

บทบาทของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงิน | คหการ



นายทัฬหี สิริโกติ

ศูนย์วิทยพัทยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา | คหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชาเลคการ

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2537

ISBN 974-584-323-7

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I17296924

SECONDARY MORTGAGE MARKET'S ROLE ON HOUSING FINANCIAL SYSTEM DEVELOPMENT



Mr. Than Siripokee



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Housing Development

Department of Housing

Graduate School

Chulalongkorn University

1994

ISBN 974-584-323-7

หัวข้อวิทยานิพนธ์ บทบาทตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงินเคหการ
โดย นายทัฬหี สิริโกศล
ภาควิชา สถาบันดุษฎีนิพนธ์
อาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ

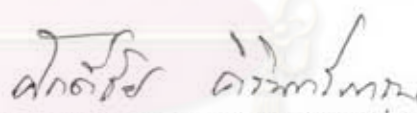


บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต


..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(ศาสตราจารย์ ดร.ถาวร วัชรภักย์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย คีรินทร์ภาณุ)


..... กรรมการ
(อาจารย์สุชาดา กิรกุล)


..... กรรมการ
(อาจารย์สิริวัฒน์ พรหมบุรี)

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พิมพ์ต้นฉบับบทคัดย่อวิทยานิพนธ์ภายในกรอบสี่เหลี่ยมนี้เพียงแผ่นเดียว

ทัฬหี สิริโกตี : บทบาทของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงินเคหการ (SECONDARY MORTGAGE MARKET'S ROLE ON HOUSING FINANCIAL SYSTEM DEVELOPMENT) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ, 134 หน้า. ISBN 974-584-323-7

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อการศึกษาาระบบการเงินเคหการ โดยเฉพาะระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในปัจจุบันรวมถึงปัญหาต่าง ๆ ของระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้การวิจัยยังศึกษาถึงบทบาทการดำเนินงาน และการแก้ปัญหาทั้งของภาครัฐและภาคเอกชนต่อระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน รวมถึงการศึกษาแนวคิด ผลดี ผลเสีย และข้อจำกัดของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในต่างประเทศเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการพัฒนาตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

การวิจัยนี้นอกจากการศึกษาสภาพทั่ว ๆ ไป ของระบบการเงินเคหการของต่างประเทศ ซึ่งมีสถาบันการเงินเฉพาะในตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากมีข้อจำกัดของกฎหมายในการทำธุรกิจข้ามรัฐ จึงทำให้เงินทุนไม่มีสภาพคล่องเท่าที่ควร และสถาบันการเงินเฉพาะมีปัญหาด้านเงินทุนจึงเกิดตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับสถาบันการเงินในตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย การศึกษาในขั้นต้นเป็นการศึกษาจากรายงาน และเอกสารจากหน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งเอกสารตำราทางวิชาการจากทั้งภายในและภายนอกประเทศ นอกจากนี้ยังเก็บรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมโดยใช้แบบสอบถามในการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของบุคคลที่เกี่ยวข้อง 3 กลุ่ม คือ กลุ่มนักวิชาการ กลุ่มผู้ประกอบการ และกลุ่มสถาบันการเงิน โดยนำทั้งข้อมูลเบื้องต้นและข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาวิเคราะห์หาแนวทางที่เป็นไปได้ของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

จากการศึกษาวิจัย สรุปร่วมมีความเป็นไปได้หรือมีความเหมาะสมในการพัฒนาตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย ซึ่งในระบบนี้จะมีผลดีต่อสถาบันการเงินทั้งที่เป็นผู้ขายและผู้ซื้อในด้านสภาพคล่อง และมีช่องทางในการลงทุนมากขึ้น ฯลฯ นอกจากนี้ในด้านระบบการเงินโดยรวมจะมีการพัฒนาขึ้น ซึ่งในการเกิดของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยจำเป็นต้องมีองค์กรหรือหน่วยงานใหม่เกิดขึ้น หรืออาจใช้องค์กรในปัจจุบันแต่เพิ่มขอบเขตในการดำเนินงานให้เหมาะสม เช่น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ธนาคารออมสิน ซึ่งสถาบันการเงินเหล่านี้มีความสามารถในการระดมทุน และสถาบันการเงินอื่น ๆ จะมีบทบาทและหน้าที่ในตลาดรองดังนี้ สถาบันการเงินที่เป็นฝ่ายขาย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์, สถาบันการเงินท้องถิ่น, เครดิตฟองซิเอร์, สหกรณ์ออมทรัพย์, บริษัทเงินทุนฯ สถาบันการเงินที่เป็นฝ่ายซื้อ เช่น ธนาคารพาณิชย์, บริษัทกองทุนบำเหน็จ, บริษัทประกันชีวิต, กองทุนประกันสังคม, กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติสถาบันต่าง ๆ อาจทำหน้าที่ได้ทั้งผู้ขาย และผู้ซื้อขึ้นกับความจำเป็นทางโครงสร้างทางการเงิน แต่ธุรกรรมต่าง ๆ จะเกิดขึ้นได้ รัฐเองต้องให้ความร่วมมืออย่างจริงจังในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นกฎหมาย ระบบบัญชี ภาษีอากร และอื่น ๆ ซึ่งตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยจะมีประโยชน์ต่อการพัฒนาระบบการเงินให้มีความมั่นคง และท้ายสุดจะมีผลต่อการพัฒนาและขยายตัวของระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยรวม อันส่งผลต่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย



