

ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไทย



นางสาวมนัสวี วันทะยะกุล

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต


สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE PROSPECT OF THE ESTABLISHMENT AND OPERATION OF MORTGAGE COMPANY
IN THAILAND



Miss Manassawee Wantayakul

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

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

Department of Housing

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทลินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไทย


โดย นางสาวมนัสวี วันทยะกุล

สาขาวิชา เคหการ

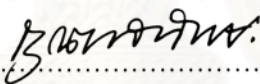
อาจารย์ที่ปรึกษา อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ


คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารบัณฑิต


..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ เลอสม สถาปิตานนท์)

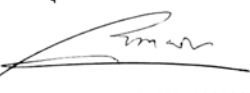
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(อาจารย์ ดร.กoontholthip พานิชักดิ์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ)


..... กรรมการ
(อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์)


..... กรรมการ
(นายกฤษฎา อุทยานิน)

มันส์วี วันทยะกุล : ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ในไทย. (THE PROSPECT OF THE ESTABLISHMENT AND OPERATION OF
MORTGAGE COMPANY IN THAILAND) อาจารย์ที่ปรึกษา : อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล,
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : รองศาสตราจารย์ ดร.ชวลิต นิตยะ, 163 หน้า.

ปีพ.ศ.2544 กระทรวงการคลังได้มีการดำเนินการศึกษาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(Mortgage Company)โดย
ความร่วมมือระหว่าง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง(สศค.)กระทรวงการคลังและบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย(บคท.)เพื่อ
เสนอให้กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางการฟื้นฟูเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ
ในขณะนั้น การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นกลไกตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนการพัฒนา
ตลาดรองที่ดำเนินการโดยบคท.ให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกรรมการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์(Securitization)และเพื่อ
เพิ่มสภาพคล่องให้กับระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัย งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการ
ดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(บริษัทสินเชื่อ)ในไทย โดยใช้แนวทางการดำเนินงานของบริษัทสินเชื่อใน
สหรัฐอเมริกา(สหรัฐฯ) เป็นกรอบแนวคิด เนื่องจากมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อขึ้นเป็นครั้งแรก การวิจัยแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วน
ที่ 1 การทบทวนเอกสารเพื่อหาความแตกต่างของสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างไทยกับสหรัฐฯ ส่วนที่ 2 การสัมภาษณ์
ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง คือ กลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน และกลุ่มผู้กำกับดูแล เพื่อสัมภาษณ์
ถึงความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อ

ผลการวิจัยสามารถสรุปออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 จากการทบทวนเอกสาร ผู้วิจัยพบว่า สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยกับสหรัฐฯ มีความคล้ายคลึงกัน ใน
เรื่อง 1) ภาพรวมโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย 2) การพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยการผลักดันจากภาครัฐบาล
และ 3) วัตถุประสงค์การพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย แต่มีความแตกต่างกันในเรื่อง 1) วิธีการระดมเงิน 2) ลักษณะตลาดทุน
3) สาเหตุการพัฒนาตลาดรองจากพื้นฐานสภาพท้องถิ่น และ 4) ระเบียบมาตรฐานจากการพัฒนาระบบตลาดรอง

ส่วนที่ 2 จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจบริษัทสินเชื่อในไทย พบว่า บริษัทสินเชื่อยังไม่มี
ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ เนื่องจากมีข้อจำกัด ดังนี้ 1) ไม่มีความพร้อมของตลาดทุนรวมถึงระบบตลาดรอง 2)
บริษัทสินเชื่อไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมได้ 3) บริษัทสินเชื่อไม่สามารถแข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบัน
การเงินได้ 4) ขาดแคลนความพร้อมด้านเทคโนโลยีและระบบที่เป็นมาตรฐานสำหรับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม
ปัจจุบันทางการกำลังแก้ไขข้อจำกัดด้านกฎหมายและนำร่องที่แก้ไขออกกฎหมาย บริษัทสินเชื่อก็สามารถจัดตั้งและดำเนินการ
ได้ตามกฎหมายดังกล่าว นอกจากนี้ พบการเสนอแนวทางนอกเหนือการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อ ได้แก่ 1) แนวทางการจัดตั้ง
Mortgage Broker และ 2) แนวทางการจัดตั้ง Mortgage Bank

จากผลการศึกษาดังกล่าว มีข้อเสนอแนะดังนี้ 1) บริษัทสินเชื่อควรสามารถระดมเงินจากการขายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
กับทั้งสถาบันการเงินในระบบตลาดรอง(บคท.)หรือผู้รับซื้อรายอื่นทั่วไป 2) กลุ่มเป้าหมายของบริษัทสินเชื่ออาจเป็นกลุ่มลูกค้าที่
มีเงื่อนไขการให้กู้ต่างไปจากธนาคารพาณิชย์ 3) บริษัทสินเชื่อที่จัดตั้งจะถูกกำหนดกฎ ระเบียบ ขั้นตอน และมาตรฐานการให้กู้
ผ่านเงื่อนไขการรับซื้อจากบคท.หรือผู้รับซื้ออื่น 4) ทางการควรเข้ามาควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อ เช่นเดียวกับ
สถาบันการเงิน เนื่องจากบริษัทสินเชื่อดำเนินธุรกรรมร่วมกับประชาชน 5) บริษัทสินเชื่อต้องเน้นการบริการและเข้าถึงลูกค้า

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อนิติ.....
สาขาวิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....
ปีการศึกษา.....2549.....ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

4774258625 : MAJOR HOUSING

KEY WORD: MORTGAGE COMPANY / HOUSING FINANCE / SECONDARY MORTGAGE

MANASSAWEE WANTAYAKUL : THE PROSPECT OF THE ESTABLISHMENT AND OPERATION OF MORTGAGE COMPANY IN THAILAND. THESIS ADVISOR : KITTI PHATTHANAPONGPIBOON, THESIS CO-ADVISOR : ASSOC.PROF.CHAWALIT NITAYA, Ph.D., 163 pp.

In 2001, the Ministry of Finance had studied the establishment of the Mortgage Company by the Fiscal Policy Office, the Ministry of Finance, and Secondary Mortgage Corporation, to be submitted for approval by the Ministry of Finance, in order to revive the real estate business in the country. The aim of the Mortgage Company was to be a mechanism to serve the housing policy and to support the development of the secondary mortgage market operated by Secondary Mortgage Corporation, and to enable the corporation to carry out securitization and to increase liquidity of residential mortgages. The purpose of this study was to investigate the feasibility of the establishment and operation of Mortgage Company in Thailand based on the operational model of Mortgage Companies in the United States, as it was the country in which the Mortgage Company was first founded. The present research is divided into two parts. The first part was document analysis to determine the differences between the mortgage situations in Thailand and in the United States; the second part involved interviews of related experts including academics, financial specialists, and regulators to obtain data regarding the feasibility of establishing and operating a Mortgage Company.

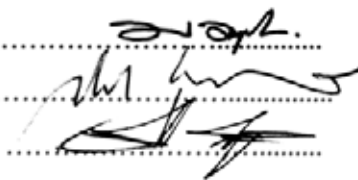
The findings of the study is divided into two parts as follows:

Part 1: According to the document analysis, it was found that mortgage situation in Thailand is similar to that in the United States in the following aspects: 1) overall structures for housing finance, 2) development of financial systems for mortgage with support from the public sector, and 3) objectives of the development of financial systems for mortgage. However, there are a number of differences including 1) funding, 2) nature of capital markets, 3) factors underlying the development of the secondary market due to local conditions, and 4) standard for the development of the secondary market.

As regards the second part of the study, the interviews of related experts revealed that Mortgage Company was not yet feasible in Thailand due to the following limitations: 1) lack of readiness of the capital markets and secondary market systems, 2) inability of the Mortgage Company to find appropriate sources of funds, 3) inability of the Mortgage Company to compete with financial institutions, and 4) lack of readiness in terms of technology and standard for mortgages. However, at present, the government is trying to deal with legal restrictions and propose a revised draft to the royal decree so as to enable the Mortgage Company to be established and operate legally. Besides, additional proposals to establish mortgage brokers and mortgage banks have also been made.

Based on the study findings, the following recommendations have been made. First, the Mortgage Company should raise funds from the sale of mortgages in the secondary market or general purchasers. Second, the target group of the Mortgage Company should be a group of customers with a form of loans different from that of Commercial Banks. Third, the Mortgage Company should be established with rules, regulations, steps, and standards of loans under the term of purchase from the secondary mortgage market or other purchasers. Fourth, the government should regulate the operation of the Mortgage Company just like other financial institutions as it has transactions with the general public. Finally, the Mortgage Company needs to emphasize the services and access to customers.

Department :.....Housing..... Student's Signature :.....
Field of Study :Housing..... Advisor's Signature :
Academic Year :.....2006..... Co-advisor's Signature :



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก อาจารย์ ดร. คุณชลทิพย์ พานิชภักดิ์ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร. ชวลิต นิตยะ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ อาจารย์ กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม ซึ่งได้ให้ความกรุณาส่งเสริมความรู้เกี่ยวกับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้วิจัย และให้คำแนะนำอันทรงคุณค่าแก่ผู้วิจัยเสมอมา อาจารย์ บุษรา ศรีพานิชย์ ซึ่งได้ให้คำแนะนำแก่ผู้วิจัยและให้ความช่วยเหลือแก่ผู้วิจัยเป็นอย่างดีจนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์ คุณกฤษฎา อุทยานิน รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ซึ่งสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์และให้โอกาสผู้วิจัยเข้าไปสัมภาษณ์ข้อมูลสำคัญต่องานวิจัย นอกจากนี้ผู้วิจัยขอขอบพระคุณคณาจารย์ในภาควิชาเคหการทุกท่านที่ได้ถ่ายทอดความรู้แก่ผู้วิจัยตลอดระยะเวลาที่ศึกษา

ผู้วิจัยขอขอบคุณ รองศาสตราจารย์ มาณพ พงศทัต ที่ได้ให้คำแนะนำแก่ผู้วิจัยให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์มากขึ้นและให้โอกาสผู้วิจัยเข้าไปสัมภาษณ์ข้อมูลที่มีความสำคัญต่องานวิจัย และขอขอบคุณคุณศิริวัฒน์ พรหมบุรี ที่ให้การสนับสนุนและกรุณาช่วยเหลือผู้วิจัยตลอดมา

ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณพัลลภ กฤตยานวัช, คุณสมศักดิ์ อัสวโกที, คุณชมพูนุท สุมนะเศรษฐี, คุณภุชงค์ ตันหาศรี, คุณสามารถ บูรณวัฒนาโชค และคุณวสันต์ เทียนหอม ที่ทุกท่านกรุณาให้โอกาสผู้วิจัยเข้าไปทำการสัมภาษณ์ข้อมูลที่มีความสำคัญต่องานวิจัยนี้

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ทั้ง 5 ท่าน ที่ท่านกรุณาดูแลช่วยเหลือเวลาที่มีปัญหา คอยให้คำแนะนำ เป็นกำลังใจและสนับสนุนผู้วิจัยในทุกๆ ด้านอย่างดียิ่งเสมอมาจนจบจนสำเร็จการศึกษา

ท้ายสุด ผู้วิจัยขอขอบคุณ คุณอดิเรก แสงใสแก้ว ที่คอยเอาใจใส่ เป็นกำลังใจช่วยเหลือ และสนับสนุนผู้วิจัยในทุกๆด้านตลอดเวลาอย่างดียิ่งเสมอมา จนทำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สมบูรณ์และสำเร็จ

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การวิจัย.....	3
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	4
1.4 คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย.....	4
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
1.6 วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
บทที่ 2 สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย.....	9
ส่วนที่ 1 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา.....	9
1.1 โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	9
1.2 บริษัทงานอสังหาริมทรัพย์.....	30
ส่วนที่ 2 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย.....	39
2.1 โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย.....	39
2.2 กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งสถาบันอำนวยการ เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย.....	58
ส่วนที่ 3 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	60
3.1 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา.....	60
3.2 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย.....	77
ส่วนที่ 4 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	89

บทที่ 3	วิธีการดำเนินการวิจัย.....	94
	ส่วนที่ 1 การเก็บรวบรวมและแหล่งที่มาของข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย.....	94
	ส่วนที่ 2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างและเครื่องมือในการวิจัย.....	94
	ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูล.....	97
บทที่ 4	ผลการวิจัย.....	99
	ส่วนที่ 1 ผลสรุปเบื้องต้นจากการสำรวจเอกสารที่เกี่ยวข้อง.....	99
	ส่วนที่ 2 ผลสำรวจความคิดเห็นจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง.....	107
	1. ผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ.....	107
	2. ผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มผู้เชี่ยวชาญสถาบันการเงิน.....	116
	3. ผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มผู้กำกับดูแล.....	123
	4. สรุปผลสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง.....	129
บทที่ 5	บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	136
	1. สรุปผลการวิจัย.....	136
	2. อภิปรายผลการวิจัย.....	149
	3. ข้อเสนอแนะ.....	152
	4. ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยครั้งต่อไป.....	154
	รายการอ้างอิง.....	155
	บรรณานุกรม.....	157
	ภาคผนวก.....	158
	ภาคผนวก ก. แบบสัมภาษณ์.....	159
	ภาคผนวก ข. คำอธิบายคำย่อ.....	162
	ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	163

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1 แสดงตัวอย่างรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นที่นิยม.....	9
ตารางที่ 2.2 แสดงประเภทและรูปแบบตราสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับ..... สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	12
ตารางที่ 2.3 Issuance in the U.S. Bond Market.....	13
ตารางที่ 2.4 Outstanding U.S. Bond Market Debt.....	14
ตารางที่ 2.5 Average Daily Trading Volume in the U.S. Bond Market.....	15
ตารางที่ 2.6 Outstanding Volume of Agency MBSs.....	20
ตารางที่ 2.7 แสดงสถานการณ์ตลาดแรกและตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย..... ของแต่ละสถาบัน	25
ตารางที่ 2.8 Mortgage Debt Outstanding.....	28
ตารางที่ 2.9 แสดงการควมรวมของสถาบันในตลาดแรกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	29
ตารางที่ 2.10 Market Share of Major Lenders.....	34
ตารางที่ 2.11 Trading Statistics of GHB.....	42
ตารางที่ 2.12 พันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์.....	43
ตารางที่ 2.13 แสดงประเภทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของ..... ธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 ธนาคาร	47
ตารางที่ 2.14 อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 25 มกราคม 2550.....	49
ตารางที่ 2.15 อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 25 มกราคม 2550.....	51
ตารางที่ 2.16 ตราสารหนี้ บริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	57
ตารางที่ 2.17 Outright Trading Statistics of SMC.....	58
ตารางที่ 2.18 Hosing Affordability Index.....	72
ตารางที่ 2.19 Mortgage Interest Rates, Average Commitment Rates, and Points.....	73
ตารางที่ 2.20 Mortgage Interest Rates, Points, Effective Rates, and Average..... Term to Maturity on Conventional Loans Closed	74
ตารางที่ 2.21 Mortgage Delinquencies and Foreclosure Started.....	75
ตารางที่ 2.22 Gross Domestic Product and Residential Fixed Investment.....	76
ตารางที่ 2.23 แสดงเครื่องชี้สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญของประเทศไทย.....	86
ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่อกลุ่มตัวอย่างงานวิจัย.....	96

	หน้า
ตารางที่ 4.1 ตารางสรุปผลการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย.....	99
ตารางที่ 4.2 แสดงความคิดเห็น คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล.....	108
ตารางที่ 4.3 แสดงความคิดเห็น รศ.มานพ พงศทัต.....	112
ตารางที่ 4.4 แสดงความคิดเห็น คุณพัฒน กฤตยานวัช.....	114
ตารางที่ 4.5 แสดงความคิดเห็น คุณสมศักดิ์ อัสวโกตี.....	116
ตารางที่ 4.6 แสดงความคิดเห็น คุณศิริวัฒน์ พรหมบุรี.....	117
ตารางที่ 4.7 แสดงความคิดเห็น คุณชมพูนุท สุนนะเสรณี.....	118
ตารางที่ 4.8 แสดงความคิดเห็น คุณชาติชาย พยุหนาวีชัย.....	119
ตารางที่ 4.9 แสดงความคิดเห็น คุณภูษงค์ ตันฑศรี.....	121
ตารางที่ 4.10 แสดงความคิดเห็น คุณสามารถ บูรณ์วัฒนาโชค.....	123
ตารางที่ 4.11 แสดงความคิดเห็น คุณวสันต์ เทียนหอม.....	125
ตารางที่ 4.12 แสดงความคิดเห็น คุณกฤษฎา อุทยานิน.....	127
ตารางที่ 4.13 แสดงผลสรุปความคิดเห็นของนักวิชาการ.....	129
ตารางที่ 4.14 แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน.....	131
ตารางที่ 4.15 แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้กำกับดูแล.....	133
ตารางที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างไทยกับสหรัฐฯ...136	136
ตารางที่ 5.2 แสดงผลสรุปความคิดเห็น.....	143
ตารางที่ 5.3 แสดงผลสรุปความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ...146	146

ในไทย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญภาพ

หน้า

ภาพที่ 2.1	Commercial Banks that report under Home Mortgage Disclosure Act.....16 (HMDA)	
ภาพที่ 2.2	Thrift Institutions Regulated by OTS That Report Under HMDA.....17	
ภาพที่ 2.3	Savings Banks That Report Under HMDA.....19	
ภาพที่ 2.4	Mortgage Companies That Report Under HMDA.....21	
ภาพที่ 2.5	Regular Mortgage Originations.....22	
ภาพที่ 2.6	Repayment Rates on Regular Mortgage Debt.....29	
ภาพที่ 2.7	Regular Mortgage Originations to Purchase Homes and to Refinance.....30 Existing Loans	
ภาพที่ 3.1	แสดงกระบวนการวิจัย.....98	

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

บริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Companies) ซึ่งต่อไปงานวิจัยนี้จะใช้คำว่า บริษัทสินเชื่อฯ แทน จัดตั้งขึ้นครั้งแรกในสหรัฐอเมริกาในรูปแบบบริษัทจำกัด ทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงินที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำหน้าที่ตั้งแต่รับยื่นกู้ที่อยู่อาศัย การวิเคราะห์สินเชื่อ จนกระทั่งถึงการทำนิติกรรมสัญญา กระบวนการเช่นนี้ บางที่เรียกว่า การผลิตเงินกู้ นั่นคือ การผลิตสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากเงินทุนของบริษัทสินเชื่อฯ เอง เพื่อขายต่อให้กับตลาดทุน แหล่งเงินของบริษัทสินเชื่อฯ มาจากการระดมทุนผ่านตลาดรองด้วยการนำสินเชื่อที่ปล่อยกู้ได้ไปขายให้นักลงทุนในตลาดรอง รวมทั้งสามารถระดมทุนเองโดยการออกหลักทรัพย์ MBS (Mortgage Backed Securities) และบริษัทสินเชื่อฯ ไม่จำเป็นต้องมีการสำรองหนี้สูญจาก NPL เพราะขายขาดเงินกู้ไปแล้ว นอกจากนี้อาจรับทำหน้าที่เป็นผู้เรียกเก็บและรับชำระเงินงวด (Loan Servicing) หรือติดตามหนี้ให้แก่สถาบันในตลาดรองเพื่อให้มีความคล่องตัว และโดยหลักการ บริษัทสินเชื่อฯ ไม่ต้องปฏิบัติตามเกณฑ์ความมั่นคงของสถาบันการเงิน เนื่องจากไม่ได้รับฝากเงินจากประชาชน และถูกจำกัดธุรกรรมเพียงการอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนรายย่อยในตลาดแรกเป็นสำคัญเท่านั้น

ในสหรัฐอเมริกา มีบริษัทสินเชื่อฯ ประมาณ 2,700 แห่ง แต่ละแห่งมีบทบาทสำคัญในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐอเมริกา โดยเป็นสถาบันที่ปล่อยสินเชื่อมากที่สุด และขายสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัยนั้นให้กับผู้ลงทุนในตลาดรองมากที่สุด (มากกว่าร้อยละ 50 ของสินเชื่อจำนวนที่ขายทั้งหมด) บริษัทสินเชื่อฯ ที่เกิดขึ้นจำนวนมากในสหรัฐอเมริกา ช่วยเพิ่มการแข่งขันและเพิ่มทางเลือกกู้แก่ประชาชนในท้องถิ่นต่าง ๆ มากขึ้น และเนื่องด้วยบริษัทสินเชื่อฯ ในสหรัฐอเมริกาไม่สามารถเปิดสาขาได้ จึงทำให้เกิดธุรกิจนายหน้าที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลางเชื่อมให้ผู้กู้ยืมและบริษัทสินเชื่อฯ มาพบกัน หรือที่เรียกว่า Mortgage Broker ซึ่งทำหน้าที่เสมือนนายหน้า

สำหรับประเทศไทย ได้มีการจัดตั้งบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) เพื่อทำหน้าที่ในตลาดรองตั้งแต่ ปีพ.ศ.2540 มีต้นแบบจากสหรัฐอเมริกา หลังจากนั้นปีพ.ศ. 2544 วงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยโดยกระทรวงการคลังได้มีการดำเนินการศึกษาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ขึ้นอย่างเป็นทางการ โดยความร่วมมือระหว่าง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) กระทรวงการคลัง และบตท. เพื่อเสนอให้กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้เพื่อใช้

เป็นแนวทางการฟื้นฟูเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในขณะนั้น โดยการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท ขึ้นเพื่อเป็นกลไกตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัย และเพื่อสนับสนุนการพัฒนาตลาดรองที่ดำเนินการโดย บตท. ให้สามารถดำเนินการตามแผนยุทธกรรมการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อไปได้ ซึ่งเป็นการสนับสนุนให้มีการพัฒนาเครื่องมือและช่องทางการออมระยะยาวในตลาดทุนของประเทศ

สืบเนื่องจากปัจจุบันที่มีการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยภายในประเทศ ดังนั้นหากมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท ขึ้นน่าจะสามารถช่วยเพิ่มทางเลือกแก่ประชาชนในการส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมากขึ้น เพราะในสหรัฐฯ บริษัทสินเชื่อบริษัทจะมีบทบาทสำคัญในการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนเสริมสร้างการพัฒนากระบวนการเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีเสถียรภาพเหมาะสมตามหลักการ Matching Fund ส่งผลทำให้เกิดการแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ การดำเนินการของบริษัทสินเชื่อบริษัท จะส่งเสริมและสนับสนุนการดำเนินงานของ บตท. โดยเป็นแหล่งปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลักตามเกณฑ์มาตรฐานการรับซื้อของ บตท. และในเวลาเดียวกันบริษัทสินเชื่อบริษัท ต้องพึ่งพา บตท. ในการเป็นแหล่งระดมเงินทุนระยะยาวต้นทุนคงที่

บตท. ประสบปัญหาการติดต่อซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดแรก เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มั่นคงที่มีความเสี่ยงต่ำของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินจึงไม่ต้องการขายสินเชื่อดังกล่าว ทำให้ บตท. จำเป็นต้องหาช่องทางในการดำเนินธุรกรรม โดย 1) เจริญรับซื้อสินทรัพย์ประเภทสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้จากบริษัทบริหารสินทรัพย์เพทาย ในโครงการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ และ 2) ออกผลิตภัณฑ์ด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ 30 ปี และอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 3 ปี 5 ปี และ 7 ปี ผ่านสถาบันการเงินในตลาดแรก และตกลงเงื่อนไขการซื้อคืนกับ บตท. ซึ่งสินเชื่อดังกล่าวซื้อมาเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ขายต่อนักลงทุนในตลาดทุนแห่งแรกของประเทศไทย ทรานซาคชันนี้ที่ออกโดย บตท. ตั้งแต่ ปีพ.ศ.2542 ถึงปีพ.ศ.2548 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,298.205 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นทรานซาคชันที่ค้ำประกันโดยสินทรัพย์เรียกว่า Asset Backed Securities (ABS) จำนวน 663.47 ล้านบาท มีระยะเวลา 1.8 ปีและ 2.38 ปี และชนิดที่เรียกว่า Mortgage Backed Securities (MBS) จำนวน 599.98 ล้านบาท มีอายุเพียง 0.97 ปีเท่านั้น

หลักสำคัญที่ทำให้การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ของสหรัฐอเมริกา เป็นที่นิยมของนักลงทุนก็คือ การใช้หลักทรัพย์ที่มีคุณภาพในการค้ำประกันตราสารที่ออกขาย ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ ใช้เพียงอัตราดอกเบี้ยประเภทอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ (Fixed Rate Mortgage) และอัตราดอกเบี้ยแบบปรับเปลี่ยนได้ ตามกำหนดเวลาแน่นอน (Adjustable Rate Mortgage: ARM) ซึ่งแตกต่างจากประเทศไทยที่ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว (Variable Rate

Mortgage) เป็นหลัก รูปแบบอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่และแบบปรับเปลี่ยนได้ ทำให้ตราสารหนี้ที่ค้ำประกันโดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ มีความมั่นคงและมีผลตอบแทนที่ดึงดูดต่อนักลงทุนในประเทศและต่างประเทศ เนื่องจากประเทศไทยให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว แต่การลงทุนในตลาดทุนนั้น สิ่งสำคัญคือเรื่อง ความมั่นคงแน่นอนและผลตอบแทน ตราสารหนี้ของไทยจึงขาดการกำหนดแน่นอนในผลตอบแทน และมีความเสี่ยงต่อการลงทุนมากกว่าตราสารหนี้ชนิดเดียวกันในสหรัฐฯ ทำให้จำนวนการซื้อขายตราสารของ บตท.ชนิดดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของจำนวนรวมทั้งตลาด

ดังนั้น หากมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ขึ้น จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งในการส่งเสริมและพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งตลาดแรกและตลาดรอง รวมทั้งการพัฒนาตราสารทางการเงินให้มีความมั่นคงและมีผลตอบแทนตรงตามความต้องการของนักลงทุนในตลาดทุน ช่วยให้มีเงินทุนจากตลาดทุนไหลเข้าสู่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอและต่อเนื่อง ช่วยป้องกันปัญหาการขาดสภาพคล่องของสถาบันการเงินในตลาดแรกได้ บริษัทสินเชื่อฯ จัดตั้งขึ้นเพื่อการอำนวยความสะดวกโดยเฉพาะ เป็นการเพิ่มการแข่งขันด้านราคาระหว่างสถาบันผู้อำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยและเพิ่มทางเลือกแก่ประชาชนในการส่งเสริมการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยให้มากยิ่งขึ้น

จากบทบาทและประโยชน์ของบริษัทสินเชื่อฯ ที่กล่าวมาข้างต้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ในประเทศไทย ตามประเทศสหรัฐอเมริกาผู้เป็นต้นแบบ ภายใต้อาณัติระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นอยู่ของประเทศไทยในปัจจุบัน (พ.ศ.2548)

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาเปรียบเทียบสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยกับสหรัฐอเมริกา
2. เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไทย

ขอบเขตของการวิจัย

1. การศึกษาครั้งนี้จะใช้รูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบนที่ดินที่เกิดขึ้นในสหรัฐอเมริกาเป็นโครงสร้างต้นแบบ เนื่องจาก
 - 1.1 ประเทศสหรัฐอเมริกาถือเป็นต้นกำเนิดของบริษัทสินเชื่อบนที่ดินที่มีการดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพ
 - 1.2 บริษัทสินเชื่อบนที่ดินในสหรัฐอเมริกามีบทบาทสูงที่สุดในการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนในประเทศ
 - 1.3 บริษัทสินเชื่อบนที่ดินในสหรัฐอเมริกามีบทบาทอย่างมากต่อระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยของประเทศ
2. การศึกษาสถานการณ์สินเชื่อบนที่ดินที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา มีช่วงเวลาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ถึงพ.ศ. 2548 รวมเป็นระยะเวลา 5 ปี เนื่องจากประเทศไทยเริ่มการศึกษาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบนที่ดินอย่างจริงจังในปี พ.ศ. 2544 โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) กระทรวงการคลัง ศึกษาพร้อมกับ บคท. และมุ่งวิเคราะห์เปรียบเทียบตลาดการเงิน โครงสร้างระบบการเงิน เป็นหลัก

คำจำกัดความที่ใช้ในการวิจัย

บริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Company) หมายถึง บริษัทที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะการอำนวยความสะดวกในการปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Loan Origination) ในตลาดแรก (Primary Mortgage Market) ของประเทศสหรัฐอเมริกา และทำหน้าที่เป็นผู้เรียกเก็บและรับชำระหนี้ (Loan Servicing) ระดมทุนผ่าน ตลาดรอง ด้วยการนำสินเชื่อบนที่ดินที่ปล่อยกู้ได้ไปขายให้ตลาดรอง รวมทั้งสามารถระดมทุนเองโดยการจัดการ (Conduit) ในการออกหลักทรัพย์ MBS (Mortgage Backed Securities) หรือ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

ระบบตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market) หมายถึง ตลาดที่สถาบันติดต่อและปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนโดยตรง

ระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) หมายถึง ตลาดที่มีการรับซื้อสัญญาเงินกู้จำนองที่อยู่อาศัย (Mortgage Loans) ที่เกิดขึ้นก่อนแล้วในตลาดแรก หรือขายตราสารการเงินที่หนุนโดยหลักทรัพย์เงินกู้จำนองที่อยู่อาศัย (Mortgage Backed Securities: MBS) ให้แก่ผู้ลงทุนอื่น กล่าวคือ สถาบันการเงินต่างๆ ในระบบตลาดแรกเมื่อได้ปล่อยเงินกู้จำนองก็จะนำหลักทรัพย์เงินกู้จำนองนั้นขายให้กับสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่รับซื้อในระบบตลาดรอง

สถาบันการเงินนั้นอาจแปลงสภาพกลุ่มสินทรัพย์จำนวนที่อยู่อาศัยให้เป็นตราสารการเงินที่เปลี่ยนมือได้ขายต่อให้กับลงทุนอื่น

Securitization หมายถึง การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง โดยการขายหลักทรัพย์นั้นต่อนักลงทุนในตลาดทุน

Mortgage-Backed Securities (MBSs) คือ ตราสารหนี้ไม่ว่าระยะสั้นหรือระยะยาวที่ค้ำประกันด้วยสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีลักษณะเป็น fully modified pass-throughs และ Fannie Mae เป็นผู้ริเริ่มการออกตราสารชนิดนี้ ปัจจุบันรัฐบาลไม่มีส่วนเกี่ยวข้องในการออกตราสารชนิดนี้

Mortgage-Backed Security (MBS) คือ ตราสารหนี้ไม่ว่าระยะสั้นหรือระยะยาวที่ค้ำประกันด้วยสินเชื่อที่อยู่อาศัย มีลักษณะเป็น fully modified pass-throughs และ Ginnie Mae เป็นผู้ออกในฐานะรัฐบาลของสหรัฐฯ และเพื่อให้เกิดความน่าเชื่อถือ ตราสารชนิดนี้จึงนำสินเชื่อที่ผ่านการการันตีและค้ำประกันจาก Rural Housing Service, Veteran Administration, Farmers Home Administration เท่านั้น

Asset-Backed Securities (ABS) หมายถึง ตราสารหนี้ไม่ว่าระยะสั้นหรือระยะยาวที่ค้ำประกันด้วยสินทรัพย์ทั่วไป

ตลาดเงิน หมายถึง แหล่งเงินทุนระยะสั้นทั้งในระบบและนอกระบบระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี ประกอบด้วย 1) ตลาดเงินของทางการ ได้แก่ ตลาดให้กู้ยืมปกติของธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดซื้อคืนพันธบัตร และตลาดตั๋วเงินคลัง และ 2) ตลาดเงินของเอกชน ได้แก่ ตลาดเงินสำหรับธุรกิจทั่วไปและบุคคลธรรมดา ตลาดเงินสำหรับธุรกิจขนาดใหญ่ และตลาดกู้ยืมระหว่างสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ตลาดเงินมีสถาบันการเงินช่วยทำหน้าที่เป็นแหล่งกลางในการระดมเงินออมของครัวเรือนและธุรกิจเอกชน ซึ่งเป็นแหล่งที่มาของเงินทุน และนำเงินทุนนั้นไปปล่อยให้ผู้ขาดแคลนเงินชั่วคราวในระยะสั้นกู้ยืม (Short – term and Temporary Financing) การกู้ยืมจะมีความคล่องตัวโดยอาศัยเครื่องมือเครดิตระยะสั้น (Short – term Credit Instrument) เช่น การออกตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค ตราสารทางพาณิชย์อื่นๆ หรือตราสารบางชนิดที่ถือเป็นเครื่องมือทุน (Equity Instrument) ในตลาดทุน เช่น พันธบัตร หุ้นต่างๆ ก็สามารถใช้เป็นหลักประกันหรือซื้อขายกันในตลาดเงินได้

ตลาดให้กู้ยืมตามปกติของธนาคารแห่งประเทศไทย หมายถึง ตลาดที่มีความสัมพันธ์ระหว่าง ธนาคารแห่งประเทศไทยกับธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับฝากเงินจากธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน เพื่อการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องตามกฎหมาย หรือขายตั๋วเงินคลังและพันธบัตรในระยะสั้น รวมถึงการรับช่วงซื้อลดตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคารพาณิชย์ซื้อลดมาจากผู้ประกอบการ ขณะเดียวกันตลาดนี้สามารถเป็นแหล่งให้กู้ยืมกับธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนในระยะสั้นเพื่อแก้ไขสภาพคล่องที่เรียกว่า Discount Window โดยการนำพันธบัตรมาค้ำประกันได้

ตลาดซื้อคืนพันธบัตร หมายถึง ตลาดที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่นเสนอขายพันธบัตรให้กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้วธนาคารแห่งประเทศไทยจะทำหน้าที่เป็นนายหน้าขายพันธบัตรนั้นให้แก่สถาบันการเงินอื่นที่มีเงินเหลือและต้องการลงทุน เพื่อช่วยถ่ายเทเงินทุนระยะสั้นระหว่างสถาบันการเงิน และช่วยเพิ่มสภาพคล่องของพันธบัตรรัฐบาลอื่นๆ ที่สถาบันการเงินถืออยู่ ตลอดจนเป็นเครื่องมือทางการเงินของนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ใช้แทรกแซงอัตราดอกเบี้ยและปริมาณเงินในตลาดให้เคลื่อนไหวไปในทิศทางที่ต้องการ

ตลาดตั๋วเงินคลัง หมายถึง ตลาดเพื่อซื้อขายตั๋วเงินคลัง โดยการประมูล ใช้สำหรับกรณีที่ตั๋วมีอายุประมาณ 28 วัน 63 วัน และ 183 วัน และการซื้อตั๋วจากธนาคารแห่งประเทศไทย โดยผู้ซื้อจะมีโอกาสเลือกการลงทุนได้ตั้งแต่ประมาณ 7 วัน จนถึง 183 วัน

ตลาดกู้ยืมระหว่างสถาบันการเงิน (Inter – bank Market) คือ ตลาดเงินระหว่างธนาคารพาณิชย์ด้วยกัน หรือระหว่างธนาคารพาณิชย์กับบริษัทเงินทุน หรือระหว่างบริษัทเงินทุนด้วยกัน ซึ่งถือว่าเป็นตลาดเงินที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย กระทำในรูปของการฝากเงิน หรือการให้กู้ยืมระยะสั้น (Call Loan) หรือการออกตั๋วสัญญาใช้เงินก็ได้

ตลาดทุน หมายถึง แหล่งให้กู้ยืมและแหล่งระดมทุนระยะยาว มีระยะเวลาเกิน 1 ปีขึ้นไป เป็นการระดมเงินออกมาจากประชาชนทั่วไปและนิติบุคคล ผู้ประกอบการสามารถหาเงินทุนเพื่อนำไปประกอบธุรกิจโดยการออกหุ้นสามัญ หุ้นบุริมสิทธิ หรือหุ้นกู้ ส่วนภาครัฐระดมเงินทุนโดยการออกพันธบัตรนำเข้าไปขายในตลาดทุน มีผลตอบแทนในรูปของอัตราดอกเบี้ย หรือเงินปันผล หรือกำไรส่วนทุน เป็นสิ่งดึงดูดใจให้นักลงทุน

Adjustable Rate Mortgage (ARM) หมายถึง เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยที่สามารถปรับเปลี่ยนได้ โดยมีกำหนดเวลาการปรับเปลี่ยนที่แน่นอน

Variable Rate Mortgage หมายถึง เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว ผันผวนตามภาวะเศรษฐกิจไม่มีการกำหนดที่แน่นอนและผู้ให้กู้เป็นผู้เปลี่ยนได้แต่ฝ่ายเดียว

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย
2. เพื่อใช้เป็นเอกสารทางวิชาการของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้สนใจทั่วไปใช้อ้างอิง

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาเป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) และเก็บประเภทข้อมูลเชิงคุณลักษณะ (Qualitative Data) โดยมีขั้นตอนการศึกษา ดังนี้

1. การทบทวนวรรณกรรม ตลอดจนเอกสาร และรายงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับประวัติและการพัฒนาการของบริษัทสินเชื่อฯ ในสหรัฐฯ ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้งประเทศไทยและสหรัฐฯ โดยศึกษาจากแหล่งข้อมูลที่สามารถใช้เป็นฐานข้อมูลเบื้องต้นได้ เช่น วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์, วารสาร RE journal ของสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, หนังสือสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย, ห้องสมุดมหาวิทยาลัยต่างๆ, Website ของหน่วยงานหรือองค์กรที่มีความน่าเชื่อถือ เป็นต้น เพื่อนำมาสรุปและวิเคราะห์ถึงสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและสหรัฐฯ และใช้พิจารณาข้อจำกัดทางกฎหมายในการจัดตั้งบริษัท

2. การศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ ที่มีความเกี่ยวข้องกับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

- 2.1 การแบ่งกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ 2) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน 3) กลุ่มผู้กำกับดูแล

- 2.2 การเสนอและคัดเลือกรายชื่อกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งระบบตลาดแรกและระบบตลาดรอง จำนวน 11 คน โดยวิเคราะห์จากคุณสมบัติเฉพาะคือเป็นผู้มีความรู้หรือมีผลงานวิชาการหรือมีประสบการณ์ ที่

เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนำเรียนปรึกษา ประธานสมาคมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (พ.ศ.2549) นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและเชี่ยวชาญด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

3. การสัมภาษณ์ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบการสัมภาษณ์แบบเจาะลึกมีโครงสร้างและบันทึกเทปที่ละท่าน เครื่องมือแบบสัมภาษณ์ชนิดมีโครงสร้างนี้ ใช้เป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อให้ได้มาซึ่งผลสรุปเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจบริษัทสินเชื่อฯ อันเป็นวัตถุประสงค์ข้อสุดท้ายของการวิจัย



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 1 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกา

1.1 โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

การดำเนินงานในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market) และส่วนที่เป็นตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) รายละเอียดดังนี้

1.1.1 ตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market)

ตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ ดำเนินการอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยตรงให้กับประชาชน มีรูปแบบของสินเชื่อมากมายหลายชนิด เนื่องจากสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยสหรัฐฯ ที่มีการแข่งขันสูง ทำให้การพัฒนาการออกแบบรูปแบบของสินเชื่อมีการพัฒนาไปอย่างรวดเร็วและมีคุณภาพ รายละเอียดตัวอย่างรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นที่นิยม ได้แสดงไว้ในตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

แสดงตัวอย่างรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นที่นิยม

รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดแรกที่เป็นที่นิยม	ลักษณะของสินเชื่อ
Level-Payment Fixed-Rate Mortgage	เป็นพื้นฐานของรูปแบบการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยผู้กู้จะต้องชำระเงินงวดแต่ละงวดเป็นจำนวนเท่าๆ กันทุกงวด จนครบระยะเวลาการผ่อนชำระที่ตกลงกันได้
Adjustable-Rate Mortgage (ARM)	เป็นรูปแบบการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่สามารถปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย และเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะๆ เช่น ทุก 1 ปี, 2 ปี, 3 ปี หรือ 5 ปี เป็นต้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะผูกกับดัชนี (Index) หรืออัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (Reference Rates) ซึ่งสะท้อนถึงต้นทุนในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้กู้ (The lender's cost of funds) อัตราดอกเบี้ยที่ใช้อ้างอิง มีอยู่ 2 ประเภท

	<p>1) อัตราดอกเบี้ยตลาด (Market-determined Rates) ที่ถูกจำกัดโดยอัตราผลตอบแทนตัวเงินคงคลังอายุ 1 ปี (Treasury-based Rate)</p> <p>2) อัตราดอกเบี้ยที่คำนวณขึ้นจากต้นทุนในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้กู้ (Calculated Rates) ผูกกับดัชนี (Index) ที่เป็นที่ยอมรับที่สุด 2 ชนิด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - The Eleventh Federal Home Loan Bank Board District Cost of Funds Index (COFI) - The National Cost of Funds Index <p>เพื่อสนับสนุนให้ผู้กู้ยอมรับ ARMs มากขึ้น ผู้ให้กู้มักจะเสนออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในเดือนแรกๆ ให้ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยตลาด แต่จะต่ำแค่ไหนขึ้นอยู่กับภาวะ การแข่งขันด้านราคาของผู้ให้กู้ในตลาด ณ ขณะนั้น โดยทั่วไปจะเรียกรัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในช่วงแรกนี้ว่า Teaser Rate หลังจากนั้นจึงตกลงทำสัญญาใหม่ (reset) โดยใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงบวกต้นทุนในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้กู้ ใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สัญญาใหม่</p>
Balloon Mortgages	<p>สถาบันที่ผู้ให้กู้ ให้ระยะเวลาการกู้เป็นแบบ Long-term แบบมีการตกลงทำสัญญา (reset) ใหม่ 5 ปีครั้ง หรือ 7 ปีครั้ง เรียกว่า 30-due-in-5 และ 30-due-in-7 ดังนั้นจำนวนงวดการผ่อนชำระหนี้จริงจึงสั้นแต่จะสั้นมากหรือน้อยนั้นก็ขึ้นอยู่กับความบ่อยครั้งของการตกลงทำสัญญากัน (reset)</p>
Two-step Mortgage	<p>สัญญาเงินกู้ลักษณะนี้มีลักษณะคล้ายกับ Balloon Mortgage ตรงที่มีการตกลงทำสัญญากันใหม่ (reset) แต่แตกต่างตรงที่มีการตกลงทำสัญญากันใหม่เพียงครั้งเดียวในช่วงเวลาหนึ่งของระยะเวลาการกู้ และการตกลงทำสัญญากันใหม่นั้น สัญญาเงินกู้จะเปลี่ยนเป็นแบบ Adjustable-rate mortgage ทั้งนี้ สถาบันที่ผู้ให้กู้ จะกำหนดการให้กู้เป็นแบบ Fixed-rate mortgage ให้กับผู้กู้ แต่การยื่นกู้สินเชื่อบริษัทแบบนี้ จะใช้สำหรับสินเชื่อที่มีการ</p>

	ยื่นกู้ยืมแล้ว และกำลังรอการตกลงทำสัญญากันใหม่เท่านั้น ดังนั้น รูปแบบนี้จึงมีระยะเวลาการผ่อนชำระที่ยาวกว่า Balloon Mortgage
Growing Equity Mortgage	มีรูปแบบเป็น Fixed-rate mortgage ในเดือนแรกจะมีจำนวนเงินงวดลักษณะเดียวกันกับแบบ Level-payment mortgage แต่ในช่วงเดือนหลัง จำนวนเงินงวดที่ผ่อนชำระถูกนำไปหักในส่วนของเงินต้นเป็นส่วนใหญ่ ส่งผลให้จำนวนเงินต้นของสัญญาเงินกู้แบบ GEM นี้ ถูกชำระลงไปอย่างรวดเร็ว แต่จำนวนเงินงวดกลับมีลักษณะค่อยๆ เพิ่มจำนวนขึ้น สัญญาเงินกู้จึงมีระยะเวลาการผ่อนชำระเต็มทีเพียง 15 ปี
Tiered Payment Mortgages	เป็นสัญญาเงินกู้แบบ Fixed-rate Mortgage ช่วงแรกจำนวนเงินงวดของการผ่อนชำระต่อเดือนจะต่ำ แต่จำนวนเงินงวดนั้นจะเพิ่มขึ้นตลอดอายุของสัญญาเงินกู้
Fixed/Adjustable-Rate Mortgage Hybrids	เป็นสินเชื่อที่มีลักษณะเป็นแบบ Fixed-rate Mortgage ในระยะ 5 ปี, 7 ปี, 10 ปีแรก หลังจากนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะมีโครงสร้างเปลี่ยนเป็นแบบ Adjustable-rate Mortgage ที่มีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยตามระยะเวลาที่ตกลงกันใหม่ในสัญญา

ที่มา : Frank J. Fabozzi, Bond Markets, Analysis and Strategies, printed in the United States of America: 2000

เนื่องจากตลาดทุนของสหรัฐฯ มีขนาดใหญ่และมีสภาพคล่องมากที่สุดในโลก ตลาดทุนจึงเป็นแหล่งเงินทุนหลักสำหรับสถาบันผู้ให้กู้ทั้งในตลาดแรกและตลาดรอง ทรศาสตร์นี้ที่ออกในตลาดทุนจึงมีจำนวนมหาศาลและมีหลากหลายประเภท (รายละเอียดตามตารางที่ 2.3 และ 2.4) ซึ่งแต่ละประเภทก็มีการพัฒนาออกเป็นรูปแบบต่างๆ โดยอ้างอิงถึงความต้องการของนักลงทุนเป็นหลัก (รายละเอียดตามตารางที่ 2.2) และการพัฒนารูปแบบต่างๆ ของตราสารหนี้ ส่งผลโดยตรงต่อรูปแบบและลักษณะของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 2.2

แสดงประเภทและรูปแบบของตราสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ประเภทของตราสารทางการเงิน	รูปแบบ
PC: Participation Certificate	มีการพัฒนาออกเป็น 2 รูปแบบ รูปแบบที่ 1: PC เป็นแบบ modified pass-throughs รูปแบบที่ 2: Gold PC เป็นแบบ fully modified pass-throughs
CMO: Collateralized Mortgage Obligations	มีการพัฒนาออกเป็น 8 รูปแบบ รูปแบบที่ 1: Sequential - Pay Tranches รูปแบบที่ 2: Accrual Bonds รูปแบบที่ 3: Floating – Rate Tranches: ใช้ LIBOR แบบ 1 เดือน เป็นอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงผลตอบแทนของตราสารบางชั้น (Tranches) ได้แก่ FL: Floating Rate Tranches, IFL: Inverse Floating Rate Tranches ในตราสาร CMO รูปแบบที่ 4: Planned Amortization Class Tranches รูปแบบที่ 5: Targeted Amortization Class Bonds รูปแบบที่ 6: Very Accurately Determined Maturity Bonds รูปแบบที่ 7: Interest – Only and Principal – Only Tranches รูปแบบที่ 8: Notional Interest – Only class (IOs)
MBSs: Mortgage-Backed Securities	มีการพัฒนาออกเป็น 3 รูปแบบ รูปแบบที่ 1: Synthetic – Coupon Pass – Throughs รูปแบบที่ 2: Interest – Only / Principal – Only Strips รูปแบบที่ 3: CMO Strips (CMO บางกลุ่มในโครงสร้างของ CMO สามารถเป็นเพียง Principal-only หรือเป็นเพียง Interest-only จะเรียกกลุ่มนี้ว่า CMO Strips)

ที่มา : Frank J. Fabozzi, Bond Markets, Analysis and Strategies, printed in the United States of America :2000

ตารางที่ 2.3

Issuance in the U.S. Bond Market

Year	Municipal 1	Treasury 2	Mortgage- Related 3	Corporate Debt 4	Federal Agency Securities	Asset- Backed 1	Total
1988	117.4	295.0	257.6	99.8	21.6	19.4	810.8
1989	125.0	340.9	312.8	101.2	44.2	30.5	954.6
1990	128.0	398.0	379.5	76.7	55.2	50.3	1,087.8
1991	172.8	465.7	510.4	160.7	80.8	59.8	1,450.1
1992	234.8	505.7	850.6	239.6	109.7	62.5	2,002.8
1993	292.6	507.2	994.8	341.1	146.5	73.6	2,355.8
1994	165.1	476.5	571.5	222.2	157.7	87.8	1,680.8
1995	160.1	510.5	348.2	279.8	228.1	142.6	1,669.3
1996	185.2	612.4	507.8	342.7	277.9	202.8	2,128.8
1997	220.7	540.0	640.1	466.2	323.1	286.2	2,476.4
1998	286.6	438.4	1,167.3	610.7	596.4	300.2	3,399.6
1999	227.4	364.6	1,046.1	629.2	548.0	312.7	3,128.0
2000	200.7	312.4	708.1	587.4	446.6	351.6	2,606.8
2001	387.9	380.7	1,671.4	776.2	1,267.5	585.1	6,827.8
2002	357.7	571.6	2,219.2	635.4	1,041.5	459.8	5,285.2
2003	382.8	745.2	1,966.3	752.9	669.0	1,102.8	5,645.4
2004	360.1	853.3	1,779.1	781.7	881.8 (5)	901.5	4,675.7
2005	408.2	746.2	1,966.3	752.9	669.0	1,102.8	5,645.4

1 Includes long-term issuance.

2 Interest bearing marketable coupon public debt.

3 Includes GNMA, FNMA, and FHLMC mortgage-backed securities and CMOs and private-label MBS/CMOs.

4 Includes all non-convertible debt, MTNs and Yankee bonds, but excludes all issues with maturities of one year or less, CDs and federal agency debt.

5 Beginning with 2004, Sallie Mae has been excluded due to privatization.

Sources: U.S. Department of Treasury, Federal Agencies, Thomson Financial, Inside MBS & ABS, Bloomberg.

Sources: GNMA, FNMA, FHLMC

ตารางที่ 2.4

Outstanding U.S. Bond Market Debt

Year	Municipal	Treasury ²	Mortgage- Related ³	Corporate Debt ¹	Federal Agency Securities	Money Markets ⁴	Asset- Backed ¹	Total
1988	1,082.3	1,821.3	772.4	1,195.7	381.5	1,108.5	29.3	6,391.0
1989	1,135.2	1,945.4	971.6	1,292.5	411.8	1,192.3	51.3	7,000.1
1990	1,184.4	2,195.8	1,333.4 ⁽⁵⁾	1,350.4	434.7	1,156.8	89.9	7,745.9
1991	1,272.2	2,471.6	1,636.9	1,454.7	442.8	1,054.3	129.9	8,462.4
1992	1,302.8	2,754.1	1,937.0	1,557.0	484.0	994.2	163.7	9,192.8
1993	1,377.5	2,989.5	2,144.7	1,674.7	570.7	971.8	199.9	9,928.8
1994	1,341.7	3,126.0	2,251.7	1,755.6	738.9	1,034.7	257.3	10,505.8
1995	1,293.5	3,307.2	2,352.1	1,937.5	844.6	1,177.3	316.3	11,228.5
1996	1,296.0	3,459.7	2,486.1	2,126.5	925.8	1,393.9	404.4	12,092.4
1997	1,318.7	3,456.8	2,680.2	2,359.0	1,022.6	1,692.8	535.8	13,065.9
1998	1,402.9	3,355.5	2,955.2	2,708.5	1,300.6	1,977.8	731.5	14,432.0
1999	1,457.2	3,281.0	3,334.2	3,046.5	1,620.0	2,338.8	900.8	15,978.5
2000	1,480.7	2,966.9	3,565.8	3,358.4	1,854.6	2,666.6	1,071.8	16,964.8
2001	1,603.5	2,967.5	4,127.6	3,836.4	2,149.6	2,587.3	1,281.1	18,553.0
2002	1,762.9	3,204.9	4,686.4	4,099.6	2,292.8	2,546.0	1,543.3	20,135.9
2003	1,900.5	3,574.9	5,238.6	4,459.4	2,636.7	2,526.3	1,693.7	22,030.1
2004	2,031.0	3,943.6	5,455.8	4,785.1	2,745.1	2,872.1	1,827.8	23,660.5
2005	2,225.8	4,165.8	5,915.6	4,959.8	2,613.8	3,420.2	1,955.2	25,256.2

¹The Bond Market Association estimates.

²Interest bearing marketable public debt.

³Includes GNMA, FNMA, and FHLMC mortgage-backed securities and CMOs and private-label MBS/CMOs.

⁴Includes commercial paper, bankers acceptances, and large time deposits. Beginning in 2006, large time deposits are excluded.

⁵Denotes break in series due to the inclusion of additional data on private-label MBS/CMOs.

Sources: U.S. Department of Treasury, Federal Reserve System, Federal Agencies, Thomson Financial, Bloomberg, SIFMA

ตารางที่ 2.5

Average Daily Trading Volume in the U.S. Bond Markets

Year	Municipal	Treasury ¹	Agency MBS ¹	Corporate Debt ²	Federal Agency Securities ¹	Total
1992	-	152.1	17.0	-	6.1	175.2
1993	-	173.6	22.1	-	8.9	204.6
1994	-	191.3	30.4	-	16.0	237.8
1995	-	193.2	29.4	-	23.7	246.3
1996	-	203.7	38.1	-	31.1	272.9
1997	-	212.1	47.1	-	40.2	299.4
1998	7.7	226.6	70.9	-	47.6	352.9
1999	8.3	186.5	67.1	-	54.5	316.5
2000	8.8	206.5	69.5	-	72.8	357.6
2001	10.7	297.9	112.0	17.9	90.2	526.8
2002	12.6	366.4	154.5	18.9	81.8	632.3
2003	14.8	433.5	206.0	20.7	81.7	754.5
2004	16.9	499.0	207.4	21.2	78.8	821.2
2005	22.1	554.5	251.8	21.0	78.8	923.0

¹ Primary dealer activity

² Excludes all issues with maturities of one year or less; 2001 average based on July through December data

Sources: Federal Reserve Bank of New York, Municipal Securities Rulemaking Board

รูปแบบของการให้กู้และรูปแบบของตราสารที่ใช้ระดมทุนนั้น ถูกพัฒนาจากสถาบันที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งในตลาดแรกและตลาดรอง สำหรับสถาบันในตลาดแรกประกอบไปด้วยสถาบันที่ดำเนินธุรกรรมทั้งรูปแบบสหกรณ์ออมทรัพย์, สถาบันรับฝากเงิน, ธนาคาร และบริษัทจำกัด ดังต่อไปนี้

Savings and Loan Associations (S&L)¹

ลักษณะการดำเนินงานเป็นแบบสหกรณ์ออมทรัพย์ มีหน้าที่ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนในท้องถิ่น

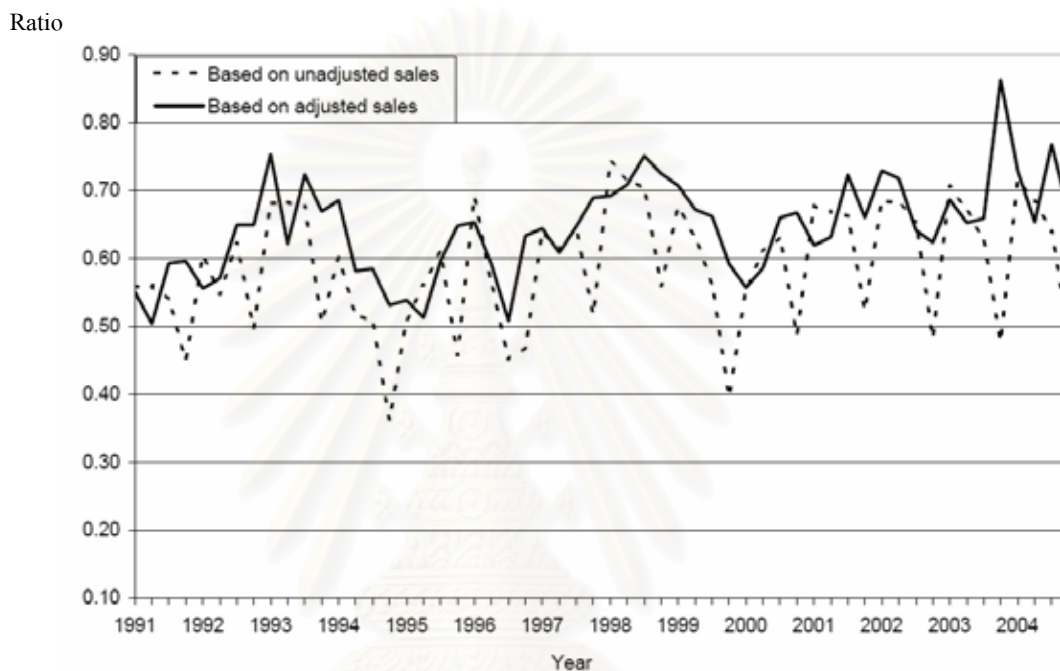
¹Marshall W.D., and M. J. Robertson, *Residential Mortgage Lending*, 4th ed.(America, 1995), p.48.

Commercial Banks

มีรูปแบบเป็นสถาบันรับฝากเงิน (Depository Institutions) มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน รวมถึงการอำนวยความสะดวกเพื่อการพาณิชย์

ภาพที่ 2.1

Commercial Banks that report under Home Mortgage Disclosure Act (HMDA)
Sales of Mortgages as a share of originations & purchases (1991 Q1-2004 Q4)



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs
 Federal Reserve Board, Washington, D.C.

Thrift Institutions

มีรูปแบบเป็นสถาบันรับฝากเงิน (Depository Institutions) ทำหน้าที่รับฝากเงินและอำนวยความสะดวกให้กับประชาชน

Saving Banks²

มีรูปแบบเป็นสถาบันรับฝากเงิน (Depository Institutions) ทำหน้าที่รับฝากเงินและอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นของตนเท่านั้น

²Marshall W.D., and M. J. Robertson, *Residential Mortgage Lending*, 4th ed.(America, 1995), p.52.

