

The Competitive Structure of the Housing Loan Market of Thai Commercial Banks

Nuttcha Petkhong^{1*} and Thana Sompornserm²

¹ Master's Degree Student, Business Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University, Thailand

² Department of Economics, Faculty of Economics, Kasetsart University, Thailand

* Corresponding author. E-mail: nuttcha.pe@ku.th

ABSTRACT

The objectives were 1) to study the market structure and level of market concentration in the housing loan market of Thai commercial banks and 2) to study the characteristics of price and non-price competition in the housing loan market of Thai commercial banks. This research employed a quantitative research approach using secondary data from financial reports and outstanding residential housing loan data of 10 Thai commercial banks during the period 2019–2025. Data were obtained on outstanding residential housing loans, market shares, housing loan interest rates, and housing loan product information. Data were analyzed using market share analysis, the Concentration Ratio (CR), the Herfindahl–Hirschman Index (HHI), the Horvath Index or Comprehensive Concentration Index (CCI), as well as price and non-price competition analysis. The results showed that 1) outstanding housing loans among the ten commercial banks studied were concentrated in large commercial banks, which accounted for a substantial proportion of the total outstanding housing loans within the group. The average four-firm concentration ratio (CR4) was 0.69, indicating that the four largest commercial banks accounted for a substantial share of outstanding housing loans within the group studied. The average values of HHI and CCI were 0.16 and 0.42, respectively, indicating a moderate level of concentration within the group. HHI and CCI declined slightly, suggesting a modest reduction in market concentration. 2) Price and non-price competition among the selected commercial banks was reflected in differences in housing loan interest rates and loan service conditions. Price competition was reflected in differences in housing loan interest rates among the banks, while non-price competition was reflected in loan conditions, including maximum loan tenure, borrower eligibility requirements, the number of permitted co-borrowers, and branch network coverage.

Keywords: Housing Loan, Market Structure, Market Concentration

โครงสร้างการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

นัฐชา เพ็ชรคง^{1*} และ ธนา สมพรเสริม²

¹ นิติบัญญัติโท สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

² ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย

* Corresponding author. E-mail: nuttcha.pe@ku.th

บทคัดย่อ

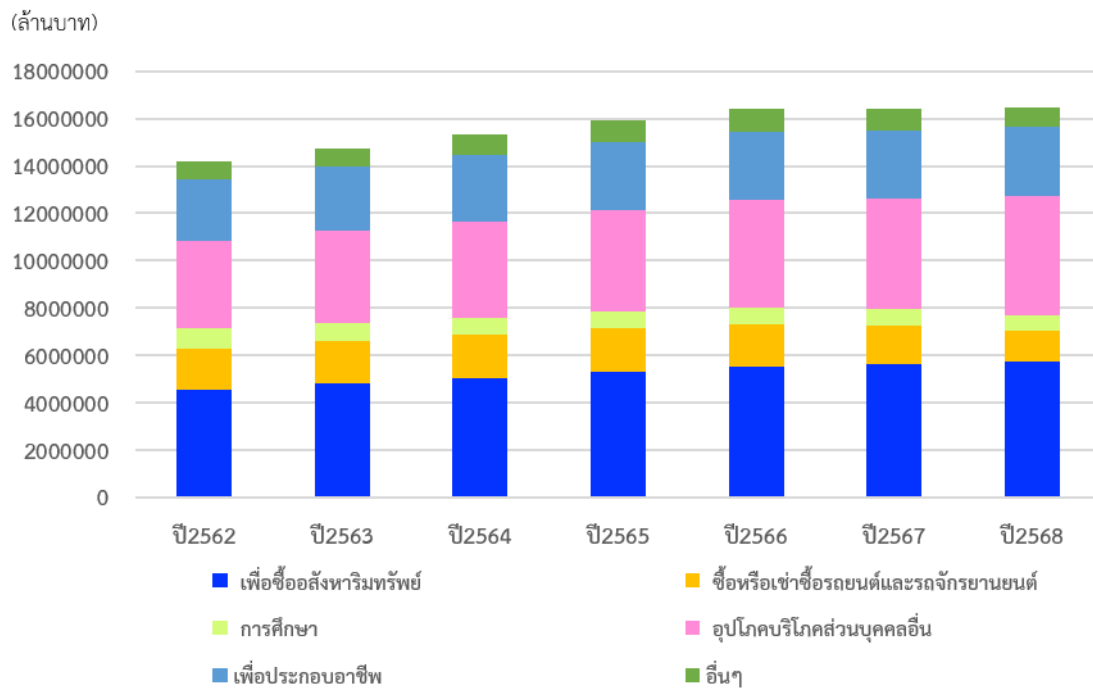
บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาโครงสร้างและระดับการกระจุกตัวของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย และ 2) ศึกษาลักษณะการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคาของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) จากรายงานทางการเงินและข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของธนาคารพาณิชย์ไทยจำนวน 10 ธนาคาร ในช่วงปี พ.ศ. 2562–2568 แหล่งข้อมูล ได้แก่ ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่วนแบ่งการตลาด อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2569 และข้อมูลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ การวิเคราะห์ข้อมูลใช้การวิเคราะห์ส่วนแบ่งการตลาด (Market Share) ดัชนีอัตราส่วนความกระจุกตัวของตลาด (Concentration Ratio: CR) ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (Herfindahl–Hirschman Index: HHI) และดัชนีฮอว์ทซ์ (Horvath Index หรือ Comprehensive Concentration Index: CCI) รวมถึงการวิเคราะห์การแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา ผลการศึกษาพบว่า 1) โครงสร้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย 10 แห่งที่ศึกษา มีลักษณะการกระจุกตัวอยู่ในธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ โดยมีค่าอัตราส่วนการกระจุกตัวของธนาคารพาณิชย์ 4 อันดับแรก (CR4) เฉลี่ยเท่ากับ 0.69 แสดงให้เห็นว่าธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่มีส่วนสินเชื่อคงค้างรวมในระดับสูงเมื่อเทียบกับกลุ่มธนาคารที่ศึกษา ขณะที่ดัชนี HHI มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.16 และดัชนี CCI มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.42 ซึ่งสะท้อนระดับการกระจุกตัวปานกลางและมีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยในช่วงเวลาที่ศึกษา 2) การแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาของธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษามีความแตกต่างกัน โดยการแข่งขันด้านราคาสะท้อนผ่านการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละธนาคาร ขณะที่การแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาสะท้อนผ่านเงื่อนไขการให้บริการ ได้แก่ ระยะเวลากู้สูงสุด คุณสมบัติเบื้องต้นของผู้กู้ จำนวนผู้กู้ร่วม และจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการ

คำสำคัญ: สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, โครงสร้างตลาด, การกระจุกตัวของตลาด

© 2026 JS DP: Journal of Spatial Development and Policy

บทนำ

ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจที่มีความสำคัญต่อการพัฒนาประเทศ เนื่องจากมีความเชื่อมโยงกับกิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายภาคส่วน ทั้งภาคการก่อสร้าง การผลิตวัสดุก่อสร้าง การจ้างงาน และภาคการเงิน โดยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีบทบาทในการสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชนและการบริโภคภาคครัวเรือน ซึ่งส่งผลต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจและผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังมีส่วนช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเมืองและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน อันนำไปสู่การยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน โดยในภาคการเงิน สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยถือเป็นกลไกสำคัญที่เชื่อมโยงระหว่างภาคอสังหาริมทรัพย์กับภาคการธนาคาร เนื่องจากธนาคารพาณิชย์ทำหน้าที่เป็นแหล่งเงินทุนหลักในการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนและการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินของประเทศ (ศูนย์วิจัยกรุงศรี, 2568)



ภาพที่ 1 สถิติยอดคงค้างเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ของปี พ.ศ. 2562 - 2568 (หน่วย: ล้านบาท)
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย (2568)

จากข้อมูลสถิติยอดคงค้างเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ในช่วงปี พ.ศ. 2562-2568 พบว่า สินเชื่อเพื่อซื้อสหกรณ์เป็นหนึ่งในประเภทสินเชื่อที่มีมูลค่ายอดคงค้างสูงของภาคครัวเรือน โดยในปี พ.ศ. 2568 สินเชื่อเพื่อซื้อสหกรณ์มีมูลค่าสินเชื่อยอดคงค้าง 5.72 ล้านล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.76 ของยอดสินเชื่อคงค้างทั้งหมด สะท้อนให้เห็นว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงมีความสำคัญต่อโครงสร้างหนี้ภาคครัวเรือนและระบบเศรษฐกิจของประเทศ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2568ก)

อย่างไรก็ตาม ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยเผชิญกับข้อจำกัดจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง โดยสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ณ ไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่ร้อยละ 86.8 (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2569) ประกอบกับการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อและความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อของประชาชน (ศูนย์วิจัยกรุงศรี, 2568) นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) เป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 เพื่อปรับระดับการปล่อยสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2568ข)

ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว ธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการให้สินเชื่อที่แตกต่างกัน ทั้งระยะเวลา กู้ คุณสมบัติของผู้กู้ จำนวนผู้กู้ร่วม และช่องทางการให้บริการ เพื่อดึงดูดลูกค้าและรักษาส่วนแบ่งทางการตลาด ขณะเดียวกัน การที่ธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่มีส่วนแบ่งตลาดในสัดส่วนสูงอาจส่งผลต่อโครงสร้างการแข่งขันและอำนาจตลาดของผู้ประกอบการ ซึ่งอาจมีผลต่อทางเลือกและต้นทุนทางการเงินของผู้บริโภค ดังนั้น การวิเคราะห์ระดับการกระจุกตัวของตลาดจึงมีความสำคัญในการประเมินโครงสร้างตลาดและบทบาทของธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ ควบคู่กับการศึกษาลักษณะการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา เพื่อให้เข้าใจสภาพการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ครอบคลุมยิ่งขึ้น

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

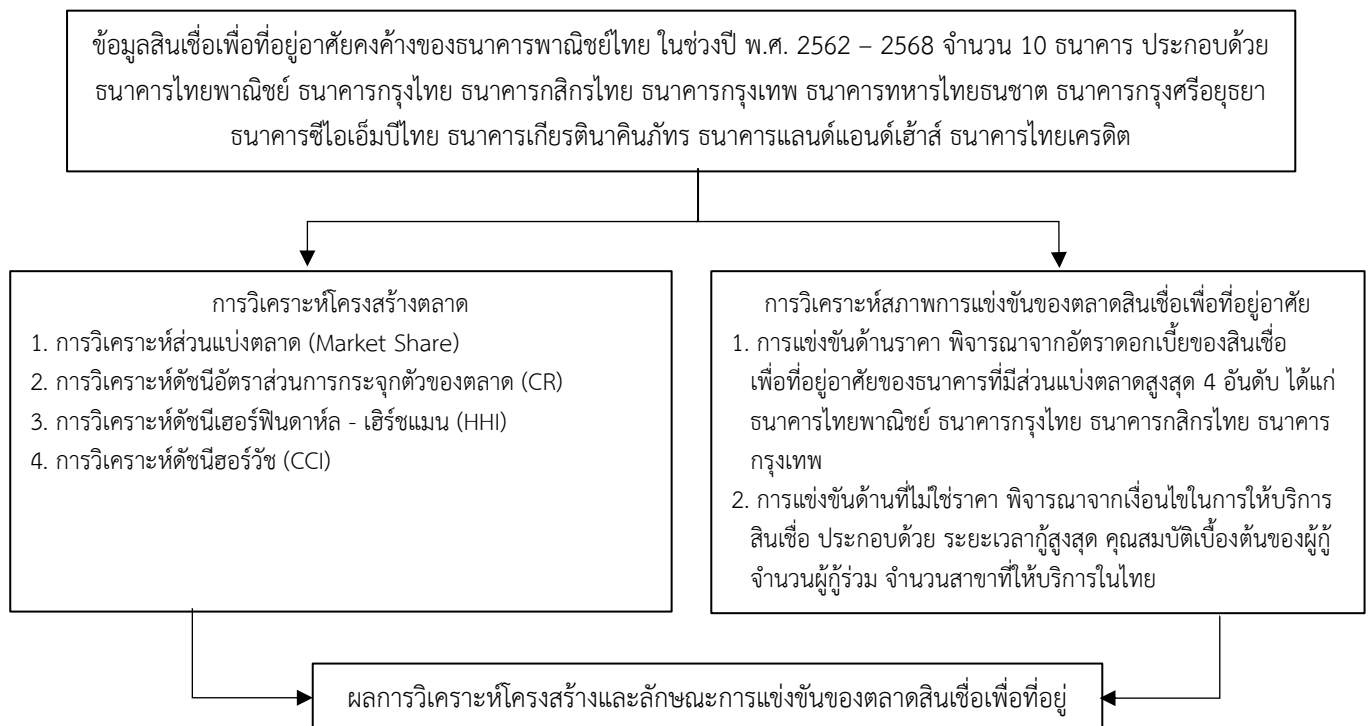
1. เพื่อศึกษาโครงสร้างและระดับการกระจุกตัวของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย
2. เพื่อศึกษาลักษณะการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

การทบทวนวรรณกรรมและกรอบแนวคิดในการวิจัย

กรอบแนวคิดการวิจัยครั้งนี้พัฒนาขึ้นจากการทบทวนแนวคิดโครงสร้างตลาดผู้ขายน้อยราย (Oligopoly) (Bain, 1956; Tirole, 1988) ซึ่งอธิบายลักษณะของตลาดที่มีผู้ประกอบการรายใหญ่เพียงไม่กี่รายและมีการคำนึงถึงพฤติกรรมของคู่แข่งในการตัดสินใจ ร่วมกับแนวคิดโครงสร้างตลาด พฤติกรรมการแข่งขัน และผลการดำเนินงาน ที่ใช้พิจารณาความเชื่อมโยงระหว่างลักษณะโครงสร้างตลาดกับพฤติกรรมการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ โดยจากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวกับการศึกษาการกระจุกตัวของผลิตภัณฑ์สินค้าเพื่อธนาคารพาณิชย์โดยใช้ดัชนีอัตราส่วนการกระจุกตัวของตลาด (Concentration Ratio: CR) ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (Herfindahl-Hirschman Index: HHI) และดัชนีฮอว์ทซ์ (Comprehensive Concentration Index: CCI) พบว่าตลาดสินค้าเพื่อโดยรวมมีการกระจุกตัวระดับปานกลางและมีลักษณะตลาดผู้ขายน้อยราย (ประภัสสร ศรีจำปา และปรีชา วิจิตรธรรมรส, 2565)

ขณะที่กัญญารัตน์ ไชยสงคราม และคณะ (2563) พบว่าการกระจุกตัวของธนาคารพาณิชย์ไทยมีความสัมพันธ์กับปัจจัยทางการเงินในช่วงเวลาที่ผ่านมา เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝาก นอกจากนี้ การศึกษาการแข่งขันและความสามารถในการทำกำไรของธนาคารพาณิชย์ไทยโดยใช้ทั้งดัชนีการกระจุกตัวและดัชนีวัดการแข่งขัน แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของการพิจารณาโครงสร้างตลาดควบคู่กับการแข่งขัน (Paukmongkol, 2024) ซึ่งสำหรับการแข่งขันด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคา มณีรัตน์ พุทธประเสริฐ (2563) ได้ศึกษากลยุทธ์การแข่งขันด้านสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม วงเงินสินเชื่อ ระยะเวลาผ่อนชำระ คุณสมบัติผู้กู้ และช่องทางการให้บริการ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงรูปแบบการแข่งขันที่ครอบคลุมทั้งด้านราคาและเงื่อนไขการให้บริการ

