำเร็จของธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่เกิดขึ้น จึงน่าจะนำมาเป็นกรณีศึกษาถึงปัจจัยทางการเงินที่มีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย เพื่อที่จะได้เป็นแนวทางในการกำหนดนโยบายที่ถูกต้องในการกระตุ้นอุปสงค์ทั้งระบบ อันจะเป็นการลดอุปทานส่วนเกินที่มีอยู่ลง ส่งผลให้ระบบเศรษฐกิจสามารถฟื้นตัวได้เร็วขึ้น

สำหรับกรณีวิเคราะห์ แนวโน้มที่อยู่อาศัย โดยอาศัยแบบจำลองทางเศรษฐมิติ (Econometric Model) ที่ผ่านมา พบว่า มีการหลากหลายรูปแบบ โดยเริ่มจากการหาความสัมพันธ์ในลักษณะ Linear Regression แบบง่าย ๆ ที่ให้ความสัมพันธ์กับตัวแปรเพียงไม่กี่ตัวจนพัฒนาต่อมาเป็นแบบจำลองอื่น ๆ ที่ให้ความสำคัญกับตัวแปรต่าง ๆ มากขึ้น เช่น Two-Sector and Two-Factor Model ที่ให้ความสำคัญกับตัวแปรด้านอัตราภาษีต่อความต้องการที่อยู่อาศัย Life-Cycle Model และ A Household Model ที่ให้ความสำคัญกับตัวแปรด้านปัจจัยทางประชากรต่อความต้องการที่อยู่อาศัย ส่วน Two-Period Model ได้ให้ความสำคัญกับตัวแปรด้านอัตราดอกเบี้ย และ Stock-Flow Model ซึ่งเน้นความสำคัญด้านตัวแปรการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยที่ผ่านมาในประเทศไทย ได้มีการนำรูปแบบข้างต้นมาทดสอบ แต่ในส่วนของปัจจัยทางการเงินนั้น พบว่า มีการศึกษาโดยให้ความสำคัญเฉพาะตัวแปรอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และปริมาณสินเชื่อเท่านั้น แต่ยังไม่พิจารณาตัวแปรทางการเงินที่สำคัญอื่นๆ ได้แก่ ปริมาณเงินออม อัตรา

ดอกเบียเงินฝาก เงินกองทุนและหนี้เสียของสถาบันการเงิน เนื่องจากตัวแปรเหล่านี้มีอิทธิพลทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อความต้องการที่อยู่อาศัย กล่าวคือ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและปริมาณเงินในระบบเศรษฐกิจจะเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการออม ซึ่งปริมาณเงินออมในระบบเศรษฐกิจนี้รวมทั้งเงินกองทุนจะเป็นตัวกำหนดปริมาณเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน เมื่อสถาบันการเงินอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นจะทำให้ประชาชนมีอำนาจซื้อสูงขึ้นอันมีผลต่อการเพิ่มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนหนี้เสียจะส่งผลตรงข้ามต่อการเปลี่ยนแปลงปริมาณเงินให้กู้ยืม จากความสัมพันธ์ของความเป็นเหตุเป็นผลและแบบจำลองดังกล่าวข้างต้น ในงานวิจัยนี้จึงได้ทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อหาแบบจำลองที่คาดว่าจะสามารถอธิบายอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากปัจจัยทางการเงินได้อย่างเหมาะสมใกล้เคียงความเป็นจริงในประเทศไทย และทดสอบแบบจำลองดังกล่าวจากข้อมูลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อให้ทราบผลของการกระตุ้นปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะมีอิทธิพลอย่างไรต่อการเปลี่ยนแปลงอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 1.2 ส่วนแบ่งการตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่าง ๆ

หน่วย : ล้านบาท

แหล่งเงินทุน	2524		2525		2526		2527		2528		2529		2530		2531	
	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธนาคารพาณิชย์	7,062	39.79	8,495	42.31	12,722	51.84	14,962	53.55	16,977	52.78	20,497	53.87	31,658	62.99	48,921	67.55
บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	1,481	8.35	1,622	8.08	1,806	7.36	2,141	7.66	2,782	8.65	3,501	9.2	4,838	9.63	5,816	8.03
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	6,497	36.61	6,660	33.17	6,337	25.82	6,780	24.27	7,585	23.58	8,316	21.86	8,891	17.69	12,100	16.71
อื่น ๆ	2,706	15.25	3,299	16.44	3,675	14.98	4,057	14.52	4,821	14.99	5,735	15.07	4,872	9.69	5,584	7.71
รวม	17,746	100.00	20,076	100.00	24,540	100.00	27,940	100.00	32,165	100.00	38,049	100.00	50,259	100.00	72,421	100.00