Credit Unions³

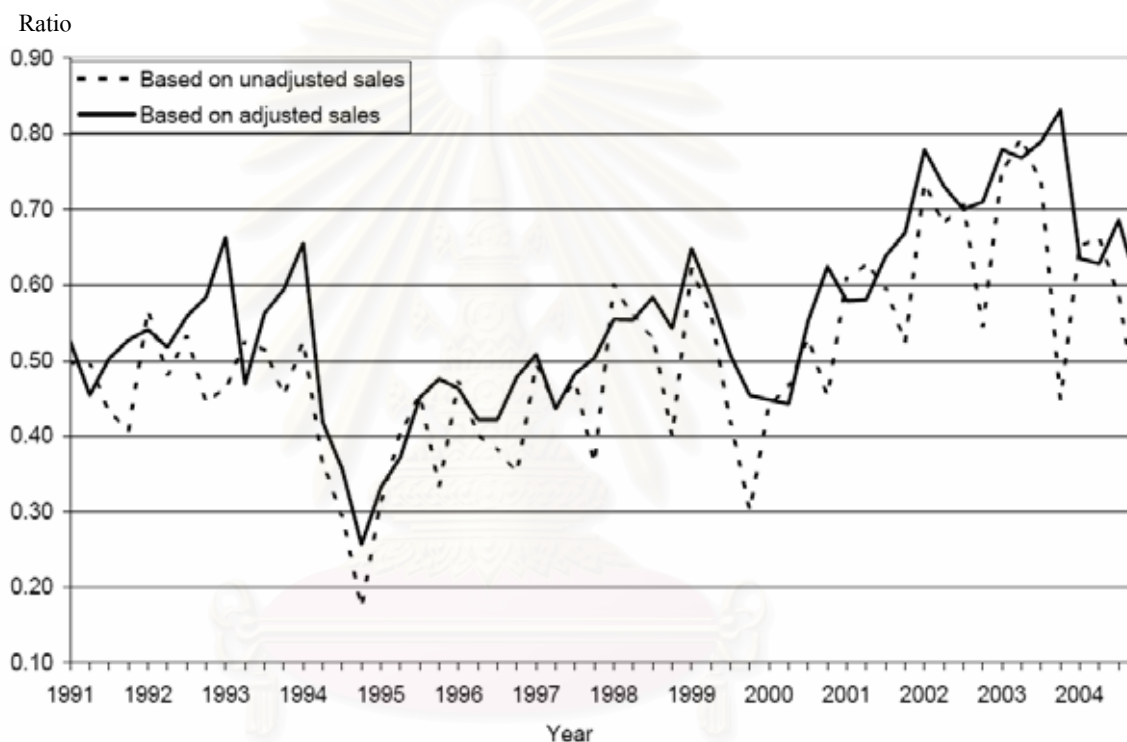
มีรูปแบบเป็นสถาบันรับฝากเงิน (Depository Institutions) ทำหน้าที่รับฝากเงิน และอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน แต่มีส่วนแบ่งทางการตลาดด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยน้อยที่สุดในตลาดเงินพิจารณาได้จากตารางที่ 2.1

ภาพที่ 2.2

Thrift Institutions Regulated by the OTS That Report Under HMDA

Sales of Mortgages as a Share of Originations and Purchases

(1991:Q1-2004:Q4)



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs
Federal Reserve Board, Washington, D.C.

Mortgage Companies

มีรูปแบบเป็นบริษัทจำกัดที่ดำเนินธุรกิจโดยไม่ได้ทำหน้าที่รับฝากเงิน แต่ทำหน้าที่อำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยอาศัยเงินทุนตนเอง การกู้ยืม และเงินทุนจากการขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้กับนักลงทุนและสถาบันในตลาดรอง พิจารณาตามตารางที่ 2.1

³Marshall W.D., and M. J. Robertson, *Residential Mortgage Lending*, 4th ed.(America, 1995), p.53.

FHA⁴

เป็นหน่วยงานของรัฐ ดำเนินการเกี่ยวกับการค้ำประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน

VA⁵

เป็นหน่วยงานของรัฐ ดำเนินการการันตีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับทหารเป็นหลัก

Mortgage Brokers

มีรูปแบบเป็นบริษัทจำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้ติดต่อผู้ที่ต้องการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย พร้อมตรวจสอบสถานะของผู้กู้ตาม Credit Scoring ที่เป็นมาตรฐานจากสถาบันในตลาดรอง แล้วนำส่งผู้กู้นั้นให้กับสถาบันผู้ให้กู้ต่อไป ในบางครั้ง mortgage brokers ก็ดำเนินการอำนวยความสะดวกเองแล้วขายสินเชื่อให้กับสถาบันผู้รับซื้อ แต่ mortgage brokers ไม่สามารถออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุนได้เหมือน mortgage companies จึงเป็นข้อแตกต่างระหว่างสถาบันทั้งสอง

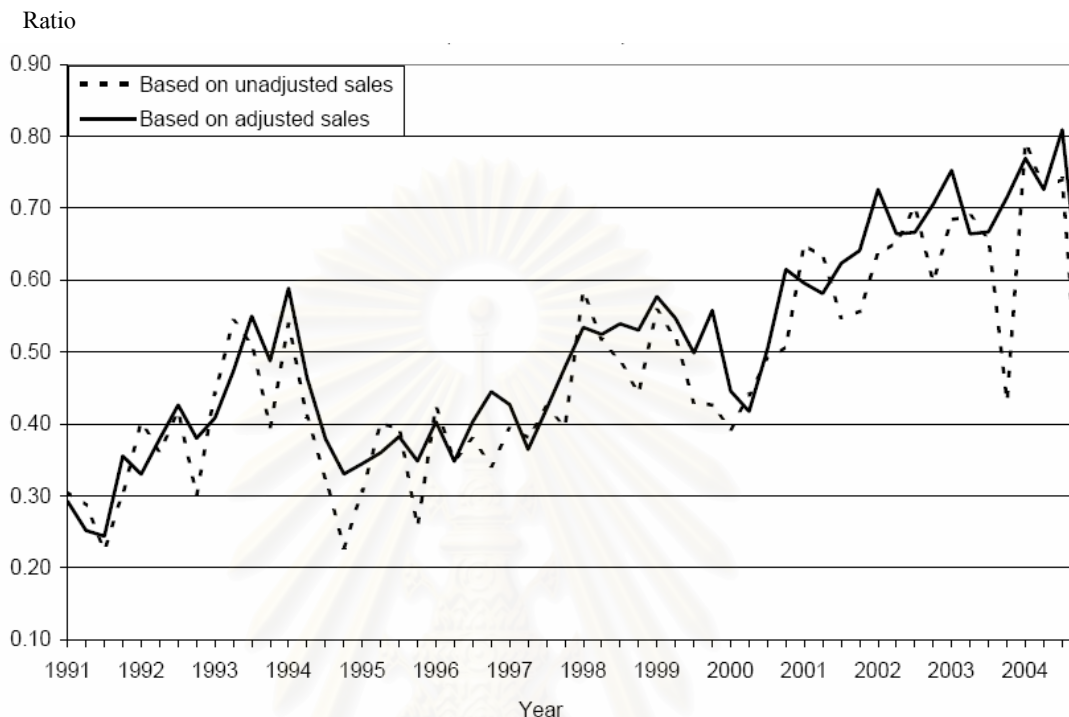
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁴Marshall W.D., and M. J. Robertson, Residential Mortgage Lending, 4th ed.(America, 1995), p.132.

⁵Marshall W.D., and M. J. Robertson, Residential Mortgage Lending, 4th ed.(America, 1995), p.137.

ภาพที่ 2.3

Savings Banks That Report Under HMDA
Sales of Mortgages as a Share of Originations and Purchases
(1991:Q1-2004:Q4)



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs
 Federal Reserve Board, Washington, D.C.

1.1.2 ตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market)

เป็นตลาดที่ทำหน้าที่เชื่อมโยงระหว่างตลาดแรกที่มีการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับผู้ลงทุนในตลาดทุน โดยมีวิธีการคือ สถาบันการเงินในตลาดแรกนำสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Mortgage Loans) ที่เคยปล่อยกู้กับประชาชนมาขายให้สถาบันตัวกลางที่ทำหน้าที่ออกตราสารหนี้ไปซื้อขายในตลาดทุน ทำให้สถาบันการเงินในตลาดแรกมีเงินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นและสามารถปล่อยกู้ให้กับประชาชนได้มากขึ้น รายละเอียดจำนวนตราสารหนี้ของสถาบันตัวกลางในตลาดรอง ตามตารางที่ 2.6

ตารางที่ 2.6

Outstanding Volume of Agency Mortgage-Backed Securities

(1980 - 2005)

(\$ Billions)

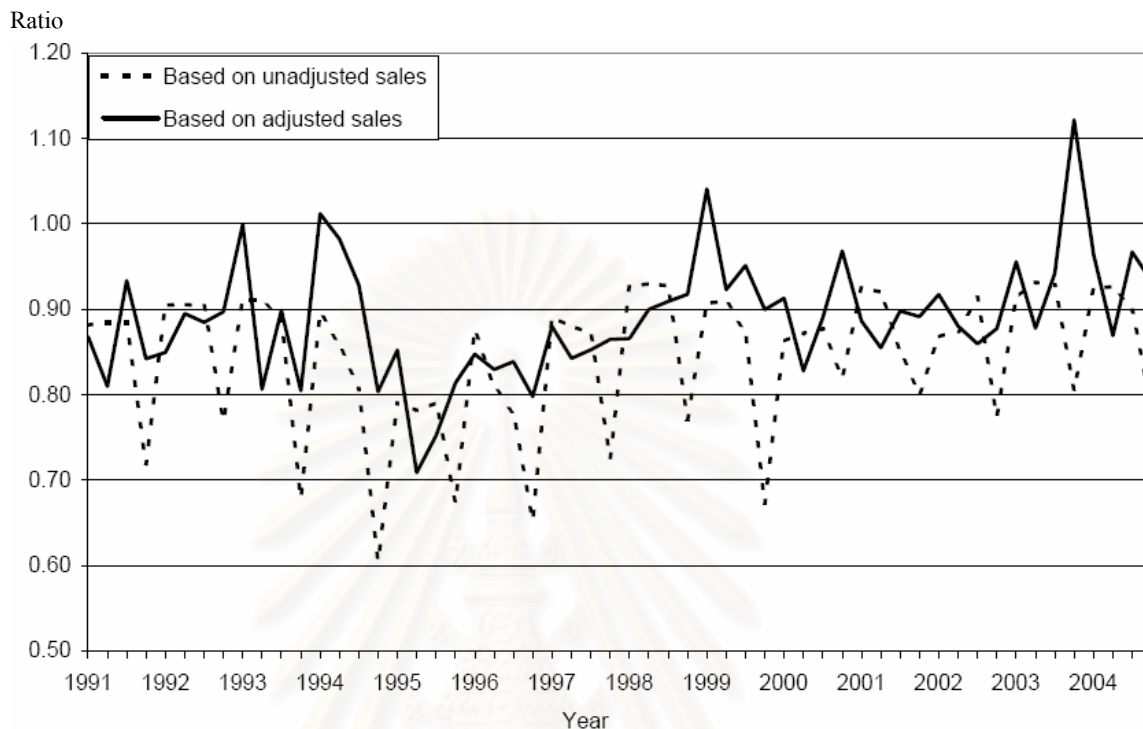
Year	GNMA	FNMA	FHLMC	Total
1980	93.9	-	17.0	110.9
1981	105.8	0.7	19.9	126.4
1982	118.9	14.4	43.0	176.3
1983	159.8	25.1	59.4	244.3
1984	180.0	36.2	73.2	289.4
1985	212.1	55.0	105.0	372.1
1986	262.7	97.2	174.5	534.4
1987	315.8	140.0	216.3	672.1
1988	340.5	178.3	231.1	749.9
1989	369.9	228.2	278.2	876.3
1990	403.6	299.8	321.0	1,024.4
1991	425.3	372.0	363.2	1,160.5
1992	419.5	445.0	409.2	1,273.7
1993	414.1	495.5	440.1	1,349.7
1994	450.9	530.3	460.7	1,441.9
1995	472.3	583.0	515.1	1,570.4
1996	506.2	650.7	554.3	1,711.2
1997	536.8	709.6	579.4	1,825.8
1998	537.4	834.5	646.5	2,018.4
1999	582.0	960.9	749.1	2,292.0
2000	611.6	1,057.8	822.3	2,491.7
2001	591.4	1,290.4	948.4	2,830.2
2002	537.9	1,538.3	1,082.1	3,158.3
2003	473.7	1,857.2	1,162.1	3,493.0
2004	441.4	1,895.8	1,209.0	3,546.2
2005	405.5	1,940.1	1,335.5	3,681.1

ที่มา: <http://www.bondmarkets.com>

ภาพที่ 2.4

Mortgage Companies That Report Under HMDA

Sales of Mortgages as a Share of Originations and Purchases (1991:Q1-2004:Q4)



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs

Federal Reserve Board, Washington, D.C.

สำหรับสถาบันการเงินตัวกลางที่ซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยมาแล้วสามารถ
ดำเนินการดังนี้

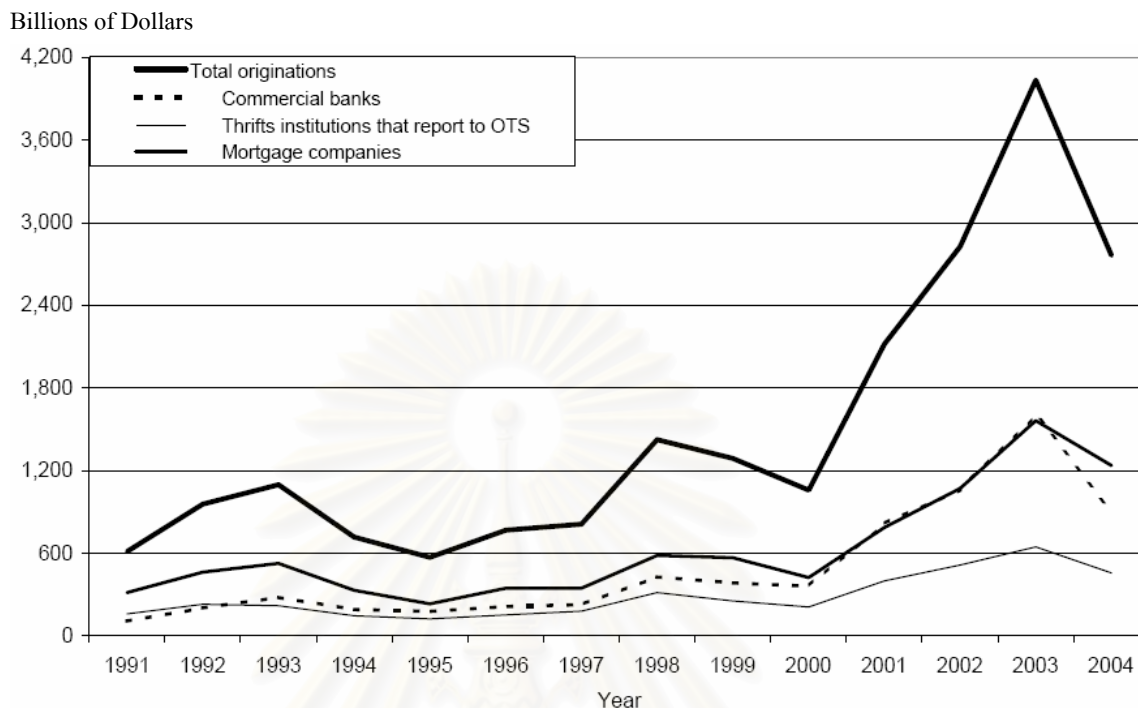
- 1) เก็บสัญญาเงินกู้ไว้เป็นสินทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 2) ทำการแปลงสัญญาเงินกู้ให้เป็นตราสารหนี้ ที่เรียกว่า Securitization หรือที่รู้จักกัน

ในนาม การออกตราสารหนี้ที่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยค่าประกัน (MBS) แล้วทำการขายต่อให้
นักลงทุนอื่น การซื้อขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันตัวกลางเพื่อการ Securitization ผู้ซื้อจะ
ซื้อขาดทำให้ผู้ขายสามารถตัดลูกหนี้เงินกู้ออกจากบัญชีได้เลย สถาบันตัวกลางในตลาดรอง⁶ มี
ดังนี้

⁶Miles L.C., *Mortgage Companies*, (America, 1962).

ภาพที่ 2.5

Regular Mortgage Originations (Annual, 1991 to 2004)



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs

Federal Reserve Board, Washington, D.C.

- 1) Federal National Mortgage Association: Fannie Mae เริ่มจัดตั้งเมื่อปี 1938 เป็นสถาบันการเงินแห่งแรก ทำหน้าที่ในการรับซื้อสัญญาเงินกู้เฉพาะที่ กำประกันโดย FHA ของรัฐ ต่อมาในปี 1968 Fannie Mae ได้เปลี่ยนฐานะเป็นบริษัทเอกชน มีผู้ถือหุ้นเป็นเอกชนทั้งหมด
- 2) Government National Mortgage Association: Ginnie Mae เป็นสถาบันการเงินที่แยกตัวมาจาก Fannie Mae หลังจากเกิดวิกฤตการณ์เศรษฐกิจในปี 1968 (ตามความเห็นคุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล) ซึ่งถือเป็นหน่วยงานของรัฐ ทำหน้าที่บริหารโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และการบริหารสัญญาเงินกู้จำนองที่ซื้อมา Ginnie Mae เป็นผู้เริ่มการทำ Mortgage Securitization เป็นครั้งแรก
- 3) Federal Home Loan Mortgage Corporation : Freddie Mac ทำหน้าที่อำนวยความสะดวกในระบบตลาดรอง โดยการรับซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่าง ๆ ในตลาดแรก และออกตราสารหนี้ที่มีสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยหนุนหลังให้กับนักลงทุน โดยมี Freddie Mac เป็นผู้ค้ำประกันตราสารหนี้ให้กับนักลงทุนเป็นหลัก ตราสารหนี้ดังกล่าวเรียกว่า Participation Certificate (PC)

- 4) Federal Home Loan Bank ทำหน้าที่รับซื้อสัญญาเงินกู้จากสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย Savings and Loan Associations หรือ Savings Banks โดย FHLB ระดมเงินจากตลาดทุนด้วยการออกหุ้นกู้ขายแก่นักลงทุนในตลาดทุน โดยผู้ขายสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจะซื้อสัญญาเงินกู้คืนหรือเปลี่ยนสัญญาเงินกู้ให้ใหม่หากเกิดปัญหา
- 5) Private mortgage backed securities เป็นสถาบันภาคเอกชน รับซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ จากสถาบันในตลาดแรก และแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ออกขายแก่นักลงทุนในตลาดทุน

สาเหตุของการพัฒนาระบบตลาดรอง⁷

- 1) ในอดีต มีกฎหมายห้ามธนาคารเปิดสาขาข้ามมลรัฐ จึงทำให้มีแรงจูงใจการขายสัญญาเงินกู้แทนการระดมเงินฝากท้องถิ่นที่มีเงินฝากไม่เพียงพอ
- 2) การเงินเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อรายย่อยกระจายทั่วประเทศ ธนาคารสหรัฐฯ ไม่มีระบบสาขากระจายให้สินเชื่อรายย่อยทั่วถึงทั้งประเทศเหมือนประเทศอื่น
- 3) มีตลาดทุนใหญ่กระจุกตัวอยู่ที่นิวยอร์ก
- 4) มีความต้องการเงินกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่
- 5) มีการกำหนดระเบียบการให้กู้มาตรฐานใช้ทั่วไป
- 6) มีการใช้สัญญาเงินกู้แบบมาตรฐานทำให้รวบรวมได้ง่าย
- 7) ผู้มีรายได้น้อยบางกลุ่มรัฐประกันการชำระหนี้ สัญญาเงินกู้ดังกล่าวจึงไม่มีความเสี่ยง สามารถขายไปทำ Securitization ได้ง่าย
- 8) มีระบบข้อมูลหนี้เสียรายย่อยสำหรับประเมินความเสี่ยง ทำให้เอกชนเข้ามาแข่งขันธุรกิจในการประกันการชำระหนี้ได้
- 9) มีระบบจดทะเบียนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินและอาคาร ที่มีประสิทธิภาพ มีกฎหมายเอื้ออำนวยในการบังคับจำนองได้ง่ายและรวดเร็ว และผู้กู้หมดภาระหลังจากการบังคับจำนองได้รวดเร็วเช่นกัน
- 10) มีระบบการประเมินราคาทรัพย์สินประกันเงินกู้ที่เป็นมาตรฐาน
- 11) รัฐตั้งหน่วยงานต่าง ๆ เข้ามาให้การค้ำประกันเงินกู้ สนับสนุนการซื้อขายสัญญาเงินกู้และออกตราสารหนี้

⁷สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย, หลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วโลก, 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

นอกจากนี้ สหรัฐฯ มีการพัฒนาระบบการรับประกันการชำระคืนเงินกู้ที่อยู่อาศัย เป็นประเทศแรก มีการจัดตั้งสถาบันทำหน้าที่รับประกันการชำระคืนเงินกู้ที่อยู่อาศัย มีดังนี้

- 1) Federal Housing Administration (หน่วยงานรัฐ)
- 2) Veteran Administration (หน่วยงานรัฐ)
- 3) Farmers House Administration (หน่วยงานรัฐ)
- 4) Private Mortgage Insurance Companies (ภาคเอกชน)⁸



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

⁸Marshall W.D., and M. J. Robertson, Residential Mortgage Lending, 4th ed.(America, 1995), p.151.

ตารางที่ 2.7

แสดงสถานการณ์ตลาดแรกและตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบัน

Billions of dollars

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Primary Mortgage Market														
<u>Mortgage Companies</u>														
Originations	314.4	462.6	526.8	331.4	232.6	346.2	346.6	585.1	567.2	424.0	787.8	1,070.9	1,561.8	1,237.6
Net sales	301.7	470.8	522.9	356.4	236.2	325.0	344.2	578.5	562.0	399.9	778.5	1,057.7	1,548.7	1,206.2
<u>Commercial Banks</u>														
Originations	107.5	203.4	279.5	192.0	178.1	212.9	227.0	428.2	384.9	361.8	815.3	1,060.7	1,605.1	905.8
Net sales	34.9	89.0	162.0	90.6	78.6	83.7	109.9	258.3	193.2	177.1	469.6	600.7	949.7	548.3
<u>Thrift Institutions</u>														
Originations	160.6	230.5	220.1	146.8	123.4	153.2	180.8	315.2	254.6	210.1	399.1	514.7	647.0	457.2
Net sales	62.5	110.4	111.1	45.6	35.5	48.6	64.0	150.0	106.9	71.5	178.7	315.5	447.8	198.1
<u>Savings Banks</u>														
Originations	20.8	42.7	50.6	33.2	26.2	37.9	38.2	62.2	51.7	39.9	79.6	98.1	123.4	95.6
Net sales	4.8	13.4	19.9	10.9	6.8	11.9	12.0	27.8	24.4	16.6	44.0	62.6	77.8	66.0
<u>Credit Unions</u>														
Originations	9.5	17.1	21.3	14.1	10.9	17.0	18.6	34.1	29.9	22.6	48.4	69.3	95.9	67.0
Net sales	3.9	7.1	9.5	4.0	3.3	3.8	4.6	11.3	7.3	5.8	17.3	26.4	38.3	20.2
Total originations in primary mortgage market	612.8	956.3	1,098.3	717.5	571.2	767.2	811.2	1,424.8	3,579.7	1,085.4	2,130.2	2,813.7	4,033.2	2,763.2
<u>FHA Originations:</u> Purchases and refinance	47.0	48.3	79.1	91.6	45.3	71.6	74.2	103.2	122.3	92.0	133.4	145.1	165.3	93.7

(ต่อ) ตารางที่ 2.7

แสดงสถานการณ์ตลาดแรกและตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบัน

Billions of dollars

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
VA Originations: Purchases and refinance	15.9	25.1	41.6	49.5	23.9	33.4	26.9	42.6	49.6	22.2	35.4	41.9	66.1	35.3
Secondary Mortgage Market														
Federal Home Loan Banks														
Purchases	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	14.6	19.4	45.7	91.2	24.7
Net sales	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	14.6	19.4	45.7	91.2	24.7
1-4 Mortgage debt outstanding	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	1.8	15.9	27.5	60.3	113.3	113.8
Fannie Mae														
Purchases	133.6	248.6	289.8	158.2	126.0	164.5	159.9	354.9	316.1	227.1	567.7	800.3	1,322.0	587.9
Net sales	132.8	247.7	289.1	158.0	126.0	164.4	159.8	354.7	315.5	227.1	567.7	800.3	1,322.0	587.9
1-4 Mortgage debt outstanding	463.3	560.2	637.5	679.4	733.4	788.2	837.8	951.8	1,066.1	1,160.5	1,393.5	1,650.8	2,000.8	2,042.1
held in portfolio or in securitized pools														
Freddie Mac														
Purchases	99.7	191.1	229.1	122.7	90.0	122.9	115.2	263.5	232.6	168.0	393.2	547.7	701.5	354.8
Net sales	99.2	190.4	228.5	122.4	89.9	122.8	115.1	263.4	232.2	167.2	392.5	547.0	700.7	353.8
1-4 Mortgage debt outstanding	376.0	432.6	487.0	526.6	552.1	593.3	619.5	692.6	788.9	859.5	981.2	1,108.8	1,168.5	1,215.5
held in portfolio or in securitized pools														
Ginnie Mae														
Purchases (issuance)	61.0	80.6	135.5	109.1	70.6	98.5	101.6	147.1	148.6	100.4	168.8	166.3	205.6	94.4

(ต่อ) ตารางที่ 2.7

แสดงสถานการณ์ตลาดแรกและตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบัน

Billions of dollars

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Net sales	61.0	80.6	135.5	109.1	70.6	98.5	101.6	147.1	148.6	100.4	168.8	166.3	205.6	94.4
1-4 Mortgage debt outstanding (securitized pools)	413.0	408.0	402.7	439.4	460.1	492.9	522.5	522.1	564.9	592.5	567.6	512.0	444.8	409.2
Private (Non-agency) MBS														
Purchases	57.7	92.2	103.7	74.2	46.9	64.8	114.6	195.8	144.6	122.3	251.8	389.2	565.9	815.0
Net sales (Issue securities backed by purchased loans)	57.7	92.2	103.7	74.2	46.9	64.8	114.6	195.8	144.6	122.3	251.8	389.2	565.9	815.0
1-4 Mortgage debt outstanding	98.2	146.1	174.4	192.4	206.2	231.8	276.4	354.7	393.6	425.1	494.7	560.5	698.9	1,076.4
Other Mortgagees that do not originate loans														
1-4 Mortgage debt outstanding	335.9	329.3	300.7	296.8	292.8	285.8	302.2	320.4	338.3	362.2	359.8	390.1	439.2	548.3
Net sales	57.0	79.7	68.6	43.7	26.9	22.5	43.6	64.9	51.7	40.3	88.6	115.4	178.2	164.4

ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs Federal Reserve Board, Washington, D.C.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.8

Mortgage Debt Outstanding
(2001-2005)

Millions of dollars

Year	BY TYPE OF MORTGAGE					BY HOLDER					
	Total Outstanding	1 – 4 Family	Multi-family	Non Residential	Farm	Commercial Banks	Savings Institutions	Life Insurance Companies	Federal/ Agency	Mortgage Pools/Trusts	Individual/ Others
2001	7,421,195	5,571,346	447,820	1,284,983	117,046	1,789,819	758,236	243,021	373,240	3,543,665	713,214
2002	8,368,137	6,374,707	484,885	1,383,038	125,507	2,058,426	780,989	250,019	433,565	3,954,968	890,170
2003	9,374,760	7,175,012	555,467	1,510,698	133,583	2,256,037	870,194	260,944	537,131	4,457,045	993,409
2004	10,677,154	8,243,608	608,572	1,683,264	141,710	2,595,318	1,057,036	273,324	553,821	4,959,720	1,237,935
2005	12,146,150	9,380,399	679,767	1,938,082	148,902	2,956,572	1,152,732	285,463	554,997	5,780,012	1,416,374

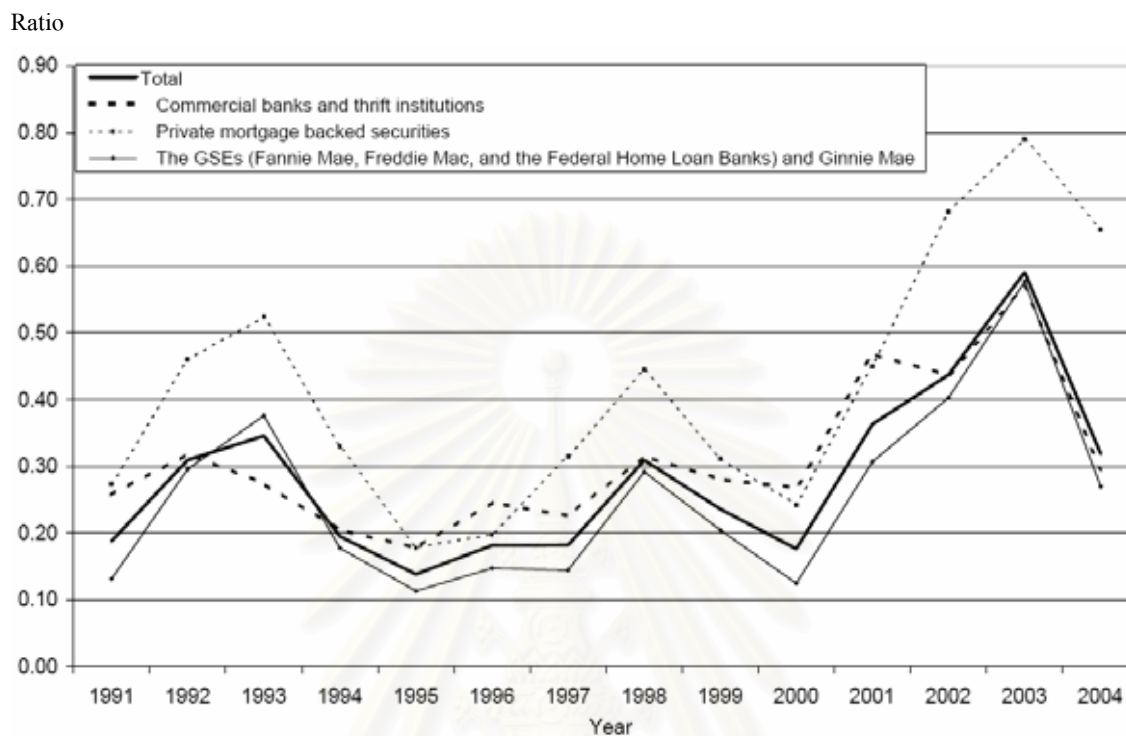
ที่มา: <http://www.bondmarkets.com>

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 2.6

Repayment Rates on Regular Mortgage Debt

(Annual; ratio of repayments to beginning-of-year mortgage debt outstanding)



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs
Federal Reserve Board, Washington, D.C.

ตารางที่ 2.9

แสดงการควบรวมของสถาบันในตลาดแรกสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

(2000-2004)

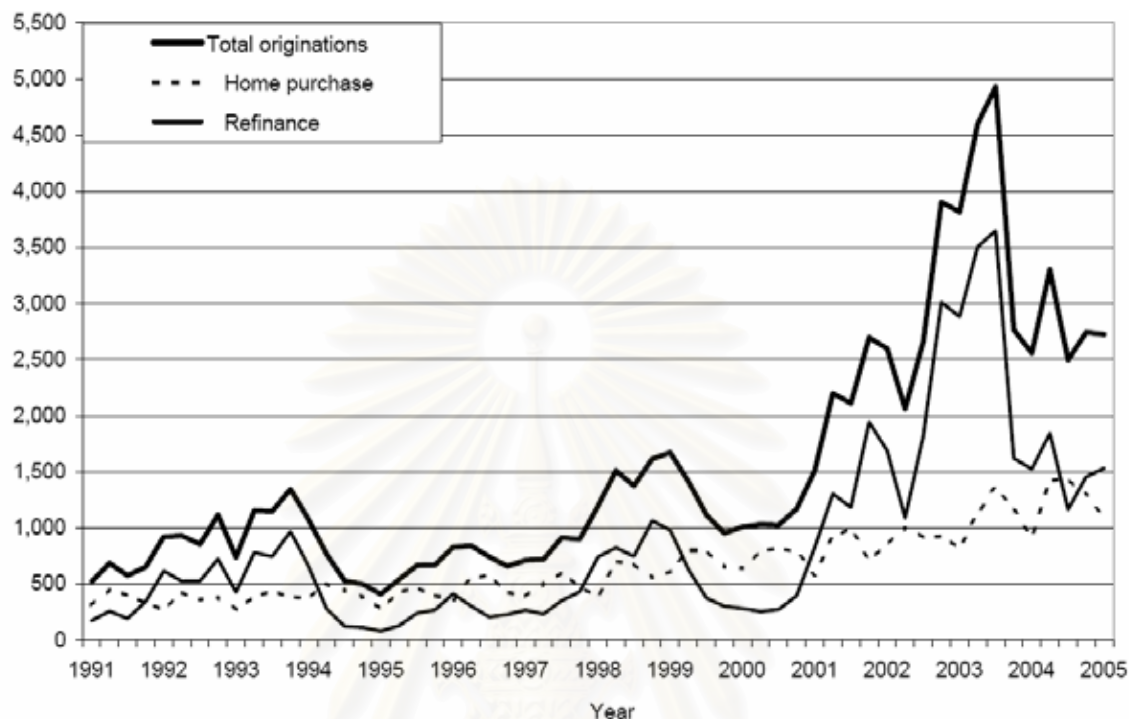
	2000	2001	2002	2003	2004
	percent				
Mergers					
Commercial Banks	32.2	23.1	8.1	3.3	4.0
Thrift Institutions	5.5	21.8	0.7	1.2	46.1
Savings Banks	8.1	1.7	3.3	2.8	24.6

ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs
Federal Reserve Board, Washington, D.C.

ภาพที่ 2.7

Regular Mortgage Originations to Purchase Homes and to Refinance Existing Loans
(1991:Q1-2005:Q1, seasonally adjusted annual rate)

Billions of dollars



ที่มา: Finance and Economics Discussion Series Divisions of Research & Statistics and Monetary Affairs

Federal Reserve Board, Washington, D.C.

บริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Company)

1.2.1 ประวัติบริษัทสินเชื่อ^๑

บริษัทสินเชื่อ^๑ ก่อกำเนิดในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยช่วงระยะแรก มีบริษัทตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agents) และสำนักงานทนายความบางแห่ง ที่ปล่อยสินเชื่อให้กับผู้กู้ที่ต้องการบุกเบิกไร่นาในมลรัฐต่าง ๆ เฉพาะทางตะวันตกของประเทศ มีการจ้างที่ดินเป็นประกันการชำระหนี้ ต่อมาบริษัทเหล่านี้จะขายสินทรัพย์เงินกู้จำนองนั้นให้กับบุคคลผู้รับรายหรือสถาบันการเงินการรับจำนองเช่นนี้ได้มีการปฏิบัติกันแพร่หลาย จนกระทั่งขยายการให้สินเชื่อมาสู่สินเชื่อเพื่อการเกษตรและพัฒนาความชำนาญขึ้นมาเป็นบริษัทอำนวยการสินเชื่อโดยรับจำนอง ใช้ชื่อว่า Mortgage Company ซึ่งมีระยะเวลาให้กู้ยาวนานประมาณ 5 ปี ในวงเงินกู้ประมาณร้อยละ 50 ของมูลค่าหลักประกัน และบริษัทอำนวยการสินเชื่อโดยการรับจำนองเหล่านี้ได้รวมตัวกันก่อตั้งสมาคมของกลุ่มบริษัท ได้แก่ Farm Mortgage Bankers Association ขึ้นมาในปี 1914 และเปลี่ยนชื่อมาเป็น Mortgage Bankers Association of America

^๑Miles L.C., *Mortgage Companies*, (America, 1962).

ในปี 1923 ทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางการศึกษาอบรมเผยแพร่ข้อมูลข่าวสาร และการยกระดับวิชาชีพด้านการปล่อยสินเชื่อจำนองให้สูงขึ้น ขณะเดียวกัน บทบาทหน้าที่ของบริษัทเริ่มรับจำนองในสินเชื่อเฉพาะทางมากขึ้นจนกระทั่งเปลี่ยนบทบาทจากเดิมมาเป็นบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การพัฒนาดังกล่าวเป็นการพัฒนาตามความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจากการย้ายถิ่นที่อยู่อาศัยเข้าสู่เมืองของประชาชนหลังสงครามโลกครั้งที่ 1 บริษัทสินเชื่อฯ จึงเริ่มปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น นอกจากนี้ บริษัทมีการพัฒนาการรับจำนองสินเชื่อเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ เพื่อการพาณิชย์ เช่น สินเชื่อเพื่อการก่อสร้างอาคารสำนักงาน โรงแรม บ้านเช่า เป็นต้น โดยมากเชื่อกันว่าเงินกู้จำนองมีความมั่นคงสูงมากประคองทองคำ

จากการดำเนินธุรกรรมโดยอาศัยการออกตราสารเพื่อระดมทุนจากตลาดทุนเป็นหลัก บริษัทสินเชื่อฯ จำนวนมากประสบเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินโดยการล้มละลายของตลาดหุ้นในปี 1929 ภาวะเศรษฐกิจตกต่ำมากช่วงปี 1930 - 1931 ทำให้การก่อสร้างชะงักขาดแคลนเงินทุน สถาบันการเงินต่างๆ รวมถึง Savings and Loan Associations และ Savings Banks ต้องปิดกิจการลงจำนวนมาก ดังนั้นรัฐบาลกลางสหรัฐได้ดำเนินการแทรกแซงโดยก่อตั้งสถาบันเพื่อเข้ามาแก้ไขปัญหาภาวะวิกฤตการณ์เศรษฐกิจดังต่อไปนี้¹⁰

1. สถาบันกึ่งรัฐ **Federal Home Loan Bank (FHLB)** จำนวน 12 แห่งในสหรัฐฯ ทำหน้าที่รับซื้อสัญญาเงินกู้จากสหกรณ์เพื่อที่อยู่อาศัย Savings and Loan Associations หรือ Savings Banks โดย FHLB ระดมเงินจากตลาดทุนด้วยการออกหุ้นกู้ในตลาดทุน แต่การซื้อเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยโดย FHLB นั้นผู้ขายสัญญาเงินกู้ยังต้องรับผิดชอบความเสียหายหากเกิดหนี้เสียขึ้น โดยผู้ขายจะซื้อสัญญาเงินกู้คืนหรือเปลี่ยนสัญญาเงินกู้ให้ใหม่ ระบบนี้เป็นระบบที่สนับสนุนสภาพคล่องแต่ไม่รับความเสี่ยงทางเครดิตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

2. **Home Owners Loan Corporation (HOLC)** มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาลูกหนี้ผิดสัญญาชำระเงิน (Defaulted mortgages) ของสถาบันผู้อำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกสถาบันรวมทั้งบริษัทสินเชื่อฯ โดยการแลกเปลี่ยนกันระหว่างสัญญาเงินกู้ที่เกิดปัญหาการชำระเงินของสถาบันต่างๆ กับพันธบัตรรัฐบาลที่ออกโดย HOLC ซึ่งสัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะถูกปรับโครงสร้างหนี้โดย HOLC ทำให้ประชาชนหลายครัวเรือนยังคงมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและมีความสามารถในการผ่อนชำระดีขึ้น แต่เป้าหมายหลักของการจัดตั้งบริษัทดังกล่าว ก็เพื่อช่วยเหลือ Savings and Loan Association โดยสำคัญ

¹⁰Marshall W.D., and M. J. Robertson, *Residential Mortgage Lending*, 4th ed.(America, 1995),p.41-42.

3. **Federal Housing Administration (FHA)** จัดตั้งในปี 1934 วัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว

4. **Veterans Administration (VA)** จัดตั้งในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้กู้และค้ำประกันเงินกู้จำนองของทหารผ่านศึก

5. **Reconstruction Finance Corporation (RFC)** จัดตั้งขึ้นในปี 1935 มุ่งให้เกิดเสถียรภาพของตลาดที่อยู่อาศัยขึ้น โดยการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีการค้ำประกันจาก FHA และ VA เพื่อการเพิ่มสภาพคล่องเงินทุนและการเคลื่อนย้ายทุนระหว่างภูมิภาค

6. **Federal National Mortgage Association (Fannie Mae)** โดยพัฒนามาจาก RFC ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาลกลาง จัดตั้งขึ้นในปี 1938 ทำหน้าที่ในการรับซื้อสัญญาเงินกู้เฉพาะที่ค้ำประกันโดย FHA และ VA ของรัฐ มีนโยบายส่งเสริมที่อยู่อาศัย Fannie Mae จึงสามารถออกพันธบัตรขายในอัตราดอกเบี้ยต่ำใกล้เคียงพันธบัตรรัฐบาลมาเป็นเงินทุนดอกเบี้ยต่ำได้มีวัตถุประสงค์การดำเนินงานที่สำคัญ คือ สนับสนุนทางการเงินแก่สถาบันการเงินในตลาดแรกให้มีสภาพคล่องสูงขึ้น

การค้ำประกันเงินกู้ของ FHA และ VA นอกจากมีผลโดยตรงต่อการฟื้นตัว และการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ เพิ่มขึ้นใหม่จำนวนมากอย่างมีคุณภาพ บริษัทสินเชื่อฯ ส่วนใหญ่นิยมให้กู้กับลูกค้าที่ผ่านการอนุมัติค้ำประกันเงินกู้ของ FHA และ VA เพื่อสร้างความเชื่อถือและความไว้วางใจในการขายสัญญาเงินกู้ให้กับนักลงทุน ซึ่งบริษัทประกันชีวิตให้ความสนใจรับซื้อสัญญาเงินกู้จำนองมากขึ้น ทั้งนี้ โดยบริษัทสินเชื่อฯ ยังคงทำหน้าที่เก็บเงินงวดจากผู้กู้ทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยเพื่อส่งต่อให้กับผู้ลงทุน และหากมีการค้างชำระหนี้เกิดขึ้น บริษัทสินเชื่อฯ มีหน้าที่ที่จะทวงหนี้และหากไม่ได้ก็ต้องมีการบังคับจำนองต่อไป นอกจากการค้ำประกันเงินกู้ของ FHA และ VA แล้ว การพัฒนาระบบตลาดรองโดยขยายบทบาทการรับซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยของ Fannie Mae โดย Fannie Mae สามารถรับซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันในตลาดแรกซึ่งหมายความรวมถึงสัญญาเงินกู้จากบริษัทสินเชื่อฯ โดยบริษัทสามารถนำเงินทุนจากการขายสัญญาเงินกู้นั้นไปอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ได้ ทำให้หมดปัญหาในการระดมเงินทุนระยะยาว ดังนั้น ในช่วงที่ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เฟื่องฟูภายหลังสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่สอง คือตั้งแต่ในช่วงทศวรรษที่ 1950 เป็นต้นมา บริษัทสินเชื่อฯ จะให้ความสำคัญในการอำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนที่มีหน่วยงานของรัฐค้ำประกันเป็นหลัก เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการค้างชำระหนี้และการมีหนี้เสีย

ในปี 1957 เกิด Mortgage Guaranty Insurance Corporation (MGIC) ซึ่งเป็นบริษัทแห่งแรกที่ดำเนินการค้ำประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Primary mortgage insurance company) แต่ในช่วงปี 1960 บริษัทสินเชื่อฯ หันมาปล่อยสินเชื่อที่ไม่ได้ค้ำประกันจากหน่วยงานใดหรือสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปมากขึ้น และนิยมที่จะขายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้นให้กับสถาบันในตลาดรองโดยตรงมากขึ้นตามเงื่อนไขที่สถาบันในตลาดรองนั้นกำหนดทำให้บริษัทสินเชื่อฯ มีอัตราการขยายตัวและมีบทบาท

มากขึ้นตามลำดับคือ อัตราการเพิ่มขึ้นของจำนวนบริษัทสินเชื่อฯ ในปี 1920 – 1934 บริษัทสินเชื่อฯ ยังไม่เป็นที่นิยมมากนัก โดยมีจำนวนบริษัทสินเชื่อฯ อยู่เพียงร้อยละ 18 ของจำนวนสถาบันผู้อำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด ในปลายปี 1934 – 1945 บริษัทสินเชื่อฯ มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากเดิมเป็น ร้อยละ 29 ของจำนวนสถาบันผู้อำนวยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด จนกระทั่งปลายปี 1945 บริษัทสินเชื่อฯ มีจำนวนสูงถึงร้อยละ 52 และยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทสินเชื่อฯ เพิ่มสูงขึ้นมากตั้งแต่ ปี 1951 จนถึงปลายปี 1955 สมาชิกใน Mortgage Bankers Association of America มีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,008 บริษัทในปี 1960 จนกระทั่งในปี 1984 บริษัทสินเชื่อฯ ทั้งระบบได้อำนวยเงินกู้จำนวนให้แก่ผู้ลงทุนมากกว่า 400 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20 ในปี 1990 บริษัทสินเชื่อฯ มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2,700 แห่ง มีปริมาณการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจำนวน 1,005.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็น 2.5 เท่าของปี 1984

ในปี 1991 บริษัทสินเชื่อฯ ดำเนินการปล่อยกู้จำนวน 314.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และขายสัญญาเงินกู้ดังกล่าวออกให้กับสถาบันอื่นจำนวน 301.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ดังนั้นสัญญาเงินกู้จำนวนที่ถือครองโดยบริษัทสินเชื่อฯ จึงเหลืออยู่เพียง 53.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และจำนวนที่ถือครองนี้ปรับลดลงตั้งแต่ปี 1992 ถึง 1995 เท่ากับ 52.7, 52.2, 28.3, 23.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ และกลับเพิ่มขึ้นในปี 1996 เท่ากับ 32.0 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ แต่บริษัทยังคงจัดการให้จำนวนสินเชื่อที่ถืออยู่เองนั้น มีจำนวนต่ำที่สุด ซึ่งเป็นการบริหารจัดการต้นทุนที่เกิดจากการบริหาร ให้มีจำนวนที่ลดลงตามไปด้วย ทำให้ในปี 1997 เป็นต้นมา สินทรัพย์ของบริษัทสินเชื่อฯ มีจำนวนคงที่อยู่ที่ 21.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ

ขณะที่การอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทจำนวน ขยายตัวเพิ่มสูงขึ้นตั้งแต่ปี 1991 ถึง 1999 (ตามตารางที่ 2.7) และปรับลดลงในปี 2000 เหลือ 424.0 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ แต่มีส่วนแบ่งทางตลาดสูงถึงร้อยละ 39.06 รองลงมาได้แก่ Commercial Banks ซึ่งมีส่วนแบ่งทางตลาดคิดเป็นร้อยละ 33.33 แต่ในปี 2001 การอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอีกครั้ง บริษัทสินเชื่อฯ อำนวยสินเชื่อเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 787.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และเพิ่มจำนวนขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2002 – 2004 เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,070.9 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ 1,561.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และ 1,237.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ ขณะเดียวกัน ในปี 2001 – 2004 การขายสัญญาเงินกู้จำนวนให้กับสถาบันอื่น ก็มีจำนวนเพิ่มขึ้นตามยอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยออกไปเช่นกัน

ตารางที่ 2.10

Market Share of Major Lenders

(Percent)

Year	Commercial Banks	Savings and loan associations	Mortgage companies	Other Lenders*	Total
1970	22	42	25	11	100
1971	22	46	22	10	100
1972	23	48	18	11	100
1973	24	49	16	11	100
1974	24	46	19	11	100
1975	19	53	18	10	100
1976	22	55	14	9	100
1977	23	53	16	8	100
1978	24	49	19	8	100
1979	22	44	24	10	100
1980	22	46	22	10	100
1985	14	36	29	21	100
1990	16	20	43	21	100
1993	17	12	47	24	100
1996	24.6	14.6	55.9	4.9	100
1997	19.7	13.8	64.2	2.3	100

*Federal, State and Local credit agencies

ที่มา : HUD Survey of Mortgage Lending Activity; Office of Financial Management, U.S. Department of Housing and Urban Development.

1.2.2 ลักษณะการดำเนินงาน

บริษัทสินเชื่อบริษัท เป็นสถาบันที่มีลักษณะพิเศษไม่เหมือนกับบริษัทนายหน้าจำนองซึ่งเป็นเพียงคนกลางให้ผู้กู้ได้กู้เงินจากสถาบันการเงิน โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นบำเหน็จนายหน้า แต่บริษัทสินเชื่อบริษัท จะทำหน้าที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยเงินทุนของตัวเอง ซึ่งแตกต่างจากสถาบันการเงินอื่นตรงที่ บริษัทสินเชื่อบริษัท จะขายเงินกู้ที่บริษัทได้ปล่อยไปเกือบทั้งหมดให้กับผู้ลงทุนอื่น โดยเฉพาะผู้ลงทุนประเภทสถาบัน (Investing Institutions) โดยจะยังคงทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการบริหารลูกหนี้เงินกู้ยืมให้กับผู้ลงทุน ด้วยเหตุนี้บริษัทสินเชื่อบริษัท จึงมีฐานะเป็น“ตัวกลางทางการเงิน” (Intermediaries) ในตลาดการเงินอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะช่วยระดมเงินทุนจากผู้ลงทุนที่มีเงินเหลือมาให้ประชาชนรายย่อยได้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย

การดำเนินงานของบริษัทสินเชื่อบี มีที่มาของรายได้จากค่าธรรมเนียม 3 แหล่งหลัก ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมคำขอกู้ (Application Fee) ซึ่งรวมต้นทุนการประเมินราคา และการพิจารณาเอกสารต่าง ๆ
2. ค่าธรรมเนียมการอนุมัติกู้ (Origination Fee / Points) ซึ่งคิดประมาณร้อยละ 1 – 2 ของวงเงินกู้ เป็นค่าใช้จ่ายในการวิเคราะห์สินเชื่อ
3. ค่าธรรมเนียมการบริหารเงินกู้ (Servicing Fee) เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารลูกหนี้เงินกู้ และการส่งเงินงวดให้กับผู้ลงทุน

ในการดำเนินการปล่อยสินเชื่อนี้ หากเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ FHA และ VA คำประกันอยู่นั้น จะได้รับส่วนต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยรับกับอัตราดอกเบี้ยจ่ายเป็นที่น่าพอใจมาก โดยมีรายได้สุทธิอยู่ที่ร้อยละ 15 ขณะที่สถาบันการเงินทั่วไปส่วนมากอยู่ที่ร้อยละ 11 ถึงร้อยละ 22 ในขบวนการผลิตเงินกู้ขึ้น บริษัทจะต้องระมัดระวังว่าเงินกู้นั้นมีความสอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน และจะต้องพิจารณาว่ามีปริมาณที่เพียงพอกับความต้องการของนักลงทุนที่ได้ทำข้อผูกพันไว้ก่อนหรือไม่ และจะต้องดำเนินงานที่สอดคล้องกับความต้องการของผู้ลงทุน หรือสถาบันที่รับซื้อเงินกู้จากรวมทั้งบริษัทต่าง ๆ ที่มาคำประกันเงินกู้หรือตราสารการเงินที่ออกโดยบริษัท ตัวอย่างเช่น ถ้าจะขายเงินกู้ให้กับ Fannie Mae ก็ต้องมีการวิเคราะห์เงินกู้และบริหารเงินกู้ตามแนวทางที่ Fannie Mae กำหนด เป็นต้น

บริษัทสินเชื่อบี ไม่ได้ระดมเงินจากเงินฝากรายย่อย ดังนั้นจึงไม่ถูกควบคุมและกำกับ การดำเนินงานจากหน่วยงานของรัฐ แต่บริษัทจะขึ้นอยู่กับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการดำเนินงาน ในฐานะของบริษัทเท่านั้น

1.2.3 การระดมเงินและแหล่งเงิน

ตามลักษณะตลาดการเงินสหรัฐฯ ที่มีขนาดของตลาดทุนที่ใหญ่ที่สุดในโลก และมีสภาพคล่องของตราสารหนี้หรือหุ้นกู้สูง ดังนั้น การระดมเงินของบริษัทสินเชื่อบี จึงมีแหล่งเงินสำคัญมาจากตลาดทุน โดยมีลักษณะวิธีการดำเนินการระดมเงิน ดังต่อไปนี้

1. การขายสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้กับนักลงทุน บริษัทสินเชื่อบี เริ่มการทำธุรกรรมขายสัญญาดังกล่าวให้กับสถาบันในตลาดรอง คือ Federal National Mortgage Association (Fannie Mae) พัฒนามาจาก Reconstruction Finance Corporation (RFC) หลังจากนั้นบริษัทสินเชื่อบี ได้พัฒนาการขายสัญญาเงินกู้ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่สถาบันในตลาดรองกำหนดเพื่อลดความเสี่ยงจาก

การถือครองสัญญาเงินกู้ฯ ลง พร้อมกันนั้นบริษัทสินเชื่อฯ ยังคงดำเนินธุรกรรมอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบางส่วนภายใต้การกำกับจาก FHA, VA และPMI

2. ออกตราสารหนี้ระดมเงินด้วยวิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ในรูปแบบต่างๆ ซึ่งเป็นการโอนความเสี่ยงทางด้านดอกเบี้ยและระยะเวลาจากบริษัท ผ่านไปยังนักลงทุนผู้ซื้อตราสารหนี้ โดยอาศัยตลาดทุนสหรัฐฯ ที่มีขนาดใหญ่ พิจารณาปริมาณตราสารหนี้ที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งปริมาณที่ออกใหม่และปริมาณคงค้างตามรายละเอียดในตารางที่ 2.3 และตารางที่ 2.4 ตามลำดับ

3. ขววงเงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันอื่น เพื่อนำมาอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อ ซึ่งเงินทุนนี้จะใช้สำหรับสินเชื่อที่มีการติดต่อทำสัญญาซื้อขายสัญญาเงินกู้จ้างของสินเชื่อนั้นกับนักลงทุนเรียบร้อยแล้วเท่านั้น

1.2.4 บทบาท หน้าที่ ของบริษัทสินเชื่อฯ

บริษัทสินเชื่อฯ ทำหน้าที่หลัก คือ การอำนวยสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย ตั้งแต่การยื่นกู้ การวิเคราะห์สินเชื่อ จนกระทั่งถึงการทำนิติกรรมสัญญา และมีการจ่ายเงินให้กับผู้กู้ และขายสัญญาเงินกู้นั้นให้กับนักลงทุนประเภทสถาบัน ส่วนใหญ่แล้วบริษัทจะปล่อยเงินกู้โดยการติดต่อกับบริษัทนายหน้า (Mortgage Brokers) กล่าวคือ บริษัทนายหน้ามักจะติดต่อกับบริษัทสินเชื่อฯ เพื่อทำการตกลงล่วงหน้าในการอำนวยสินเชื่อให้กับผู้กู้ เช่นเดียวกัน พนักงานขายหรือนายหน้าจะเป็นผู้ติดต่อ และให้คำแนะนำรวมทั้งการเป็นภาระเรื่องแหล่งเงินกู้ให้แก่ผู้ซื้อบ้าน เมื่อมีใบคำขอกู้มาถึงบริษัทแล้ว บริษัทก็จะดำเนินการวิเคราะห์สินเชื่อ โดยการตรวจสอบเครดิตของผู้กู้ การตรวจสอบอาคารและทำเลที่ตั้ง และการประเมินราคาหลักประกันการติดต่อในเรื่องการประกันเงินกู้ (จากหน่วยงานรัฐโดยFHA และ VA) และการดำเนินงานอื่น ๆ เพื่อให้สินเชื่อแก่ผู้กู้

การวิวัฒนาการของบริษัทสินเชื่อฯ แสดงถึงการวิวัฒนาการของตัวกลางทางการเงิน (Modern Financial Intermediary) และส่งผลรวมถึงฐานะทางเศรษฐกิจและเงื่อนไขการอำนวยสินเชื่อภายในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี1995 ซึ่งบทบาทหน้าที่หลักของบริษัทสินเชื่อฯ¹¹ มีดังต่อไปนี้

1. อำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกชนิด
2. arrange construction financing,
3. warehouses close residential mortgage loans,
4. ขายสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย
5. แปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ประเภทMortgage-Backed Securitiesขายแก่นักลงทุน
6. ให้บริการหลังการขายสัญญาเงินกู้นั้นๆ

¹¹Marshall W.D., and M. J. Robertson, Residential Mortgage Lending, 4th ed.(America, 1995), p.42-43.

สถาบันผู้รับซื้อสัญญาเงินกู้ในตลาดรองมีบทบาทอย่างมากในการกำหนดชนิดของสัญญาเงินกู้ที่จะรับซื้อ และการกำหนดมาตรฐานเดียวกันในเรื่องต่างๆ ให้กับบริษัทสินเชื่อ ที่ขายสัญญาเงินกู้ ตัวอย่างเช่น การกำหนดเอกสารสัญญาการกู้ เอกสารประกอบการกู้ และร่วมกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสินเชื่อของบริษัทสินเชื่อ และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ที่จะรับจำนอง นอกจากนี้ สถาบันผู้รับซื้อสัญญาเงินกู้ในตลาดรองได้พัฒนา Software เพื่อช่วยสถาบันผู้ปล่อยกู้ให้มีขั้นตอนเดียวกันในการดำเนินการ ตรวจสอบได้ง่าย

1.2.5 การขายสัญญาเงินกู้จำนอง (Marketing Mortgage Loans)¹²

โดยทั่วไปแล้ว การขายสัญญาเงินกู้จำนอง จะไม่สามารถแยกออกจากกิจกรรมการปล่อยกู้โดยเด็ดขาด ทั้งนี้เพราะการที่จะปล่อยกู้นั้นจะต้องกระทำโดยสอดคล้องกับความต้องการของนักลงทุน และมักจะปล่อยกู้ต่อเมื่อมีข้อผูกพันกับนักลงทุนแล้ว เนื่องจากบริษัทสินเชื่อ ไม่สามารถรับเงินฝากจากประชาชนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ ดังนั้น การปล่อยกู้ให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทสินเชื่อ จะต้องขอวงเงินสินเชื่อ (Line Of Credit) จากธนาคารพาณิชย์ก่อน ซึ่งธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่มักยินดีให้วงเงินสินเชื่อแก่บริษัทสินเชื่อ เพราะเห็นว่า

1. บริษัทสินเชื่อ มักจะมีข้อตกลงจากนักลงทุนที่จะมารับซื้อสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัย
2. เงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ปล่อยออกไปมักจะได้รับการประกันจากหน่วยงานของรัฐ
3. เงินกู้ที่อยู่อาศัยมักจะมีการขายออกไปทุก 90 - 120 วัน

บริษัทสินเชื่อ จะมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับธนาคารพาณิชย์มาก บางบริษัทก็เป็นบริษัทในเครือของธนาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปธนาคารเหล่านี้จะทำหน้าที่เป็น Trustee สำหรับดูแลรักษาเอกสารเกี่ยวกับเงินกู้จำนอง เมื่อบริษัทสินเชื่อ ออกตราสาร นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์จะเป็นแหล่งเงินทุนระยะสั้นที่สำคัญที่สุดของบริษัท

ในการอำนวยการสินเชื่อของบริษัทสินเชื่อ นั้น มักจะทำสัญญาผูกพันกับผู้ลงทุนก่อนล่วงหน้า (Forward Commitments) ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ประเภท แต่ละประเภทมีจุดอ่อนจุดแข็งของตัวเอง ดังนั้น บริษัทสินเชื่อ จึงมักใช้ทั้ง 3 วิธีนี้ประกอบกัน ได้แก่

1. สัญญาผูกพันแน่นอน (Firm Commitments) บริษัทสินเชื่อ ตกลงขายเงินกู้จำนวนที่แน่นอนในราคาหรือผลตอบแทนที่ระบุไว้ในระยะเวลา 1 – 4 เดือนข้างหน้า และเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันแล้ว ผู้ที่ต้องซื้อสัญญาเงินกู้จำนองเหล่านั้น โดยทั่วไปแล้วคิดค่าธรรมเนียมผูกพัน แต่น้อยมากจนไม่มีการกู้เงินตามข้อตกลง ก็อาจคิดค่าปรับได้

¹² ก้านธรรม วัญญา. บทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการตลาด คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539, p.56-60.

