

ปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย

นางสาว อีสริยา ประพันธ์วงศ์

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2544

ISBN 974-03-0400-1

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I 20170828

21 ก.ค. 2547

PROBLEMS AND OBSTACLES FACED BY SECONDARY MORTGAGE CORPORATION

MISS ISARIYA PRAPANWONG

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing

Department of Housing

Faculty of Architecture

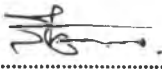
Chulalongkorn University

Academic Year 2001

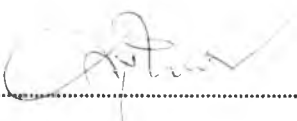
ISBN 974-03-0400-1

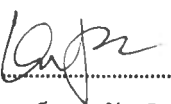
หัวข้อวิทยานิพนธ์ ปัญหา และอุปสรรคในการรับซื้อสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัท
ตลาดรองสินค้าที่อยู่อาศัย
โดย อีสริยา ประพันธ์วงศ์
ภาควิชา เคหการ
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ

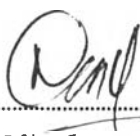

.....คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร.วีระ สัจกุล)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


.....ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สุปรีชา หิรัญโร)


.....อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย)


.....อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


.....กรรมการ
(คุณสิริวัฒน์ พรหมบุรี)


.....กรรมการ
(คุณสุรพล ชวัญใจธัญญา)

อิสริยา ประพันธ์วงศ์ : ปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย. (PROBLEMS AND OBSTACLES FACED BY SECONDARY MORTGAGE CORPORATION)
อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย, อ.ที่ปรึกษาร่วม : รศ.มานพ พงศทัต, 88 หน้า. ISBN 974-03-0400-1.

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนาเพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยตั้งสมมติฐานจากการศึกษาเบื้องต้นว่าน่าจะมีสาเหตุมาจากสถาบันการเงินมีสภาพคล่องเพียงพอ จึงไม่ต้องพึ่งการทำธุรกรรมในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ได้แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่ 1: เป็นการวิจัยเอกสารเพื่อหาข้อมูลพื้นฐาน โดยศึกษาแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวกับเรื่องประวัติความเป็นมา การดำเนินงานในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อทำความเข้าใจเบื้องต้น ส่วนที่ 2: เป็นการวิจัยภาคสนาม เพื่อเพื่อหาสาเหตุที่ทำให้การทำธุรกรรมซื้อขายในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณน้อย จากการศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากการสำรวจความคิดเห็นด้วยการสัมภาษณ์ผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยใช้การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบไม่เป็นระบบ (Nonprobability Sampling) อาศัยการเลือกตามวิจารณญาณของผู้ทำการวิจัย (Judgement Sampling) จากคุณสมบัติเฉพาะของกลุ่มตัวอย่างได้ 12 ท่าน และสามารถจำแนกออกตามบทบาทหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมซื้อขายในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย คือ กลุ่มนักวิชาการจำนวน กลุ่มผู้บริหารบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และกลุ่มผู้บริหารของสถาบันการเงิน และนำคำตอบที่ได้มาวิเคราะห์เนื้อหา นำเสนอด้วยการพรรณนาประกอบตาราง

การวิจัยพบว่าปัญหา และอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีความสอดคล้องกับสมมติฐานและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดัง อันดับแรก ผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 11 จาก 12 ท่าน ให้ความเห็นว่าผู้ขายไม่มีความจำเป็นเรื่องสภาพคล่อง เนื่องจากเป็นภาวะที่สถาบันการเงินต่าง ๆ มีจำนวนเงินฝากเพียงพอ จึงยังไม่สนใจที่จะทำธุรกรรมกับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย อันดับรองลงมา ผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 4-8 จาก 12 ท่าน ให้ความเห็นว่าสาเหตุจากเงื่อนไขการรับซื้อเฉพาะหนี้ดีของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในขณะที่สถาบันการเงินต้องเร่งแก้ไขปัญหาในองค์กร เช่น ปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ การเพิ่มทุน ประกอบกับการทำธุรกรรมในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นนวัตกรรมใหม่ในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีขั้นตอนซับซ้อน ต้องพัฒนาเทคโนโลยี และอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ และสาเหตุของปัญหาอื่น ๆ ที่ผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 3 จาก 12 ท่าน กล่าวถึงเรื่องการทำธุรกรรมในระบบตลาดรองมีต้นทุนสูงและผลตอบแทนยังไม่น่าพอใจ