ภาควิชา.....เลขนการ.....
สาขาวิชา.....เลขนการ.....
ปีการศึกษา.....2536.....

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



: MAJOR
KEY WORD:

THAN SIRIPOKKEE : SECONDARY MORTGAGE MARKET'S ROLE ON HOUSING
FINANCIAL SYSTEM DEVELOPMENT. THESIS ADVISOR : ASSO.PROF.SAKCHAI
KIRINPANU, Ed.D. 134 pp. ISBN 974-584-323-7

The purpose of this research is to study housing financial system particularly current Thailand housing loan system and its various problems. In addition, the research does study the roles of both private and government sectors in solving housing loan system; and also examines thinking methods and limitations of secondary markets in foreign countries in order to develop the secondary market in Thailand. The study examines general environment of overseas housing system, which have specific financial inst. in primary markets. Since there exists certain laws limiting doing businesses across states, those specific financial inst. have had hard time finding capital. Hence, secondary markets have come into play for the efficiency of housing loans in the primary markets. This research primarily studies from reports and documents. Additionally, the study also includes distributing questionnaires to three groups that is, academics, real estate developers and financial inst. Therefore the research does integrate primary as well as secondary information analyzing the possibility of developing the secondary market in Thailand.

The study concludes that the development of secondary market in Thailand is possible and suitable. The market would produce benefits for financial inst. in regard of liquidity. In addition, financial perimeter will also be developed and expanded to various services. As a result, a new organization must be created or existing ones must be suitably modified to support the development of secondary market. Mutual fund management securities company and the GSB, for example, are among highly capable financial inst. in mobilizing funds. Financial inst. expected to have prominent roles in the secondary market are : Selling Financial Inst. ; GHB, Local Financial Inst. Creditfoncier, Co-ops Buying Financial Insti. ; Commercial Banks, Pension Funds, Provident Funds, Nevertheless, in practice each inst. can set as seller or buyer, depending on the necessity of financial structure. But various activities would be able to proceed if only the government fully gives its support in solving several obstacles such as laws, taxes and etc. The secondary market will tremendously create benefits in developing the strength of Thailand financial system as a whole, particularly, the expansion of housing market.

ภาควิชา.....เศรษฐการ.....
สาขาวิชา.....เศรษฐการ.....
ปีการศึกษา.....2536.....
ลายมือชื่อนิสิต.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....Sakchai Kirinpanu.....
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง "บทบาทของตลาดรองเงินที่อยู่อาศัยในการพัฒนาระบบการเงินเคหการ" นี้ สำเร็จลุล่วงด้วยดี เนื่องจากได้รับความกรุณาจาก รองศาสตราจารย์ ศักดิ์ชัย ศิริจันทร์ภาณุ อาจารย์ที่ปรึกษา ซึ่งเป็นผู้ให้ข้อเสนอแนะ และข้อคิดต่างๆ ที่เป็นประโยชน์และน่าสนใจ สำหรับเป็นข้อมูลประกอบการเขียนวิทยานิพนธ์ นอกจากนี้ยังเป็นผู้ผลักดันและให้กำลังใจแก่ผู้เขียนมาโดยตลอด

นอกจากนี้ขอขอบพระคุณ คุณพลภก กฤตยานวัช, คุณจุฬาลักษณ์ จุฬคุปต์ จากธนาคารอาคารสงเคราะห์ คุณณลินี แสงสุพรรณ จากการเคหะแห่งชาติ และ คุณประชา ตันตสูติ (ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ สินเอเซีย) ที่ให้ความสะดวกในการค้นคว้าหาข้อมูลประกอบ และการยืมหนังสือ ทั้งนี้ ขอขอบพระคุณ คุณสุชาดา กิริกุล (ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารแห่งประเทศไทย) และคุณสิริวัฒน์ พรหมบุรี (ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์) ที่กรุณาให้เกียรติมาเป็นกรรมการร่วมสอบวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ และขอขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์ทัต ซึ่งนอกจากร่วมเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์แล้วยังให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เขียนตลอดมา

