

อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ : การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย: กรณีศึกษา
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทดสอบเชิงเศรษฐมิติเพื่อคัดเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมมาใช้วิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางการเงิน ต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงปี 2521-2539 เป็นกรณีศึกษา และนำแบบจำลองที่ได้ประมาณการแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ภายใต้นโยบายทางการเงินรูปแบบต่างๆ ด้วยวิธี Scenario Study ในช่วงปี 2540-2542 เพื่อทดลองศึกษาแนวทางในการแก้ไขปัญหาความตกต่ำ ของภาวะที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ผลการศึกษา พบว่า แบบจำลอง Stock-Flow ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจจัยทางการเงิน มีความเหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ เนื่องจากให้ค่าทางสถิติที่ดีที่สุด และให้ค่าความผิดพลาดน้อยที่สุด โดยปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่สุด ที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงไปตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลในทางอ้อมประกอบด้วย ปริมาณเงินกองทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้ จากการประมาณแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2540-2542 โดยอาศัยข้อมูลการพยากรณ์ตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคจากสถาบันวิจัยต่างๆ พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงร้อยละ -3.14, -21.06 และ -20.61 ในช่วงเวลาดังกล่าว ข้อเสนอแนะในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงควรมีการดำเนินมาตรการที่จะขยายปัจจัยสินเชื่อเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญและให้ประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้งเป็นปัจจัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถควบคุมได้ ส่วนปัจจัยด้านราคาที่อยู่อาศัยนั้นจะขึ้นอยู่กับ การตัดสินใจของผู้ประกอบการ จากความสำเร็จที่ผ่านมาของธนาคารอาคารสงเคราะห์ น่าจะเป็นแนวทางแก่สถาบันการเงินอื่น ในการอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น