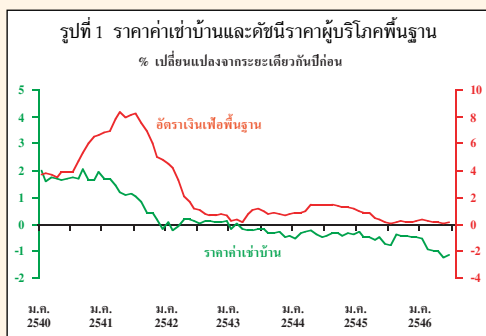
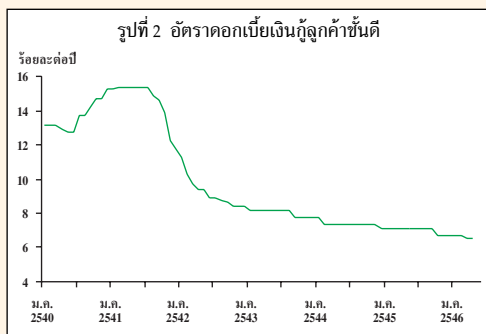


ผลของค่าเช่าบ้านที่มีต่ออัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน

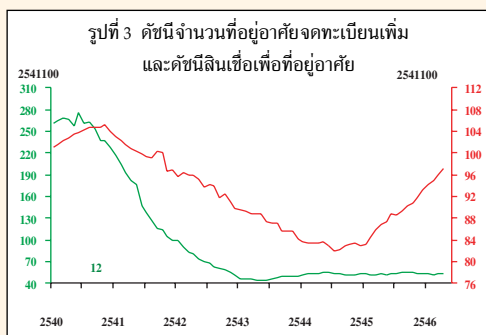
ภายใต้กรอบนโยบายการเงินในปัจจุบัน คณะกรรมการนโยบายการเงินทำหน้าที่กำหนดนโยบายการเงิน เพื่อรักษาเสถียรภาพด้านราคา โดยมีอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่ร้อยละ 0-3.5 เป็นเป้าหมาย ในช่วงที่ผ่านมาอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ โดยปัจจัยหลัก คือ ราคาเช่าบ้านที่โน้มต่ำลงเป็นลำดับตั้งแต่ปี 2543 เป็นต้นมา เนื่องจากค่าเช่าบ้านมีสัดส่วนถึงร้อยละ 22.6 ในตะกร้าสินค้าที่ใช้คำนวณดัชนีราคาผู้บริโภคพื้นฐานของไทย คณะกรรมการฯ จึงได้ติดตามสถานการณ์ในตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิด เพื่อใช้ในการวิเคราะห์แนวโน้มเงินเฟ้อของไทยในระยะต่อไป



ที่มา: กระทรวงพาณิชย์



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย



ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารแห่งประเทศไทย

สาเหตุสำคัญที่ทำให้ราคาเช่าบ้านลดลงต่อเนื่องได้แก่

1. การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจไทย ประกอบกับการลดอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินฝากและเงินกู้ของสถาบันการเงิน รวมทั้งมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของภาครัฐ ทำให้ผู้เช่าบางส่วนตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของตนเองแทนการเช่า ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยขยายตัว ดังจะเห็นได้จากการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่บุคคลทั่วไปในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2546 ที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 11.8 เทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน และจำนวนบ้านที่อยู่อาศัยที่จดทะเบียนเพิ่มในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาสที่ 1 ของปี 2546 ที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันปีก่อนร้อยละ 4.9 โดยความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่เป็นประเภทเพื่อเช่าอยู่อาศัยจริงตามความต้องการพื้นฐาน แม้ว่าอาจมีบางส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง

2. อุปทานของที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวสูงในช่วงก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจยังคงเหลืออยู่ในตลาด

3. โดยปกติในสัญญาเช่าบ้าน มักจะมีการกำหนดราคาเช่าบ้านคงที่ไว้สำหรับระยะเวลาหนึ่งๆ ดังนั้น แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ผู้ให้เช่ายังไม่สามารถปรับราคาเช่าบ้านได้ทันที

ดังนั้น การที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานของไทยในปัจจุบันเคลื่อนไหวอยู่ในระดับต่ำ ส่วนหนึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นผลจากราคาเช่าบ้านที่ลดลง อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี จากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยที่ยังมีอยู่อย่างต่อเนื่องตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยที่มีแนวโน้มจะปรับขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทั้งด้านราคาวัสดุก่อสร้างและค่าจ้างแรงงาน รวมทั้งสิทธิประโยชน์ทางภาษีด้านอสังหาริมทรัพย์ที่จะสิ้นสุดลงภายในปีนี้ อาจจะเป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาเช่าบ้านปรับตัวเพิ่มขึ้น และส่งผลเชื่อมโยงไปยังอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานให้เพิ่มขึ้นได้ในอนาคต