ท้ายนี้ขอขอบพระคุณ คุณวีระศักดิ์-คุณฐวีวรรณ ฉันทกานันท์ ในการช่วยประมวลผลข้อมูลด้วยคอมพิวเตอร์ คุณสุชาดา ทิปประสาน, คุณวิชา ศรีนวกุล, คุณกนกวัลย์ ศรีบัณฑิต, คุณวิชิต ธรรมการฐิติคุณ และคุณโอฬาร กลีบพุด ที่มีส่วนช่วยเหลือในการจัดทำวิทยานิพนธ์นี้เป็นอย่างสูง



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ก
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	ข
กิตติกรรมประกาศ	ค
สารบัญตาราง	ง
สารบัญแผนภูมิ	ฉ
บทที่	
1 บทนำ	1
ความเป็นมาของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการศึกษา	4
ขอบเขตของการศึกษา	5
วิธีดำเนินการศึกษา	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
นิยามศัพท์	7
2 ระบบการเงินเคหการ และรูปแบบของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย ในต่างประเทศ	8
ในประเทศสหรัฐอเมริกา	8
ในประเทศอังกฤษ	25
Securitization	31

3	ลักษณะและปัญหาของการเงินเคหการในประเทศไทย	41
	ระบบการเงินเคหการของไทย	42
	สถาบันการเงินที่ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	48
	นโยบายและมาตรการของรัฐเกี่ยวกับการเงิน	
	เคหการในปัจจุบัน	72
	ปัญหาการเงินเคหการของไทย	74
4	การวิเคราะห์ผลการสำรวจ	79
5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ	89
	สรุปผลที่ได้จากการศึกษา	89
	แนวทางที่เป็นไปได้ของตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย	
	ในประเทศไทย	97
	ข้อเสนอแนะ	111
	รายการอ้างอิง	115
	ภาคผนวก	117
	ประวัติผู้เขียน	125



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	เปรียบเทียบ 3 สถาบันการเงินในตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย .	20
2	อันดับความเชื่อถือที่จัดโดย CREDIT RATING AGENCY	22
3	สินเชื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา ยอด ๗ ล้านปี 1990	24
4	เงินฝากของธนาคารพาณิชย์ แยกประเภทตามผู้ฝากและ ประเภทของเงินฝากปี 1991-1992	43
5	สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยคงค้าง	46
6	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่บุคคลทั่วไปคงค้าง	47
7	เงินให้สินเชื่อแก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยของ ธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบ	51
8	การอำนวยการสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ แยกตามประเภทสินเชื่อ	52
9	แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน ของธนาคารพาณิชย์ทั้งระบบ (๗ ล้านปี)	53
10	เงินฝากเปรียบเทียบ	54
11	สถิติการรับฝากเงินยอดคงเหลือวันสิ้นปี	56
12	สัดส่วนสินเชื่อรวมต่อเงินฝากรวม และสัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัย ต่อสินเชื่อรวมของ ธอส.	58
13	แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุนของธนาคารอาคาร สงเคราะห์ (๗ ล้านปี)	59
14	แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุนของบริษัทเงินทุนและ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ (๗ ล้านปี)	62
15	เงินกู้แยกตามระยะเวลาการกู้ยืมของ บง. และ บงล.	63
16	เปรียบเทียบสินเชื่อด้านอสังหาริมทรัพย์ต่อสินเชื่อรวมของ บง. และ บงล.	64

ตารางที่		หน้า
17	แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ (๗ สิ้นปี)	66
18	เงินกู้ยืมของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แยกตามระยะเวลา การกู้ยืม	67
19	เปรียบเทียบการอำนวยความสะดวกและการอำนวยความสะดวก แก่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และที่อยู่อาศัยของบริษัทเครดิต ฟองซิเอร์	67
20	แหล่งที่มาและแหล่งใช้ไปของเงินทุน ของบริษัทประกันชีวิต (๗ สิ้นปี)	69
21	สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อการอยู่อาศัย ๗. สิ้นปี 2535 .	71
22	อัตราส่วนหนี้สินต่อเงินให้กู้ยืมของบริษัทเงินทุนและ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	100
23	ผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ROE) ช่วงปี 2530-2534 ของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	100
24	กำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS) ในช่วงปี 2530-2534 ของบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์	101

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่		หน้า
1	ตลาดแรกเงินกู้จำนอง และตลาดรองเงินกู้จำนอง	12
2	MORTGAGE PASS-THROUGH CERTIFICATE	36
3	MORTGAGE-BACKED BOND (MBB)	38
4	COLLATERALISED MORTGAGE OBLIGATION (CMO)	40
5	การให้สินเชื่อทุกประเภทของธนาคาร	57
6	โครงสร้างของแหล่งที่มาและใช้ไปของบริษัทเงินทุน	61



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย