

บทที่ 6

การวิเคราะห์แบบ Scenario

จากผลการวิเคราะห์ที่ได้สามารถนำมาประมาณการศึกษาแบบ Scenario ซึ่งเป็นการศึกษาผลของการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระต่อการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรตาม โดยใช้วิธีการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อประเมินผลกระทบที่จะตามมาต่อการเปลี่ยนแปลงในตัวแปรอิสระนั้น เพื่อประมาณการแนวโน้มที่อาจจะเกิดเหตุการณ์ในอนาคตซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตัวแปรตาม โดยอาศัยเหตุการณ์ที่เคยเกิดขึ้นในอดีตเป็นข้อมูลในการประมาณค่าเหตุการณ์ในปัจจุบัน และการใช้ตัวเลขอ้างอิงจากสถาบันต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งได้พยากรณ์ค่าตัวแปรอิสระแล้วทำการประมาณค่าตัวแปรตามจากสมการที่ประมาณค่าได้ในบทที่ 5 ดังนั้นสามารถแบ่งการวิเคราะห์เป็น 2 รูปแบบ ดังนี้

6.1 การวิเคราะห์โดยอาศัยการตั้งข้อสมมติภายใต้สถานการณ์ต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น

จากภาวะเศรษฐกิจถดถอยในปี 2540 จนรัฐบาลต้องเข้าแก้ไขปัญหาด้วยการลดค่าเงินบาทลงและขอความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ โดยในช่วงนี้อัตราเงินเฟ้อได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทำให้ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องเข้าแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยการปรับอัตราดอกเบี้ยให้อยู่ในระดับสูง ซึ่งเมื่อพิจารณาผลการวิเคราะห์ในบทที่ 4 จะพบว่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นนี้สอดคล้องกับเหตุการณ์ในปี 2527 ที่รัฐบาลได้ลดค่าเงินบาทและใช้นโยบายจำกัดสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีการขอความช่วยเหลือทางการเงินจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ มีการปรับราคาสินค้าและพลังงานและปรับโครงสร้างภาษีครั้งใหญ่ ตลอดจนได้เกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินขึ้น จนทางการต้องเข้ามารักษาความมั่นคงของระบบสถาบันการเงินเพื่อช่วยเหลือฟื้นฟูการเงินและสร้างความมั่นใจให้ผู้ฝากเงิน ซึ่งในปี 2540 ก็ได้เกิดเหตุการณ์ในลักษณะที่คล้ายกันนี้ขึ้น ดังนั้นจึงตั้งข้อสมมติให้เหตุการณ์ในปี 2540 นี้มีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงด้านตัวเลขทางเศรษฐกิจใกล้เคียงกับปี 2527 ส่วนปี 2541 และปี 2542 มีโอกาสเกิดการเปลี่ยนแปลงทางตัวเลขเศรษฐกิจใกล้เคียงปี 2528 และปี 2529 ตามลำดับ คือ

- อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 , 2.4 และ 1.9 ในปี 2527, 2528 และ 2529 ตามลำดับ เพื่อจะหาอัตราเงินเฟ้อของปี 2540 , 2541 และ 2542 จะอาศัยแนวความคิดจากทฤษฎี

Purchasing Power Parity ที่ว่าประเทศที่มีอัตราเงินเฟ้อสูงกว่าสกุลเงินของประเทศอื่นโดยเปรียบเทียบ จำเป็นต้องมีค่าเงินอ่อนตัวลงเพื่อชดเชยผลของเงินเฟ้อในการค้าระหว่างประเทศ ดังนั้น ร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนจะเท่ากับร้อยละของการเปลี่ยนแปลงในระดับราคา เมื่อพิจารณาปี 2527 จะพบว่าอัตราแลกเปลี่ยนได้ปรับลดลงร้อยละ 14.8 ทำให้อัตราเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากค่าอัตราแลกเปลี่ยนของปี 2540 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงลดลงร้อยละ 88 ดังนั้น อัตราเงินเฟ้อจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.35 ส่วนในปี 2541 และปี 2542 จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.28 และ 11.31 ตามอัตราการเพิ่มของเงินเฟ้อในสัดส่วนเดียวกับปี 2528 และปี 2529 ตามลำดับ

- ปริมาณหนี้เสียเพิ่มขึ้นร้อยละ 295.9, 35.18 และไม่เปลี่ยนแปลง ในปี 2540 , 2541 และปี 2542 ตามลำดับ ตามอัตราการเปลี่ยนแปลงในปี 2527-2529

- ปริมาณเงินกองทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ -1.63, 13.7 และ 5.32 ในปี 2540 , 2541 และปี 2542 ตามลำดับ ตามการเปลี่ยนแปลงในปี 2527-2529

- อัตราการขยายตัวของประชากรจะเท่ากับร้อยละ 0.98 ในปี 2540 และขยายตัวร้อยละ 0.95 และร้อยละ 0.92 ในปี 2541 และปี 2542 ตามลำดับ โดยจะทำให้จำนวนประชากรเท่ากับ 60.71, 61.29 และ 61.85 ล้านคน ตามลำดับ ซึ่งเป็นตัวเลขที่ได้จากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- รายได้ สำหรับอัตราการขยายตัวของรายได้นี้ เนื่องจากในปี 2540 ได้เกิดปัญหาเศรษฐกิจที่รุนแรงกว่าที่เคยเกิดขึ้นในปี 2527 คือ มีการระงับการดำเนินงานของสถาบันการเงินรวม 56 แห่ง ตลอดจนการหยุดดำเนินงานของกิจการต่าง ๆ อันส่งผลให้มีการเลิกจ้างแรงงานจำนวนมาก จึงสมมติให้อัตราการขยายตัวของรายได้ไม่เปลี่ยนแปลงในปี 2540 และ 2541 แต่ในปี 2542 คาดว่าเศรษฐกิจจะเริ่มปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นจึงทำให้อัตราการขยายตัวของรายได้เพิ่มขึ้นเข้าสู่ค่าเฉลี่ยร้อยละ 5