2. สัญญาผูกพันแบบเปิดทางเลือก (Optional Delivery Commitments) สัญญาแบบนี้ บริษัทสินเชื่อฯ มีทางเลือกที่จะขายเงินกู้จำนวนออกไปหรือไม่หากสามารถขายเงินกู้จำนวนแก่ผู้ลงทุนอื่นในราคาที่สูงกว่าได้ ก็สามารถยกเลิกสัญญาผูกพันเดิมได้ แต่ถ้าไม่มีผู้ให้ราคาที่สูงกว่า บริษัทสินเชื่อฯ ก็จะต้องขายให้กับผู้ลงทุนเดิมตามสัญญาผูกพัน และถ้าหากเงินกู้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันแล้ว ผู้ลงทุนจะซื้อเงินกู้จำนวนเหล่านี้ สัญญาผูกพันแบบนี้มักมีระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน และจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผูกพันด้วย

3. สัญญาผูกพันแบบรอกอย (Standby Commitments) สัญญาผูกพันลักษณะนี้ มักจะผูกพันระยะเวลานานกว่า 6 เดือน อาจจะเป็น 1 ปี หรือนานกว่านั้น ทั้งนี้ บริษัทสินเชื่อฯ จะเป็นผู้จ่ายค่าธรรมเนียมผูกพัน

อย่างไรก็ตาม สำหรับบริษัทสินเชื่อฯ ขนาดใหญ่ที่มีสินทรัพย์ของตนเองมากก็อาจปล่อยสินเชื่อโดยไม่มีการทำสัญญาผูกพันล่วงหน้า เมื่อปล่อยเงินกู้ไปแล้วก็อาจจะเก็บสินเชื่อเงินกู้ใน Portfolio ของตนเองเป็นการชั่วคราวพิจารณาได้จากตารางที่ 2.7 และเมื่อมีผู้ซื้อที่เหมาะสมแล้วจึงจะขายออกไปในลักษณะที่เรียกว่า Immediately Commitment Basis ซึ่งหมายความว่าเงินกู้ที่จะขายนั้นมืออยู่แล้ว และพร้อมที่จะขายได้ทันที หรืออย่างช้าไม่เกิน 60 วัน ทั้งนี้บริษัทยังคงเป็นผู้ให้บริการแก่ผู้ลงทุน โดยส่งมอบเงินต้นและดอกเบี้ยรายเดือนให้กับ Trustee เพื่อผ่านต่อให้กับผู้ลงทุนต่อไป

1.2.6 การบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Servicing Mortgage Loans)

หลังจากปล่อยกู้และขายสัญญาเงินกู้จำนวนให้กับนักลงทุนแล้ว บริษัทสินเชื่อฯ มักทำหน้าที่บริหารลูกหนี้เงินกู้แทนผู้ลงทุนต่อไป ดังนั้น จึงมักเรียกสถาบันแบบ บริษัทสินเชื่อฯ นี้ว่า “ผู้ขาย/ผู้บริการ” สำหรับการบริหารสินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้ รวมถึงการจัดเก็บชำระหนี้จากผู้กู้เพื่อส่งต่อให้ผู้ลงทุนการควบคุมบัญชีเงินกู้ประจำเดือน การตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นครั้งคราวการติดตามหนี้การแก้ปัญหาให้ลูกหนี้ที่ค้างชำระและการฟ้องบังคับจำนวนตามความจำเป็นในการทำหน้าที่นี้บริษัทสินเชื่อฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการบริการ (Servicing Fee) จากผู้ลงทุน ซึ่งจะเป็นเงินประมาณ 3 ส่วน 8 ของร้อยละ 1 ของยอดเงินต้นคงค้างของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล

1.2.7 กฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่อบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เนื่องจากความแตกต่างจากสถาบันอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นๆ ถือว่าบริษัทเป็นนิติบุคคลเหมือนบริษัททั่วไปไม่ถือเป็นสถาบันการเงิน เนื่องจากไม่ได้รับเงินฝากจากประชาชน จึงปราศจากกฎ ระเบียบ ข้อบังคับจากรัฐบาลกลางหรือรัฐบาลท้องถิ่นในการกำกับดูแล แต่ต้องปฏิบัติตามกฎ และระเบียบของหุ้นส่วนหรือปฏิบัติตามกฎหมายของแต่ละมลรัฐที่บริษัทตั้งอยู่ หลายๆ รัฐในสหรัฐฯ ได้ยกเว้นกฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เฉพาะเจาะจงเกี่ยวกับบริษัทสินเชื่อฯ ในการขอใบอนุญาตดำเนินการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแต่บริษัทต้องจดทะเบียนใหม่ในรัฐดังกล่าวนี้

นอกจากนี้ ช่วงปี 1980 บริษัทสินเชื่อฯ ส่วนมากในสหรัฐฯ มักควบรวมกันกับสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ จึงมีข้อบังคับหรือขั้นตอนของการตรวจสอบ เช่น คณะกรรมการจัดการและตรวจสอบ การวิเคราะห์การเงิน การทำธุรกรรมระหว่างบริษัท เป็นต้น บริษัทยังถูกควบคุมจากข้อตกลงในการอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการค้ำประกันโดยสถาบัน ได้แก่ FHA ในสินเชื่อประเภท FHA – approved lender, VA ในสินเชื่อประเภท VA – approved lender และสินเชื่อที่ให้ผู้ตามมาตรฐานของสถาบันในตลาดรองผู้รับซื้อสัญญาเงินกู้ ซึ่งการค้ำประกันจากสถาบันของรัฐดังกล่าวนั้นเป็นการเพิ่มคุณภาพและมูลค่าของสัญญาเงินกู้ที่บริษัทขายต่อนักลงทุน โดยที่ระบบตลาดรองมีส่วนเป็นอย่างมากในการกำหนดเพดานวงเงินสินเชื่อ และการควบคุมคุณภาพของสินเชื่อที่สถาบันในระบบตลาดรองจะรับซื้อ จึงเป็นการควบคุมดูแลการอำนวยการสินเชื่อของบริษัทสินเชื่อฯ ในทางอ้อม

ส่วนที่ 2 ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย

2.1 โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

โครงสร้างตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยในช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ ปี พ.ศ. 2540 มีลักษณะเป็นตลาดผูกขาดแบบผู้ขายน้อยราย มีการผูกขาดค่อนข้างมาก โดยธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ และในช่วงหลังเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 โครงสร้างตลาดมีการเปลี่ยนแปลงไปในทิศทางที่มีการผูกขาดเพิ่มมากขึ้น โดยธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ แต่ธนาคารพาณิชย์มีแนวโน้มที่จะผูกขาดลดลงเนื่องจากส่วนแบ่งตลาดลดลงมากตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ในขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีแนวโน้มที่จะผูกขาดเพิ่มมากขึ้น โดยมีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มมากขึ้น อันมีสาเหตุมาจากธนาคารพาณิชย์เข้มงวดและระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล ในการดำเนินมาตรการเพิ่มอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย อีกทั้งบริษัทเงินทุนได้ถูกปิดกิจการลงเป็นจำนวนมาก

ปัจจุบันระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย มีการพัฒนาเปลี่ยนแปลงไปตามระบบการเงินที่อยู่อาศัยของประเทศที่พัฒนาแล้ว ยกตัวอย่างเช่น การพัฒนารูปแบบการระดมเงินทุนจากตลาดทุนโดยใช้วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) วัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับระบบการเงินที่อยู่อาศัยในตลาดแรก โดยระดมทุนจากตลาดตราสารหนี้ผ่านตัวกลางที่เรียกว่า สถาบันการเงินเฉพาะกิจในตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย การดำเนินงานในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ส่วนที่เป็นตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market) ในตลาดเงิน และส่วนที่เป็นตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market) ในตลาดทุน รายละเอียดดังนี้

2.1.1 ตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market)

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย นิยมระดมเงินจากการรับฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ และปล่อยสินเชื่อจำนองระยะยาวในอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งระบบดังกล่าวเรียกว่า ระบบสถาบันเงินฝาก (Deposit Taking System) ในระบบนี้สถาบันการเงินจะเป็นผู้รวบรวมเงินฝาก (Savings) จากประชาชนและหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อนำไปปล่อยกู้ให้กับผู้ต้องการซื้อบ้าน สำหรับสถาบันการเงินในระบบนี้มีหลายรูปแบบ เช่น ธนาคารพาณิชย์ ซึ่งให้บริการอย่างครบวงจร หรือธนาคารออมสิน ซึ่งให้บริการกับภาคครัวเรือน หรือสถาบันการเงินที่เชี่ยวชาญเฉพาะกิจด้านที่อยู่อาศัย ให้บริการเงินกู้แก่ผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน ลักษณะเฉพาะของระบบเงินฝาก คือ สถาบันการเงินเป็นผู้หาแหล่งเงินและเป็นผู้ปล่อยกู้เองโดยตรงให้กับรายย่อย ในตลาดแรก โดยมีหลักทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่นำมาจดจำนองเพื่อเป็นประกัน และ แหล่งเงินที่ระดมมาได้เป็นแหล่งเงินระยะสั้น และมีอัตราดอกเบี้ยที่ผันผวน (มีลักษณะเช่นเดียวกับ Building Society และ Savings and Loan Association ในอังกฤษและสหรัฐอเมริกาตามลำดับ) สถาบันการเงินที่ให้ออกในตลาดแรกจะมี Buffer Rate¹³ หรือ อัตราบวกเพิ่มเข้าไปในดัชนีดอกเบี้ยอ้างอิง (MLR) ในการคิดเงินงวดผ่อนชำระ เพื่อดอกเบี้ยเคลื่อนไหวรุนแรง โดยจะอยู่ในตัวอย่าง Buffer Rate ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐและธนาคารพาณิชย์มีดังนี้ 1)ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 1.00 2)ธนาคารออมสิน มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 0.00 3)ธนาคารไทยพาณิชย์ มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 1.75 4)ธนาคารกรุงไทย มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 0.00 5)ธนาคารกรุงเทพ มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 1.25 6)ธนาคารกสิกรไทย มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 2.00 7)ธนาคารกรุงศรีอยุธยา มี Buffer Rate เท่ากับร้อยละ 2.00

ระบบตลาดแรกประกอบด้วยสถาบันการเงิน ดังนี้

สถาบันการเงินเฉพาะกิจภาครัฐ

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เป็นสถาบันการเงินของรัฐบาลจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ.2496 มีหน้าที่หลักในการให้บริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนที่มีรายได้น้อยและปานกลาง ทั้งนี้โดยการให้กู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่ดินหรืออาคารหรือเพื่อสร้างขยาย หรือซ่อมแซมอาคารของตนเอง ตลอดจนการให้กู้ยืมเพื่อใช้ลงทุนจัดกิจการเคหะ โดยธนาคารกำหนดรูปแบบสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปดังต่อไปนี้

¹³ วุฒิพงศ์ พรพรหมประทาน. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548, (n.p).

1.1 รูปแบบสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่

ประเภทอัตราดอกเบี้ย
คงที่ 1 ปี
คงที่ 2 ปี แบบขั้นบันได
คงที่ 3 ปี แบบขั้นบันได
คงที่ 5 ปี
คงที่ 5 ปี แบบขั้นบันได
คงที่ 10 ปี แบบขั้นบันได

1.2 อัตราดอกเบี้ยคงที่สำหรับลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยประเภทคงที่หรือลูกค้าที่ขอใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่อีกครั้งหนึ่ง

ประเภทอัตราดอกเบี้ย
คงที่ 3 ปี แบบขั้นบันได
คงที่ 5 ปี หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
คงที่ 5 ปี แบบขั้นบันได
คงที่ 10 ปี แบบขั้นบันได

1.3 รูปแบบสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย
เงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท	MRR - 0.75
เงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท แต่ไม่เกิน 300,000 บาท	MRR - 0.25
เงินกู้เกิน 3,000,000 บาท	MRR

แหล่งเงินทุนของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ 1) การรับฝากเงินจากประชาชน 2) การออกตราสารทางการเงินระดมเงินทุนจากตลาดทุน 3) การกู้ยืมจากแหล่งเงินทุนในประเทศและต่างประเทศ 4) จากเงินกองทุน และ 5) การก่อหนี้สินอื่น ธนาคารได้ออกพันธบัตรขายนักลงทุนเพื่อระดมทุนจำนวนรวม ณ สิ้นปี 2005 เป็นเงิน 73,000 ล้านบาท พันธบัตรมีระยะเวลาอยู่ในช่วง 1 - 7.8 ปี และ 10 ปี โดยพันธบัตรที่มีระยะเวลาประมาณ 6 ปี มีมูลค่าการซื้อขายสูงประมาณ 6,000 ล้านบาท และสูงกว่าตราสารช่วงอายุอื่นๆ เมื่อเปรียบเทียบมูลค่าการซื้อขายพันธบัตรภายในตลาดทุน พบว่าพันธบัตรของธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดเพียง ร้อยละ 0.00 - 0.08 ของมูลค่าการซื้อขายของตราสารหนี้ทั้งหมดในตลาดทุน รายละเอียดตามตารางที่ 2.11 และ 2.12

ตารางที่ 2.11

Trading Statistics of GHB

Issue Symbol	Years to Maturity (end of yr.)	Outstanding Size (THB mln.)	% of Total Market
GHB05DA	-	120.38	0.00
GHB05NA	-	54.46	0.00
GHB05NB	-	179.70	0.01
GHB067A	0.51	2,085.21	0.07
GHB06NA	0.84	2,196.75	0.08
GHB071A	1.08	5.92	0.00
GHB082A	2.13	2,152.04	0.08
GHB083A	2.19	381.67	0.01
GHB084A	2.27	1,000.32	0.04
GHB084B	2.33	1.51	0.00
GHB08DB	2.96	300.37	0.01
GHB08OA	2.82	107.37	0.00
GHB08OB	2.81	600.00	0.02
GHB08OC	2.84	775.58	0.03
GHB092A	3.16	2,000.32	0.07
GHB099B	3.73	500.00	0.02
GHB102A	4.16	330.80	0.01
GHB103A	4.19	999.83	0.04
GHB104A	4.27	1,000.37	0.04
GHB105A	4.37	750.02	0.03
GHB105B	4.39	1,037.22	0.04
GHB106A	4.44	1,000.07	0.04
GHB10DB	4.96	1,000.08	0.04
GHB119A	5.69	1,000.19	0.04
GHB119B	5.73	1,000.67	0.04
GHB126A	6.48	999.95	0.04
GHB128A	6.59	999.82	0.04
GHB155A	9.35	1,001.16	0.04
GHB156A	9.45	1,514.73	0.05
GHB157A	9.52	999.83	0.04

ที่มา: The Thai Bond Market Association

ตารางที่ 2.12

พันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์

Issue Symbol	Issue Size (THB mln.)	Outstanding Size (THB mln.)	Issue Date	Maturity Date	Issue Term (Years)	Coupon Rate
GHB067A	2,000	2,000	05/07/99	05/05/06	7.01	6.8800
GHB069A	1,000	1,000	11/09/03	11/09/06	3.00	1.7500
GHB06NA	3,000	3,000	02/11/99	02/11/06	7.01	7.6500
GHB071A	1,000	1,000	29/01/04	29/01/07	3.00	1.8500
GHB076A	1,000	1,000	17/06/04	17/06/07	3.00	2.6270
GHB076B	2,000	2,000	24/06/04	24/06/07	3.00	2.7900
GHB077A	1,000	1,000	15/07/04	15/07/07	3.00	2.8800
GHB07DA	1,000	1,000	14/12/99	14/12/07	8.01	7.8000
GHB081A	1,000	1,000	11/01/00	11/01/08	8.01	7.6000
GHB081B	2,000	2,000	18/01/05	18/01/08	3.00	3.5350
GHB081C	2,000	2,000	25/01/05	25/01/08	3.00	3.5400
GHB082A	2,000	2,000	17/02/05	17/02/08	3.00	3.4490
GHB083A	2,000	2,000	10/03/05	10/03/08	3.00	3.4600
GHB083B	2,000	2,000	24/03/05	24/03/08	3.00	3.2740
GHB084A	1,000	1,000	07/04/05	07/04/08	3.00	3.3980
GHB084B	2,000	2,000	28/04/05	28/04/08	3.00	3.3600
GHB085A	1,000	1,000	19/05/05	19/05/08	3.00	3.3600
GHB089A	1,000	1,000	11/09/03	11/09/08	5.01	2.4000
GHB08DA	1,000	1,000	08/12/05	08/12/08	3.00	5.5000
GHB08DB	1,000	1,000	15/12/05	15/12/08	3.00	5.5000
GHB08NA	1,000	1,000	07/11/05	07/11/08	3.00	5.5000
GHB08OA	1,000	1,000	24/10/00	24/10/08	8.01	5.5350
GHB08OB	2,000	2,000	20/10/05	20/10/08	3.00	5.1000
GHB08OC	2,000	2,000	31/10/05	31/10/08	3.00	5.2650
GHB091A	2,000	2,000	29/01/04	29/01/09	5.01	2.9650
GHB092A	2,000	2,000	24/02/05	24/02/09	4.00	3.8900
GHB096A	2,000	2,000	17/06/04	17/06/09	5.00	3.8880
GHB096B	1,000	1,000	24/06/04	24/06/09	5.00	4.0000
GHB097A	2,000	2,000	15/07/04	15/07/09	5.00	3.9800
GHB098A	1,000	1,000	30/08/05	30/08/09	4.00	4.5500
GHB099A	1,000	1,000	08/09/05	08/09/09	4.00	4.4670
GHB099B	1,000	1,000	22/09/05	22/09/09	4.00	4.8140
GHB09NA	1,000	1,000	07/11/05	07/11/09	4.00	5.9500

GHB09NB	1,000	1,000	28/11/05	28/11/09	4.00	5.6600
GHB101A	1,000	1,000	25/01/05	25/01/10	5.00	4.3750
GHB102A	1,000	1,000	24/02/05	24/02/10	5.00	4.2100
GHB103A	1,000	1,000	10/03/05	10/03/10	5.00	4.1780
GHB104A	1,000	1,000	07/04/05	07/04/10	5.00	3.9440
GHB105A	1,000	1,000	12/05/05	12/05/10	5.00	3.6600
GHB106A	1,000	1,000	19/05/05	19/05/10	5.00	3.7690
GHB106A	1,000	1,000	09/06/05	09/06/10	5.00	3.6900
GHB107A	2,000	2,000	07/07/05	07/07/10	5.00	3.5950
GHB108A	2,000	2,000	02/08/05	02/08/10	5.00	4.1500
GHB10DA	1,000	1,000	08/12/05	08/12/10	5.00	5.7900
GHB10DB	1,000	1,000	15/12/05	15/12/10	5.00	5.8250
GHB10NA	1,000	1,000	28/11/05	28/11/10	5.00	5.8950
GHB118A	1,000	1,000	30/08/05	30/08/11	6.00	4.8175
GHB119A	1,000	1,000	08/09/05	08/09/11	6.00	4.8000
GHB119B	1,000	1,000	22/09/05	22/09/11	6.00	5.1980
GHB126A	1,000	1,000	23/06/05	23/06/12	7.01	3.8690
GHB128A	1,000	1,000	02/08/05	02/08/12	7.01	4.4950
GHB155A	1,000	1,000	06/05/05	06/05/15	10.01	4.4960
GHB156A	1,000	1,000	09/06/05	09/06/15	10.01	4.2590
GHB156B	1,000	1,000	23/06/05	23/06/15	10.01	4.1230
GHB157A	1,000	1,000	07/07/05	07/07/15	10.01	4.1190

ที่มา: The Thai Bond Market Association

ปัจจุบันธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ปรับปรุงการดำเนินธุรกิจให้มีประสิทธิภาพในเชิงพาณิชย์มากขึ้น โดยเฉพาะการขยายสาขาและบริการให้กว้างขวางขึ้น อย่างไรก็ตามงานที่มีบทบาทสำคัญที่สุดของธนาคารอาคารสงเคราะห์ คือ การให้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะสินเชื่อระยะยาวแก่ลูกค้ารายย่อย

2. ธนาคารออมสิน

เป็นสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ.2489 เปลี่ยนสถานภาพจากสำนักงานคลังออมสิน (ซึ่งก่อตั้งขึ้นเมื่อปี 2456) เปิดดำเนินการเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2490 เพื่อทำหน้าที่สนับสนุนการออมจากผู้ออมรายย่อย เช่น นักศึกษา ประชาชน ข้าราชการ ฝ่ายเครือข่ายสาขา ซึ่ง ณ สิ้นปี 2540 มีจำนวน 565 แห่งทั่วประเทศ

ธนาคารได้ออกพันธบัตรระดมเงินทุนจากนักลงทุนในตลาดทุนจำนวนรวม ณ สิ้นปี 2005 เป็นเงิน 20,150.23 ล้านบาท พันธบัตรมีระยะเวลา 5 ปี และ 8.01 ปี โดยตราสารมีมูลค่าจำนวน 14,075.78 ล้านบาท และ 6,074.45 ล้านบาท ตามลำดับ ผลตอบแทนเป็นแบบขั้นบันได ได้แก่ 1) อัตราดอกเบี้ยคงที่ปีที่ 1 – 5 ในอัตราร้อยละ 2.00 – 5.00 และร้อยละ 7 ในปีสุดท้าย 2) อัตราดอกเบี้ยคงที่ปีที่ 1 – 8 ในอัตราร้อยละ 2.00 – 5.00 ใน 4 ปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีที่ 5 - 8 เป็นร้อยละ 5.50, 6.00, 6.50 และ 7.50 ตามลำดับ

ทางการใช้เงินธนาคารออมสินได้ปรับปรุงแผนการให้สินเชื่อ และเน้นการปล่อยสินเชื่อให้แก่เอกชนรายย่อยและรัฐวิสาหกิจเพิ่มขึ้น ซึ่งที่ผ่านมาธนาคารออมสินได้ให้ความสำคัญในการสนองนโยบายของรัฐ แต่ในระยะหลังได้เพิ่มความสำคัญในการทำธุรกิจเชิงพาณิชย์ โดยขยายการให้บริการประเภทใหม่ ๆ รวมถึงการเน้นการพัฒนาเป็นธนาคารเพื่อชุมชน ธนาคารออมสินได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยดังนี้

นอกจากนั้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2540 ธนาคารออมสินได้ร่วมกับทางภาครัฐ และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 9-10 ต่อปี วงเงิน 10 พันล้านบาท ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี ให้แก่ราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจและประชาชนทั่วไปกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งเพื่อฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของทางการ โดยได้รับเงินสนับสนุนจากธนาคารแห่งประเทศไทยจำนวน 2.5 พันล้านบาท โดยธนาคารออมสินได้กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป ดังนี้

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<p>อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด</p> <p>หมายเหตุ : ธนาคารกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวแตกต่างกันตามวงเงิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท คิด MLR-0.5% - วงเงินกู้ไม่เกิน 1,000,000 บาท คิด MLR-0.25% - วงเงินกู้เกิน 1,000,000 บาท คิด MLR
----------------------	---

3. การเคหะแห่งชาติ

เป็นสถาบันของภาครัฐ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ที่ผ่านมาการเคหะแห่งชาติมักประสบปัญหาแหล่งเงินทุน แม้จะสามารถกู้ยืมจากต่างประเทศได้แต่เนื่องจากเป็นหน่วยงานราชการ มีระเบียบขั้นตอนมากมายไม่คล่องตัว เมื่อทำแต่ละโครงการเสร็จจะใช้เวลามากและเกิดต้นทุนเพิ่มขึ้น แต่ปัจจุบันภาครัฐมีนโยบายและเงินทุนสนับสนุนในผู้ที่มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองผ่านทางโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

ธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย เป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทและความสำคัญมากที่สุดในระบบการเงินไทยปัจจุบัน เริ่มให้ความสนใจกับการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างจริงจังตั้งแต่ปี พ.ศ.2530 เป็นต้นมา ในช่วงก่อนหน้านั้น ประเทศไทยก็เช่นเดียวกับประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆ ที่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีน้อยมาก เดิมธนาคารพาณิชย์ไม่มีนโยบายในการให้สินเชื่อระยะยาวและการให้กู้รายย่อย และมองว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความไม่สอดคล้องกับลักษณะเงินทุนของธนาคารพาณิชย์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินฝากระยะสั้นและเมื่อเกิดภาวะเงินตึงตัว สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะเป็นสินเชื่อประเภทแรกที่ถูกระงับการให้สินเชื่อ จนกระทั่งเมื่อปีพ.ศ. 2539 ประเทศไทยประสบปัญหาวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง หลังจากนั้นเมื่อเดือนมกราคม ปีพ.ศ.2541 มีการอนุมัติจัดตั้งธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้น 1 แห่ง ได้แก่ ธนาคารรัตนสิน เพื่อทำหน้าที่เข้าร่วมประมวลสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน 56 แห่งที่ถูกปิดกิจการ ทั้งนี้ ธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทยมีจำนวนทั้งสิ้น 18 ธนาคาร และธนาคารพาณิชย์สาขาต่างประเทศมีจำนวน 17 ธนาคาร

ธุรกิจหลักของธนาคารพาณิชย์ คือ การระดมเงินออมในรูปเงินฝากประเภทต่าง ๆ และการปล่อยสินเชื่อแก่บุคคลหรือธุรกิจต่าง ๆ รวมทั้งการซื้อขายตั๋วแลกเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด และการซื้อขายเงินตราต่างประเทศ หลังจากปี 2530 เป็นต้นมา ทางการได้ดำเนินนโยบายผ่อนคลายนโยบายจำกัดและเปิดเสรีทางการเงินด้านต่างๆ อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายขอบเขตการทำธุรกิจของธนาคารพาณิชย์มาเป็นลำดับ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถให้บริการที่ได้มาตรฐานสากลและแข่งขันกับต่างประเทศได้มากขึ้น และปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออก หนังสือ ฝนส.(22)ว.122/2549 ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2549 เรื่อง การอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ (ซึ่งไม่รวมกิจการวิเทศธุรกิจ) ประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ โดยอ้างถึง ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่อนุญาตเป็นการทั่วไปให้ธนาคารพาณิชย์สามารถทำหน้าที่เป็นผู้ขายสินทรัพย์ เพื่อจัดการ โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และธนาคารสามารถทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ รวมถึงการทำหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ได้ตามหลักเกณฑ์ที่

ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด แต่มีข้อจำกัดสำหรับธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อย ซึ่งปัจจุบันมีเพียง 3 ธนาคารเท่านั้น (รายละเอียดตามตารางที่ 2.13 และ 2.14) หากประสงค์จะประกอบธุรกิจการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ให้ธนาคารพาณิชย์เพื่อรายย่อยนั้น ขออนุญาตไปยังสายกำกับสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณีไป

ดังนั้น การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพาณิชย์จึงมีบทบาทที่สำคัญมากที่สุดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่วนหนึ่งเป็นเพราะธนาคารพาณิชย์มีสาขาที่สามารถอำนวยความสะดวกและเข้าถึงลูกค้า ซึ่งปัจจุบันธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 ธนาคาร มีรูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยคล้ายกัน (รายละเอียดตามตารางที่ 2.14) ธนาคารพาณิชย์ไทยได้รวมตัวกันจัดตั้งสมาคมธนาคารไทยขึ้นเพื่อร่วมกันกำหนดราคาค่าบริการ ค่าธรรมเนียม รวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินให้กู้ยืมของธนาคารให้ใกล้เคียงกัน จึงทำให้ไม่ค่อยเกิดการแข่งขันด้านราคาในระบบธนาคารพาณิชย์ไทย

