



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญ

สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ และสินเชื่อเพื่อการซื้อหาที่อยู่อาศัยของบุคคลทั่วไปจัดเป็นสินเชื่อประเภทหนึ่งที่สถาบันการเงินให้แก่บุคคล 2 กลุ่ม คือผู้ประกอบการเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดิน จัดหาหรือจัดสร้างบ้านหรือบ้านพร้อมที่ดิน ห้องชุด อาคารชุดหรือแฟลต รวมทั้งอาคารพาณิชย์และตึกแถว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย และผู้บริโภค เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์หรือห้องชุดในอาคารชุดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของตนเอง รวมทั้งเพื่อปลูกสร้าง ต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง โดยใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน ซึ่งยอดสินเชื่อทั้งสองประเภทดังกล่าวมีมูลค่ารวมกันถึง 948,871 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2544 คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 16.68 ของจำนวนสินเชื่อรวมทั้งระบบ และเนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการขยายตัวของประชากรเขตเมือง ดังนั้นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถใช้เป็นตัวชี้้นำภาวะเศรษฐกิจของประเทศได้ดีตัวหนึ่ง และยังเป็นเครื่องที่แสดงให้เห็นถึงอำนาจซื้อที่แท้จริงของประชาชนอีกด้วย

ก่อนปี 2540 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างมาก เนื่องจากมีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งที่แท้จริงและเพื่อการเก็งกำไรอยู่ในระดับค่อนข้างสูง ทำให้ผู้ประกอบการมีการแข่งขันในโครงการบ้านอยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจนเกิดภาวะบ้านอยู่อาศัยล้นตลาด เมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยยังมีอยู่ แต่ประชาชนส่วนหนึ่งขาดกำลังซื้อ จึงส่งผลกระทบต่อโครงการต่างๆ เริ่มขาดสภาพคล่องและหลายโครงการกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่สถาบันการเงิน ปัจจุบันดังกล่าวส่งผลให้ความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินลดลง และนับตั้งแต่วิกฤตการณ์เป็นต้นมา สถาบันการเงินได้มีการชะลอการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะผู้กู้มีรายใหม่ลดลงมาก เพราะเล็งเห็นว่าประชาชนขาดกำลังซื้อและมีหนี้ค้างชำระในระบบสถาบันการเงินเพิ่มอย่างรวดเร็ว ประกอบกับการลดจำนวนของสถาบันการเงินอันเนื่องมาจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ระงับการดำเนินกิจการของบริษัทเงินทุนลง 56 แห่ง รวมถึงมาตรการเข้มงวดของธนาคารแห่งประเทศไทยที่ได้จำกัดการขยายตัวของสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบไม่ให้เกินร้อยละ 19 เพื่อควบคุมภาวะเงินเฟ้อและการขาดดุลบัญชีเดินสะพัด อันเนื่องมาจากวิกฤตเศรษฐกิจอีกด้วย

จากภาวะวิกฤตเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รัฐบาลทุกรัฐบาลที่เข้ามาบริหารประเทศ ภายหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในปี 2540 จึงพยายามหามาตรการในการแก้ปัญหาดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่า การฟื้นฟูธุรกิจที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์จะมีส่วนช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ผ่านการใช้มาตรการเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการเพิ่มสภาพคล่องของธุรกิจ และกระตุ้นอุปสงค์ในที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการกระตุ้นอุปสงค์ที่แท้จริง มิใช่อุปสงค์เพื่อการเก็งกำไรเช่นในอดีตที่ผ่านมา ซึ่งมาตรการด้านอุปสงค์เน้นการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในการซื้อที่อยู่อาศัย ลดค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ (จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01) สิ้นสุดปี 2546 และกระตุ้นกำลังซื้อของข้าราชการสมาชิก กบข. และผู้มีรายได้น้อยในโครงการบ้านเอื้ออาทรและบ้านออมสินของรัฐบาล ส่วนมาตรการด้านอุปทานนั้นภาครัฐกระตุ้นอุปทานด้วยการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) เพื่อแก้ปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินและเร่งรัดการปรับโครงสร้างหนี้แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการในการปรับลดภาษีธุรกิจเฉพาะ (จากร้อยละ 3.3 เหลือร้อยละ 0.11) ผลจากมาตรการต่างๆดังกล่าว ส่งผลให้ สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2542 ต่อเนื่องมาจนกระทั่งถึงปัจจุบัน ดังจะเห็นได้จากเครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แสดงแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะพื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลทั่วประเทศที่ขยายตัวเป็นปีแรกนับจากเกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจ โดยปี 2543 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 6.1 เป็น 7.6 ล้านตารางเมตร ในจำนวนนี้ร้อยละ 64.2 เป็นพื้นที่ประเภทที่อยู่อาศัยที่ขยายตัวถึงร้อยละ 28.4 ขณะเดียวกันค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศในปี 2544 มูลค่า 3,780.4 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 ก็เพิ่มขึ้นเป็นปีแรกนับจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจเช่นกัน