¹เป็นอัตราแลกเปลี่ยนอ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทยเมื่อ 31 ธันวาคม 2540 ที่ 47.286 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐฯ

ดังนั้น การวิเคราะห์นี้จะสามารถพิจารณาผลกระทบของปัจจัยทางการเงิน ได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ปริมาณสินเชื่อ ปริมาณเงินกองทุนและปริมาณหนี้เสียต่อการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งเป็น 6 สถานการณ์ คือ

6.1.1 ทางการใช้นโยบายการเงินแบบหดตัวเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

- การคงอัตราดอกเบี้ยในระดับสูงของทางการผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะทำให้ต้นทุนที่อยู่อาศัยและต้นทุนเงินกู้สูงขึ้น แต่ในภาวะเศรษฐกิจชะงักงันนี้ ผู้ประกอบการจะไม่สามารถปรับราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้ตามต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากประชากรจะไม่สามารถมีรายได้เพิ่มขึ้นจากผลของอัตราการว่างงานที่ขยายตัว จึงทำให้อำนาจซื้อของประชากรไม่เพิ่มขึ้น ประกอบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดโครงการขายในช่วงปีที่ผ่านมาจำนวนมากและอยู่ในภาวะสินค้าล้นตลาด ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับราคาเพิ่มขึ้น เนื่องจากต้องการเร่งระบายสินค้าที่อยู่อาศัยเหล่านี้เพื่อไม่ให้เป็นการระจากต้นทุนดอกเบี้ยที่กู้ยืมเงินมาลงทุน โดยสมมติให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะยาวปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 14 และคงที่ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่พิจารณา เนื่องจากสภาพคล่องในระบบของสถาบันการเงินลดลง ทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องรักษาสภาพคล่องและเงินฝากในระบบไว้ โดยการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเพื่อจูงใจให้เกิดการออม ซึ่งการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินฝากนี้จะทำให้ต้นทุนของเงินทุนเพิ่มขึ้น ดังนั้น ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงต้องปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้สูงขึ้นเช่นกันเป็นร้อยละ 17.3² ตลอดระยะเวลาที่พิจารณา 3 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนการดำเนินงานและต้นทุนความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ที่อาจจะเพิ่มขึ้น

² เป็นอัตราดอกเบี้ยสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี 2521-2539 คือเป็นอัตราดอกเบี้ยในปี 2525

ตารางที่ 6.1 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากนโยบายการเงินหดตัว

ปี	2540	2541	2542
อัตราการเติบโตของรายได้	0.00	0.00	5.00
- Disposable Personal Income (ล้านบาท)	2,927,202	2,927,202	3,073,562
- Disposable Personal Income Per Capita(บาท)	39,857	39,857	41,850
อัตราเงินเฟ้อ	5.35	14.28	11.31
ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ย	330.88	378.13	420.90
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ(เฉลี่ย)	14	14	14
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี(เฉลี่ย)	17.3	17.3	17.3
อัตราการเติบโตของจำนวนประชากร	0.98	0.95	0.92
จำนวนประชากร(ล้านคน)	60.71	61.29	61.85
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา(ล้านบาท)	1,729.80	6,848.28	9,257.50
ปริมาณเงินกองทุน(ล้านบาท)	13,524.25	15,377.07	16,195.13

ที่มา : จากการคำนวณ

จากข้อมูลที่ได้เหล่านี้สามารถนำมาประมาณการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการที่ประมาณการได้ ดังนี้

$$\text{DEPOSIT} = -814.5564 + 0.06498\text{DI} + 814.0935\text{R}_{\text{DEP}} + 6566.916\text{GDEMO} - 358.5309\text{CPI}$$

$$\text{LOANS} = -2972.202 - 247.7313\text{p} + 0.343498\text{DEPOSIT} - 16.3802\text{BDEBT}_{\text{t}} + 14.19418\text{FUND}$$

$$\text{HD} = -92904.91 + 1.305583\text{Y}^{\text{P}} - 83.8577\text{P}_{\text{H}} + 0.633564\text{LOANS} + 2772.509\text{DEMO} - 602.1029\text{p}$$

- ในปี 2540 ปริมาณเงินออมจะเท่ากับ 88,598.31 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 12.96 ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อมีมูลค่าเท่ากับ 188,131.95 ล้านบาท หรือมีมูลค่าลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.90 ดังนั้น หากราคาที่อยู่อาศัยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 155,371.02 หลัง หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.95 ซึ่งหากต้องการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่

อาศัยจะต้องลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยที่สุดร้อยละ 7.6 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2539

- ในปี 2541 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 71,460.83 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 19.34 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 126,845.75 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 32.58 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 123,349.51 หลัง หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 20.61 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะต้องลดราคาที่อยู่อาศัยลงถึงร้อยละ 38.08 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2540

- ในปี 2542 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 65,441.26 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 8.42 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 97,079.66 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 23.47 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 109,023.34 หลัง หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 11.61 การลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 17.04 จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2541

6.1.2 ทางการใช้นโยบายการเงินทดตัวจำกัดปริมาณสินเชื่อ

- การจำกัดปริมาณสินเชื่อผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะทำให้อำนาจซื้อของผู้บริโภคลดลง โดยสมมติให้ปริมาณสินเชื่อขยายตัวลดลงคงที่ร้อยละ 20 ตลอดช่วงระยะเวลา 3 ปีที่พิจารณา ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ คงเดิม จากข้อมูลที่ได้เหล่านี้สามารถนำมาประมาณการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการข้างต้น จะได้ดังนี้