ตารางที่ 2.13

แสดงประเภทอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 ธนาคาร

ธนาคาร	ประเภทอัตราดอกเบี้ย
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	อัตราดอกเบี้ยมี 3 รูปแบบ แบบที่ 1: คงที่ 1 ปี เท่ากับ 4.00% แบบที่ 2: ลอยตัวพิเศษ 2 ปี เท่ากับ MLR-1.25% แบบที่ 3: ลอยตัวพิเศษ 2 ปี โดยปีที่ 1 คิด MLR-1.75%, ปีที่ 2 คิด MLR-0.75%
ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน)	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มี 3 แบบ แบบที่ 1: คงที่ 1 ปี เท่ากับ 3.50% แบบที่ 2: คงที่ 2 ปี เท่ากับ 4.25% แบบที่ 3: คงที่ 3 ปี เท่ากับ 4.75% หมายเหตุ: หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-0.75% ตลอดอายุสัญญา
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด(มหาชน)	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มี 4 ทางเลือก ดังนี้ ทางเลือกที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี = 3.75% ทางเลือกที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี แบบขั้นบันได - ปีที่ 1 = 4.5% - ปีที่ 2 = 5.5% ทางเลือกที่ 3: อัตราดอกเบี้ยอิงอัตราลอยตัว

	<p>ปีที่ 1 และ 2 MLR-1.5%</p> <p>ทางเลือกที่ 4: อัตราดอกเบี้ยอิงอัตราลอยตัว แบบขั้นบันได 3 ปี คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 = MLR-2.25% - ปีที่ 2 = MLR-1% - ปีที่ 3 = MLR-0.5% <p>หมายเหตุ: หลังจากนั้นทุกทางเลือกคิดอัตรา MLR ตลอดอายุสัญญา</p>
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน)	<p>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้พิเศษ 3 แบบ (สำหรับเงินกู้ไม่เกิน 10 ล้านบาท)</p> <p>แบบที่ 1: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 1 ปีแรก MLR-2.50%</p> <p>แบบที่ 2: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 2 ปีแรก MLR-1.50%</p> <p>แบบที่ 3: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 3 ปีแรก MLR-1%</p> <p>หมายเหตุ: สำหรับวงเงินกู้ส่วนที่เกินกว่า 10 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ย MLR (กรณีทั่วไป) สำหรับกรณีอาคารพาณิชย์คิดอัตราดอกเบี้ย MLR+1.5% ตั้งแต่วันเริ่มสัญญา</p>
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	<p>อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปีที่ 1 คิด 4.00% ส่วนระยะเวลาที่เหลือคิด MLR-1.00% ต่อปี</p>

ที่มา: ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม, ภาคผนวก ก.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.14

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 25 มกราคม 2550

percent

ธนาคาร	ออมทรัพย์	ประจำ			
		3 เดือน	6 เดือน	12 เดือน	24 เดือน
ธนาคารพาณิชย์จัดทะเบียนในประเทศ					
กรุงเทพ	0.7500	3.2500 - 4.0000	3.5000 - 4.2500	4.0000 - 4.7500	4.7500
กรุงไทย	0.7500	3.5000 - 4.2500	3.7500 - 4.5000	4.0000 - 5.0000	4.7500
กสิกรไทย	0.7500 - 4.2500	3.5000 - 4.2500	3.7500 - 4.5000	3.7500 - 4.5000	4.2500
ไทยพาณิชย์	0.7500	3.5000 - 4.2500	3.7500 - 4.5000	3.7500 - 4.5000	4.2500
กรุงศรีอยุธยา	0.7500	3.5000 - 4.5000	3.7500 - 4.5000	4.0000 - 4.5000	4.5000
ทหารไทย	0.7500 - 3.2500	3.5000	3.7500 - 4.5000	4.0000	4.7500 - 5.0000
นครหลวงไทย	0.7500 - 4.0000	3.5000 - 4.7500	3.7500 - 4.7500	4.0000 - 5.0000	4.7500
ยูโอบี	0.7500	3.5000 - 4.6250	3.7500 - 4.8250	4.0000 - 5.0000	4.7500 - 4.8750
ไทยธนาคาร	1.0000 - 2.7500	4.0000 - 4.5000	4.5000 - 4.7500	4.5000 - 4.7500	4.5000 - 4.7500
สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย)	0.5000 - 4.0000	3.0000 - 4.4000	3.2500 - 4.5000	3.5000 - 4.0000	3.5500 - 4.0000
ธนชาติ	2.5000	4.3750 - 4.6250	4.5000 - 4.7500	4.2500 - 4.7500	4.7500
ทิสโก้	3.5000	3.5000 - 4.7500	3.7500 - 4.8750	4.0000 - 5.0000	4.2500 - 5.0000
เมกะ สากลพาณิชย์	0.7500	3.2500 - 4.1500	3.5000 - 4.5000	3.7500 - 4.5000	-
เกียรตินาคิน	0.7500	2.7500 - 4.0000	3.0000 - 4.3750	3.5000 - 5.0000	3.5000 - 5.0000
แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย	2.5000 - 3.5000	4.0000 - 4.5000	4.2500 - 4.5000	4.2500	4.2500 - 4.5000
ลินเอเชีย	1.2500 - 4.0000	3.5000 - 4.7500	3.7500 - 4.7500	3.7500 - 4.7500	4.0000 - 4.7500
จีอี มัสนี้ เพื่อรายย่อย	2.0000 - 3.2500	3.7500 - 4.5000	3.9500 - 4.7500	-	-
ไทยเครดิตเพื่อรายย่อย	2.7500	4.7500 - 5.0000	4.7500 - 5.0000	4.7500 - 5.0000	4.7500 - 5.0000
ต่ำสุด - สูงสุด ของธนาคารพาณิชย์จัด ทะเบียนในประเทศ	0.5000 - 4.2500	2.7500 - 5.0000	3.0000 - 5.0000	3.5000 - 5.0000	3.5000 - 5.0000

สาขาธนาคารต่างประเทศ					
แห่งโตเกียว-มิตซูบิชิ ยูเอฟเจ	0.2500	2.7500	3.0000	3.2500	-
ซีทีแบงก์	0.6500	4.0000 - 4.2500	4.0000 - 4.2500	4.0000 - 4.2500	4.0000 - 4.2500
ซูมิโตโม มิตซูยู แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น	0.2500	1.0000	1.2500	1.5000	-
เอช เอส บี ซี	0.7500 - 1.7500	3.5000 - 4.1500	3.7000 - 4.2000	3.7000 - 4.2000	3.7000 - 4.0000
คอยซ์แบงก์	0.2500 - 0.7500	1.5000	1.7500	1.7500	2.2500
เจพีมอร์แกน เชส	-	-	-	-	-
คาลิยง	0.7500	3.7500 - 4.5000	2.7500 - 3.7500	3.2500 - 4.0000	3.5000 - 4.2500
แห่งอเมริกาเนชั่นแนล แอสโซซิเอชั่น	-	-	-	-	-
ภารตโอเวอร์ซีส์	1.7500 - 2.5000	4.0000 - 4.7500	4.2500 - 5.0000	5.0000 - 5.2500	5.2500
เอบีเอ็น แอม โร เอ็น.วี.	-	-	-	-	-
อาร์ เอช บี	1.2500 - 2.2500	3.7500 - 4.0000	4.5000	4.5000	5.0000
โอเวอร์ซี-ไชนิสแบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น	2.0000 - 3.7500	4.0000 - 4.5000	4.2500 - 4.5000	4.5000 - 4.7500	-
แห่งประเทศจีน	0.7500	2.5000 - 3.2500	2.7500 - 3.5000	3.0000 - 4.0000	3.0000 - 3.3000
มิซูโฮ คอร์ปอเรต	-	-	-	-	-
แห่งโนวาสโกเทีย	0.7500 - 2.0000	2.0000	3.5000 - 4.7500	3.5000 - 4.7500	-
บีเอ็นพี พารีบาส์	0.7500	2.8500 - 3.5500	2.8500 - 3.2500	2.8500 - 3.2500	2.8500 - 3.2500
โซซิเอเต้ เจเนรอล	-	-	-	-	-
ต่ำสุด - สูงสุด ของสาขาธนาคาร ต่างประเทศ	0.2500 - 3.7500	1.0000 - 4.7500	1.2500 - 5.0000	1.5000 - 5.2500	2.2500 - 5.2500

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางที่ 2.15
อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 25 มกราคม 2550

percent

ธนาคาร	MOR	MLR	MRR	สูงสุด*
ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ				
กรุงเทพ	7.7500	7.5000	8.0000	12.5000
กรุงไทย	8.0000	7.7500	8.2500	14.5000
กสิกรไทย	8.0000	7.7500	8.2500	19.2500
ไทยพาณิชย์	8.0000	7.7500	8.2500	12.2500
กรุงศรีอยุธยา	8.5000	8.0000	8.5000	21.5000
ทหารไทย	8.2500	8.0000	8.5000	24.0000
นครหลวงไทย	8.2500	8.0000	8.5000	20.0000
ยูโอบี	8.7500	8.3000	9.0000	18.0000
ไทยธนาคาร	8.2500	8.0000	8.5000	25.0000
สแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด(ไทย)	8.5000	8.2500	9.0000	28.0000
ธนชาต	8.2500	8.0000	8.7500	18.0000
ทีสโก้	8.5000	8.2500	8.7500	28.0000
เมกะ สากลพาณิชย์	9.0000	8.0000	8.7500	12.0000
เกียรตินาคิน	8.5000	8.2500	8.7500	28.0000
แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อย	8.0000	7.7500	8.2500	18.0000
สินเอเชีย	8.5000	8.2500	8.7500	21.0000
จีอี มั่นใจ เพื่อรายย่อย	-	8.0000	-	28.0000
ไทยเครดิตเพื่อรายย่อย	8.2500	8.0000	8.5000	21.0000
เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ	8.3088	7.9889	8.5441	20.5000
สาขาธนาคารต่างประเทศ				
แห่งโตเกียว-มิทซูบิชิ ยูเอฟเจ	10.7500	7.7500	11.0000	25.0000
ซีทีแบงก์	-	8.2500	14.3200	20.3200
ซูมิโตโม มิทซูบิ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น	10.7500	7.7500	9.2500	14.7500
เอช เอส บี ซี	8.2500	8.2500	8.2500	21.0000

คอยซ์แบงก์	7.5000	6.0000	7.5000	11.5000
เจพีมอร์แกน เซส	8.0000	8.0000	-	13.0000
คาลิยง	8.0000	8.0000	8.7500	13.0000
แห่งอเมริกันชนแนลแอสโซซิเอชั่น	8.0000	8.0000	8.0000	8.0000
การตโอเวอร์ซิตี	8.5000	8.2500	8.7500	16.2500
เอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี.	7.7500	7.7500	9.7500	12.0000
อาร์ เอช บี	9.7500	9.5000	9.7500	20.0000
โอเวอร์ซี-ไซนิสแบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น	8.2500	8.2500	-	15.0000
แห่งประเทศไทย	8.2500	7.2500	7.7500	11.7500
มิซูโฮ คอร์ปอเรต	10.7500	7.7500	8.7500	50.0000
แห่งโนวาสโกเทีย	8.0000	7.7500	8.5000	15.0000
บีเอ็นพี พารีบาส์	8.0000	8.0000	-	-
โซซิเอเต้ เจเนราล	10.7500	8.2500	-	18.0000
เฉลี่ยของธนาคารต่างประเทศ	8.8281	7.9265	9.2554	17.7856

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ได้กำเนิดขึ้นในระบบการเงินไทย ตั้งแต่ก่อนปี 2485 โดยประกอบธุรกิจในรูปของห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทและยังไม่ได้เรียกว่าธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์อย่างไรก็ตาม ในปี 2522 ได้มีการตราพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 และต่อมาในปี 2525 - 2526 บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หลายแห่งถูกถอนใบอนุญาต เนื่องจากประสบปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ไม่สามารถแบกรับภาระต้นทุนดอกเบี้ยได้จนต้องหยุดกิจการตามข้อกำหนดของกฎหมายปัจจุบัน ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ประกอบด้วยธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ 3 ประเภท ได้แก่ กิจการเครดิตฟองซิเอร์ กิจการรับซื้อฝาก และกิจการอื่นตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามเงื่อนไขที่กำหนด อย่างไรก็ตาม ทางกรมได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ให้ครอบคลุมการให้สินเชื่อและบริการการเงินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการประกอบกิจการอื่น ได้แก่ การให้กู้ยืมเงินตามตัวสัญญาใช้เงินที่มีระยะเวลา นับแต่วันออกตั๋วจนถึงกำหนดใช้เงินไม่ต่ำกว่าสามปี การให้กู้ยืมประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามโดยไม่ต้องรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกัน การให้กู้ยืมประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามแก่ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ การเป็นตัวแทนเรียกเก็บหนี้เงินกู้ การให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีไว้เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ แต่ยังมีได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ เช่น อาคารที่ทำการภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด การจำหน่ายโปรแกรมระบบงานที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้นำมาพัฒนาแล้วและการแนะนำบริษัทประกันภัยให้กับลูกค้าเพื่อประกันภัยทรัพย์สินให้เข้าชื่อ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีข้อจำกัดในการระดมทุนพอสมควร เนื่องจากการกู้ยืมเงินจากประชาชน ต้องมีกำหนดระยะเวลาจ่ายคืนไม่ต่ำกว่าหนึ่งปีให้แก่ผู้ให้กู้โดยไม่จ่ายส่วนลด และวงเงินไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาท ณ สิ้นปี 2540 มีจำนวนบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ 12 แห่ง

บริษัทเงินทุน

การประกอบธุรกิจเงินทุนในประเทศไทยได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปีพ.ศ. 2512 และประสบความสำเร็จอย่างมากทั้งในด้านการระดมทุนและการอำนวยความสะดวก ทั้งนี้ส่วนหนึ่งเนื่องจากในช่วงนั้นการให้บริการทางการเงินของธนาคารพาณิชย์ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการ ประกอบกับบริษัทเงินทุนเสนอผลตอบแทนในรูปอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าและมีการเสนอบริการทางการเงินใหม่ ๆ อาทิ การให้เข้าชื่อสินทรัพย์ เป็นต้น จนกระทั่งปีพ.ศ. 2522 ทางราชการจึงได้ตราพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ.2522 ซึ่งต่อมาได้มีการออกพระราชกำหนดเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติดังกล่าว ในปี พ.ศ.2526 พ.ศ.2528 พ.ศ. 2535 และ พ.ศ.2540 เพื่อกำกับดูแลการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงินดังกล่าว และคุ้มครองประโยชน์ของประชาชน ตลอดจนเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงิน อย่างไรก็ตาม หลังจากที่ได้มีการออกพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 และจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ การกำกับดูแลธุรกิจหลักทรัพย์ได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติดังกล่าว ปัจจุบันแม้ว่ากฎหมายจะกำหนดให้บริษัทเงินทุนสามารถประกอบธุรกิจเงินทุนได้ 4 ประเภท คือ กิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ กิจการเงินทุนเพื่อการพัฒนา กิจการเงินทุนเพื่อการจำหน่ายและการบริโภค และกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ แต่หลังจากที่ทางการได้ขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจของบริษัทเงินทุนให้กว้างขวางขึ้น ตามแนวทางการพัฒนาระบบการเงินของประเทศ โดยเฉพาะธุรกิจเงินตราต่างประเทศ และธุรกิจพาณิชย์กิจ ทำให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเงินทุนกว้างขวางและคล้ายคลึงกับธนาคารพาณิชย์มากขึ้น อย่างไรก็ตาม การรับฝากเงินโดยใช้สมุดเงินฝาก และการรับเงินฝากกระแสรายวันยังคงสงวนไว้ให้กิจการธนาคารพาณิชย์เท่านั้น บริษัทเงินทุนไม่สามารถทำธุรกิจด้านนี้ได้ แหล่งเงินทุนที่สำคัญของบริษัทเงินทุนมาจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินให้แก่ประชาชน และการกู้ยืมจากตลาดเงินในประเทศและต่างประเทศเป็นสำคัญ สินเชื่อที่ปล่อยโดยบริษัทเงินทุนส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคเพื่อป้องกันความเสี่ยงอันอาจเกิดแก่เงินออมของประชาชน ทางการได้มีนโยบายสนับสนุนให้แยกธุรกิจเงินทุนและธุรกิจหลักทรัพย์ออกจากกัน โดยได้ประกาศหลักเกณฑ์เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2537 ทำให้มีบริษัทเงินทุนแยกการประกอบธุรกิจออกจากบริษัทเงินทุน

หลักทรัพย์แล้วเป็นจำนวน 4 แห่ง เมื่อสิ้นปี 2540 นอกจากนี้ ทางการยังได้อนุญาตให้บริษัทเงินทุนที่มีคุณสมบัติและความพร้อมจัดตั้งสำนักงานอำนวยการในต่างจังหวัด ณ สิ้นปี 2540 สำนักงานอำนวยการเปิดดำเนินการจำนวน 83 แห่ง

ในปี 2540 ได้เกิดวิกฤตการณ์อย่างรุนแรงในระบบสถาบันการเงิน เนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวมีหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในระดับสูง ทำให้การดำเนินงานของบริษัทเงินทุนประสบปัญหาขาดสภาพคล่องอย่างรุนแรง ประชาชนขาดความเชื่อมั่นในระบบสถาบันการเงินมีการถอนเงินและทวงหนี้จากบริษัทเงินทุน ทางการได้เข้าดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยให้บริษัทเงินทุนจำนวน 58 แห่งระงับการดำเนินกิจการชั่วคราว และให้ยื่นแผนฟื้นฟูกิจการต่อคณะกรรมการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน ในขณะเดียวกันได้ประกาศค้ำประกันผู้ฝากและเจ้าหนี้ของบริษัทเงินทุนที่เหลือ ตลอดจนให้ผู้ฝากเงินสามารถนำตัวสัญญาใช้เงินที่ฝากไว้กับบริษัทดังกล่าว ไปแลกเปลี่ยนตัวใหม่ได้ที่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงไทยธนกิจกิจการ ต่อมาเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2540 คณะกรรมการปฏิรูประบบสถาบันการเงินได้ประกาศให้บริษัทเงินทุน 2 แห่งเปิดดำเนินการได้ ณ สิ้นปี 2540 จึงมีจำนวนบริษัทเงินทุนฯ ลดลงมากเหลือเพียง 35 แห่ง แยกเป็นบริษัทเงินทุน 9 แห่ง และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ 26 แห่ง

บริษัทประกันชีวิต

บริษัทประกันชีวิตเป็นสถาบันการเงินทำหน้าที่ระดมเงินออมระยะยาวจากประชาชน โดยจะต้องดำรงเงินกองทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 ของเงินสำรองประกันภัยต้องไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท แหล่งเงินทุนของบริษัทประกันชีวิตที่สำคัญคือ เบี้ยประกันชีวิตจากกรมธรรม์ประกันชีวิตที่เก็บจากประชาชนผู้เอาประกัน ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีการจัดสรรไว้เป็นเงินสำรองประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ที่ยังผูกพันอยู่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และส่วนหนึ่งต้องนำวางกับนายทะเบียนตามจำนวนที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ส่วนที่เหลือบริษัทสามารถนำไปลงทุนหาประโยชน์ได้ตามประกาศกระทรวงพาณิชย์ เช่น การลงทุนในหลักทรัพย์ ได้แก่ พันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้ำประกัน พันธบัตรธนาคารระหว่างประเทศ หุ้นหรือหุ้นกู้ของบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและบริษัทจำกัด ชื่อตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคารไทยเป็นผู้อ่าวัด และตัวสัญญาใช้เงินของบริษัทเงินทุน ทางด้านการให้กู้ยืมนั้น ส่วนใหญ่บริษัทประกันชีวิตจะให้กู้ยืมโดยมีทรัพย์สินจำนองเป็นประกัน หรือมีกรมธรรม์เป็นประกัน ที่ผ่านมารัฐได้สนับสนุนการออมผ่านบริษัทประกันชีวิต โดยการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษี กล่าวคือ ค่าเบี้ยประกันชีวิตสามารถนำไปหักค่าลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้ตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 10,000 บาท

นอกจากนั้น ในเดือนกันยายน 2538 ทางกรมได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจของบริษัทประกันชีวิต โดยอนุญาตให้บริษัทประกันชีวิตเป็นผู้จัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้

อนึ่ง เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2540 คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทประกันชีวิตเพิ่มขึ้นอีก 12 แห่ง จากเดิมที่มี 13 บริษัท ตามที่กระทรวงพาณิชย์เสนอ เพื่อส่งเสริมการแข่งขันในระบบ และ ณ สิ้นปี 2540 มีบริษัทประกันชีวิตเปิดดำเนินการทั้งสิ้น 25 บริษัท ซึ่งรวมบริษัทประกันชีวิตที่จัดตั้งใหม่ทั้ง 12 บริษัท

เป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่งในสังกัดของกระทรวงพาณิชย์ บริษัทประกันชีวิตมีที่มาของเงินทุนหลักมาจากเบี้ยประกัน แต่ในการลงทุนของกิจการประเภทนี้ แม้จะสามารถปล่อยสินเชื่อได้แต่ก็มีข้อจำกัดตามกฎหมายกระทรวงให้ปล่อยสินเชื่อประเภทใด สัดส่วนเท่าไร โดยลักษณะของบริษัทประกันชีวิตจะไม่ค่อยมีปัญหาด้านเงินทุนเท่าไร ปัญหาส่วนใหญ่จะอยู่ที่การนำเงินรับไปลงทุนมากกว่า ที่ผ่านมานี้เนื่องจากกิจการประเภทนี้ไม่ชำนาญในการอำนวยสินเชื่อเท่าไรนัก ทำให้จำนวนรวมของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยโดยบริษัทประกันชีวิตมีจำนวนน้อยมาก และการลงทุนส่วนใหญ่จะเป็นการลงทุนในหุ้นสามัญ ฝากสถาบันการเงิน หรือซื้อพันธบัตร

สืบเนื่องจากบริษัทประกันชีวิตมีแหล่งเงินทุนระยะยาว การดำเนินธุรกรรมด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อระยะยาวจึงมีความเหมาะสมมาก แต่ปัจจุบันบริษัทประกันชีวิตบางแห่งได้นำเงินทุนกิจการมาช่วยสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยลงทุนผ่านบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในรูปแบบตัวสัญญาใช้เงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์

สหกรณ์ออมทรัพย์เป็นสหกรณ์ที่ตั้งขึ้นจากสมาชิกกลุ่มที่มีอาชีพเดียวกัน และเป็นผู้มีรายได้ประจำแน่นอน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการออมทรัพย์ สหกรณ์ออมทรัพย์มีหลักการในการดำเนินงานเช่นเดียวกับสหกรณ์อื่น คือ ไม่คำนึงถึงผลกำไร มีการจัดสรรเงินคืนกำไรเป็นประจำปี โดยเฉพาะเงินปันผลของสหกรณ์ออมทรัพย์ได้รับยกเว้นภาษีด้วยแหล่งเงินทุนหลักของสหกรณ์ออมทรัพย์ได้จากทุนเรือนหุ้นซึ่งสมาชิกแต่ละคนจะต้องชำระเงินค่าหุ้นรายเดือน ซึ่งกำหนดจำนวนเงินที่แน่นอนตามสัดส่วนของจำนวนเงินได้ของสมาชิกในแต่ละเดือน โดยใช้ระบบการหักเงินเดือนแต่ละเดือน แหล่งเงินทุนที่มีความสำคัญลำดับรองลงมาคือ เงินฝากและเงินกู้ยืมจากแหล่งต่าง ๆ ทางด้านการให้กู้ยืมนั้น ส่วนใหญ่สหกรณ์ออมทรัพย์ ให้เงินกู้ระยะสั้นเพื่อการบริโภคในครัวเรือนเป็นหลักแก่สมาชิก ส่วนระยะยาว ได้แก่ การให้กู้เพื่อซื้อบ้าน และเพื่อการประกอบอาชีพของสมาชิก เป็นต้น

2.1.2 ตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market)

เนื่องจากทางการเห็นว่า ปัญหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินจำเป็นต้องได้รับการแก้ไข อย่างรวดเร็ว ดังนั้น ในช่วงแรกก่อนการจัดตั้ง บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) จึงได้มีการจัดตั้งหน่วยงานพิเศษขึ้นในธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เรียกว่า สำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Department) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2540 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2540 ได้มีการจัดตั้ง บตท. ขึ้นใหม่ตาม พระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยได้รับทุนประเดิมจากธนาคารแห่งประเทศไทยจำนวน 1 พันล้านบาท มีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อเพิ่มช่องทางการระดมเงินจากตลาดทุนมาสู่สถาบันการเงินในตลาดเงิน เป็นการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในวงกว้างขึ้น และมีส่วนช่วยแก้ไขปัญหาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่ประสบภาวะซบเซาจากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจได้ ระดมทุนโดยการออกพันธบัตรและการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ (securitization) ซึ่งจะเป็นการระดมเงินออมระยะยาวจากนักลงทุน อันจะช่วยให้สถาบันเหล่านี้สามารถขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนได้อีก เป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้กับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย การดำเนิน ธุรกิจของ บตท. ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐในเบื้องต้นของการแก้ไขข้อจำกัดต่าง ๆ เช่น การได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ธุรกิจหลักของ บตท. มี 2 ลักษณะ คือ 1) การรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดแรกเพื่อการลงทุน (Portfolio Investment) และ 2) การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) โดยการออกตราสารหนี้ขายให้กับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ รายละเอียดแสดงไว้ตามตารางที่ 2.16

การรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย

บตท.มีการกำหนดขั้นตอนการรับซื้อสินเชื่อจากสถาบันการเงินในตลาดแรก โดยการรับซื้อสินเชื่อนั้น บตท.จะเป็นผู้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสินเชื่อที่จะรับซื้อ และมีการกำหนดข้อตกลงการร่วมดำเนินธุรกรรมพร้อมผลตอบแทนให้กับสถาบันการเงินที่ประสงค์ขาย บตท.มีวิธีการจัดซื้อสินเชื่อ 3 วิธีหลักดังนี้

1. จัดซื้อและชำระราคาด้วยเงินสด
2. จัดซื้อและชำระราคาด้วยพันธบัตร
3. จัดซื้อแบบแบ่งรับความเสี่ยงกับผู้ขาย

ปัญหาและอุปสรรคของ บตท.¹⁶

1. การขาดฐานข้อมูลที่ดี ที่เป็นข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยรวม เพื่อนำไปพัฒนารูปแบบจำลองในการกำหนดความเสี่ยงของกองสินเชื่อ
2. รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยมีลักษณะที่ยากต่อการดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์
3. ในปัจจุบันไม่มีจุดมาตรฐานที่ใช้สะท้อนผลตอบแทนที่แท้จริงของตราสารหนี้ระยะยาวที่มีการซื้อขายอย่างแท้จริง
4. การออกตราสารหนี้ระยะยาวและมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ไม่เป็นที่สนใจของนักลงทุนและทำได้ยาก เนื่องจากขาดความมั่นคงที่แน่นอนของผลตอบแทน
5. สถาบันการเงินในตลาดแรกไม่ต้องการขายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำให้กับ บตท.