ข้อเสนอแนะของการวิจัยคือ (1)บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยควรเปลี่ยนรูปแบบการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบคล่องกันไปทั้งหนี้ดี และหนี้เสีย โดยอาจรับซื้อหนี้เสียในราคาที่ลดลงกว่าการรับซื้อหนี้ดี หรือแชร์ความเสี่ยงกับผู้ขาย เพื่อให้เหมาะสมกับภาวะตลาดที่ปัจจุบันสถาบันการเงินมียอดหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เป็นตัวเลขที่สูง (2)สถาบันการเงิน ควรพัฒนาคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระบบตลาดแรกมากขึ้น เนื่องจากปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ส่วนหนึ่งมาจากความหละหลวม และเห็นแก่พวกพ้อง (3)รัฐ ไม่ควรเข้าแทรกแซงในการตลาด เช่น โครงการสินเชื่อ 100% จะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงของสถาบันการเงิน และมีผลต่อคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยไปในตลาดแรก และนอกจากนี้บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยควรมีการประชาสัมพันธ์บทบาทและกิจการของตนเองมากขึ้น ในขณะที่สถาบันการเงินเองก็ควรเตรียมความพร้อมเพื่อการทำธุรกรรมหากเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องขึ้นในอนาคต (4)รวมถึงเสนอให้มีสถาบันการเงินประเภทใหม่ เช่น บริษัทสินเชื่อเพื่อการเคหะ ซึ่งจะทำหน้าที่ให้สินเชื่อในตลาดแรกด้วยต้นทุนราคาถูก โดยอาศัยแหล่งเงินทุนจากตลาดกึ่งยืมระยะสั้นระหว่างสถาบันการเงินดำเนินงานภายใต้เงื่อนไขที่ต้องขายกองสินทรัพย์สินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ภาควิชา เศรษฐกร
สาขาวิชา เศรษฐกร
ปีการศึกษา 2544

ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

##4274190025 : MAJOR HOUSING

KEYWORD: PROBLEM AND OBSTACLES / SECONDARY MORTGAGE CORPORATION / SECONDARY MORTGAGE MARKET
ISARIYA PRAPANWONG : PROBLEMS AND OBSTACLES FACED BY SECONDARY MORTGAGE CORPORATION.
THESIS ADVISOR : ASSO. PROF. BUDIT CHULASAI , PH.D. THESIS COADVISION : ASSO. PROF. MANOP BONGSADADT. 88pp. ISBN 974-03-0400-1.

This descriptive research had as its objectives the study of problems and obstacles in the mortgage market system by examining the outstanding reasons behind the mortgage loan market's low activities. The hypothesis at the start of this research is that problems faced by different financial institutions are caused because they feel operations are just well enough to avoid concentrating on this sector. The research was divided into two parts. First, there was the study of relevant documents to acquire data concerning the trends and development as well as operations of the mortgage loan market in order to understand its roots. Second, through in depth interviews with executives, the researcher studied the problems and obstacles they have faced which are causing a drop in activities below market targets. Following the interviews, the sampling was divided into non-probability sampling and judgment sampling, which included 12 persons. These persons then represented technocrats, or academics, Secondary mortgage corporation executives and financial institution executives. There comments were than analyzed and charted.

The research found the problems and obstacles encountered in the mortgage loan market satisfied the hypothesis and can be described as follows: First, 11 out of 12 of the sample stated that the problem wasn't in the market, but with sellers did not have the need for smooth conditions. This is because financial institutions have just enough savings and so are not interested in the home mortgage loan market. Next, 4 - 8 of the 12 executives felt problems were caused because of financial institutions' terms for mortgage loans that need to be corrected, for example some loans are earning no profits. In addition, they found there were needs for increased investment, new initiatives in the market system being confusing and redundant, the need for further technological development and staff showing a lack of interest in their work, taking from 1-3 months to complete their responsibilities. Other reasons behind problems that 3 of the 12 discussed included a belief that the activities took high investment with low returns and confusion in the operations.

From these results, it is recommended 1) financial institutions must adjust their procedures in accepting large groups of properties for mortgage activities to determine whether they will perform or not. Possibly this means purchasing outstanding loans at lower costs or accepting to take a loss along with the seller to best satisfy current market conditions which currently show high outstanding loan levels. 2) Financial institutions must consider developing the quality of properties, which have been left alone since the beginning and are increasing in number. The problem of non-performing loans is the result of this negligence and can be corrected. 3) The Government should not enter and cause problems in the market, for example by offering 100% loans. This has just caused further difficulties for financial institutions and this has also affected the quality of mortgage loans that have been become negligent. In addition, mortgage companies must focus more on public relations as well as internal activities in order to prepared for future situations as they arise. And 4) There should have a new financial institutions for selling there mortgage loans to Secondary Mortgage Corporation directly.