- ในปี 2540 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 156,620.8 ล้านบาท หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเท่ากับ 135,409.7 หลัง หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 16.29 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะต้องลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 31.33 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2540

- ในปี 2541 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 125,296.64 ล้านบาท หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเท่ากับ 122,368.05 หลัง หรือลดลงจากปี 2540 ที่ระดับราคาปกติร้อยละ 9.50 การลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 15.51 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2540

- ในปี 2542 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 100,237.312 ล้านบาท หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเท่ากับ 111,023.91 หลัง หรือลดลงจากปี 2541 ที่ระดับราคาปกติร้อยละ 9.27 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 13.5 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2541

6.1.3 ทางการใช้นโยบายการเงินขยายตัวลดอัตราดอกเบี้ยลง

การวิเคราะห์นี้จะตั้งสมมติฐานให้เศรษฐกิจอยู่ในภาวะถดถอยเช่นเดิม รายละเอียดของเงื่อนไขตัวแปรต่าง ๆ จะเป็นไปตามข้อสมมติข้างต้น ยกเว้นตัวแปรอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากทาง การใช้ใช้นโยบายการเงินแบบขยายตัวโดยการปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลง ซึ่งพิจารณาได้ ดังนี้

- การปรับอัตราดอกเบี้ยของทางการผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ลง จะทำให้ต้นทุนที่อยู่อาศัยและต้นทุนเงินกู้ลดต่ำลง แต่ในภาวะเศรษฐกิจชะงักงันนี้ ประชากรจะมีรายได้ลดลง จากอัตราการว่างงานที่เพิ่มขึ้น ทำให้อำนาจซื้อของประชากรลดลง ประกอบกับจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดโครงการขายในช่วงปีที่ผ่านมาจำนวนมากและอยู่ในภาวะสินค้าล้นตลาด ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งระบายสินค้าเหล่านี้เพื่อไม่ให้เป็นการระจกต้นทุนดอกเบี้ยที่กู้ยืมเงินมาลงทุน จึงสมมติให้ราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลง โดยจะพิจารณาเฉพาะการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดอกเบี้ยเท่านั้น คือ สมมติให้อัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะยาวเท่ากับร้อยละ 7.5 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับร้อยละ 10 เป็นระยะเวลา 3 ปีที่พิจารณา³

³ เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินฝากที่ต่ำที่สุดที่เคยเกิดขึ้นของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี 2529, 2530 และปี 2536 และเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ต่ำที่สุดที่เคยเกิดขึ้นในปี 2537

ตารางที่ 6.2 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากนโยบายการเงินแบบขยายตัว

ปี	2540	2541	2542
อัตราการเติบโตของรายได้	0.00	0.00	5.00
- Disposable Personal Income (ล้านบาท)	2,927,202	2,927,202	3,073,562
- Disposable Personal Income Per Capita(บาท)	39,857	39,857	41,850
อัตราเงินเฟ้อ	5.35	14.28	11.31
ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ย	330.88	378.13	420.90
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ(เฉลี่ย)	7.5	7.5	7.5
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี(เฉลี่ย)	10	10	10
อัตราการเติบโตของจำนวนประชากร	0.98	0.95	0.92
จำนวนประชากร(ล้านคน)	60.71	61.29	61.85
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา(ล้านบาท)	1,729.80	6,848.28	9,257.50
ปริมาณเงินกองทุน(ล้านบาท)	13,524.25	15,377.07	16,195.13

ที่มา : จากการคำนวณ

จากข้อมูลที่ได้เหล่านี้สามารถนำมาประมาณการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการข้างต้น จะ
ได้ดังนี้

- ในปี 2540 ปริมาณเงินออมจะเท่ากับ 83,306.7 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 18.16 ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 188,122.73 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.91 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเท่ากับ 159,760.53 หลัง หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 1.23 การลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 2.37 จะสามารถกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่ให้ลดลงจากปี 2539 ได้

- ในปี 2541 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 66,169.23 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 20.57 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 126,905.89 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 32.54 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 127,951.56 หลัง หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 19.91 การลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 37.84 จะกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่ให้ลดลงจากปี 2540

- ในปี 2542 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 60,149.65 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 9.10 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 96,252.93 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 24.15 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 110,907.96 หลัง หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 13.32 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อย ร้อยละ 20.27 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2541

6.1.4 ทางการใช้นโยบายการเงินขยายตัวขยายปริมาณสินเชื่อ

เงื่อนไขข้อกำหนดการวิเคราะห์ภายใต้สถานการณ์นี้ยังคงเดิม คือ เศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะถดถอย อัตราดอกเบี้ยและอัตราเงินเฟ้ออยู่ในระดับสูง แต่ให้ทางการขยายปริมาณสินเชื่อผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้น ซึ่งพิจารณาได้ ดังนี้

- **การขยายปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้น** โดยสมมติให้ปริมาณสินเชื่อขยายตัวเพิ่มขึ้นคงที่ ร้อยละ 20 ตลอดช่วงระยะเวลา 3 ปีที่พิจารณา ส่วนปัจจัยอื่น ๆ ให้เป็นไปตามข้อสมมติฐานข้างต้น จากข้อมูลที่ได้เหล่านี้สามารถนำมาประมาณการอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจากสมการข้างต้น จะได้ดังนี้

- ในปี 2540 ปริมาณสินเชื่อจะเพิ่มขึ้นเท่ากับ 234,931.2 ล้านบาท หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 185,021.33 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2539 ร้อยละ 14.38 ที่ระดับราคาปกติ

- ในปี 2541 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 281,917.44 ล้านบาท หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 221,597.30 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2540 ร้อยละ 3.17 ที่ระดับราคาปกติ

- ในปี 2542 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 338,300.928 ล้านบาท หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 261,852.38 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2541 ร้อยละ 16.84 ที่ระดับราคาปกติ