ตารางที่ 2.16

ตราสารหนี้ บริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 2543-2548)

Issue Symbol	Issue Size (THB mln.)	Par	Coupon Rate	Issue Term (Years)	Issue Date	Maturity Date
พันธบัตรไม่มีหลักประกันประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่						
SMC114A	136.550	10,000	MMR*-2.6	12	22/04/99	22/04/11
SMC033A	501.586	1,000	6.250	3	03/03/00	03/03/03
SMCT041A	84.538	1,000	5.250	3	04/01/01	04/01/04
SMCT043A	139.754	1,000	2.790	1	03/03/03	03/03/04
SMCT271A	24.400	10,000	MMR*-2.00	23	05/01/04	05/01/27
SMCT053A	37.927	1,000	2.610	1	03/03/04	03/03/06
SMCT08DA	610.000	1,000	4.300	5	03/12/03	03/12/08
SMCT074A	600.000	1,000	2.950	3	19/04/04	19/04/07
SMCT064A	400.000	1,000	2.600	2	29/04/04	29/04/06
SMCT072A	1,500.000	1,000	3.490	2	03/02/06	03/02/08
การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หุ้นกู้มีประกันชนิดทยอยชำระคืน เงินต้น						
หุ้นกู้ ABS ออกโดย SPV						
SPV053A	345.000	10,000	2.875	2.38	15/10/02	03/03/05

¹⁶สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. หลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วโลก. 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

SPV1	86.490	10,000	0-20	2.38	15/10/02	03/03/05
SPV0510A	185.580	10,000	3.000	1.80	15/12/03	03/10/05
SPV2	46.400	10,000	0-20	1.80	15/12/03	03/10/05
หุ้นกู้ MBS ออกโดย SPV						
MBSA05NA	419.990	10,000	2.950	0.97	22/11/04	10/11/05
SPV3	179.990	10,000	0-20	0.97	22/11/04	10/11/05

*Minimum Mortgage Rate (MMR): อัตราดอกเบี้ย Minimum Lending Rate (MLR) ต่ำสุดเมื่อเปรียบเทียบระหว่าง 3-5 สถาบันการเงินใหญ่ของประเทศที่มีสินทรัพย์ขนาดใหญ่ที่สุด
ที่มา: บริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ตารางที่ 2.17

Outright Trading Statistics of SMC

Issue Symbol	Trading Value		Turnover Ratio (%)	Weighted Average Executed Yield (%)	Year to Maturity (end of yr.)	Modified Duration*
	Total (THB mln.)	% of Total Market				
SMCT072A	211.46	0.01	14.10	0.205578	1.10	1.501893

* Last Trading Date

ที่มา: The Thai Bond Market Association

2.2 กฎ ระเบียบ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งสถาบันอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย¹⁷

การจัดตั้งสถาบันดำเนินการธุรกรรมการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย พิจารณาตามข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 เท่านั้น ภายในมาตรา 50 กำหนดไว้ว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์” และมาตรา 4 ได้กำหนดคํานิยามคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่า ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ประเภทดังต่อไปนี้ 1) กิจการเครดิตฟองซิเออร์ 2) กิจการรับซื้อฝาก 3) กิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ทั้งนี้

¹⁷สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง. การศึกษาวิเคราะห์เรื่องการจัดตั้งบริษัทอำนวยการสินเชื่อเคหะการ(Mortgage Company). 2544. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)

“กิจการเครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่า กิจการให้กู้ยืมเงิน โดยวิธีรับจำนอง
อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ

“กิจการรับซื้อฝาก” หมายความว่า กิจการรับซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาขายฝาก
เป็นทางค้ำปกติ

สำหรับบริษัทเงินทุนสามารถดำเนินการให้สินเชื่อ โดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์
เป็นทางการค้ำปกติได้ เพราะถือเป็นธุรกิจอย่างหนึ่งของธุรกิจเงินทุน ภายใต้พระราชบัญญัติ
การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนด
แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์
พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ตามมาตรา 4 ที่กำหนดคานียามของคำว่า “ธุรกิจเงินทุน” หมายความว่า ธุรกิจ
การจัดหาซึ่งเงินทุนและใช้เงินนั้นในการประกอบกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งจำแนกประเภทได้
ดังต่อไปนี้

- 1.1 กิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์
- 1.2 กิจการเงินทุนเพื่อการพัฒนา
- 1.3 กิจการเงินทุนเพื่อการจำหน่ายและการบริโภค
- 1.4 กิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ
- 1.5 กิจการเงินทุนอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

โดย “กิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ” หมายความว่า กิจการจัดหาเงินทุนจากประชาชน
และทำการดังต่อไปนี้ เป็นทางค้ำปกติ

- ก) ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัย
- ข) ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการจัดหาที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัยสำหรับจำหน่ายแก่
ประชาชนหรือให้ประชาชนเช่าซื้อ หรือ

จัดหาที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัยมาจำหน่ายแก่ประชาชน รวมทั้งให้ประชาชนเช่า
ซื้อ หากมีการจัดตั้งในรูปแบบธนาคารพาณิชย์ ก็สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ตามมาตรา 12 แห่ง
พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์พ.ศ.2505 “ห้ามมิให้ธนาคารพาณิชย์กระทำการดังต่อไปนี้ ..” ทั้งนี้
ใน (4) “ซื้อหรือมีไว้เป็นประจำซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่

- ก) เพื่อใช้เป็นสถานที่สำคัญดำเนินธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้างของธนาคารพาณิชย์ นั้น โดยได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย ในการให้ความเห็นชอบนั้น จะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ด้วยก็ได้
- ข) เป็นการ ได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันการให้สินเชื่อหรือจากการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

ส่วนที่ 3 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

3.1 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสหรัฐอเมริกาช่วงปี พ.ศ.2544 – 2548

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2544

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2544 สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย บริษัทสินเชื่อฯ, ธนาคารพาณิชย์, สถาบันรับฝากเงิน, บริษัทประกันชีวิต, ภาครัฐ และ ผู้ให้กู้อื่น มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีจำนวน 7,304 พันล้าน เหรียญดอลลาร์สหรัฐ มีอัตราการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 8.79

ด้านส่วนแบ่งตลาด บริษัทสินเชื่อฯเป็นผู้นำตลาด มีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงร้อยละ 58.87 รองลงมาเป็นธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 29.74 และเป็นสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Saving Banks, Thrift Institutions และ Credit Unions คิดเป็นร้อยละ 12.60 ผู้ให้กู้อื่นมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 11.85 ภาครัฐและบริษัทประกันชีวิตมีส่วนแบ่งตลาดน้อยที่สุดคิดเป็น ร้อยละ 6.20 และร้อยละ 4.04 ตามลำดับ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ประกอบด้วย สินเชื่อที่มาจากจำนวนการไถ่ถอน จำนอง , การซื้อขายสัญญาเงินกู้ระหว่างสถาบันผู้ขายและผู้รับซื้อ และจากการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้บริโภค สินเชื่อใหม่จากการไถ่ถอน จำนองเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,314.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และ จำนวนการซื้อสัญญาเงินกู้ระหว่างสถาบันผู้ขายและผู้รับซื้อเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 803.7 พันล้านเหรียญ ดอลลาร์สหรัฐ

บริษัทสินเชื่อฯปล่อยสินเชื่อไปเป็นจำนวน 787.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และ ขายออกไปจำนวน 778.5 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ บริษัทสินเชื่อฯ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็น

ร้อยละ 1.18 ธนาคารพาณิชย์ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 469.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 42.4 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Thrift Institutions, Saving Banks และ Credit Unions ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 178.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ, 44 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ, 17.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 55.22, 44.72 และ 64.26 ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันผู้อำนวยสินเชื่อทั้งระบบ ปรับตัวลดลงมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2543 โดยอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 7.03 และอัตราดอกเบี้ยแบบปรับเปลี่ยนได้ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 6.34 ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 เช่นกัน

ภาครัฐยังคงมาตรการส่งเสริมด้านที่อยู่อาศัยซึ่งดำเนินการผ่าน FHA และ VA ในการค้ำประกันหรือการันตีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงการอำนวยความสะดวก ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 นั้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่โดย FHA มีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 92 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และ VA มีจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่เพิ่มจำนวนขึ้นเท่ากับ 35.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ขณะที่การรับค้ำประกันและการันตีสินเชื่อของ FHA และ VA มีอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 68 และ 65 ตามลำดับ ภาคเอกชนหรือ PMI (Private Mortgage Insurance) มีอัตราการขยายตัวของการรับประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 79 ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 เช่นเดียวกัน

เช่นเดียวกัน สินเชื่อสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ มีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 176.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 ดังนั้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ 2,130.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 49.05 (รายละเอียดตามตารางที่ 2.7 และ 2.9) จึงมีปริมาณเพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2543

ในปีพ.ศ.2544 ปริมาณตราสารประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Related) ประกอบด้วย ตราสารหนี้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Mortgage-Backed Securities) ของ Fannie Mae , Freddie Mac , Ginnie Mae ตราสารหนี้ประเภท CMOs และ Private-label MBS/CMOs นั้นมีมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related คงค้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.25 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน และมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related ออกใหม่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.48 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน

Fannie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 567.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 60 และ

นำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (567.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Fannie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 1,290.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 45.6 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Freddie Mac ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 393.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อขายตัวคิดเป็นร้อยละ 57.27 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเป็นจำนวน 392.5 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Freddie Mac มีมูลค่าเท่ากับ 948.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 33.51 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Ginnie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 168.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อขายตัวคิดเป็นร้อยละ 40.52 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (168.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Ginnie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 591.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 20.90 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2545

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ.2545 มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีจำนวน 8,242 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2544 คิดเป็นร้อยละ 11.39

ด้านส่วนแบ่งตลาด ผู้นำการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเป็นบริษัทสินเชื่อฯที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงร้อยละ 57.66 รองลงมาเป็นธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 30.01 ผู้ให้กูรายอื่นมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 12.98 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Saving Banks, Thrift Institutions และ Credit Unions มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 11.39 ภาครัฐและบริษัทประกันชีวิตมีส่วนแบ่งตลาดน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 6.32 และร้อยละ 3.64 ตามลำดับ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ มีจำนวนการไถ่ถอนจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,902.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และจำนวนการซื้อขายสัญญาเงินกู้ระหว่างสถาบันผู้ขายและผู้รับซื้อเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 923.5 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ขณะเดียวกัน สินเชื่อสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 201.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปี พ.ศ.2545 ดังนั้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ ณ สิ้นปี พ.ศ.2545 เป็นจำนวน 2,813.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 24.29 จึงมีปริมาณเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2544 (รายละเอียดตามตารางที่ 2.7 และ 2.9)

บริษัทสินเชื่อฯ ให้กู้ไปเป็นจำนวน 1,070.9 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และขายออกไปจำนวน 1,057.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ บริษัทสินเชื่อฯ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 1.23 ธนาคารพาณิชย์ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 600.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 43.37 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Thrift Institutions, Saving Banks และ Credit Unions ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 315.5 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ, 62.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และ 26.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ เพราะฉะนั้น ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 38.70, 36.19 และ 61.90 ตามลำดับ

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันผู้อำนวยความสะดวกสินเชื่อทั้งระบบ ณ สิ้นปี พ.ศ.2545 มีอัตราที่ลดลงจากปี พ.ศ.2544 โดยอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ณ สิ้นปี พ.ศ.2545 ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 6.62 และอัตราดอกเบี้ยแบบปรับเปลี่ยนได้ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 5.60 ณ สิ้นปี พ.ศ.2545

ณ สิ้นปี พ.ศ.2545 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่โดย FHA เพิ่มขึ้นขึ้นเท่ากับ 145.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ แต่มีการรับค้ำประกันสินเชื่อลดลงจากปี พ.ศ.2544 อยู่ที่ร้อยละ 17 ซึ่งแตกต่างจาก VA ที่มีการอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยและการการันตีสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 41.9 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และรับการันตีสินเชื่อเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 14 เช่นเดียวกันกับ PMI ที่มีอัตราการรับประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปี พ.ศ.2544 เช่นกัน

ในปีพ.ศ.2545 ปริมาณตราสารประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Related) ประกอบด้วย ตราสารหนี้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Mortgage-Backed Securities) ของ Fannie Mae , Freddie Mac , Ginnie Mae ตราสารหนี้ประเภท CMOs และ Private-label MBS/CMOs นั้นมีมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related คงค้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.27 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน และมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related ออกใหม่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 41.99 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน

Fannie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 800.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าแต่มีอัตราซื้อขยายตัวลดลงคิดเป็นร้อยละ 29.06 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (800.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Fannie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 1,538.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 48.71 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Freddie Mac ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 547.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าแต่มีอัตราซื้อขยายตัวลดลงคิดเป็นร้อยละ 28.21

และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเป็นจำนวน 547 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Freddie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 1,082.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 34.26 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Ginnie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 166.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งมีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อหดตัวคิดเป็นร้อยละ 14.81 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (166.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อเข้ามา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Ginnie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 537.9 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 17.03 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2546

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ.2546 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีจำนวน 9,241 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2545 คิดเป็นร้อยละ 10.81

ด้านส่วนแบ่งตลาด ผู้นำการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเป็นบริษัทสินเชื่อที่มีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงร้อยละ 57.65 รองลงมาเป็นธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 29.18 ผู้ให้กูรายอื่นมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 12.85 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Saving Banks, Thrift Institutions และ Credit Unions มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 11.26 ภาครัฐและบริษัทประกันชีวิตมีส่วนแบ่งตลาดน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 6.95 และร้อยละ 3.38 ตามลำดับ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ มีจำนวนการไถ่ถอนจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 2,914.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และจำนวนการซื้อขายสัญญาเงินกู้ระหว่างสถาบันผู้ขายและผู้รับซื้อเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,118.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และสินเชื่อสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ มีจำนวนเท่ากับ 4,033.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ.2545 ดังนั้นปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 ยังคงมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 30.24 (รายละเอียดตามตารางที่ 2.7)

บริษัทสินเชื่อฯ ให้กู้เป็นจำนวน 1,561.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และขายออกไปจำนวน 1,548.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ บริษัทสินเชื่อฯ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 0.84 ธนาคารพาณิชย์ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 949.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 40.83 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Thrift Institutions, Saving Banks และ Credit Unions ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 447.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ, 77.8 พันล้านเหรียญ

ดอลลาร์สหรัฐ และ 38.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ เพราะฉะนั้นถือครองสินเชื่อกงเหลือคิดเป็นร้อยละ 30.79 , 36.95 และ 60.06 ตามลำดับ

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันผู้อำนวยสินเชื่อทั้งระบบ ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 มีอัตราที่ลดลงอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 5.87 และอัตราดอกเบี้ยแบบปรับเปลี่ยนได้ลดลงอยู่ที่ร้อยละ 4.98

ปี พ.ศ.2546 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่โดย FHA เพิ่มขึ้นจากปีพ.ศ. 2545 เท่ากับ 165.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และการรับค้ำประกันสินเชื่อเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2545 คิดเป็นร้อยละ 15 ขณะเดียวกันการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ VA ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปี พ.ศ.2543 เท่ากับ 66.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และมีอัตราการขยายตัวของการรับประกันสินเชื่อที่เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 26 ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 แต่ PMI ที่มีอัตราการรับประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 25 ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 เช่นกัน

ในปีพ.ศ.2546 ปริมาณตราสารประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Related) ประกอบด้วย ตราสารหนี้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Mortgage-Backed Securities) ของ Fannie Mae , Freddie Mac , Ginnie Mae ตราสารหนี้ประเภท CMOs และ Private-label MBS/CMOs นั้นมีมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related คงค้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.78 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน และมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related ออกใหม่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.83 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน

Fannie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 1,322 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อขยายตัวคิดเป็นร้อยละ 39.46 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (1,322 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Fannie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 1,857.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 53.17 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Freddie Mac ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 701.5 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าแต่มีอัตราซื้อหดตัวลดลงคิดเป็นร้อยละ 21.92 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเป็นจำนวน 700.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Freddie Mac มีมูลค่าเท่ากับ 1,162.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 33.27 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Ginnie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 205.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อขายตัวเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 19.11 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (205.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Ginnie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 473.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 13.56 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2547

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ.2547 มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีจำนวนเท่ากับ 10,535 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2546 คิดเป็นร้อยละ 12.28

ด้านส่วนแบ่งตลาด บริษัทสินเชื่อฯยังคงเป็นผู้นำการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงร้อยละ 56.03 รองลงมาเป็นธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 29.32 ผู้ให้กูรายอื่นมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 13.98 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Saving Banks, Thrift Institutions และ Credit Unions มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 11.94 ภาครัฐและบริษัทประกันชีวิตมีส่วนแบ่งตลาดน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 6.26 และร้อยละ 3.09 ตามลำดับ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ เนื่องจากปริมาณการไถ่ถอนจำนวนระหว่างสถาบันนั้นมีจำนวนลดลงในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภท มีจำนวนการไถ่ถอนจำนวนลดลงคิดเป็นร้อยละ 11 ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 จำนวนการอำนวยสินเชื่อให้กับผู้ที่ไถ่ถอนจำนวนลดลงเหลือ 1,497.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ขณะเดียวกันจำนวนการซื้อขายสัญญาเงินกู้ระหว่างสถาบันผู้ขายและผู้รับซื้อยังคงเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,263.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 และสินเชื่อสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ มีจำนวนเพิ่มขึ้นเท่ากับ 266.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 (รายละเอียดตามตารางที่ 2.7)

บริษัทสินเชื่อฯ ให้กู้เป็นจำนวน 1,237.6 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และขายออกไปจำนวน 1,206.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ บริษัทสินเชื่อฯ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 2.6 ธนาคารพาณิชย์ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 548.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 39.47 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Thrift Institutions, Saving Banks และ Credit Unions ขายสินเชื่อออกไปเป็นจำนวน 198.1 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ, 66.0 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ และ 20.2 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ เพราะฉะนั้นถือครองสินเชื่อคงเหลือคิดเป็นร้อยละ 56.67 , 30.96 และ 69.85 ตามลำดับ

ถึงแม้ว่า ปริมาณการรับซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันผู้อำนวยสินเชื่อและปริมาณการอำนวยสินเชื่อสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยใหม่มีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 มีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 29.17 ซึ่งเท่ากับ 3,027.2 ล้านเหรียญสหรัฐ เนื่องจากปริมาณการอำนวยสินเชื่อผู้ที่ไถ่ถอนจำนองมีจำนวนลดลง

ขณะเดียวกัน ภาวะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันผู้อำนวยสินเชื่อทั้งระบบ ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 อยู่ที่ร้อยละ 5.95 และอัตราดอกเบี้ยชนิดปรับเปลี่ยนแปลงได้ปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 5.15

ปี พ.ศ.2547 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่โดย FHA ลดจำนวนลงจากปีพ.ศ. 2546 เหลือเพียง 93.7 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 43.32 และการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ VA ก็ปรับตัวลดลงเช่นกันเหลือ 35.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 46.60 ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 ส่วนการรับประกันสินเชื่อและการการันตีสินเชื่อของ FHA และ VA ต่างก็มีอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าถึง ร้อยละ 54 และร้อยละ 63 ณ สิ้นปี พ.ศ.2547ตามลำดับ และ PMI ก็มีอัตราการรับประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ 23 ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 เช่นกัน

ในปีพ.ศ.2547 ปริมาณตราสารประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Related) ประกอบด้วย ตราสารหนี้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Mortgage-Backed Securities) ของ Fannie Mae , Freddie Mac , Ginnie Mae ตราสารหนี้ประเภท CMOs และ Private-label MBS/CMOs นั้นมีมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related คงค้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.02 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน และมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related ออกใหม่คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.05 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน

Fannie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 587.9 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ลดลงจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อหดตัวคิดเป็นร้อยละ 55.53 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (587.9 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมาจำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Fannie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 1,895.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 53.46 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Freddie Mac ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 354.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ ลดลงจากปีก่อนหน้าแต่มีอัตราซื้อหดตัวลดลงคิดเป็นร้อยละ 49.4 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเป็นจำนวน 353.8 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Freddie Mac มีมูลค่าเท่ากับ 1,209 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 34.09 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

Ginnie Mae ซื้อสัญญาเงินกู้จากสถาบันผู้ให้กู้และสถาบันอื่นเป็นจำนวน 94.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ มีจำนวนลดลงจากปีก่อนหน้าและมีอัตราซื้อหัดตัวคิดเป็นร้อยละ 54.09 และนำไปสร้างสภาพคล่องโดยแปลงเป็นตราสารหนี้ขายเต็มจำนวน (94.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ) ที่ซื้อมา จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Ginnie Mae มีมูลค่าเท่ากับ 441.4 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 12.45 ของมูลค่ารวมเฉพาะตราสารชนิด MBS ในตลาด

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2548

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในปีพ.ศ.2548 มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีจำนวนเท่ากับ 11,997 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี2544 เป็นต้นมา และเพิ่มขึ้นจากปี 2547 คิดเป็นร้อยละ 12.18

ด้านส่วนแบ่งตลาด บริษัทสินเชื่อยังคงเป็นผู้นำการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีส่วนแบ่งตลาดสูงถึงร้อยละ 57.46 รองลงมาเป็นธนาคารพาณิชย์มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 29.34 ผู้ให้กูรายอื่นมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 14.08 ประเภทสถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Saving Banks, Thrift Institutions และ Credit Unions มีส่วนแบ่งตลาดคิดเป็นร้อยละ 11.46 ภาครัฐและบริษัทประกันชีวิตมีส่วนแบ่งตลาดน้อยที่สุดคิดเป็นร้อยละ 5.52 และร้อยละ 2.84 ตามลำดับ

ขณะเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2547 โดยอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่เพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 6.02 ณ สิ้นปี พ.ศ.2548 และอัตราดอกเบี้ยชนิดปรับเปลี่ยนได้เพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 5.50 ณ สิ้นปี พ.ศ.2548 เช่นกัน จากภาวะอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นทำให้แต่ละสถาบันที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยมีปริมาณการไถ่ถอนจำนวนลดลง โดยทางภาครัฐ FHA มีปริมาณการไถ่ถอนจำนวนในอัตราที่ลดต่ำลงอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า คิดเป็นร้อยละ 41 ณ สิ้นปี พ.ศ.2548 และมีอัตราการกำกับสินเชื่อลดต่ำลงคิดเป็นร้อยละ 25 ณ สิ้นปี พ.ศ.2548 เช่นกัน FHA มีปริมาณการรับซื้อสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันผู้อำนวยความสะดวกลดลงจากปีก่อนหน้า คิดเป็นร้อยละ 34 ขณะเดียวกัน VA รายงานผลการการันตีสินเชื่อ ณ สิ้นปี พ.ศ.2548 ซึ่งมีอัตราลดลงอยู่ที่ร้อยละ 39 จากปี พ.ศ.2547 เช่นเดียวกับ PMI ที่ออกรับประกันสินเชื่อจริงอยู่ที่ 1,579,413 ราย ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า แต่ลดลงในอัตราที่สูงกว่า FHA และ VA ลดลงคิดเป็นร้อยละ 8 ณ สิ้นปี พ.ศ.2548

ในปีพ.ศ.2548 ปริมาณตราสารประเภทที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Related) ประกอบด้วย ตราสารหนี้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Mortgage-Backed Securities) ของ Fannie Mae , Freddie Mac , Ginnie Mae ตราสารหนี้ประเภท CMOs และ Private-label MBS/CMOs นั้นมีมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related คงค้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.42 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน และมูลค่าตราสารประเภท Mortgage-Related ออกใหม่คิดเป็น

สัดส่วนร้อยละ 34.83 ของมูลค่าตราสารรวมในตลาดทุน จำนวนยอดคงค้างตราสารหนี้ชนิด MBS ของ Fannie Mae , Ginnie Mae และ Freddie Mac ลดลงจากปีก่อนหน้าคิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 52.70 ,36.28 และ11.02 ตามลำดับ จากมูลค่ารวม MBS ในตลาดเป็นจำนวน 3,681.1 พันล้านเหรียญ ดอลลาร์สหรัฐ

สรุปสถานการณ์สินเชื่อสหรัฐฯ ช่วงปีพ.ศ.2544-2548

สถาบันที่ดำเนินการด้านในกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย บริษัทสินเชื่อฯ, ธนาคารพาณิชย์, สถาบันประเภทรับฝากเงิน, ภาครัฐ, บริษัทประกันชีวิต และผู้ให้กู้อื่นทั่วไป การระดมเงินของทุกสถาบันส่วนใหญ่มาจากการขายสัญญาเงินกู้ (สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย) เป็นหลัก สามารถพิจารณาอันดับการระดมเงินจากการขายสัญญาเงินกู้ของสถาบันผู้ให้กู้ตลาดแรก ได้ดังนี้

อันดับที่ 1 บริษัทสินเชื่อฯ

มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 คิดเป็นร้อยละ 98.54

อันดับที่ 2 Saving Banks

มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 คิดเป็นร้อยละ 62.80

อันดับที่ 3 ธนาคารพาณิชย์

มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 คิดเป็นร้อยละ 58.48

อันดับที่ 4 Thrift Institutions

มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 คิดเป็นร้อยละ 54.66

อันดับที่ 5 Credit Unions

มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 คิดเป็นร้อยละ 35.98

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 คิดเป็นร้อยละ 8.79, 12.25, 11.27, 12.67 และ12 โดยสามารถอันดับส่วนแบ่งตลาดของสถาบันผู้ให้กู้ได้ดังนี้

อันดับที่ 1 บริษัทสินเชื่อฯ

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 57.53

อันดับที่ 2 ธนาคารพาณิชย์

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 29.52

อันดับที่ 3 ผู้ให้กู้อื่นๆ

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 13.15

อันดับที่ 4 สถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Thrifts Institutions, Saving Banks และ Credit Unions

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 11.73

อันดับที่ 5 ภาครัฐ

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 6.25

อันดับที่ 6 บริษัทประกันชีวิต

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 3.40

บริษัทสินเชื่อมีส่วนแบ่งตลาดสูงสุดมาตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 จนถึงปีพ.ศ. 2548 และบริษัทประกันชีวิตมีส่วนแบ่งตลาดต่ำสุดตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 จนถึงปีพ.ศ.2548

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 มีจำนวนการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการขยายตัวเท่ากับ 49.05, 24.29 และ 30.24 ก่อนปรับตัวลดลงร้อยละ 31.49 ในปีพ.ศ.2547

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ประกอบด้วย 1)สินเชื่อจากการไถ่ถอนจำนอง ยกตัวอย่างเช่น กรณีสถาบันให้กู้มีการแข่งขันด้านราคาสูง ผู้บริโภคก็มีความต้องการไถ่ถอนจำนองเพิ่ม ส่งผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่จึงปรับตัวสูงตามไปด้วย ในปีพ.ศ.2544-2545 การไถ่ถอนจำนองมีจำนวนเพิ่มขึ้นจนกระทั่งปีพ.ศ.2547 มีการปรับตัวลดลง ร้อยละ 11 และลดลงอย่างต่อเนื่องถึงปีพ.ศ.2548 FHA และ VA ก็มีปริมาณการไถ่ถอนจำนองที่ลดต่ำลงอย่างต่อเนื่องเช่นกัน เหตุเพราะการปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 2)สินเชื่อที่มาจากการซื้อ-ขายสัญญาเงินกู้ระหว่างสถาบันผู้รับซื้อกับผู้ขาย และ 3)สินเชื่อจากการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้บริโภค

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ในภาครัฐ ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่โดย FHA และVA มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2546 FHAและVA ปรับลดปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ลงคิดเป็นร้อยละ 43.32 และ 35.3 พันล้านเหรียญดอลลาร์สหรัฐในปีพ.ศ.2547 และปีพ.ศ.2548



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.18 Housing Affordability Index

Period	U.S.				Affordability Indexes*		
	Median Existing Price	Mortgage Rate**	Median Family Income	Income To Qualify	Composite	Fixed	ARM
1972	\$26,700	7.52	\$11,116	\$7,183	154.8	154.8	154.8
1973	\$28,900	8.01	\$12,051	\$8,151	147.9	147.9	147.9
1974	\$32,000	9.02	\$12,902	\$9,905	130.3	130.3	130.3
1975	\$35,300	9.21	\$13,719	\$11,112	123.5	123.5	123.5
1976	\$38,100	9.11	\$14,958	\$11,888	125.8	125.8	125.8
1977	\$42,900	9.02	\$16,010	\$13,279	120.6	120.6	120.6
1978	\$48,700	9.58	\$17,640	\$15,834	111.4	111.4	111.4
1979	\$55,700	10.92	\$19,680	\$20,240	97.2	97.2	97.2
1980	\$62,200	12.95	\$21,023	\$26,328	79.9	79.9	79.9
1981	\$66,400	15.12	\$22,388	\$32,485	68.9	68.9	68.9
1982	\$67,800	15.38	\$23,433	\$33,713	69.5	69.4	69.7
1983	\$70,300	12.85	\$24,580	\$29,546	83.2	81.7	85.2
1984	\$72,400	12.49	\$26,433	\$29,650	89.1	84.6	92.1
1985	\$75,500	11.74	\$27,735	\$29,243	94.8	89.6	100.6
1986	\$80,300	10.25	\$29,458	\$27,047	108.9	105.7	116.3
1987	\$85,600	9.28	\$30,970	\$27,113	114.2	107.6	122.4
1988	\$89,300	9.31	\$32,191	\$28,360	113.5	103.6	122.0
1989	\$93,100	10.11	\$34,213	\$31,662	108.1	103.6	114.3
1990	\$95,500	10.04	\$35,353	\$32,286	109.5	106.5	118.3
1991	\$100,300	9.30	\$35,939	\$31,825	112.9	109.9	124.2
1992	\$103,700	8.11	\$36,812	\$29,523	124.7	120.1	145.0
1993	\$106,800	7.16	\$36,959	\$27,727	133.3	128.4	154.9
1994	\$109,900	7.47	\$38,782	\$29,419	131.8	122.2	149.5
1995	\$113,100	7.85	\$40,611	\$31,415	129.3	123.7	140.0
1996	\$115,800	7.71	\$42,300	\$31,744	133.3	129.6	142.9
1997	\$121,800	7.68	\$44,568	\$33,282	133.9	130.8	145.2
1998	\$128,400	7.10	\$46,737	\$33,120	141.1	139.7	151.0
1999	\$133,300	7.33	\$48,950	\$35,184	139.1	136.3	150.4
2000	\$139,000	8.03	\$50,732	\$39,264	129.2	127.6	141.3
2001	\$147,800	7.03	\$51,407	\$37,872	135.7	135.7	145.5
2002	\$158,100	6.55	\$51,680	\$38,592	133.9	131.6	147.1
2003	\$170,000	5.74	\$52,682	\$38,064	138.4	125.7	140.5
2004	\$184,100	5.73	\$54,527	\$41,184	132.4	128.6	141.5
2005	\$207,300	5.91	\$57,214	\$47,280	121.0	119.2	125.2

*The composite affordability index is the ratio of median family income to qualifying income. Values over 100 indicate that the typical (median) family has more than sufficient income to purchase the median-priced home.

**The Federal Housing Finance Board's monthly effective rate (points are amortized over 10 years) combines fixed-rate and adjustable-rate loans. Entries under Annual Data are averages of the monthly rates.