ตารางที่ 1.1 เครื่องชี้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ.ศ.2539-2544

	2539	2540	2541	2542	2543	2544
การซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ทั้ง ประเทศ						
• จำนวนราย : ราย	812,144	716,260	486,857	440,976	467,931	532,724
Δ %						
• ค่าธรรมเนียม : ล้านบาท	(-9.0)	(-11.8)	(-32.0)	(-9.4)	(6.1)	(13.8)
Δ %	8,825.8	6,778.9	4,182.3	3,579.6	3,434.7	3,780.4
	(11.4)	(-23.2)	(-38.3)	(-14.4)	(-4.0)	(10.0)
พื้นที่ได้รับอนุญาต ในการก่อสร้างใน เขตเทศบาลทั้ง ประเทศ :	26,750,084	21,745,901	7,442,065	6,631,681	7,604,504	8,958,988
ตารางเมตร	(-27.3)	(-18.7)	(-65.8)	(-10.9)	(14.7)	(17.8)
Δ %	16,593,433	11,546,086	4,568,962	3,805,548	4,886,212	6,393,258
• ที่อยู่อาศัย	8,136,319	8,485,163	1,902,466	2,057,553	1,882,832	1,701,653
• พาณิชยกรรม	2,020,322	1,714,652	970,636	768,581	835,460	864,077
• อื่นๆ						

หมายเหตุ : Δ% คืออัตราการเปลี่ยนแปลงจากระยะเดียวกันปีก่อน

สอดคล้องกับภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินที่เริ่มทรุดตัวหลังจากที่
ลดลงติดต่อกันมาหลายปีนับจากปี 2540 โดย ณ สิ้นปี 2544 มียอดคงค้างสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่
อาศัย 675,466 ล้านบาท และยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 273,405 ล้าน
บาท หากพิจารณาตัวเลขการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทภายหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจจะ
พบว่าสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวลดลงน้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสินเชื่อเพื่อ
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2544 อัตราการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยและ
สินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ -0.04% และ -26.3% ตามลำดับ ซึ่งสาเหตุหลักที่ทำให้
ให้สินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยมีอัตราการขยายตัวสูงกว่าสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เนื่องมาจากเป็นสินเชื่ออุปโภคบริโภคขายย่อยที่มีความเสี่ยงต่ำ เพราะมีหลักประกันค้ำประกันนี้ และ

จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงวิธีการดำรงเงินกองทุนสถาบันการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานของ Bank of International Settlement (BIS) ทำให้สินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยมีน้ำหนักความเสี่ยงเพียงร้อยละ 50 ส่งผลให้สถาบันการเงินขยายสินเชื่อได้มากขึ้น ดังนั้นในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจเป็นต้นมาสถาบันการเงินแทบทุกแห่งจึงได้ร่วมแข่งขันโดยใช้กลยุทธ์ที่หลากหลายเพื่อช่วงชิงส่วนแบ่งการตลาดในสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยให้ได้มากที่สุด

ตารางที่ 1.2 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินตั้งแต่ปี พ.ศ.2541-2544

สถาบันการเงิน	2541	2542	2543	2544
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
1.ธนาคารพาณิชย์	417,897 (-8.2)	386,008 (-7.6)	361,172 (-6.4)	356,032 (-1.4)
2.ธนาคารออมสิน	24,224 (9.7)	23,066 (-4.8)	26,844 (16.4)	35,040 (30.5)
3.ธอส.	294,011 (0.6)	280,884 (-4.5)	275,737 (-1.8)	274,454 (-0.5)
4.บริษัทเงินทุน	22,177 (-22.7)	12,648 (-43.0)	10,886 (-13.9)	9,672 (-11.2)
5.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	1,865 (-22.0)	1,362 (-27.0)	1,107 (-18.7)	268 (-75.8)
รวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	760,174 (-3.1)	703,968 (-7.4)	675,746 (-4.0)	675,466 (-0.04)
สินเชื่อรวมทั้งระบบ	7,360,403 (-9.9)	6,748,576 (-12.0)	5,962,514 (-8.0)	5,686,000 (-4.6)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บแสดงอัตราการเจริญเติบโต