6.1.5 การเพิ่มปริมาณเงินกองทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การวิเคราะห์นี้จะใช้ข้อมูลมาตรฐานเหมือนกรณีนโยบายการเงินแบบหดตัว แต่จะให้ทางการขยายปริมาณเงินกองทุนของสถาบันการเงินธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นคงที่ร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่พิจารณา ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลได้ ดังนี้

ตารางที่ 6.3 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากการขยายเงินกองทุน

ปี	2540	2541	2542
อัตราการเติบโตของรายได้	0.00	0.00	5.00
- Disposable Personal Income (ล้านบาท)	2,927,202	2,927,202	3,073,562
- Disposable Personal Income Per Capita(บาท)	39,857	39,857	41,850
อัตราเงินเฟ้อ	5.35	14.28	11.31
ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ย	330.88	378.13	420.90
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ(เฉลี่ย)	14	14	14
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี(เฉลี่ย)	17.3	17.3	17.3
อัตราการเติบโตของจำนวนประชากร	0.98	0.95	0.92
จำนวนประชากร(ล้านคน)	60.71	61.29	61.85
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา(ล้านบาท)	1,729.80	6,848.28	9,257.50
ปริมาณเงินกองทุน(ล้านบาท)	16,498.02	19,797.62	23,757.15

ที่มา : จากการคำนวณ

จากข้อมูลที่ได้ เมื่อนำมาวิเคราะห์จากสมการข้างต้น จะได้ผลการวิเคราะห์ ดังนี้

- ในปี 2540 ปริมาณเงินออมจะเท่ากับ 88,598.31 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 12.96 ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อมีมูลค่าเท่ากับ 230,342.17 ล้านบาท หรือขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2539 ร้อยละ 17.66 ดังนั้น หากราคาที่อยู่อาศัยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 182,113.89 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2539 ร้อยละ 12.59

- ในปี 2541 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 71,460.83 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 19.34 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 189,591.85 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 17.69 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 163,103.16 หลัง หรือลด

ลงจากปี 2540 ร้อยละ 10.44 การลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 22.61 จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่ลดลงจากปี 2540

- ในปี 2542 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 65,441.26 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 8.42 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 204,413.90 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2541 ร้อยละ 7.82 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 177,026.40 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2541 ร้อยละ 8.54 ที่ระดับราคาปกติ

6.1.6 การลดลงของปริมาณหนี้เสียของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การวิเคราะห์นี้จะตั้งสมมติฐานเหมือนกรณีนโยบายการเงินหดตัว แต่จะให้ปริมาณหนี้เสียในช่วงเวลาที่ผ่านมามีค่าลดลงเป็นอัตราคงที่ร้อยละ 20 ในปี 2541 และปี 2542 ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลได้ ดังนี้

ตารางที่ 6.4 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากการลดปริมาณหนี้เสียลง

ปี	2540	2541	2542
อัตราการเติบโตของรายได้	0.00	0.00	5.00
- Disposable Personal Income (ล้านบาท)	2,927,202	2,927,202	3,073,562
- Disposable Personal Income Per Capita(บาท)	39,857	39,857	41,850
อัตราเงินเฟ้อ	5.35	14.28	11.31
ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ย	330.88	378.13	420.90
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ(เฉลี่ย)	14	14	14
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี(เฉลี่ย)	17.3	17.3	17.3
อัตราการเติบโตของจำนวนประชากร	0.98	0.95	0.92
จำนวนประชากร(ล้านคน)	60.71	61.29	61.85
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา(ล้านบาท)	1,729.80	1,383.84	1,107.07
ปริมาณเงินกองทุน(ล้านบาท)	13,524.25	15,377.07	16,195.13

ที่มา : จากการคำนวณ

จากข้อมูลที่ได้ เมื่อนำมาวิเคราะห์จากสมการข้างต้น จะได้ผลการวิเคราะห์ ดังนี้

- ในปี 2540 ปริมาณเงินออมจะเท่ากับ 88,598.31 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 12.96 ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อมีมูลค่าเท่ากับ 188,131.95 ล้านบาท หรือมีมูลค่าลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.90 ดังนั้น หากราคาที่อยู่อาศัยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 155,371.02 หลัง หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.95 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจึงควรลดราคาลงอย่างน้อยร้อยละ 7.6 จึงจะไม่ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงเมื่อเทียบกับปี 2539 ที่ผ่านมา

- ในปี 2541 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 71,460.83 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 19.34 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 216,354.31 ล้านบาท หรือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากปี 2540 ร้อยละ 15.00 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 180,058.88 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2540 ร้อยละ 15.89

- ในปี 2542 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 65,441.26 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 8.42 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 230,585.30 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2540 ร้อยละ 6.58 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 193,607.65 หลัง หรือเพิ่มขึ้นจากปี 2540 ร้อยละ 7.52

6.2 การวิเคราะห์โดยใช้ตัวเลขจากสถาบันวิจัยต่าง ๆ

การวิเคราะห์นี้เป็นการประมาณการแนวโน้มในอนาคตโดยอาศัยข้อมูลตัวเลขจากสถาบันวิจัยต่าง ๆ ซึ่งจะใช้ข้อมูลอ้างอิงจากสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI) เป็นแนวทางหลักในการวิเคราะห์ เนื่องจากเมื่อเปรียบเทียบกับการพยากรณ์ค่าอัตราแลกเปลี่ยนบาทต่อดอลลาร์สหรัฐกับค่าที่เกิดขึ้นในช่วงต้นปี 2541 แล้วพบว่าค่าใกล้เคียงมากที่สุด คือ TDRI ได้ทำการประมาณว่าปี 2541 อัตราแลกเปลี่ยนเท่ากับ 47 บาทต่อดอลลาร์ ในขณะที่ธนาคารกรุงเทพ ประมาณการที่ 34 บาทต่อดอลลาร์ โดยค่าที่เกิดขึ้นอยู่ในช่วงประมาณ 40-55 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ดังนั้น หากข้อมูลตัวเลขใดที่ทางสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทยไม่ได้ทำการวิเคราะห์จึงจะใช้ข้อมูลจากสถาบันวิจัยอื่น ซึ่งสามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ข้อมูลการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อ ดัชนีราคาผู้บริโภคและอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจจากสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย ซึ่งอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจนี้จะ