Department Housing
Field of study Housing
Academic year 2001

Student's signature.....
Advisor's signature.....
Co-advisor's signature.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รศ.สุปรีชา หิรัญโร ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.บัณฑิต จุลาสัย อาจารย์ที่ปรึกษา รศ.มานพ พงศทัต อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม และโดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณสิริวัฒน์ พรหมบุรี และคุณสุรพล ชวิญใจธัญญา กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รวมถึง อาจารย์ ดร.กมลทิพย์ พานิชุกดิ์ อาจารย์เสริชัย โชติพานิช และคณาจารย์ภาควิชาเคหการทุกท่าน ที่กรุณาสละเวลาให้คำแนะนำรวมทั้งข้อเสนอแนะ ตลอดจนกระทั่งการตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องให้การจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ที่สำคัญขอขอบพระคุณท่านผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังนี้ คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล คุณพัลลภ กฤตยานวัช ดร.เชิดชัย ชันธนะภา คุณนพลักษณ์ รักธรรม คุณสุวรรณี ธนกิจโกเศรษฐ์ คุณสุวรรณี สิทธิชัยวิเศษ คุณกรพล ชินพัฒน์ คุณวรรณวิมล กนกธนาพร คุณเตชพันธ์ เตชะเสน คุณลดาวลัย ธนธนิต และคุณวิทยา จ่างรอด ที่กรุณาสละเวลาให้สัมภาษณ์ รวมถึงเจ้าหน้าที่บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกท่าน ที่ให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์กับการจัดทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้อย่างยิ่ง

ที่ขาดไม่ได้ขอขอบคุณ "คุณอากาศ บุญอากาศ" ที่คอยให้การช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจแก่ผู้เขียนด้วยดีเสมอมา รวมถึงขอขอบคุณเพื่อน ๆ C12 ที่นัดสังสรรค์แลกเปลี่ยนข่าวสารกันบ่อย ๆ ทำให้บรรยากาศการศึกษา และการทำวิทยานิพนธ์เป็นไปด้วยดี

ท้ายนี้ขอมอบให้เป็นของขวัญแก่ "ครอบครัวประพันธ์วงศ์" ผู้ให้การสนับสนุนทุนทรัพย์ รวมถึงกำลังใจในการศึกษา และจัดทำวิทยานิพนธ์ครั้งนี้

อิสริยา ประพันธ์วงศ์

กันยายน 2544

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญแผนภูมิ.....	ญ

บทที่

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	1
1.3 สมมติฐาน.....	1
1.4 ขอบเขตการวิจัย.....	2
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	2
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	3
1.7 นิยามศัพท์.....	3

2. แนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศสหรัฐอเมริกา.....	5
2.2 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศอังกฤษ.....	11
2.3 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซีย.....	14
2.4 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศฮ่องกง.....	20
2.5 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศญี่ปุ่น.....	23
2.6 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศเกาหลี.....	24
2.7 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศฟิลิปปินส์.....	24
2.8 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศอินเดีย.....	25
2.9 การพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศอินโดนีเซีย.....	26
2.10 งานวิจัยเรื่องมาตรการทางกฎหมายในการดำเนินธุรกิจของธนาคารอาคาร สงเคราะห์: ศึกษากรณีบทบาทการพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	27
2.11 งานวิจัยเรื่องบทบาทของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบ การเงินเคหการ.....	28

3. การพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย	
3.1 ประวัติความเป็นมา.....	29
3.2 ลักษณะของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	31
3.3 หลักการและเหตุผลการเกิดตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	32
3.4 วิธีการทำธุรกรรมในตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	32
3.5 ประโยชน์ของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	34
3.6 สถานการณ์การทำธุรกรรมในตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	36
3.7 ปัจจัยสนับสนุนการพัฒนา.....	40
4. วิธีดำเนินการวิจัย	
4.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	44
4.2 เครื่องมือดำเนินการวิจัย.....	45
4.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	46
4.4 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	46
5. ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	
5.1 ผลการสำรวจความคิดเห็นนักวิชาการ.....	49
5.2 ผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	56
5.3 ผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารสถาบันการเงิน.....	59
5.4 สรุปผลการสำรวจความคิดเห็นผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด.....	66
6. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	
6.1 สรุปผลการวิจัย.....	72
6.2 อภิปรายผลการวิจัย.....	75
6.3 ข้อเสนอแนะ.....	76
6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการศึกษาค้างต่อไป.....	78
รายการอ้างอิง.....	79
ภาคผนวก.....	81
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	88