แหล่งเงินทุน	2532		2533		2534		2535		2536		2537		2538		2539	
	177.46%	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%	มูลค่า	%
ธนาคารพาณิชย์	69,304	68.68	95,278	68.3	124,968	68.13	165,435	67.80	225,903	67.24	305,937	66.72	370,581	63.72	432,867	61.37
บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	8,542	8.47	10,035	7.19	14,641	7.98	17,918	7.34	27,929	8.31	40,671	8.87	54,196	9.32	62,619	8.88
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	17,376	17.22	25,959	18.61	35,118	19.14	48,968	20.07	69,594	20.72	98,217	21.42	139,321	23.96	195,776	27.76
อื่น ๆ	5,683	5.63	8,236	5.9	8,707	4.75	11,681	4.79	12,522	3.73	13,717	2.99	17,480	3.01	14,241	1.99
รวม	100,905	100.00	139,508	100.00	183,434	100.00	244,002	100.00	335,948	100.00	458,542	100.00	581,579	100.00	705,503	100.00

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.2 วัตถุประสงค์

1. วิเคราะห์แบบจำลองทางเศรษฐกิจที่เกี่ยวข้องกับอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นแนวทางในการคัดเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมในการหาปัจจัยทางการเงินที่มีอิทธิพลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้ปานกลางถึงรายได้น้อยในประเทศไทยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี 2521-2539

2. ทำการวิเคราะห์แบบ Scenario Study จากแบบจำลองที่คัดเลือกแล้ว เพื่อทดสอบผลของการเลือกใช้นโยบายการเงินเพื่อแก้ไขปัญหาความตกรุดของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาในที่นี้มุ่งเฉพาะด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพียงด้านเดียวเท่านั้น โดยใช้สถาบันการเงินธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นตัวอย่งกรณีศึกษา เนื่องจากข้อมูลชัดเจน มีความสมบูรณ์และยังเป็นสถาบันเฉพาะกิจในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจะครอบคลุมเฉพาะที่อยู่อาศัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้อนุมัติเงินกู้ให้เท่านั้น ส่วนระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาได้ใช้ข้อมูลลักษณะอนุกรมเวลาในช่วงปี พ.ศ. 2521-2539 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เริ่มมีบทบาทการอำนวยความสะดวกเพิ่มมากขึ้น คือ มีวงเงินอนุมัติมากกว่า 1,000 ล้านบาทขึ้นไป และเป็นการศึกษาเน้นไปที่ปัจจัยทางการเงินต่าง ๆ ที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย

1.4 คำจำกัดความและกรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย

อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (H^p) เป็นข้อมูลจำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้อนุมัติเงินกู้ให้กับลูกค้าในแต่ละปี ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคาร ห้องชุด อาคารพาณิชย์ แฟลต เป็นต้น โดยมีหน่วยเป็นหลัง

ค่าหนี้สงสัยจะสูญ (Bad Debt) หมายถึง

1. ลูกหนี้เงินให้กู้ระยะยาว กรณีลูกค้ายค้างชำระเกินกว่า 1 ปี (ต้นเงินกู้และดอกเบี้ย) ที่มียอดสูงกว่าราคาประเมินหลักประกัน จะนำยอดหนี้ค้างชำระดังกล่าวเปรียบเทียบกับวงเงินจำนอง ยอดหนี้ส่วนที่เกินวงเงินจำนองได้จัดชั้นเป็นหนี้สงสัยจะสูญ โดยตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญทั้งจำนวนที่เกินวงเงินจำนอง