ใช้เป็นตัววัดการเพิ่มขึ้นของรายได้ เนื่องจากเมื่อเศรษฐกิจดีขึ้นจะทำให้เกิดการจ้างงานเพิ่มขึ้น อันเป็นผลให้รายได้ของประชาชนเพิ่มขึ้น⁴

2. ข้อมูลการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยจากธนาคารกรุงเทพ ซึ่งเป็นข้อมูลที่ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ร่วมกับ Daiwa Institute of Research พัฒนา DIR-BBL Econometric Model เพื่อใช้คาดการณ์เศรษฐกิจไทย⁵

3. ข้อมูลการคาดการณ์จำนวนประชากรจากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยใช้ข้อมูลอัตราการเพิ่มตามธรรมชาติ⁶

4. สำหรับการคาดการณ์ตัวเลขปริมาณหนี้เสียและปริมาณเงินกองทุนนั้น ไม่พบว่ามีสถาบันใดประมาณการไว้ ดังนั้น จึงใช้ค่าประมาณตามข้อสมมติฐานตามที่กำหนดไว้ข้างต้น คือ อัตราการขยายตัวของปริมาณหนี้เสียเท่ากับร้อยละ 295.9, 35.18 ในปี 2540 และ 2541 ส่วนอัตราการขยายตัวของปริมาณเงินกองทุนเท่ากับร้อยละ 1.63, 13.7 และ 5.32 ตามลำดับ

ตารางที่ 6.5 สรุปการวิเคราะห์ตัวเลขทางเศรษฐกิจจากการพยากรณ์โดยสถาบันวิจัยต่างๆ

ปี	2540	2541	2542
อัตราการเติบโตของรายได้	0.6	-2.2	0.1
- Disposable Personal Income (ล้านบาท)	2,944,765	2,879,980	2,882,860
- Disposable Personal Income Per Capita(บาท)	39,607.56	38,736.19	38,774.93
อัตราเงินเฟ้อ	5.9	16.3	5.1
ดัชนีราคาผู้บริโภคเฉลี่ย	332.61	386.83	406.55
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ(เฉลี่ย)	12.5	12	11
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี(เฉลี่ย)	15.5	15	14
อัตราการเติบโตของจำนวนประชากร	0.98	0.95	0.92
จำนวนประชากร(ล้านคน)	60.71	61.29	61.85
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา(ล้านบาท)	1,729.80	6,848.28	9,257.50
ปริมาณเงินกองทุน(ล้านบาท)	13,524.25	15,377.07	16,195.13

ที่มา : จากการรวบรวมและคำนวณโดยผู้วิจัย

⁴ สถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย, "ชี้หนั้้นอกกตบาทอ่อนยวบ", ไทยโพสต์ (31 ธันวาคม 2540), หน้า 2.

⁵ นิมิตร นนทพันธุ์ธาวาทย, "แบงก์กรุงเทพคาค่าเงิน 35 บาท ปีหน้าเศรษฐกิจไทยไม่ขยายตัว", ผู้จัดการรายวัน (18 พฤศจิกายน 2540), หน้า 24.

⁶ "การคาดประมาณประชากรของประเทศไทย : 2533-2563", สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากข้อมูลที่ได้ เมื่อนำมาวิเคราะห์จากสมการข้างต้น จะได้ผลการวิเคราะห์ ดังนี้

- ในปี 2540 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 87,897.90 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 13.65 ส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 188,473.2 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.73 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 156,676.71 หลัง หรือลดลงจากปี 2539 ร้อยละ 3.14 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยสามารถทำได้โดยการลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 6.04 จึงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2539

- ในปี 2541 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 63,646.15 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 27.59 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 125,300.98 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 33.52 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 123,677.17 หลัง หรือลดลงจากปี 2540 ร้อยละ 21.06 การลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 39.25 จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่ลดลงจากปี 2540

- ในปี 2542 ปริมาณเงินออมเท่ากับ 55,749.05 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 12.41 ปริมาณสินเชื่อเท่ากับ 92,211.99 ล้านบาท หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 26.41 หากราคาที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเท่ากับ 98,185.54 หลัง หรือลดลงจากปี 2541 ร้อยละ 20.61 การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยโดยลดราคาที่อยู่อาศัยลงอย่างน้อยร้อยละ 30.32 จะทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยไม่เปลี่ยนแปลงจากปี 2541

ดังนั้น การกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ในสภาวะที่เศรษฐกิจถดถอยและทางการเงินแบบหดตัว ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ รวมทั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ต้องลดการขยายตัวของปริมาณสินเชื่อลงและตรึงอัตราดอกเบี้ยในระดับสูง การลดราคาที่อยู่อาศัยลงจึงเป็นแนวทางหนึ่งที่จะกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ ถึงแม้ว่าต้นทุนที่อยู่อาศัยจะปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ประกอบการอยู่ในสถานะที่ไม่สามารถปรับราคาลงได้ แต่ในสภาวะเศรษฐกิจถดถอยนี้ อำนาจซื้อของผู้บริโภคจะลดลงจากอัตราการว่างงานที่ขยายตัวเพิ่มขึ้น อันจะส่งผลให้รายได้ของผู้บริโภคไม่สามารถปรับเพิ่มขึ้นได้ ผู้ประกอบการจึงจำเป็นต้องกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยและลดภาระค่าใช้จ่ายลงให้มากที่สุด โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายด้านอัตราดอกเบี้ยจากเงินทุนที่กู้ยืมมา ดังนั้น การลดราคาจึงเป็นสิ่งจำเป็น ถึงแม้ว่าอาจจะทำให้ผู้ประกอบการขาดทุนและมูลค่าทรัพย์สินที่นำมาค้ำประกันหนี้ของสถาบันการเงินไม่คุ้มมูลค่าหนี้ในกรณีที่ต้องบังคับจำหน่ายทอดตลาดอันส่งผลให้สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีปัญหาหนี้