สถาบันการเงินที่มีความเกี่ยวข้องกับตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งสองประเภทนั้น ประกอบไปด้วย ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินหลักที่ให้กู้ยืมในตลาดดังกล่าวและมีส่วนแบ่งตลาดในสินเชื่อทั้งสองประเภทสูงสุดเมื่อเทียบกับธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง กล่าวคือร้อยละ 29.2 ณ ปี 2544 เพราะความชำนาญเฉพาะด้านที่มีมานานและคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราต่ำ อย่างไรก็ตาม ใดก็ดี ในระยะหลังธนาคารพาณิชย์ได้พยายามเสนอรูปแบบการให้สินเชื่อให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อแย่งส่วนแบ่งการตลาดและเปิดโอกาสให้ผู้ต้องการกู้ยืมมีทางเลือกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อและภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น หากพิจารณาเป็นรายกลุ่มสถาบันการเงินพบว่า กลุ่มธนาคารพาณิชย์โดยรวมมีส่วนแบ่งตลาดดังกล่าวสูงสุดคือร้อยละ 63.15 ณ ปี 2544 สำหรับกลุ่มบริษัทเงินทุน ซึ่งในอดีตมีส่วนแบ่งตลาดโดยรวมเกือบครึ่งหนึ่งของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ถูกทางการสั่งระงับการดำเนินกิจการรวม 56 แห่ง เนื่องจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจที่ผ่านมา จึงเสียส่วนแบ่งตลาดให้กับธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในขณะที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซึ่งให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นธุรกรรมหลัก เช่นเดียวกับธนาคารอาคารสงเคราะห์แต่เนื่องจากปัจจุบันมีบริษัทที่มีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เพียง 5 บริษัท ทำให้มีส่วนแบ่งตลาดน้อยและไม่ค่อยมีบทบาทในตลาดนี้มากนัก

จากข้างต้นจะเห็นได้ว่ากลุ่มธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลักในตลาดสินเชื่อ แต่อย่างไรก็ดีสถาบันการเงินทั้งสองมีนโยบายหลักในการให้สินเชื่อที่แตกต่างกัน คือ ธนาคารพาณิชย์เน้นการก่อให้เกิดรายได้มากที่สุดและการที่ธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อได้มากขึ้นย่อมจะหมายถึงรายได้จากดอกเบี้ยที่มากขึ้น ขณะที่นโยบายหลักของธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งเป็นของรัฐบาล จัดตั้งขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากกว่าที่จะเน้นการหารายได้จากดอกเบี้ยเหมือน กับกรณีของธนาคารพาณิชย์ทั่วไป

ตารางที่ 1.3 การให้สินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน ตั้งแต่ปี พ.ศ.2542-2545

สถาบันการเงิน	2542	2543	2544	2545
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
1.ธนาคารพาณิชย์	506,115 (3.2)	514,335 (1.6)	339,710 (-34.0)	243,253 (-28.4)
2.ธอส.	1,967 (-32.8)	1,981 (0.7)	1,700 (-14.2)	3,064 (80.3)
3.บริษัทเงินทุน	117,391 (-5.3)	41,453 (-64.7)	28,624 (-30.9)	24,361 (-14.0)
4.บริษัทเครดิตฟองซิเอร์	2,287 (1.4)	1,039 (-54.6)	1,075 (3.5)	2,458 (128.6)
รวมสินเชื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	627,760 (1.3)	558,808 (-11.0)	371,108 (-33.6)	273,405 (-26.3)
สินเชื่อรวมทั้งระบบ	7,360,403 (-9.9)	6,478,576 (-12.0)	5,962,514 (-8.0)	5,686,000 (-4.6)

หมายเหตุ: ตัวเลขในวงเล็บแสดงอัตราการเจริญเติบโต

เนื่องด้วยบทบาทของสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยและธนาคารพาณิชย์ในฐานะกลุ่มสถาบันการเงินหลักในตลาดสินเชื่อประเภทนี้ดังกล่าวมาแล้วข้างต้น การศึกษาครั้งนี้จึงเป็นการวิเคราะห์ให้เห็นถึงวงจรเฟื่องฟูและตกต่ำของสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยทั้งก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ สถานการณ์ของสินเชื่อในปัจจุบันโดยพิจารณาจากโครงสร้างการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง ตลอดจนสภาพปัญหาและมาตรการในแก้ไขปัญหของภาครัฐที่มีต่อสินเชื่อเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัย

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาถึงโครงสร้างตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปของธนาคารพาณิชย์ในระหว่างการดำเนินงานปี 2541-2545 ภายหลังจากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจในปี 2540
2. เพื่อตรวจสอบปฏิริยาตอบโต้ (Conjectural Variation) ระหว่างธนาคารพาณิชย์ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1. งานศึกษานี้จะทำการศึกษาโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมตอบโต้ของธนาคารพาณิชย์ในปี 2540-2545
2. การศึกษาโครงสร้างตลาดของธนาคารพาณิชย์ในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) รายปีระหว่างปี พ.ศ.2540-2545 ส่วนการวิเคราะห์ปฏิกิริยาตอบโต้ระหว่างธนาคารพาณิชย์จะใช้ข้อมูลอนุกรมเวลา และภาคตัดขวาง (Pooled Time Series and Cross-Section Data) ระหว่างปี 2540-2545
3. ศึกษาโดยแบ่งธนาคารพาณิชย์ออกเป็น 2 กลุ่ม คือธนาคารขนาดใหญ่ และขนาดเล็ก ซึ่งจะแบ่งขนาดของแต่ละธนาคารตามส่วนแบ่งตลาดการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-2545 ของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่ง
 - 3.1. กลุ่มธนาคารขนาดใหญ่ หมายถึง ธนาคารที่มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-2545 ตั้งแต่ 14% ขึ้นไป มีจำนวนทั้งสิ้น 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ (BBL) ธนาคารกรุงไทย (KTB) ธนาคารกสิกรไทย (KBANK) และธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB)
 - 3.2. กลุ่มธนาคารขนาดกลาง หมายถึง ธนาคารที่มีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-2545 น้อยกว่า 14% มีจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่ง ได้แก่ ธนาคารนครหลวงไทย (SCIB) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา (BAY) ธนาคารทหารไทย(TMB) ธนาคารไทยธนาคาร (BT) และ ธนาคารเอเชีย (BOA)

1.4 แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลที่ใช้จะเป็นข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) โดยจะใช้ตัวเลขจากรายงานประจำปีของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 12 แห่งในรายครึ่งปี ตั้งแต่ปี พ.ศ.2540-2545 ทั้งนี้ได้แก่ งบดุล งบกำไรขาดทุน และงบการเงินอื่นๆ นอกจากนี้ยังได้ใช้ข้อมูลจากหมายเหตุประกอบเงินรายเงินรายครึ่งปีของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งเพื่อข้อมูลการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปของธนาคารพาณิชย์อีกด้วย ในส่วนของข้อมูลอื่นๆ ได้อาศัยแหล่งข้อมูลต่างๆ จากธนาคารแห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาโครงสร้างตลาดของธนาคารพาณิชย์สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป จะทำให้ทราบว่าตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์อยู่ในตลาดประเภทใดและมีการกระจุกตัวอยู่ที่ธนาคารพาณิชย์ใดหรือกลุ่มธนาคารพาณิชย์ใดหรือไม่ ส่วนการศึกษาปฏิกิริยาตอบโต้จะทำให้ทราบถึงการขึ้นแก่กันระหว่างธนาคารพาณิชย์ ซึ่งสามารถแสดงให้เห็นถึงพฤติกรรมการแข่งขันโดยรวมของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ว่าเป็นอย่างไร ประกอบด้วยเงื่อนไขใดบ้างที่ใช้ในการแข่งขันเพื่อการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะต่างจากงานศึกษาโครงสร้างตลาดของธนาคารพาณิชย์ที่เคยมีมาก่อนหน้า ซึ่งจะพิจารณาโครงสร้างของธนาคารพาณิชย์โดยดูจากการกระจุกตัวของธนาคารพาณิชย์ในเงินฝากและสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์เท่านั้น แต่การศึกษาในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้นอกจากจะพิจารณาโครงสร้างตลาดของธนาคารพาณิชย์แล้วยังพิจารณาถึงการขึ้นแก่กันของธนาคารพาณิชย์อีกประการหนึ่งด้วย โดยพิจารณาจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ด้วยบทบาทและความรุนแรงในการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งกล่าวมาแล้วข้างต้น อีกทั้งยังเป็นไปตามข้อสมมุติของ Conjectural Variation Model ที่กำหนดให้มีสินค้าที่ทำการพิจารณาเพียงชนิดเดียวเท่านั้น

1.6 โครงร่างในการศึกษา

ในการศึกษาครั้งนี้แบ่งออกเป็น

- บทที่ 1 : บทนำ เป็นการนำเสนอ ที่มาและความสำคัญของปัญหา ขอบเขตการศึกษา วัตถุประสงค์ของการศึกษา และประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ
- บทที่ 2 : ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
- บทที่ 3 : วิธีการศึกษา สมมุติฐาน แบบจำลอง สมการ ตัวแปรต่างๆที่ใช้ในแบบจำลอง
- บทที่ 4 : สภาพะการปล่อยสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- บทที่ 5 : การวิเคราะห์โครงสร้างตลาดสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยใช้ดัชนีวัดการกระจุกตัว คือ (Concentration Ratio) และ Herfindahl – Hirschman Index การวิเคราะห์ปฏิกริยาตอบโต้ (Conjectural Variation) ระหว่างธนาคารพาณิชย์โดยใช้แบบจำลองเกี่ยวกับการคาดคะเนปฏิกริยาตอบโต้ระหว่างผู้ผลิตซึ่งอยู่ในตลาดผู้ขายน้อยราย และอธิบายถึงการแข่งขันโดยรวมของตลาดสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย
- บทที่ 6 : บทสรุปและข้อเสนอแนะ