จากการทบทวนงานวิจัยและแนวคิดดังกล่าว ผู้วิจัยได้นำมาสังเคราะห์เป็นกรอบแนวคิดในการวิจัย โดยแบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วนตามวัตถุประสงค์การวิจัย ได้แก่ การศึกษาโครงสร้างและระดับการกระจุกตัวของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงปี พ.ศ. 2562–2568 โดยใช้ข้อมูลสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างในการวิเคราะห์ส่วนแบ่งตลาด (Market Share) อัตราส่วนการกระจุกตัวของตลาด (Concentration Ratio: CR4) ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (Herfindahl-Hirschman Index: HHI) และดัชนีฮอว์ทซ์ (Comprehensive Concentration Index: CCI) ควบคู่กับการศึกษาการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคา โดยพิจารณาอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อ ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดการวิเคราะห์โครงสร้างการแข่งขันของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เพื่อศึกษาโครงสร้างการแข่งขันของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย โดยมีวิธีการดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. ข้อมูลที่ใช้ศึกษา

การศึกษานี้ใช้ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) ซึ่งเป็นข้อมูลอนุกรมเวลา (Time Series Data) รายปี ในช่วงปี พ.ศ. 2562 – 2568 ของธนาคารพาณิชย์ไทยจำนวน 10 แห่ง โดยคัดเลือกจากธนาคารที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรืออยู่ภายใต้กลุ่มธุรกิจการเงินที่มีบริษัทแม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ การศึกษามุ่งวิเคราะห์เฉพาะกลุ่มธนาคารพาณิชย์ 10 แห่งที่คัดเลือกตามเกณฑ์ที่กำหนด โดยไม่ครอบคลุมสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ดังนั้น ผลการวิเคราะห์ระดับการกระจุกตัวจึงสะท้อนเฉพาะกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษา มิใช่ระดับการกระจุกตัวของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยทั้งหมด

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย ประกอบด้วย ข้อมูลสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ส่วนแบ่งการตลาด อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และข้อมูลเงื่อนไขในการให้บริการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และดัชนีที่ใช้ในการวิเคราะห์โครงสร้างตลาด ได้แก่ ดัชนีอัตราส่วนความกระจุกตัวของตลาด (CR) ดัชนีเฮิร์ฟฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (HHI) และดัชนีฮอว์วซ์หรือดัชนีความกระจุกตัวแบบครอบคลุม (CCI)

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษานี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) แบบอนุกรมเวลา (Time Series Data) ในช่วงปี พ.ศ. 2562 – 2568 เป็นระยะเวลา 7 ปี จากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานประจำปีและรายงานทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ งานวิจัย วารสารวิชาการ บทความวิชาการ และรายงานวิเคราะห์จากหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การวิเคราะห์เชิงปริมาณ และการวิเคราะห์เชิงพรรณนา รายละเอียดดังนี้

4.1 การวิเคราะห์เชิงปริมาณ (Quantitative Analysis) เป็นการวิเคราะห์โครงสร้างและระดับการกระจุกตัวของสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยภายในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทยจำนวน 10 แห่งที่ศึกษา โดยใช้ข้อมูลสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างในช่วงปี พ.ศ. 2562–2568 ประกอบด้วยการวิเคราะห์ดังนี้

1) การวิเคราะห์ส่วนแบ่งการตลาด (Market Share) เป็นการคำนวณส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งจากมูลค่าสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของแต่ละธนาคาร เมื่อเทียบกับมูลค่าสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างรวมของธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษา เพื่อใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการวิเคราะห์ระดับการกระจุกตัวของตลาดในขั้นตอนถัดไป ทั้งนี้ ส่วนแบ่งการตลาดที่คำนวณได้เป็นส่วนแบ่งเฉพาะภายในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษา มิใช่ส่วนแบ่งการตลาดของสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยทั้งหมด

2) การวิเคราะห์ดัชนีอัตราส่วนความกระจุกตัวของตลาด (Concentration Ratio: CR) เป็นการวิเคราะห์ระดับการกระจุกตัวของตลาดโดยใช้ดัชนีอัตราส่วนความกระจุกตัวของธนาคารพาณิชย์ 4 อันดับแรก (CR4) ซึ่งคำนวณจากผลรวมของส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงสุด 4 อันดับแรก โดยอาศัยข้อมูลส่วนแบ่งตลาดที่ได้จากการวิเคราะห์ในขั้นตอนแรก เพื่อสะท้อนสัดส่วนสินค้าคงค้างรวมของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 4 อันดับแรก เมื่อเทียบกับยอดสินค้าคงค้างรวมของธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษา

$$\begin{aligned}\text{สูตรการคำนวณ} \quad CR_n &= \sum_{i=1}^n S_i \\ S_i &= \text{ส่วนแบ่งการตลาดของแต่ละธนาคารพาณิชย์} \\ n &= \text{จำนวนของธนาคารพาณิชย์ที่นำมาพิจารณา}\end{aligned}$$

3) การวิเคราะห์ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (Herfindahl-Hirschman Index: HHI) เป็นการวิเคราะห์ระดับการกระจุกตัวของตลาดจากผลรวมกำลังสองของส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง เพื่อสะท้อนระดับการกระจุกตัวของสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยภายในกลุ่มธนาคารที่ศึกษา โดยพิจารณาสัดส่วนสินค้าคงค้างของธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษา

$$\begin{aligned}\text{สูตรการคำนวณ} \quad HHI &= \sum_{i=1}^n S_i^2 \\ S_i &= \text{ส่วนแบ่งการตลาดของแต่ละธนาคารพาณิชย์} \\ n &= \text{จำนวนของธนาคารพาณิชย์ที่นำมาพิจารณา}\end{aligned}$$

4) การวิเคราะห์ดัชนีฮอร์วัทซ์ (Horvath Index หรือ Comprehensive Concentration Index: CCI) เป็นการวิเคราะห์โครงสร้างการแข่งขันของตลาดที่เน้นบทบาทของธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงสุด โดยให้น้ำหนักกับผู้นำตลาดมากกว่าธนาคารรายอื่น ขณะเดียวกันยังนำส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งมาพิจารณาร่วมกัน เพื่อสะท้อนความแตกต่างของสัดส่วนสินค้าคงค้างระหว่างธนาคารขนาดใหญ่และธนาคารรายอื่น รวมถึงระดับการกระจุกตัวภายในกลุ่มธนาคารที่ศึกษา

$$\begin{aligned}\text{สูตรการคำนวณ} \quad CCI &= S_1 + \sum_{j=2}^n S_j^2 (2 - S_j) \\ S_1 &= \text{ส่วนแบ่งการตลาดของธนาคารที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงสุด} \\ S_j &= \text{ผลรวมส่วนแบ่งตลาดของธนาคารรายอื่นทั้งหมด ที่ไม่ใช่ผู้มีส่วนแบ่งตลาดสูงสุด}\end{aligned}$$

4.2 การวิเคราะห์เชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) เป็นการวิเคราะห์ลักษณะการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาของสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเปรียบเทียบข้อมูลของธนาคารพาณิชย์ที่มีสัดส่วนสินค้าคงค้างสูงสุด 4 อันดับแรกภายในกลุ่มธนาคารที่ศึกษา ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงเทพ ซึ่งการแข่งขันด้านราคาพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่การแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคา พิจารณาจากเงื่อนไขการให้บริการสินค้า ได้แก่ ระยะเวลากู้สูงสุด คุณสมบัติเบื้องต้นของผู้กู้ จำนวนผู้กู้รวม และจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการของแต่ละธนาคาร ทั้งนี้ การเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยใช้ข้อมูลอัตรา