เสียและหนี้สูญตามมา แต่ก็จะทำให้มีเงินทุนหมุนเวียนในระบบเพิ่มขึ้น และหากสามารถกระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแล้วก็จะทำให้เกิดการขยายตัวของการจ้างงานทั้งจากในภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยเองและธุรกิจอื่น เนื่องจากธุรกิจที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจต่างๆ อีกมากมาย ได้แก่ ธุรกิจวัสดุก่อสร้าง ธุรกิจการโฆษณาประชาสัมพันธ์ ธุรกิจการเงินการธนาคาร เป็นต้น ดังนั้นเมื่อสามารถกระตุ้นให้เกิดอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแล้ว ก็จะทำให้ธุรกิจต่าง ๆ เริ่มฟื้นตัว แรงงานมีรายได้เพิ่มขึ้น เศรษฐกิจของประเทศจึงสามารถขยายตัวได้ โดยในปี 2540 ได้มีบริษัทต่าง ๆ ทயอยปรับตัวเองด้วยวิธีการลดราคาที่อยู่อาศัยลง เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ได้แก่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ลดราคาขายป๊อปปูล่าคองโดมิเนียม โครงการเมืองทองธานีแจ้งวัฒนะจำนวน 6,000 ยูนิต ในราคาที่ปรับลดลงร้อยละ 50 ซึ่งทำให้สามารถขายโครงการหมดได้ภายในระยะเวลาเพียง 3 เดือน⁷ จะเห็นได้ว่า การลดราคาที่อยู่อาศัยลงสามารถกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้นได้

แต่ในกรณีที่ทางการใช้นโยบายการเงินแบบขยายตัวผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ การลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลงหรือการขยายปริมาณสินเชื่อเพิ่มขึ้น จะเป็นการแก้ปัญหาการขาดสภาพคล่องของระบบเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากการลดอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลให้ต้นทุนเงินทุนในการกู้ยืมลดลง ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจซื้อให้แก่ผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคมีโอกาสจะได้รับเงินกู้และวงเงินกู้เพิ่มขึ้นและยังเป็นวิธีที่สามารถกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ โดยแนวทางที่อาจจะเป็นไปได้จะเกิดจากการที่ทางการเข้ามาอัดฉีดสภาพคล่องให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เพิ่มขึ้นและการลดเพดานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลง ตลอดจนการลดข้อกำหนดเงื่อนไขมาตรการต่างๆ ของธนาคารแห่งประเทศไทยลง เช่น ข้อกำหนดการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ข้อกำหนดของการจัดชั้นหนี้สูญหรือหนี้เสียสงสัยจะสูญ เป็นต้น แต่ถ้าหากทางการยังคงปล่อยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงถึงระดับหนึ่งอย่างต่อเนื่อง จะทำให้ดอกเบี้ยที่ผู้กู้ยืมจะต้องชำระคืนธนาคารอาคารสงเคราะห์สูงขึ้นด้วยเช่นกัน ทำให้ต้นทุนของผู้กู้ยืมสูงขึ้น โอกาสที่ผู้ขอกู้ยืมอาจจะไม่สามารถชำระคืนเงินต้นหรือแม้กระทั่งดอกเบี้ยคืนธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จะเพิ่มมากขึ้น ก่อให้เกิดปัญหานี้สูญตามมา ทำให้ความสามารถในการอำนวยการสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์ลดลง ซึ่งผลกระทบก็จะดำเนินอย่างต่อเนื่องไม่สิ้นสุด จนกลายเป็นวิกฤตการณ์ทางการเงินขึ้น นอกจากนี้ การปันส่วนสินเชื่อยังเป็นช่องทางหนึ่งของนโยบายการเงิน ซึ่งถ้าหากมีการปันส่วนสินเชื่อไปยังภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะการให้โอกาสแก่ผู้มีรายได้อ่อนถึง

⁷ อรวรรณ หอยจันทร์ "อสังหาฯ เลิกอร์รัฐ ฟังตนเอง", หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ (16 มกราคม 2541),