2. ลูกหนี้เงินเบิกเกินบัญชีเฉพาะยอดที่เกินมูลค่าหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (บัญชีสำรองดอกเบี้ยพึงได้รับ) ไว้เต็มจำนวนสำหรับลูกหนี้เงินเบิกเกินบัญชีที่เป็นโครงการที่รอสร. ยึดทรัพย์ค้ำประกันมาเป็นของรอสร. และอยู่ระหว่างหาผู้ดำเนินการต่อ จะตัดยอดหนี้หรือดอกเบี้ยออกตั้งสำรองหนี้สูญเฉพาะส่วนที่เกินราคาประเมินหลักทรัพย์ค้ำประกันที่รอสร. ยึดมา จนกว่าจะโอนขายหลักทรัพย์นั้นไป ซึ่งเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากกระทรวงการคลัง
3. ลูกหนี้ดำเนินคดีให้ถูกระยะยาวและลูกหนี้ดำเนินคดีเงินเบิกเกินบัญชี ใช้หลักเกณฑ์เดียวกับการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญตามข้อ 1 และ 2 แล้วแต่กรณี
4. ลูกหนี้อื่นที่ไม่เคลื่อนไหวภายใน 1 ปี ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนของยอดหนี้ที่ค้างชำระ
5. ลูกหนี้ดำเนินคดีรอรับคืนและค่าธรรมเนียมที่ต้องเรียกเก็บจากลูกหนี้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้เต็มจำนวน

กรอบแนวความคิดของการศึกษานี้ตั้งอยู่บนทฤษฎีโครงสร้างตลาดที่อยู่อาศัยและตลาดการเงินที่อยู่อาศัย โดยสมมติให้อุปทานคงที่ ดังนั้น จึงพิจารณาเฉพาะด้านอุปสงค์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยทางการเงินเป็นหลัก โดยมีความเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน แต่การอำนวยสินเชื่อของสถาบันการเงินได้เกิดการปันส่วนสินเชื่อขึ้น ซึ่งสามารถอธิบายได้จากทฤษฎีการปันส่วนสินเชื่อ (Credit Rationing)

1.5 แหล่งที่มาของข้อมูล

จากปัญหาเรื่องข้อมูลทางการเงินในประเทศไทย คือ ปริมาณหนี้เสีย ที่ไม่เป็นที่เปิดเผยของสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งหากทำการรวบรวมจากงบการเงินในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ก็พบว่า สถาบันการเงินต่าง ๆ ไม่ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์พร้อม ๆ กัน ทำให้การเก็บรวบรวมข้อมูลด้านการเงินของสถาบันการเงินทั้งหมดทำได้ไม่สมบูรณ์ จึงอาจเกิดปัญหาความผิดพลาดในการคำนวณ ดังนั้น การศึกษาในที่นี้จึงใช้กรณีศึกษาจากธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ของตัวแปรทางการเงิน และใช้ข้อมูลอื่น ๆ จากสำนักงานสถิติแห่งชาติและสำนักงานพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทยทำการศึกษา ซึ่งรายละเอียดในแต่ละตัวแปรได้กล่าวถึงในบทที่ 3 ต่อไป

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผลจากการศึกษาคาดว่าจะประโยชน์ในการศึกษาถึงปัญหาและแนวทางแก้ไขที่ผ่าน มาเพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันและแก้ไขปัญหที่อาจเกิดขึ้นอีกของภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย ดังนี้

1. ทราบผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย
2. สามารถหาแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในอนาคตภายใต้สถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น

1.7 ลำดับขั้นตอนในการเสนอผลงานวิจัย

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ได้พิจารณาเป็น 7 บท โดยบทที่หนึ่งกล่าวถึงปัญหาและความสำคัญ วัตถุประสงค์ของการทำวิทยานิพนธ์ ขอบเขตการศึกษา คำจำกัดความ กรอบแนวความคิดในการ วิจัย ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ วิธีดำเนินการวิจัย ตลอดจนโครงสร้างของวิทยานิพนธ์ ส่วนในบท ที่สองกล่าวถึงทฤษฎีที่เกี่ยวข้องและวรรณกรรมปริทัศน์ บทที่สามเป็นวิธีการศึกษา และบทที่สี่เป็น การกล่าวถึงบทบาทความสำคัญของปัจจัยทางการเงินอันส่งผลกระทบต่อธุรกิจที่อยู่อาศัยที่ผ่าน มา บทที่ห้าเป็นการประมาณค่าจากแบบจำลอง และเพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการกำหนดนโยบาย ของทางการ ในบทที่หกจึงได้นำแบบจำลองมาทำการศึกษาแบบ Scenario ภายใต้เงื่อนไขการ เปลี่ยนแปลงตัวแปรทางการเงินต่าง ๆ อันส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย และบทที่เจ็ดเป็นการ สรุปและหาข้อเสนอแนะ รวมถึงข้อจำกัดและแนวทางการศึกษาในอนาคต