ดอกเบี้ยยเฉลี่ย 3 ปีแรกของแต่ละธนาคาร โดยไม่รวมส่วนลดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ซึ่งเป็นเงื่อนไขเฉพาะของบางธนาคาร เพื่อให้การเปรียบเทียบเป็นไปภายใต้เงื่อนไขพื้นฐานของแต่ละธนาคาร

ผลการวิจัย

จากการศึกษาวิจัย พบว่า

1. ผลการศึกษาสภาพการแข่งขันและระดับการกระจุกตัวของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยธนาคารพาณิชย์ไทย

ผลการศึกษาสภาพการแข่งขันและระดับการกระจุกตัวของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย เริ่มจากการวิเคราะห์ส่วนแบ่งการตลาดของธนาคารพาณิชย์ไทยจำนวน 10 แห่ง โดยคำนวณจากยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2562–2568 ดังแสดงในตารางที่ 1 พบว่า ธนาคารไทยพาณิชย์มีส่วนแบ่งการตลาดสูงที่สุดตลอดช่วงเวลาที่ศึกษา โดยมีส่วนแบ่งการตลาดอยู่ระหว่าง 0.23–0.25 รองลงมาคือธนาคารกรุงไทย ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดอยู่ระหว่าง 0.18–0.20 ขณะที่อันดับของธนาคารพาณิชย์รายอื่นมีการเปลี่ยนแปลงในบางปี โดยในปี พ.ศ. 2562 ธนาคารทหารไทยธนชาตมีส่วนแบ่งการตลาดเท่ากับ 0.13 สูงกว่าธนาคารกรุงศรีอยุธยาและธนาคารกรุงเทพ ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดเท่ากับ 0.12 และ 0.11 ตามลำดับ ขณะที่ในปี พ.ศ. 2566 ธนาคารทหารไทยธนชาตมีส่วนแบ่งการตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 0.15 สูงกว่าธนาคารกสิกรไทยและธนาคารกรุงเทพ ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดเท่ากับ 0.13 และ 0.12 ตามลำดับ นอกจากนี้ ในปี พ.ศ. 2568 ธนาคารกรุงเทพและธนาคารทหารไทยธนชาตมีส่วนแบ่งการตลาดเท่ากันที่ 0.12

เมื่อพิจารณายอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างรวมของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 10 แห่ง พบว่าเพิ่มขึ้นจากประมาณ 2.18 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ. 2562 เป็น 2.68 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ. 2568 โดยมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงในบางปี การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวสะท้อนให้เห็นว่า แม้ธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ยังคงมีบทบาทสำคัญภายในกลุ่มที่ศึกษา แต่อันดับและสัดส่วนสินเชื่อคงค้างของธนาคารแต่ละแห่งมีการเปลี่ยนแปลงตลอดช่วงเวลาที่ศึกษา

ตารางที่ 1 สัดส่วนของส่วนแบ่งตลาดของธนาคารพาณิชย์ไทย

(หน่วย: ล้านล้านบาท)

ส่วนแบ่งตลาดของของธนาคารพาณิชย์							
ธนาคารพาณิชย์	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ไทยพาณิชย์	0.25	0.23	0.23	0.23	0.23	0.24	0.23
กรุงไทย	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18	0.19	0.20
กสิกรไทย	0.15	0.16	0.17	0.15	0.13	0.14	0.15
กรุงเทพ	0.11	0.13	0.13	0.13	0.12	0.13	0.12
ไทยธนชาต	0.13	0.12	0.12	0.12	0.15	0.12	0.12
กรุงศรีอยุธยา	0.12	0.12	0.11	0.11	0.10	0.09	0.08
ซีไอเอ็มบีไทย	0.04	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04
เกียรตินาคินภัทร	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02
แลนด์แอนด์เฮาส์	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.03
ไทยเครดิต	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01
ยอดสินเชื่อคงค้างรวม	2.18	2.38	2.50	2.59	2.71	2.65	2.67

ที่มา: ผู้วิจัยคำนวณจากข้อมูลยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่รวบรวมจากหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ในรายงานประจำปีของธนาคารพาณิชย์

หมายเหตุ: ยอดสินเชื่อคงค้างรวมเป็นผลรวมของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของธนาคารพาณิชย์ 10 แห่งที่ศึกษาในแต่ละปี

ตารางที่ 2 อัตราส่วนการกระจุกตัวของยอดคงค้างสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

อัตราส่วนการกระจุกตัวของธนาคาร 4 อันดับแรก (CR4)							
ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ค่าเฉลี่ย
0.71	0.70	0.71	0.69	0.69	0.70	0.70	0.69

ที่มา: การคำนวณโดยผู้วิจัย

จากการพิจารณาตารางที่ 2 พบว่า ดัชนีอัตราส่วนการกระจุกตัวของตลาด 4 อันดับแรก (CR4) ของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.69 โดยมีค่าอยู่ระหว่าง 0.66–0.70 ตลอดช่วงปีที่ศึกษา แสดงให้เห็นว่าธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงเทพ เป็นกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่ครองส่วนแบ่งตลาดรวมกันประมาณร้อยละ 69 ของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด นอกจากนี้ ค่าดัชนี CR4 มีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยในแต่ละปี แสดงให้เห็นว่าโครงสร้างการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความค่อนข้างคงที่ และธนาคารพาณิชย์รายใหญ่มิได้มีบทบาทสำคัญในการครองส่วนแบ่งตลาดอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 3 ค่าดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมนที่คำนวณจากยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ค่าดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล (HHI)							
ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ค่าเฉลี่ย
0.16	0.16	0.16	0.15	0.15	0.15	0.15	0.16

ที่มา: การคำนวณโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 3 พบว่า ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (HHI) ของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2562–2568 มีค่าอยู่ระหว่าง 0.15–0.16 โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.16 แสดงให้เห็นว่าตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลาง ทั้งนี้ ค่าดัชนี HHI มีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยในช่วงปี พ.ศ. 2565–2568 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการกระจายตัวของส่วนแบ่งตลาดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แต่ยังคงอยู่ในระดับปานกลาง

ตารางที่ 4 ค่าดัชนีฮอว์วซ์ที่คำนวณจากยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ค่าดัชนีฮอว์วซ์ (CCI)							
ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	ค่าเฉลี่ย
0.44	0.43	0.42	0.42	0.42	0.42	0.41	0.42

ที่มา: การคำนวณโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 4 พบว่า ดัชนีฮอว์วซ์ (CCI) ของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2562–2568 มีค่าอยู่ระหว่าง 0.41–0.44 โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.42 แสดงให้เห็นว่าตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีการกระจุกตัวของตลาดอยู่ในระดับปานกลาง ทั้งนี้ ค่าดัชนี CCI มีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยจาก 0.44 ในปี พ.ศ. 2562 เป็น 0.41 ในปี พ.ศ. 2568 ซึ่งแสดงให้เห็นว่า แม้ธนาคารพาณิชย์รายใหญ่มิได้มีบทบาทสำคัญในการครองส่วนแบ่งตลาด แต่ธนาคารพาณิชย์รายอื่นยังสามารถรักษาบทบาทในการแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้โครงสร้างตลาดโดยรวมยังคงมีความสมดุลและเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยตลอดช่วงเวลาที่ศึกษา