รายได้น้อยที่ได้รับเงินกู้ในการซื้อที่อยู่อาศัย ก็จะเป็นการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยได้ ส่วนการเพิ่มปริมาณเงินกองทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์โดยการเพิ่มทุนและเปิดทางให้มีการถือหุ้นเพิ่มทุนโดยชาวต่างประเทศมากขึ้น รวมทั้งการบริหารสินเชื่อให้เกิดประสิทธิภาพเพื่อให้อัตราหนี้เสียลดลงก็จะส่งผลให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเช่นกัน เนื่องจากการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ส่งผลให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีเงินทุนในการปล่อยกู้ขยายตัวเพิ่มขึ้น ผู้บริโภคจึงมีโอกาสได้รับสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ซึ่งผลของการใช้นโยบายการเงินแบบขยายตัวและการเพิ่มปริมาณเงินกองทุน รวมถึงการลดอัตราหนี้เสียลงนี้ยังจะส่งผลดีต่อผู้ประกอบการ ทำให้ไม่จำเป็นต้องลดราคาที่อยู่อาศัยลงมากเพื่อกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ดังนั้นจะเห็นได้ว่า ในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจถดถอย การตรึงอัตราดอกเบี้ยเพื่อป้องกันปัญหาเงินเฟ้อและป้องกันเงินทุนไหลออกนอกประเทศ และการจำกัดการขยายตัวของปริมาณสินเชื่อเพื่อป้องกันปัญหาหนี้เสีย กลับเป็นแนวทางที่ยิ่งทำให้ปัญหาของระบบการเงินยิ่งรุนแรงขึ้นและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลง แนวทางที่ถูกต้องจึงควรให้ธนาคารแห่งประเทศไทยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่ระบบการเงิน โดยการใช้โยบายการเงินแบบขยายตัวผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งจะส่งผลดีย้อนกลับมาสู่ผู้บริโภค ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินทั้งระบบที่อาจจะลดปัญหานี้เสียลงได้จากปริมาณเงินทุนที่หมุนเวียนในระบบเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ การขยายเงินกองทุนเพิ่มขึ้นโดยเปิดทางให้นักลงทุนทั้งจากในประเทศและต่างประเทศมีโอกาสเข้ามาถือหุ้นเพิ่มขึ้นในสถาบันการเงินธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถขยายการอำนวยความสะดวกเพิ่มขึ้นได้ รวมทั้งการบริหารเงินกู้ให้มีประสิทธิภาพ โดยพยายามให้เกิดหนี้สูญน้อยที่สุดจะทำให้เกิดสภาพคล่องในระบบการเงินเพิ่มขึ้นได้ และยังเป็นการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยอีกทางหนึ่งด้วย

ตารางที่ 6.6 สรุปผลการวิเคราะห์แบบ Scenario ปี 2540

ปี 2540	นโยบายการเงิน								การขยาย ปริมาณ เงินกองทุน	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	สภาพการณ์				
	หมวด				ขยายตัว								เปลี่ยนแปลง	ปริมาณ	เปลี่ยนแปลง	จากสถาบันต่าง ๆ	
	เพิ่มดอกเบี้ย	เปลี่ยนแปลง	จำกัดสินเชื่อ	เปลี่ยนแปลง	ลดดอกเบี้ย	เปลี่ยนแปลง	ขยายสินเชื่อ	เปลี่ยนแปลง								มูลค่า	เปลี่ยนแปลง
รายได้สุทธิ (DI)	2,927,202	0.00%	2,927,202	0.00%	2,927,202	0.00%	2,927,202	0.00%	2,927,202	0.00%	2,927,202	0.00%	2,944.765	0.60%			
อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก (Rdep)	14.00	53.85%	14.00	53.85%	7.50	-23.08%	14.00	43.59%	14.00	53.85%	14.00	53.85%	12.50	28.21%			
ค่าครองชีพ (CPI)	330.88	5.35%	330.88	5.35%	330.88	5.35%	330.88	5.35%	330.88	5.35%	330.88	5.35%	332.61	5.90%			
อัตราขาดเกินของประชากร (GDEMO)	-	0.98%	-	0.98%	-	0.98%	-	0.98%	-	0.98%	-	0.98%	-	0.98%			
ปริมาณเงินออม (Deposit)	88,598.31	-12.98%	-	-	83,306.70	-18.18%	-	-	88,598.31	-12.98%	88,598.31	-12.98%	87,897.90	-13.85%			
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริง (Rk-Infia)	11.95	95.90%	11.95	95.90%	4.65	-23.77%	11.95	95.90%	11.95	95.90%	11.95	95.90%	9.60	57.38%			
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา (Bdebt(-1))	1,729.80	62.70%	1,729.80	62.70%	1,729.80	62.70%	1,729.80	62.70%	1,729.80	62.70%	1,729.80	62.70%	1,729.80	62.70%			
ปริมาณเงินกองทุน (Fund)	13,524.25	-1.63%	13,524.25	-1.63%	13,524.25	-1.63%	13,524.25	-1.63%	16,498.02	20.00%	13,524.25	-1.63%	13,524.25	-1.63%			
ปริมาณสินเชื่อ (Loan)	188,131.95	-3.90%	156,820.80	-28.00%	188,122.73	-3.91%	234,931.20	20.00%	236,342.17	17.88%	188,131.95	-3.90%	188,473.53	-3.73%			
รายได้การสุทธิ (Yp)	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,607.56	0.60%			
ราคาที่อยู่อาศัย (Ph)	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%			
จำนวนประชากร (Demo)	60.71	0.98%	60.71	0.98%	60.71	0.98%	60.71	0.98%	60.71	0.98%	60.71	0.98%	60.71	0.98%			
อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Md)	155,371.02	-3.95%	135,408.70	-16.28%	158,780.53	-1.23%	185,021.33	14.38%	182,113.89	12.58%	155,371.02	-3.95%	158,678.71	-3.14%			

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 6.7 สรุปผลการวิเคราะห์แบบ Scenario ปี 2541