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 : แสดงบทบาททางเศรษฐกิจของระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	6
ตารางที่ 2 : แสดงสถาบันการเงินภาครัฐบาลหรือกึ่งรัฐบาล (Public Sector).....	7
ตารางที่ 3 : แสดงสถาบันการเงินภาคเอกชนที่มีบทบาทสำคัญ.....	10
ตารางที่ 4 : แสดงสถาบันที่จัดตั้งขึ้นใหม่เพื่อดำเนินงานในระบบตลาดรอง.....	12
ตารางที่ 5 : แสดงโครงสร้างสัดส่วนผู้ถือหุ้นของ Cagamas.....	15
ตารางที่ 6 : แสดงประเภทของตราสารที่ออกโดย Cagamas.....	16
ตารางที่ 7 : แสดงรูปแบบการรับซื้อสินทรัพย์ของ Cagamas.....	17
ตารางที่ 8 : แสดงผลประโยชน์ของสถาบันการเงินที่ขายสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	18
ตารางที่ 9 : แสดงผลการประกอบการของ Cagamas.....	19
ตารางที่ 10 : แสดงโครงสร้างคณะกรรมการของ HKMC.....	20
ตารางที่ 11 : แสดงความแตกต่างของ SMC และ SPV.....	34
ตารางที่ 12 : แสดงความคิดเห็นของคุณ พัลลภ กฤตยานวิชัย.....	49
ตารางที่ 13 : แสดงความคิดเห็นของ ดร.เชิดชัย ชันธนะภา.....	51
ตารางที่ 14 : แสดงความคิดเห็นของ คุณ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล.....	52
ตารางที่ 15 : แสดงความคิดเห็นของคุณ นพลักษณ์ รักธรรม.....	54
ตารางที่ 16 : แสดงความคิดเห็นของคุณสุวรรณี สิทธิชัยวิเศษ.....	56
ตารางที่ 17 : แสดงความคิดเห็นของคุณสุรพล ชวัญใจธัญญา.....	58
ตารางที่ 18 : แสดงความคิดเห็นของคุณกรพล ชินวัฒน์.....	59
ตารางที่ 19 : แสดงความคิดเห็นของคุณสิริวัฒน์ พรหมบุรี.....	60
ตารางที่ 20 : แสดงความคิดเห็นของคุณวรรณวิมล กนกธนาพร.....	62
ตารางที่ 21 : แสดงความคิดเห็นของคุณเตชรัตน์ เตชะเสน.....	63
ตารางที่ 22 : แสดงความคิดเห็นของคุณลดาวัลย์ ธนะธนิต.....	64
ตารางที่ 23 : แสดงความคิดเห็นของคุณวิทยา จ่างรอด.....	65
ตารางที่ 24 : แสดงผลสรุปความคิดเห็นของนักวิชาการ.....	66
ตารางที่ 25 : แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้บริหารบริษัทตลาดรอง ฯ.....	68
ตารางที่ 26 : แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้บริหารสถาบันการเงิน.....	69
ตารางที่ 27 : แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง.....	74
ตารางที่ 28 : แสดงข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค.....	76

สารบัญแผนภูมิ

	หน้า
แผนภูมิที่ 1 : แสดงขอบเขตการวิจัย.....	2
แผนภูมิที่ 2 : แสดงกระบวนการวิจัย.....	4
แผนภูมิที่ 3 : แสดงโครงสร้างการบริหารงานของ Cagamas.....	5
แผนภูมิที่ 4 : แสดงโครงสร้างการบริหารงานขององค์กร HKMC.....	21
แผนภูมิที่ 5 : แสดงลักษณะของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	31
แผนภูมิที่ 6 : แสดงโครงสร้างธุรกรรมตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	33
แผนภูมิที่ 7 : แสดงการจัดซื้อรูปแบบที่ 1 : Cash Payment.....	38
แผนภูมิที่ 8 : แสดงการจัดซื้อรูปแบบที่ 2 : Bond Exchange Program.....	38
แผนภูมิที่ 9 : แสดงการจัดซื้อรูปแบบที่ 3 : Risk Sharing Scheme.....	39
แผนภูมิที่ 10 : แสดงวิธีดำเนินงานวิจัย.....	48