จากผลการวิเคราะห์ส่วนแบ่งการตลาด (Market Share) ดัชนีอัตราส่วนความกระจุกตัวของตลาด 4 รายแรก (CR4) ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์ล-เฮิร์ชแมน (HHI) และดัชนีฮอว์วซ์ (CCI) พบว่า พบว่า ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยในช่วงปีที่ศึกษา มีธนาคารพาณิชย์รายใหญ่เป็นผู้ครองส่วนแบ่งตลาดหลัก โดยธนาคารพาณิชย์ 4 อันดับแรกมีส่วนแบ่งตลาดรวมประมาณร้อยละ 69 ขณะที่ค่าดัชนี HHI และ CCI สะท้อนว่าตลาดมีการกระจุกตัวในระดับปานกลาง

และมีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยตลอดช่วงเวลาที่ศึกษา ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาผลการวิเคราะห์จากทั้ง 4 ดัชนีร่วมกัน แสดงให้เห็นว่า ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีโครงสร้างตลาดแบบผู้ขายน้อยราย (Oligopoly) โดยธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ยังคงมีบทบาทสำคัญในการครองส่วนแบ่งตลาด ขณะที่ธนาคารพาณิชย์รายอื่นยังคงมีส่วนแบ่งตลาดและสามารถแข่งขันในตลาดได้

2. ผลศึกษาลักษณะการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย

ผลการศึกษาลักษณะการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย พิจารณาจากการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคา

2.1 กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคา

ผลการศึกษาการแข่งขันด้านราคา ซึ่งศึกษาจากการเปรียบเทียบอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 3 ประเภท ในไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2569 ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการที่ได้รับการสนับสนุน สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป และสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์จากสถาบันการเงินอื่น โดยศึกษาจากธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งตลาดสูง 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงเทพ

ตารางที่ 5 อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการที่ได้รับการสนับสนุนจากธนาคาร

อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย			
ธนาคารพาณิชย์	รูปแบบอัตราดอกเบี้ย	MRR หรือ MLR	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี
ไทยพาณิชย์	ปีที่1=2.800% ปีที่2-3=MRR-3.570% หลังจากนั้น MRR-1.550%	MRR=6.575%	2.940%
กรุงไทย	ปีที่1-3=2.900% หลังจากนั้น MLR-1.000%	MLR=6.300%	2.900%
กสิกรไทย	ปีที่1=2.240% ปีที่2-3=MRR-2.810% หลังจากนั้น MRR-1.500%	MRR=6.580%	3.260%
กรุงเทพ	ปีที่1=2.490% ปีที่2-3=MRR-3.170% หลังจากนั้น MRR-1.500%	MRR=6.500%	3.050%

หมายเหตุ: ผู้กู้ที่ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อตามเงื่อนไขธนาคาร จะได้รับส่วนลดอัตราดอกเบี้ยปีแรกร้อยละ 0.50
ที่มา: รวบรวมโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 5 แสดงถึงอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการที่ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 แห่ง มีรูปแบบการกำหนดอัตราดอกเบี้ยแตกต่างกัน โดยทุกธนาคารเสนออัตราดอกเบี้ยพิเศษในช่วงเริ่มต้นของสัญญา ก่อนปรับเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่อ้างอิงกับ MRR หรือ MLR ภายหลัง เมื่อพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยในช่วง 3 ปีแรก พบว่า ธนาคารกรุงไทยเสนออัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยต่ำที่สุดที่ร้อยละ 2.90 รองลงมา ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ร้อยละ 2.94 ธนาคารกรุงเทพ ร้อยละ 3.05 และธนาคารกสิกรไทย ร้อยละ 3.26 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป

อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย			
ธนาคารพาณิชย์	รูปแบบอัตราดอกเบี้ย	MRR หรือ MLR	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี
ไทยพาณิชย์	อัตราดอกเบี้ย = MRR	MRR=6.575%	6.575%
กรุงไทย	เดือนที่1-3=1.900% เดือนที่4-12=2.900% ปีที่2=3.600% ปีที่3=4.600% หลังจากนั้น MLR-1.000%	MLR=6.300%	3.625%
กสิกรไทย	ปีที่1=5.240% ปีที่2-3=MRR+0.220% หลังจากนั้น MRR+1.500%	MRR=6.580%	6.280%
กรุงเทพ	ปีที่1-3=MRR-1.250% หลังจากนั้น MRR-0.500%	MRR=6.500%	5.250%

หมายเหตุ: ผู้กู้ที่ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อตามเงื่อนไขธนาคาร จะได้รับส่วนลดอัตราดอกเบี้ยปีแรกร้อยละ 0.50
ที่มา: รวบรวมโดยผู้วิจัย

เมื่อพิจารณาตารางที่ 6 พบว่า ธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 แห่ง มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไปแตกต่างกัน โดยบางธนาคารกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ในช่วงเริ่มต้นของสัญญา ขณะที่บางธนาคารใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่อ้างอิงกับ MRR หรือ MLR ตั้งแต่เริ่มต้น เมื่อพิจารณาอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรก พบว่า ธนาคารกรุงไทยเสนออัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยต่ำที่สุดที่ร้อยละ 3.62 รองลงมา ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ร้อยละ 5.25 ธนาคารกสิกรไทย ร้อยละ 6.28 และธนาคารไทยพาณิชย์ ร้อยละ 6.58 ตามลำดับ

ตารางที่ 7 อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้ารีไฟแนนซ์

อัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย			
ธนาคารพาณิชย์	รูปแบบอัตราดอกเบี้ย	MRR หรือ MLR	อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี
ไทยพาณิชย์	ปีที่1=1.990% ปีที่2-3=4.615% หลังจากนั้น MRR-1.550%	MRR=6.575%	3.740%
กรุงไทย	ปีที่1=1.830% ปีที่2=2.980% ปีที่3=3.860% หลังจากนั้น MLR-0.825%	MLR=6.300%	2.890%
กสิกรไทย	ปีที่1=2.240% ปีที่2-3=MRR-2.810% หลังจากนั้น MRR-1.50%	MRR=6.580%	3.260%
กรุงเทพ	ปีที่1=2.490% ปีที่2-3=MRR-3.170% หลังจากนั้น MRR-1.500%	MRR=6.500%	3.050%

หมายเหตุ: ผู้กู้ที่ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อตามเงื่อนไขธนาคาร จะได้รับส่วนลดอัตราดอกเบี้ยปีแรกร้อยละ 0.50
ที่มา: รวบรวมโดยผู้วิจัย

ผลการศึกษาในตารางที่ 7 แสดงให้เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยในช่วง 3 ปีแรกของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้ารีไฟแนนซ์ของธนาคารทั้ง 4 แห่ง มีความแตกต่างกัน โดยทุกธนาคารกำหนดอัตราดอกเบี้ยพิเศษในช่วงเริ่มต้นของสัญญา ซึ่งธนาคารกรุงไทยเสนออัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยต่ำที่สุดที่ร้อยละ 2.89 รองลงมา ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ร้อยละ 3.05 ธนาคารกสิกรไทย ร้อยละ 3.26 และธนาคารไทยพาณิชย์ ร้อยละ 3.74 ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับรีไฟแนนซ์ของทุกธนาคารอยู่ในระดับต่ำกว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป

2.2 กลยุทธ์การแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา

ผลการศึกษาการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา ซึ่งศึกษาจากการเปรียบเทียบเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งตลาดสูง 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงเทพ โดยพิจารณาจากระยะเวลาสูงสุด รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้ จำนวนผู้กู้สูงสุด และจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการ

ตารางที่ 8 เงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์	ระยะเวลาสูงสุด	รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้	จำนวนผู้กู้ (คน)	จำนวนสาขา
ไทยพาณิชย์	30 ปี (อายุรวมไม่เกิน 65 ปี)	รายได้ไม่น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน	4 5	593
กรุงไทย	40 ปี (อายุรวมไม่เกิน 70 ปี)	ไม่กำหนดรายได้ขั้นต่ำ	4	923
กสิกรไทย	30 ปี (อายุรวมไม่เกิน 70 ปี)	รายได้ไม่น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน	3 5	720
กรุงเทพ	พนักงานประจำ 35 ปี (อายุรวมไม่เกิน 65 ปี) ธุรกิจส่วนตัว 30 ปี (อายุรวมไม่เกิน 70 ปี)	รายได้ไม่น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน	4	711