ปี 2541	นโยบายการเงิน								การขยาย ปริมาณ เงินกองทุน	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	สภาพการณ์	
	หตุค่าง				ขยายตัว								จากสถาบันต่าง ๆ	
	เพิ่มดอกเบี้ย	เปลี่ยนแปลง	จำกัดสินเชื่อ	เปลี่ยนแปลง	ลดดอกเบี้ย	เปลี่ยนแปลง	ขยายสินเชื่อ	เปลี่ยนแปลง					มูลค่า	เปลี่ยนแปลง
รายได้สุทธิ (DI)	2,927.202	0.00%	2,927.202	0.00%	2,927.202	0.00%	2,927.202	0.00%	2,927.202	0.00%	2,927.202	0.00%	2,879,980	-2.20%
อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก (Rdep)	14.00	0.00%	14.00	0.00%	7.50	0.00%	14.00	0.00%	14.00	0.00%	14.00	0.00%	12.00	-4.00%
ค่าครองชีพ (CPI)	378.13	14.28%	378.13	14.28%	378.13	14.28%	378.13	14.28%	378.13	14.28%	378.13	14.28%	386.83	16.30%
อัตราการเติบโตของประชากร (GDEMO)	-	0.95%	-	0.95%	-	0.95%	-	0.95%	-	0.95%	-	0.95%	-	0.95%
ปริมาณเงินออม (Deposit)	71,480.83	-19.34%	-	-	88,189.23	-20.57%	-	-	71,480.83	-19.34%	71,460.83	-19.34%	83,646.15	-27.59%
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริง (Rk-Infia)	3.30	-72.38%	3.30	-72.38%	-4.28	-192.04%	3.30	-72.38%	3.30	-72.38%	3.30	-72.38%	-1.30	-113.54%
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา (Bdebt(-1))	6,848.28	295.90%	6,848.28	295.90%	6,848.28	295.90%	6,848.28	295.90%	6,848.28	295.90%	1,383.84	-20.00%	6,848.28	295.90%
ปริมาณเงินกองทุน (Fund)	15,377.07	13.70%	15,377.07	13.70%	15,377.07	13.70%	15,377.07	13.70%	19,797.62	20.00%	15,377.07	13.70%	15,377.07	13.70%
ปริมาณสินเชื่อ (Loans)	126,845.75	-32.58%	125,296.64	-20.00%	126,905.89	-32.54%	281,917.44	20.00%	189,591.85	-17.89%	216,354.31	15.00%	125,900.98	-33.52%
รายได้ถาวรสุทธิ (Yp)	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	39,857.00	0.00%	38,736.19	-2.20%
ราคาที่อยู่อาศัย (Ph)	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%
จำนวนประชากร (Demo)	61.29	0.95%	61.29	0.95%	61.29	0.95%	61.29	0.95%	61.29	0.95%	61.29	0.95%	61.29	0.95%
อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Hd)	123,349.51	-20.61%	122,368.05	-9.63%	127,951.56	-19.91%	221,597.30	19.77%	163,103.16	-10.44%	180,058.88	15.89%	123,677.17	-21.06%

ที่มา : จากกรคำนวณ

ตารางที่ 6.8 สรุปผลการวิเคราะห์แบบ Scenario ปี 2542

ปี 2542	นโยบายการเงิน								การขยาย ปริมาณ เงินกองทุน	การลด ปริมาณ หนี้เสีย	การลด ปริมาณ เปลี่ยนแปลง	ค่าพยากรณ์			
	หดตัว				ขยายตัว							ปริมาณ	เปลี่ยนแปลง	จากสถาบันต่าง ๆ	
	เพิ่มดอกเบี้ย	เปลี่ยนแปลง	จำกัดสินเชื่อ	เปลี่ยนแปลง	ลดดอกเบี้ย	เปลี่ยนแปลง	ขยายสินเชื่อ	เปลี่ยนแปลง						มูลค่า	เปลี่ยนแปลง
รายได้สุทธิ (DI)	3,073,562	5.00%	3,073,562	5.00%	3,073,562	5.00%	3,073,562	5.00%	3,073,562	5.00%	3,073,562	5.00%	2,882,860	0.10%	
อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก (Rdep)	14.00	0.00%	14.00	0.00%	7.50	0.00%	14.00	0.00%	14.00	0.00%	14.00	0.00%	11.00	-8.33%	
ค่าครองชีพ (CPI)	420.90	11.31%	420.90	11.31%	420.90	11.31%	420.90	11.31%	420.90	11.31%	420.90	11.31%	406.55	5.10%	
อัตราการเติบโตของประชากร (GDEMO)	-	0.92%	-	0.92%	-	0.92%	-	0.92%	-	0.92%	-	0.92%	-	0.92%	
ปริมาณเงินออม (Deposit)	65,441.25	-8.42%	-	-	80,149.65	-9.10%	-	-	65,441.25	-8.42%	65,441.25	-8.42%	55,749.05	-12.41%	
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่แท้จริง (Fit-Infra)	2.69	-18.48%	2.69	-18.48%	-1.31	-69.39%	2.69	-18.48%	2.69	-18.48%	2.69	-18.48%	8.90	-784.62%	
ปริมาณหนี้เสียในปีที่ผ่านมา (Bdebt(-1))	9,257.50	35.18%	9,257.50	35.18%	9,257.50	35.18%	9,257.50	35.18%	9,257.50	35.18%	1,107.07	-20.00%	9,257.50	35.18%	
ปริมาณเงินกองทุน (Fund)	16,195.30	5.35%	16,195.30	5.35%	16,195.30	5.35%	16,195.30	5.35%	23,757.15	20.00%	16,195.30	5.35%	16,195.30	5.35%	
ปริมาณสินเชื่อ (Loans)	97,078.69	-23.47%	100,237.31	-20.00%	98,252.93	-24.15%	338,300.93	20.00%	204,413.90	7.82%	230,585.30	8.58%	92,211.99	-26.41%	
รายได้ถาวรสุทธิ (Yp)	41,850.00	5.00%	41,850.00	5.00%	41,850.00	5.00%	41,850.00	5.00%	41,850.00	5.00%	41,850.00	5.00%	38,774.93	0.10%	
ราคาที่อยู่อาศัย (Ph)	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	296.19	0.00%	
จำนวนประชากร (Demo)	61.85	0.92%	61.85	0.92%	61.85	0.92%	61.85	0.92%	61.85	0.92%	61.85	0.92%	61.85	0.92%	
อุปสงค์ที่อยู่อาศัย (Md)	109,023.34	-11.81%	111,023.91	-9.27%	110,907.96	-13.32%	261,852.38	18.17%	177,028.40	8.54%	193,607.65	7.52%	98,185.54	-20.81%	

ที่มา : จากการคำนวณ