หมายเหตุ: ทุกธนาคารกำหนดให้ผู้กู้ต้องมีสัญชาติไทยและมีอายุไม่ต่ำกว่า 20 ปี

ที่มา: จากการรวบรวมโดยผู้วิจัย

จากตารางที่ 8 แสดงการเปรียบเทียบเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 แห่ง พบว่า ธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งมีการกำหนดเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแตกต่างกันทั้งในด้านระยะเวลาสูงสุด รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้ จำนวนผู้กู้รวม และจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการ โดยธนาคารกรุงไทยกำหนดระยะเวลาสูงสุด 40 ปี และมีจำนวนสาขามากที่สุด 923 สาขา อีกทั้งไม่ได้กำหนดรายได้ขั้นต่ำของผู้กู้อย่างชัดเจน ขณะที่ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงเทพ กำหนดรายได้ขั้นต่ำของผู้กู้ไม่น้อยกว่า 15,000 บาทต่อเดือน สำหรับจำนวนผู้กู้รวม พบว่า ธนาคารส่วนใหญ่กำหนดได้ไม่เกิน 4 คน ยกเว้นธนาคารกสิกรไทยที่กำหนดผู้กู้รวมได้ไม่เกิน 3 คน สะท้อนให้เห็นว่าธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งมีการกำหนดเงื่อนไขการให้บริการที่แตกต่างกันตามนโยบายและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

จากผลการวิเคราะห์กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคา พบว่า ธนาคารพาณิชย์ทั้ง 4 แห่งใช้กลยุทธ์การแข่งขันที่ต่างกันเพื่อสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน โดยในการแข่งขันด้านราคา พบว่า ธนาคารกรุงไทยมีความโดดเด่นจากการเสนออัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยต่ำที่สุดทั้งสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการที่ได้รับการสนับสนุนสำหรับกลุ่มลูกค้าทั่วไป และสินเชื่อเพื่อรีไฟแนนซ์ ขณะที่การแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคา แต่ละธนาคารมีความแตกต่างกันด้านเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อ เช่น ระยะเวลา รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้ จำนวนผู้กู้รวม และจำนวนสาขา ส่งผลให้แต่ละธนาคารสามารถสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันและสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์และบริการในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

อภิปรายผล

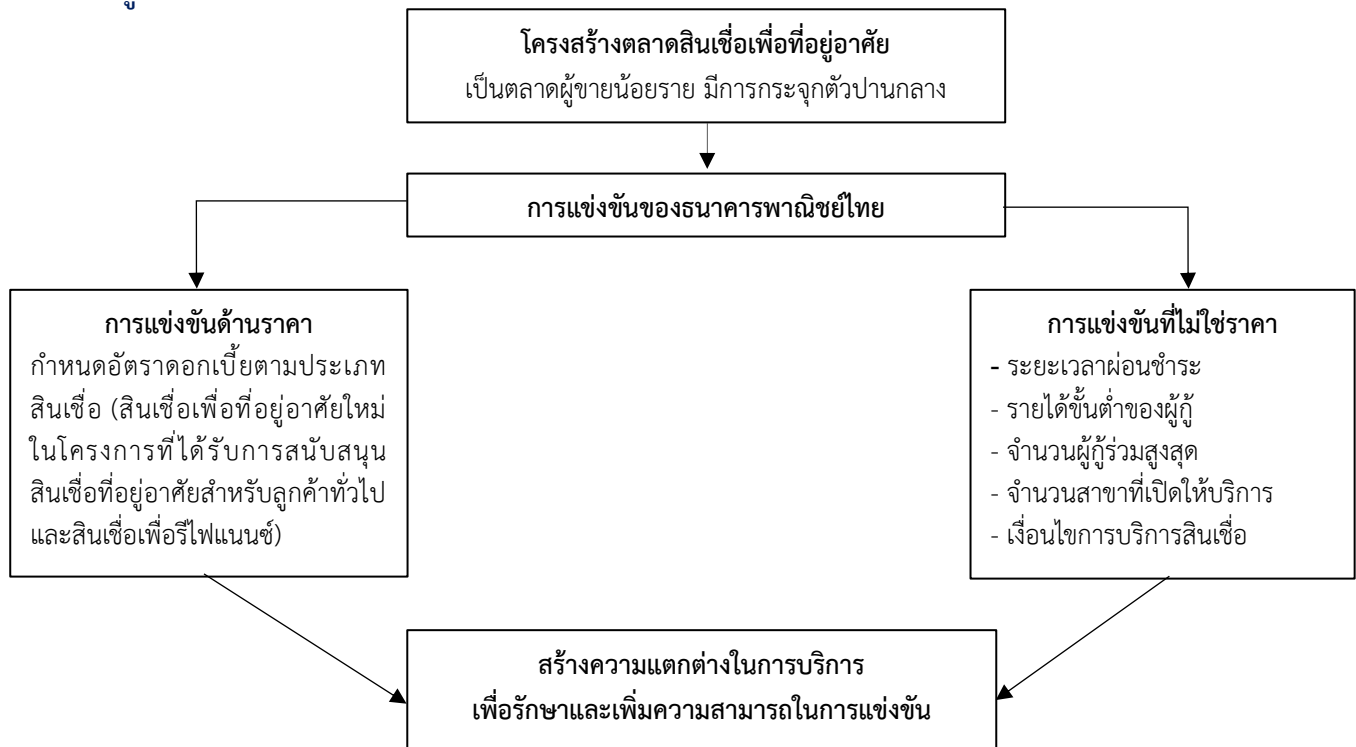
จากผลการศึกษาวิจัย สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1. ผลการศึกษาโครงสร้างและระดับการกระจุกตัวของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยภายในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ไทย 10 แห่งที่ศึกษา มีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลาง โดยเมื่อพิจารณาร่วมกันจากส่วนแบ่งตลาด ดัชนีอัตราส่วนการกระจุกตัวของตลาด 4 อันดับแรก (CR4) ดัชนีเฮอร์ฟินดาห์-เฮิร์ชแมน (HHI) และดัชนีลอว์ (CCI) พบว่า ค่า CR4 เฉลี่ยเท่ากับ 0.69 สะท้อนให้เห็นว่าธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ยังคงมีบทบาทสำคัญในตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย โดยธนาคารไทยพาณิชย์มีส่วนแบ่งการตลาดสูงที่สุดตลอดช่วงเวลาการศึกษา ขณะที่อันดับส่วนแบ่งการตลาดของธนาคารพาณิชย์รายอื่นมีการเปลี่ยนแปลงในบางปี ส่งผลให้องค์ประกอบของธนาคารพาณิชย์ที่มีส่วนแบ่งการตลาดสูงสุด 4 อันดับแรกแตกต่างกันในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม ค่า HHI และ CCI มีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบระหว่างปีแรกและปีสุดท้ายของการศึกษา สะท้อนให้เห็นว่าส่วนแบ่งการตลาดภายในกลุ่มธนาคารพาณิชย์ที่ศึกษามีการกระจายตัวมากขึ้นเล็กน้อย ธนาคารพาณิชย์รายอื่นยังคงสามารถรักษาส่วนแบ่งตลาดและให้บริการสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้โครงสร้างตลาดยังคงมีการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการหลายราย ภายใต้ลักษณะตลาดผู้ขายน้อยราย ทั้งนี้ การลดลงของค่าดัชนีการกระจุกตัวไม่ได้หมายความว่าระดับการแข่งขันเพิ่มขึ้นโดยตรง เนื่องจากการแข่งขันยังขึ้นอยู่กับพฤติกรรมและกลยุทธ์ของธนาคารพาณิชย์แต่ละแห่งด้วย ผลการศึกษาดังกล่าวสอดคล้องกับงานวิจัยของ ประภัสสร ศรีจำปา และปรีชา วิจิตรธรรมรส (2565) ที่ศึกษาการกระจุกตัวของผลิตภัณฑ์สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และพบว่า สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยและสินค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ รวมถึงสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย มีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลางและมีลักษณะโครงสร้างตลาดแบบผู้ขายน้อยราย ขณะที่ ภัฏญารัตน์ ไชยสงคราม และคณะ (2563) พบว่า การกระจุกตัวของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยในปัจจุบันได้รับอิทธิพลจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราดอกเบี้ยเงินฝาก ผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ และระดับการกระจุกตัวในช่วงเวลาที่ผ่านมา ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการกระจุกตัวของตลาดธนาคารพาณิชย์อาจเกี่ยวข้องกับปัจจัยทางการเงินร่วมด้วย นอกจากนี้ ยังสามารถเชื่อมโยงกับแนวทางการศึกษาของ Paukmongkol (2024) ที่ศึกษาโครงสร้างตลาดและการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ไทย โดยใช้ทั้งดัชนีการกระจุกตัวและดัชนีการแข่งขัน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของการพิจารณาโครงสร้างตลาดควบคู่กับระดับการแข่งขัน เนื่องจากดัชนีการกระจุกตัวเพียงอย่างเดียวไม่สามารถอธิบายระดับการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ได้ทั้งหมด

2. ผลการศึกษาลักษณะการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาของตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทย พบว่า ตลาดสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีการแข่งขันทั้งด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคา โดยการแข่งขันด้านราคาปรากฏจากการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันตามประเภทของสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการที่ได้รับการสนับสนุนจากธนาคาร สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป และสินค้าเพื่อรีไฟแนนซ์ ส่วนการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาปรากฏจากความแตกต่างของเงื่อนไขการให้บริการทั้งในด้านระยะเวลาผ่อนชำระ รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้ จำนวนผู้กู้ร่วมสูงสุด และจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการในประเทศไทย ทั้งนี้ อาจเป็นเพราะสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทมีวัตถุประสงค์ในการปล่อยสินเชื่อ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และระดับความเสี่ยงที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์กำหนดอัตราดอกเบี้ยให้สอดคล้องกับความเสี่ยงของสินค้าแต่ละประเภท โดยสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ในโครงการที่ได้รับการสนับสนุนจากธนาคารและสินค้าเพื่อรีไฟแนนซ์มีอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปี ต่ำกว่าสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป เนื่องจากสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการที่ได้รับการสนับสนุนเกิดจากร่วมมือระหว่างธนาคารกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่สินค้าเพื่อรีไฟแนนซ์มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยในระดับที่สามารถแข่งขันได้ เพื่อดึงดูดให้ผู้กู้โอนย้ายสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่น ขณะที่สินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับลูกค้าทั่วไป ธนาคารจะพิจารณาความเสี่ยงของผู้กู้ร่วมกับคุณภาพและสภาพคล่องของหลักประกัน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันอาจมีมูลค่าและความสามารถในการเปลี่ยนเป็นเงินสดแตกต่างกัน จึงส่งผลให้มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยในระดับสูงกว่าสินค้าอีกสองประเภท ดังนั้น แม้ว่าการกำหนดอัตราดอกเบี้ยจะเป็นเครื่องมือสำคัญในการแข่งขันด้านราคา แต่ธนาคารพาณิชย์ยังใช้เงื่อนไขการให้บริการควบคู่กัน เพื่อสร้างความแตกต่างในการแข่งขันและตอบสนองความต้องการของลูกค้า

แต่ละกลุ่ม ซึ่งสอดคล้องกับ นริศรา ลันสุชีพ (2555) พบว่า ธนาครพาณิชย์ใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาโดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมของสินเชื่อให้เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย อีกทั้งยังสอดคล้องกับ มณีนรีรัตน์ พุทประเสริฐ (2563) พบว่า ธนาครพาณิชย์มีการใช้กลยุทธ์ทั้งด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคา โดยกลยุทธ์ที่ไม่ใช่ราคามีการกำหนดเงื่อนไขการให้บริการ เช่น วงเงินสินเชื่อ ระยะเวลาผ่อนชำระ คุณสมบัติเบื้องต้นของผู้กู้ จำนวนผู้กู้ทั้งหมด และระยะเวลาในการพิจารณาสินเชื่อ

องค์ความรู้ใหม่



ภาพที่ 3 องค์ความรู้ใหม่

จากการศึกษา พบว่า ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาครพาณิชย์ไทยมีลักษณะเป็นตลาดผู้ขายน้อยราย และมีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลาง โดยการแข่งขันในตลาดยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องผ่านการใช้กลยุทธ์ทั้งด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคา ซึ่งการแข่งขันด้านราคาสะท้อนผ่านการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันตามประเภทของสินเชื่อ ขณะที่การแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาสะท้อนผ่านการกำหนดเงื่อนไขการให้บริการ เช่น ระยะเวลาผ่อนชำระ รายได้ขั้นต่ำของผู้กู้ จำนวนผู้กู้ร่วม และจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการ ดังนั้น องค์ความรู้ใหม่จากการศึกษาค้นคว้านี้ คือ การอธิบายว่า ภายใต้โครงสร้างตลาดผู้ขายน้อยรายที่มีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลาง ธนาครพาณิชย์ไม่ได้แข่งขันด้วยราคาเพียงอย่างเดียว แต่ใช้การแข่งขันด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคาควบคู่กัน เพื่อสร้างความแตกต่างของบริการ รักษาส่วนแบ่งตลาด และเพิ่มความสามารถในการแข่งขันภายใต้การบริหารความเสี่ยงของแต่ละธนาคาร

สรุปผลการวิจัย

จากการศึกษาโครงสร้างการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาครพาณิชย์ไทย พบว่า ตลาดมีลักษณะเป็นตลาดผู้ขายน้อยรายและมีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลาง แม้ว่าธนาครพาณิชย์ขนาดใหญ่จะยังคงครองส่วนแบ่งตลาดในสัดส่วนสูง แต่ธนาครพาณิชย์รายอื่นยังสามารถแข่งขันได้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ตลาดยังคงมีการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการหลายราย ภายใต้โครงสร้างตลาดดังกล่าว ธนาครพาณิชย์ใช้ทั้งการแข่งขันด้านราคาและการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาเป็นกลยุทธ์ในการสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน โดยการแข่งขันด้านราคาปรากฏผ่านการกำหนดอัตรา

ดอกเบี๋ยที่แตกต่างกันตามประเภทของสินเชื่อ ขณะที่การแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาปรากฏผ่านการกำหนดเงื่อนไขการให้บริการที่แตกต่างกัน เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของลูกค้าและระดับความเสี่ยงของสินเชื่อแต่ละประเภท ดังนั้นการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจึงไม่ได้ขึ้นอยู่กับการแข่งขันด้านราคาเพียงอย่างเดียว แต่เป็นการแข่งขันเชิงกลยุทธ์ที่ผสมผสานทั้งด้านราคาและด้านที่ไม่ใช่ราคา เพื่อสร้างความแตกต่างในการให้บริการรักษาส่วนแบ่งตลาด และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย

เนื่องจากผลการศึกษาพบว่า ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ไทยมีลักษณะเป็นตลาดผู้ขายน้อยรายและมีการกระจุกตัวของตลาดในระดับปานกลาง ซึ่งสะท้อนว่าธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ยังคงมีบทบาทสำคัญในการครองส่วนแบ่งตลาดและอาจมีอำนาจทางการตลาดสูงกว่าธนาคารรายอื่น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงควรติดตามระดับการกระจุกตัวของตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันการลดลงของระดับการแข่งขัน ส่งเสริมการแข่งขันที่เป็นธรรม และเพิ่มทางเลือกของผู้บริโภคในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2. ข้อเสนอแนะเชิงกลยุทธ์ของธนาคารพาณิชย์

2.1 ด้านการแข่งขันด้านราคา เนื่องจากผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยแตกต่างกันตามประเภทของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์ควรกำหนดอัตราดอกเบี้ยและออกแบบผลิตภัณฑ์สินเชื่อให้เหมาะสมกับลักษณะของลูกค้า ระดับความเสี่ยง และคุณภาพของหลักประกัน เพื่อให้สามารถแข่งขันได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งรักษาสสมดุลระหว่างการขยายสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยง

2.2 ด้านการแข่งขันที่ไม่ใช่ราคา เนื่องจากผลการศึกษาพบว่า ธนาคารพาณิชย์ใช้เงื่อนไขการให้บริการเป็นเครื่องมือสำคัญในการแข่งขัน ดังนั้น ธนาคารพาณิชย์ควรพัฒนาเงื่อนไขและรูปแบบการให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่ม เพื่อสร้างความแตกต่างและเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาว

3. ข้อเสนอแนะด้านการวิจัยครั้งต่อไป

3.1 ควรขยายขอบเขตการศึกษาให้ครอบคลุมผู้ให้บริการสินเชื่อประเภทอื่น เช่น สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ และผู้ให้บริการสินเชื่อดิจิทัล เพื่อเปรียบเทียบระดับการแข่งขันของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในภาพรวม

3.2 ผู้ศึกษาอาจทำการศึกษาผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยนโยบาย มาตรการกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย หรือมาตรการภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อโครงสร้างตลาดและพฤติกรรมการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์ในแต่ละช่วงเวลา

3.3 ผู้ศึกษาอาจทำการศึกษาปัจจัยการแข่งขันด้านที่ไม่ใช่ราคาในมิติอื่นเพิ่มเติม เช่น คุณภาพการให้บริการ ความพึงพอใจของผู้ใช้บริการ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีดิจิทัล หรือการพัฒนาผลิตภัณฑ์สินเชื่อ เพื่อขยายองค์ความรู้เกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของธนาคารพาณิชย์

เอกสารอ้างอิง

- กัญญารัตน์ ไชยสงคราม, ชิดชนก วงศ์เครือ, อารยา อริยา, จิระประภา คำราช และ ประเสริฐ ยิ่งปากน้ำ. (2563). การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางการเงินและการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย. *วารสารการบัญชีและการจัดการ*, 12(2), 54–70.
- ธนาคารกรุงเทพ. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารกรุงเทพ. สืบค้นจาก https://www.bangkokbank.com/-/media/files/investor-relations/56-1onereport/2025/56-1_onereport2025_th.pdf.
- _____. (2569). อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านหลวง. สืบค้นจาก https://www.bangkokbank.com/-/media/files/personal/my-home/home-loan/productcatalog-salesheet/homeloan_all.pdf.
- ธนาคารกรุงไทย. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารกรุงไทย. สืบค้นจาก https://krungthai.com/Download/investorrelations/InvestorRelationsDownload_271ar_krungthai_2025_th.pdf.
- _____. (2569). อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านกรุงไทย. สืบค้นจาก <https://krungthai.com/th/personal/loan/housing-loan/16>.
- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารกรุงศรีอยุธยา. สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com/getmedia/02cf2e95-6c8d-40a4-a394-28a22d890373/one-report-2025-th.PDF>.
- ธนาคารกสิกรไทย. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารกสิกรไทย. สืบค้นจาก https://www.kasikornbank.com/th/ir/finaninforeports/pages/financialreports.aspx?utm_source=chatgpt.com.
- _____. (2569). รายละเอียดดอกเบี้ยสินเชื่อบ้าน. สืบค้นจาก <https://www.kasikornbank.com/th/personal/loan/homeloan/pages/home.aspx>.
- ธนาคารเกียรตินาคินภัทร. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารเกียรตินาคินภัทร. สืบค้นจาก <https://kkp.listedcompany.com/misc/one-report/kkp-one-report2025-th.pdf>.
- ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารซีไอเอ็มบีไทย. สืบค้นจาก https://www.cimbthai.com/content/dam/cimbth/personal/documents/investor-relations/annualreport/th/One20Report%202568%20CIMB_website_24-03-2026.pdf.
- ธนาคารทหารไทยธนชาต. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารทหารไทยธนชาต. สืบค้นจาก <https://media.ttbbank.com/1/irannualreport/7945-th.pdf>.
- ธนาคารไทยเครดิต. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารไทยเครดิต. สืบค้นจาก <https://investor.thaicreditbank.com/th/document/viewer/188280/form-56-1-one-report-2025-e-one-report>.
- ธนาคารไทยพาณิชย์. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารไทยพาณิชย์. สืบค้นจาก <https://investor.scbx.com/th/document/viewer/187381/annual-report-2025-form-56-1-one-report>.
- _____. (2569). อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อบ้าน. สืบค้นจาก https://www.scb.co.th/th/personalbanking/loans/home-loans/scb-new-loan.html?utm_campaign=dmo_ret_nhl_awo_026&utm_source=gg_sem&utm_medium=paid&utm_content=brand&gad_source=1.html.
- ธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์. (2568). รายงานประจำปีของธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์. สืบค้นจาก [https://www.lhbank.co.th/getattachment/7d508236-f021-44b8-be27-1f6ec3f71ba7/investor-relations-annual-reports-content-Annual-Report-2024-\(1\)](https://www.lhbank.co.th/getattachment/7d508236-f021-44b8-be27-1f6ec3f71ba7/investor-relations-annual-reports-content-Annual-Report-2024-(1)).

- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2568ก). เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์. สืบค้นจาก https://app.bot.or.th/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?reportID=891.
- _____. (2568ข). ธปท. ผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว เพื่อประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์. สืบค้นจาก <https://www.bot.or.th/th/news-and-media/news/news-20250320.html>.
- _____. (2569). เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ [ชุดข้อมูลสถิติ]. https://app.bot.or.th/BTWS_STAT/statistics/BOTWEBSTAT.aspx?language=TH&reportID=1005.
- นริศรา ลันสุชีพ. (2555). กลยุทธ์การแข่งขันด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินกับพฤติกรรมการเลือกใช้บริการของกลุ่มผู้บริโภค. (เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- ประภัสสร ศรีจำปา และ ปรีชา วิจิตรธรรมรส. (2565). การกระจุกตัวด้านการตลาดของผลิตภัณฑ์สินเชื่อ ของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. *วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยราชภัฏภูเก็ต*, 18(1), 20–40.
- มณีนรัตน์ พุทธประเสริฐ. (2563). กลยุทธ์การแข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์. (เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์).
- ศูนย์วิจัยกรุงศรี. (2568). *แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทย ปี 2568-2570*. สืบค้นจาก <https://www.krungsri.com/th/research/industry/summary-outlook/thailand-industry-outlook-summary-2025-2027>.
- Bain, J. S. (1956). *Barriers to New Competition: Their Character and Consequences in Manufacturing Industries*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Paukmongkol, W. (2024). Competition and Profitability of Commercial Banks in Thailand under The Financial Sector Master Plan Phase II-III. *Asia Social Issues*, 18(1), e267949.
- Tirole, J. (1988). *The Theory of Industrial Organization*. Cambridge, MA: MIT Press.