ที่มา: NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS, <http://www.realtor.org/research.nsf/pages/HousingInx>

ตารางที่ 2.19

Mortgage Interest Rates, Average Commitment Rates, and Points

Period	FHA		Conventional					
	30-Year Fixed Rate		30-Year Fixed Rate		15-Year Fixed Rate		1-Year ARMs	
	Rate	Points	Rate	Points	Rate	Points	Rate	Points
1973	7.41	5.4	8.04	1.0	NA	NA	NA	NA
1974	8.85	4.6	9.19	1.2	NA	NA	NA	NA
1975	8.64	4.4	9.04	1.1	NA	NA	NA	NA
1976	8.50	3.2	8.88	1.2	NA	NA	NA	NA
1977	8.27	2.7	8.84	1.1	NA	NA	NA	NA
1978	9.10	3.6	9.63	1.3	NA	NA	NA	NA
1979	10.00	4.5	11.19	1.6	NA	NA	NA	NA
1980	12.36	5.7	13.77	1.8	NA	NA	NA	NA
1981	15.17	5.1	16.63	2.1	NA	NA	NA	NA
1982	14.83	4.1	16.09	2.2	NA	NA	NA	NA
1983	12.24	4.4	13.23	2.1	NA	NA	NA	NA
1984	13.21	3.8	13.87	2.5	NA	NA	11.49	2.5
1985	11.96	2.8	12.42	2.5	NA	NA	10.04	2.5
1986	9.75	2.2	10.18	2.2	NA	NA	8.42	2.3
1987	9.67	2.8	10.20	2.2	NA	NA	7.82	2.2
1988	10.25	1.5	10.33	2.1	NA	NA	7.90	2.3
1989	10.08	1.6	10.32	2.1	NA	NA	8.80	2.3
1990	9.92	1.8	10.13	2.1	NA	NA	8.36	2.1
1991	9.25	0.9	9.25	2.0	NA	NA	7.10	1.9
1992	8.29	1.2	8.40	1.7	7.96	1.7	5.63	1.7
1993	7.46	0.4	7.33	1.6	6.83	1.6	4.59	1.5
1994	8.42	0.6	8.35	1.8	7.86	1.8	5.33	1.5
1995	8.28	0.5	7.95	1.8	7.49	1.8	6.07	1.5
1996	8.03	0.5	7.81	1.7	7.32	1.7	5.67	1.4
1997	7.90	0.4	7.59	1.7	7.13	1.7	5.60	1.4
1998	7.12	0.3	6.95	1.1	6.59	1.1	5.59	1.1
1999	7.53	0.5	7.44	1.0	7.06	1.0	5.98	1.0
2000	NA	NA	8.05	1.0	7.72	1.0	7.04	1.0
2001	NA	NA	6.97	0.9	6.50	0.9	5.82	0.9
2002	NA	NA	6.54	0.6	5.98	0.6	4.62	0.7
2003	NA	NA	5.83	0.6	5.17	0.6	3.76	0.6
2004	NA	NA	5.84	0.7	5.21	0.6	3.90	0.7
2005	NA	NA	5.87	0.6	5.42	0.6	4.49	0.7

ที่มา: FHA—Office of Housing, Department of Housing and Urban Development; and Conventional—Federal Home Loan Mortgage Corporation

<http://www.freddiemac.com/pmms/pmms30.htm>

ตารางที่ 2.20

**Mortgage Interest Rates, Points, Effective Rates,
and Average Term to Maturity on Conventional Loans Closed**

Period	Fixed Rate				Adjustable Rate			
	Rate	Points	Effective Rate	Term to Maturity	Rate	Points	Effective Rate	Term to Maturity
1982	14.72	2.51	15.26	25.4	14.74	2.86	15.37	26.0
1983	12.51	2.41	12.98	25.5	11.88	2.37	12.33	26.7
1984	12.67	2.59	13.18	24.8	11.57	2.57	12.05	28.0
1985	11.93	2.56	12.43	24.1	10.44	2.47	10.87	27.7
1986	10.09	2.31	10.50	24.9	9.10	1.97	9.42	27.3
1987	9.52	2.18	9.90	25.5	8.20	1.95	8.51	28.6
1988	10.04	2.07	10.41	26.0	8.21	1.88	8.51	28.9
1989	10.21	1.92	10.54	27.0	9.15	1.79	9.44	28.9
1990	10.06	1.87	10.39	26.1	8.90	1.56	9.15	29.3
1991	9.38	1.63	9.66	25.8	8.03	1.43	8.26	28.7
1992	8.21	1.61	8.50	24.4	6.37	1.44	6.59	29.1
1993	7.27	1.21	7.48	24.7	5.56	1.20	5.74	28.8
1994	7.98	1.14	8.17	25.8	6.27	1.05	6.42	29.2
1995	8.01	1.01	8.18	26.5	7.00	0.88	7.13	29.3
1996	7.81	1.03	7.98	26.1	6.94	0.81	7.06	29.0
1997	7.73	1.01	7.89	26.9	6.76	0.87	6.90	29.4
1998	7.05	0.86	7.19	27.5	6.35	0.75	6.46	29.6
1999	7.32	0.78	7.44	27.8	6.45	0.57	6.53	29.7
2000	8.14	0.75	8.25	28.3	6.99	0.42	7.05	29.8
2001	7.03	0.56	7.11	27.3	6.34	0.33	6.39	29.8
2002	6.62	0.48	6.69	26.8	5.60	0.39	5.66	29.7
2003	5.87	0.38	5.92	26.3	4.98	0.39	5.03	29.8
2004	5.95	0.43	6.01	26.9	5.15	0.36	5.20	29.8
2005	6.02	0.42	6.08	27.9	5.50	0.27	5.54	30.0

ที่มา: Federal Housing Finance Board

<http://www.fhfb.gov/MIRS/mirstbl2.xls>

ตารางที่ 2.21 Mortgage Delinquencies and Foreclosures Started*

Period	Delinquency Rates												Foreclosures					
	Total Past Due						90 Days Past Due						Started					
	All Loans	Conventional Loans			FHA Loans	VA Loans	All Loans	Conventional Loans			FHA Loans	VA Loans	All Loans	Conventional Loans			FHA Loans	VA Loans
		All Con v.	Prime Only	Sub- prime only				All Con v.	Prime Only	Sub- prime only				All Con v.	Prime Only	Sub- prime only		
1998	4.74	3.41	2.59	10.87	8.57	7.55	0.66	0.39	0.28	1.31	1.50	1.23	0.42	0.34	0.22	1.46	0.59	0.44
1999	4.48	3.17	2.26	11.43	8.57	7.55	0.63	0.34	0.24	1.23	1.50	1.23	0.38	0.33	0.17	1.75	0.59	0.44
2000	4.54	3.23	2.28	11.90	9.07	6.84	0.62	0.32	0.22	1.21	1.61	1.22	0.41	0.37	0.16	2.31	0.56	0.38
2001	5.26	3.79	2.67	14.03	10.78	7.67	0.80	0.44	0.27	2.04	2.12	1.47	0.46	0.41	0.20	2.34	0.71	0.42
2002	5.23	3.79	2.63	14.31	11.53	7.86	0.91	0.57	0.29	3.16	2.36	1.61	0.46	0.39	0.20	2.14	0.85	0.46
2003	4.77	3.51	2.52	12.42	12.15	7.97	0.90	0.59	0.30	3.18	2.64	1.75	0.42	0.34	0.20	1.68	0.89	0.48
2004	4.49	NA	2.30	10.80	12.18	7.31	0.87	NA	0.29	2.72	2.75	1.60	0.43	NA	0.19	1.50	0.98	0.49
2005(Q3)	4.44	NA	2.34	10.76	12.75	7.12	0.83	NA	0.30	2.28	3.04	1.56	0.41	NA	0.18	1.39	0.88	0.39

*All data are seasonally adjusted.

NA = not applicable.

ที่มา: National Delinquency Survey, Mortgage Bankers Association

<http://www.mbaa.org/marketdata> (See Residential Mortgage Delinquency Report.)

ตารางที่ 2.22 Gross Domestic Product and Residential Fixed Investment

(Current Dollars in Billions)

Period	Gross Domestic Product	Residential Fixed Investment (Housing)	Residential Fixed Investment (Housing) Percent of GDP
1970	1,038.5	41.4	4.0
1971	1,127.1	55.8	5.0
1972	1,238.3	69.7	5.6
1973	1,382.7	75.3	5.4
1974	1,500.0	66.0	4.4
1975	1,638.3	62.7	3.8
1976	1,825.3	82.5	4.5
1977	2,030.9	110.3	5.4
1978	2,294.7	131.6	5.7
1979	2,563.3	141.0	5.5
1980	2,789.5	123.2	4.4
1981	3,128.4	122.6	3.9
1982	3,255.0	105.7	3.2
1983	3,536.7	152.9	4.3
1984	3,933.2	180.6	4.6
1985	4,220.3	188.2	4.5
1986	4,462.8	220.1	4.9
1987	4,739.5	233.7	4.9
1988	5,103.8	239.3	4.7
1989	5,484.4	239.5	4.4
1990	5,803.1	224.0	3.9
1991	5,995.9	205.1	3.4
1992	6,337.7	236.3	3.7
1993	6,657.4	266.0	4.0
1994	7,072.2	301.9	4.3
1995	7,397.7	302.8	4.1
1996	7,816.9	334.1	4.3
1997	8,304.3	349.1	4.2
1998	8,747.0	385.8	4.4
1999	9,268.4	424.9	4.6
2000	9,817.0	446.9	4.6
2001	10,128.0	469.3	4.6
2002	10,469.6	503.9	4.8
2003	10,971.2	572.5	5.2
2004	11,734.3	673.8	5.7
2005	12,479.4	756.0	6.1

ที่มา: Bureau of Economic Analysis, Department of Commerce

<http://www.bea.doc.gov/bea/newsrel/gdpnewsrelease.htm> (See Table 3 in pdf.)

3.2 สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเทศไทยช่วงปี พ.ศ.2544 – 2548

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวสูงมากในช่วงปี พ.ศ.2533 – 2539 และหดตัวอย่างมากในปี พ.ศ.2540 – 2541 การปล่อยสินเชื่อใหม่เริ่มลดลงอย่างต่อเนื่องติดต่อกัน 3 ปีซ้อน (2541-2543) เป็นผลกระทบจากวิกฤตการณ์ปี 2540 สถาบันการเงินประสบปัญหาเศรษฐกิจ และหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้จำนวนมาก หลังการปรับปรุงโครงสร้างการเงินครั้งใหญ่ในปี 2540 – 2541 สถาบันการเงินพยายามขยายธุรกิจอีกครั้ง แต่ความต้องการสินเชื่อก็ไม่เพิ่มมากเท่าที่ควร เนื่องจากเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัวจริงและไม่ทั่วถึงกันทุกภาคเศรษฐกิจ สถาบันจึงพุ่งความสนใจไปที่กลุ่มลูกค้ารายย่อย ผ่านสินเชื่ออุปโภคบริโภค โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีความเสี่ยงต่ำ และมีสัดส่วนสินเชื่อสูงสุดรวม 70% ของสินเชื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคลทั้งหมด สถาบันการเงินจึงแข่งขันกันเสนออัตราดอกเบี้ยคงที่ต่ำลงเรื่อยๆ จากแรกเริ่มที่ประมาณ 8% ในต้นปี 2542 เท่านั้น

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2544

ในปีพ.ศ. 2544 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั้งระบบมีจำนวน 687,458 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 684,700 ล้านบาท ในปี พ.ศ.2543 และธนาคารพาณิชย์เป็นผู้นำด้านการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยปล่อยสินเชื่อไปเป็นจำนวน 356,032 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 51.8 รองลงมาได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 39.3 อำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปเป็นจำนวน 270,024 ล้านบาท สถาบันการเงินผู้ให้กู้อื่นได้แก่ ธนาคารออมสิน , บริษัทเงินทุน และผู้ให้กู้รายอื่น (บริษัทเครดิตฟองซิเอร์และบริษัทประกันชีวิต) มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 5.1 , 1.11 และ 2.64 ตามลำดับ อัตราการขยายตัว ซึ่งพิจารณาจากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างปี 2544 ของสถาบันการเงินทั้งระบบ มีเพียงร้อยละ 0.1 เท่านั้น

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 108,886 ล้านบาท ณ สิ้นปี พ.ศ.2543 เป็นจำนวน 112,611 ล้านบาท ณ สิ้นปี พ.ศ.2544 ซึ่งมีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3.4 และในสภาวะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราลดลง ซึ่งลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ.2541 จากปัญหาการขาดสภาพคล่องของสถาบันการเงิน และมีการแข่งขันอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 – 2 – 3 ปี ค่อนข้างรุนแรง ณ สิ้นปี 2544 อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อคงที่ระยะสั้นของสถาบันการเงินทั้งระบบแบบคงที่ 1, 2 และ 3 ปีได้ปรับลดลงมาอยู่ระหว่างร้อยละ 3.75 – 6.25 เนื่องจากสภาพคล่องยังล้นระบอบอยู่ ประกอบกับสถาบันใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉพาะแบบ 1 ปี ดึงดูดลูกค้า ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ลูกค้าจำนวนหนึ่งไถ่ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินเดิมและเปลี่ยนมาอยู่กับสถาบันการเงินใหม่ ที่ให้อัตราดอกเบี้ยจูงใจกว่า ส่วนอัตราดอกเบี้ย

ลอยตัวสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ สิ้นปี 2544 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.75 และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง ณ สิ้นปี 2544 เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 8.25 สถาบันการเงินในตลาดแรกยังคงนิยมระดมทุนโดยการรับฝากเงินจากประชาชนเป็นหลักโดยธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำระยะเวลา 1 ปีไว้เท่ากับร้อยละ 2.75 – 3.00 ขณะเดียวกันตลาดรองโดย บตท. ออกพันธบัตรระดมทุนจากตลาดทุนประเภทอัตราผลตอบแทนคงที่ที่ร้อยละ 5.25 อายุ 3 ปี ครบกำหนดในปี พ.ศ.2547 ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังมีพันธบัตรที่ออกไปเมื่อปี พ.ศ.2543 และจะครบกำหนดในปี พ.ศ.2551 มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 7.6 ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนนำลงทุนกว่าการฝากเงินออมทรัพย์ระยะเวลา 1 ปี

สถาบันการเงินแต่ละสถาบันมีกระแสการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นอย่างมาก สืบเนื่องจากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อประเภทอื่นได้ยาก จึงทุ่มเทความสำคัญมายังตลาดสินเชื่อกลุ่มนี้แทน เพราะเล็งเห็นว่าความต้องการสินเชื่อที่นั่นยังมีอยู่ เพียงขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพเศรษฐกิจส่วนบุคคล ว่ามีความมั่นคงในอาชีพการงานมากน้อยเพียงใด

ภาวะการแข่งขันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของปี พ.ศ.2544 ทวีความรุนแรงเนื่องจากมีสถาบันการเงินเข้าร่วมจัดโครงการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำคงที่เพิ่มขึ้น โดยมีข้อเสนอที่ใกล้เคียงกันมากขึ้นทั้งในเรื่องอัตราดอกเบี้ย และการยกเว้นค่าธรรมเนียมการกู้ยืม ซึ่งอาจจะนับเป็นช่วงโอกาสสำคัญในการหาลูกหนี้รายใหม่ได้ เนื่องจากเป็นช่วงที่มาตรการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.1 ถูกกำหนดหมดอายุภายในสิ้นปี พ.ศ.2544 จึงทำให้ความต้องการโอนซื้อ อสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สถาบันการเงินส่วนใหญ่มักใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ระยะสั้น 1-3 ปีแรกในการดึงดูดความสนใจของผู้กู้ แต่แตกต่างกันตรงเงื่อนไขของแต่ละสถาบันการเงินในภาระดอกเบี้ยภายหลังที่ใช้เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ลูกค้าชั้นดี

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2545

ในปี พ.ศ.2545 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2544 เท่ากับ 763,665 ล้านบาท และธนาคารพาณิชย์ยังคงเป็นผู้นำการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างสูงถึง 400,378 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 52.4 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งทางการตลาดร้อยละ 38 และมีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างเป็นจำนวน 290,112 ล้านบาท สถาบันการเงินผู้ให้กู้อื่น ได้แก่ ธนาคารออมสิน , บริษัทเงินทุน และผู้ให้กู้อื่น (บริษัท

เครดิตฟองซิเออร์และบริษัทประกันชีวิต) มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 7.0 , 0.9 และ 1.8 ตามลำดับ อัตราการขยายตัวซึ่งพิจารณาจากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างปี 2545 ของสถาบันการเงินทั้งระบบเพิ่มขึ้นสูงกว่าปี 2544 อยู่ที่ร้อยละ 11.1

อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นในปีดังกล่าว มีอัตราเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.1 ในปี 2544 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5.3 ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายส่งเสริมด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านโครงการเงินกู้พิเศษของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในปี 2545 โดยมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าสินเชื่อปกติ ได้แก่

- 1) โครงการสินเชื่อ 100% สำหรับข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ
- 2) โครงการเงินกู้ ธอส. – กบข. เพื่อข้าราชการสมาชิก กบข.
- 3) โครงการ ธอส. เพื่อข้าราชการ
- 4) โครงการบ้าน ธอส. เพื่อลดภาระหนี้สมาชิก กบข.

ดังนั้น จึงส่งผลให้ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากจากปีก่อนหน้าโดยมีจำนวนสูงถึง 184,851 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 46.5 ณ สิ้นปี 2545

ในสถานะที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีอัตราลดต่ำลงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น 1 – 2 – 3 ปี มีการแข่งขันค่อนข้างรุนแรง ซึ่งในปี 2545 อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นของสถาบันการเงินทั้งระบบอยู่ระหว่าง 1% - 7% สำหรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์คงที่ 1 ปี 2 ปี และคงที่ 3 ปี ขึ้นบันไดอยู่ที่ 3.75% – 4.75% สถาบันการเงินทั้งหลายต่างใช้กลยุทธ์ลดอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้น โดยเฉพาะแบบคงที่ 1 ปีนั้น เพื่อดึงดูดลูกค้าซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการไถ่ถอนเงินจากสถาบันการเงินเดิม และเปลี่ยนไปอยู่กับสถาบันการเงินใหม่ที่ทำให้อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า ส่วนอัตราดอกเบี้ยลอยตัวสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง ณ สิ้นปี 2545 ยังคงปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.25 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 7.20

ในปี พ.ศ.2545 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง ระยะเวลา 1 ปี อยู่ที่ร้อยละ 2.00 บดท.ดำเนินการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์เพื่อระดมทุนสำเร็จเป็นแห่งแรกของประเทศไทย ตราสารทางการเงินที่ออกโดยนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) ได้แก่ หุ้นกู้ มีประกันชนิดทยอยชำระคืนเงินต้น (ABS) จำนวน 2 ฉบับ มีอายุ 2.38 ปี ณ อัตราผลตอบแทน

ที่ร้อยละ 2.875 และ ตามลำดับ ครอบคลุมในปี พ.ศ.2548 ผลตอบแทนยังคงสูงกว่าการออมทรัพย์ระยะเวลา 1 ปี

ภาวะการแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี พ.ศ.2545 นี้ ยังคงรุนแรงอย่างต่อเนื่อง สถาบันการเงินต่างๆ ยังคงให้ความสำคัญต่อการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากเห็นว่าเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงต่ำ นอกจากกลยุทธ์อัตราดอกเบี้ยต่ำคงที่ระยะ 1 – 3 ปี แล้ว ยังมีการใช้กลยุทธ์อื่นๆ เช่น การขยายระยะเวลาการกู้ยืม 25 – 30 ปี และการยกเว้นค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ เป็นต้น

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2546

ณ สิ้นปี พ.ศ.2546 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2545 เท่ากับ 888,472 ล้านบาท ธนาคารพาณิชย์ยังคง เป็นผู้นำการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง เป็นจำนวน 447,992 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.4 ซึ่งลดลงจากปี 2545 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มี ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างจำนวน 327,891 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.9 ลดลงจากปี 2545 เช่นกัน แต่ธนาคารออมสินมียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคงค้างในปี 2546 มีจำนวน เพิ่มขึ้นเป็น 89,737 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 5.1 ในปี 2544 เป็นร้อยละ 10.1 ในปี 2546 สถาบันการเงินผู้ให้กู้อื่น ได้แก่ บริษัทเงินทุน และผู้ให้กู้รายอื่น (บริษัท เครดิตฟองซิเออร์และบริษัทประกันชีวิต) มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.6 และ 1.9 ตามลำดับอัตราการขยายตัวซึ่งพิจารณาจากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างปี 2546 ของสถาบันการเงินทั้งระบบมีอัตราการขยายตัวอย่างมากจากปีก่อนหน้าซึ่งขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 16.3

ในปี พ.ศ.2546 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้นมีอัตราเพิ่มสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 7 และภาครัฐยังคงดำเนินโครงการพิเศษเพื่อสนับสนุนให้ประชาชนทั่วไป ข้าราชการ และพนักงานรัฐวิสาหกิจ มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทั้งโครงการต่อเนื่องและโครงการเงินกู้พิเศษใหม่ ตามนโยบายรัฐอีก 6 โครงการ ได้แก่

- 1) โครงการบ้าน ขอส. เพื่อคนไทย
- 2) โครงการ ขอส. – กบข. รุ่นที่ 2
- 3) โครงการบ้าน ขอส. เพื่อสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
- 4) โครงการ สตช. กู้ซื้อที่ดินเปล่า
- 5) โครงการ กสจ.
- 6) โครงการ บ้านเอื้ออาทร

จึงส่งผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบที่มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากและมากที่สุดในรอบ 15 ปี ที่ผ่านมามีจำนวนสูงถึง 296,661 ล้านบาท และมีอัตราการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 80 ณ สิ้นปี 2546

สถาบันการเงินทั้งหลายต่างใช้กลยุทธ์ลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อดึงดูดลูกค้า และเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้ลูกค้าจำนวนหนึ่งได้ถอนเงินออกจากสถาบันการเงินเดิมและเปลี่ยนไปอยู่กับสถาบันการเงินใหม่ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่า โดย ณ สิ้นปี 2546 อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย 3 ปี ของสถาบันการเงินทั้งระบบอยู่ระหว่างร้อยละ 2.82 – 5 เช่นเดียวกัน อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง ลดลงอย่างต่อเนื่อง โดย ณ สิ้นปี 2546 อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.5 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) ของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 6.75

ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำระยะ 1 ปีของธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่ง อยู่ที่ร้อยละ 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ออกพันธบัตรระยะ 5.01 ปี มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 2.4 และด้านตลาดรองโดย บตท. ออกทั้งพันธบัตรที่ไม่มีหลักประกันและหุ้นกู้จากการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ดังนี้

- พันธบัตรไม่มีหลักประกันอายุ 1 ปี และ 5 ปี มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 2.79 และร้อยละ 4.3 ตามลำดับ
- หุ้นกู้มีประกันชนิดทยอยคืนเงินต้น (ABS) ออกโดย SPV จำนวน 2 ฉบับ ABS แต่ละตัวมีอายุ 1.8 ปี อัตราผลตอบแทนอยู่ที่ร้อยละ 3 และ 0- 20 ตามลำดับ

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2547

ณ สิ้นปี พ.ศ.2547 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2546 เท่ากับ 1,058,323 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2547 ธนาคารพาณิชย์มีจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ สิ้นปี 2547 เท่ากับ 544,481 ล้านบาท มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 52.6 ขณะที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีจำนวนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ สิ้นปี 2547 เท่ากับ 393,039 ล้านบาท และมีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 35.7 ซึ่งลดลงจากปี 2546 ด้านธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดคงที่อยู่ที่ร้อยละ 10.1 สถาบันการเงินผู้ให้กู้อื่น ได้แก่ บริษัทเงินทุน และผู้ให้กู้อื่น (บริษัทเครดิตฟองซิเออร์และบริษัทประกันชีวิต) มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.0 ตามลำดับ อัตราการขยายตัว ซึ่ง

พิจารณาจากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างปี 2547 ของสถาบันการเงินทั้งระบบ ยังคงมีอัตราขยายตัวที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2544 และอยู่ที่ร้อยละ 19.1 ในปี 2547

ภาครัฐยังคงมีนโยบายสนับสนุนให้ประชาชนทั่วไป ข้าราชการ และพนักงาน รัฐวิสาหกิจมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยเพิ่มโครงการพิเศษขึ้นอีก 4 โครงการ ดังนี้

- 1) โครงการแก้ไขปัญหานี้สินภาคประชาชน
- 2) โครงการบ้าน สปส. – ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกันตน
- 3) โครงการสินเชื่อเช่าซื้อ
- 4) โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัย สีนามิ

ขณะที่อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประเภทสินเชื่อเบื้องต้นมีอัตราลดลง อยู่ที่ร้อยละ 6.2 แต่ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2547 ลดลงเพียงร้อยละ 1 เท่านั้น ซึ่งคิดเป็นจำนวน 294,403 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2547

ในภาพรวมของสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2547 นั้น มีภาวะการแข่งขันที่รุนแรงและต่อเนื่อง ทั้งนี้ธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ต่างก็แข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้กลยุทธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยมากขึ้นจึงส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยลดต่ำมากในปี 2547 โดยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวธนาคารอาคารสงเคราะห์ (MRR) เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 5.5 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่งอยู่ประมาณร้อยละ 5.7 นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยคงที่เฉลี่ย 3 ปี ของสถาบันการเงินทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2547 อยู่ระหว่างร้อยละ 2.75 – 5

ขณะที่อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำระยะเวลา 1 ปีธนาคารพาณิชย์ใหญ่ 5 แห่งเท่ากับร้อยละ 1 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ออกพันธบัตรระยะครบกำหนดจำนวน 8 ฉบับ มีอายุเท่ากับ 3 ปี จำนวน 4 ฉบับ มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 1.85, 2.62, 2.79, 2.88 และมีอายุเท่ากับ 4 ปี จำนวน 1 ฉบับ มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 4.55 และพันธบัตรอายุเท่ากับ 5 ปี จำนวน 3 ฉบับ มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 3.88, 3.98, 4.00 และ 4.55 และพันธบัตรอายุ 5.01 ปี จำนวน 1 ฉบับ มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 2.965

บท. ดำเนินการออกหุ้นกู้ชนิด Mortgage-backed securities (MBSs) ได้เป็นผลสำเร็จและเป็นแห่งแรกของประเทศไทยจำนวน 2 ฉบับ แต่ละฉบับมีอายุสั้นเพียง 0.97 ปี มีผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 2.95 และ 0-20 นอกจากนี้ บท. ได้ออกพันธบัตรระยะครบกำหนดไม่มีหลักประกันประเภทอัตราผลตอบแทนคงที่ จำนวน 4 ฉบับ มีอายุ 1 ปี 2 ปี 3 ปี 5 ปี และ 23 ปี โดยมีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 2.61, 2.60, 2.95, 4.3 และ MMR – 2.00 ตามลำดับ

สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2548

ในปี พ.ศ.2548 ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของสถาบันการเงินทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2548 มีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 1,178,524 ล้านบาท โดยธนาคารพาณิชย์มียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเท่ากับ 589,565 ล้านบาท แต่มีส่วนแบ่งตลาดลดลงเหลือเพียงร้อยละ 50 ณ สิ้นปี 2548 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ สิ้นปี 2548 เพิ่มขึ้นอย่างมากจากปี 2547 เท่ากับ 471,399 ล้านบาท มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 40 ธนาคารออมสินก็มียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 111,770 ล้านบาท แต่มีส่วนแบ่งตลาดลดลงเหลือเพียงร้อยละ 9.5 สถาบันการเงินผู้ให้กู้อื่น ได้แก่ บริษัทเงินทุน และผู้ให้กู้อื่น (บริษัทเครดิตฟองซิเอร์และบริษัทประกันชีวิต) มีส่วนแบ่งตลาดอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และ 0.1 ตามลำดับ อัตราการขยายตัวซึ่งพิจารณาจากปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างปี 2548 ของสถาบันการเงินทั้งระบบมีอัตราขยายตัวลดต่ำลงเหลือเพียงร้อยละ 11.4 จากที่มีอัตราการขยายตัวที่เพิ่มขึ้นเรื่อยมาตั้งแต่ปี 2544 นอกจากนั้น ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ ณ สิ้นปี 2548 ก็ลดต่ำลงด้วยลดลงอยู่ที่ 279,407 ล้านบาท โดยมีอัตราการขยายตัวลดลงจากปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 5

สืบเนื่องจากอัตราเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นร้อยละ 2.8, 3.7, 5.6 และ 6.0 ใน ไตรมาสที่ 1 - ไตรมาสที่ 4 ตามลำดับนั้น ภาครัฐโดยธนาคารแห่งประเทศไทยจึงต้องปรับนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นแบบตึงตัว ใช้วิธีปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย เพื่อช่วยชะลออัตราเงินเฟ้อและลดการขยายตัวของกรบริโภค การลงทุน และเศรษฐกิจ ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MLR) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง และอัตราดอกเบี้ยลอยตัว (MRR) ธนาคารอาคารสงเคราะห์เฉลี่ย ณ สิ้นปี 2548 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอยู่ประมาณร้อยละ 6.50 และ 6.75 ตามลำดับ และในปี พ.ศ.2548 นี้ ธนาคารออมสินออกพันธบัตรระยะมทุนมีระยะเวลา 5 ปี และ 8.01 ปี มีอัตราผลตอบแทนคงที่แบบขั้นบันได เท่ากับร้อยละ ทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ออกพันธบัตรระยะมทุนจำนวนถึง 40 ฉบับ แต่ทางด้านตลาดรองไม่มีการออกตราสารทางการเงินชนิดใดเลย เนื่องจาก บตท. ประสบปัญหาการดำเนินงานภายในองค์กร พันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ออกมามีอายุเท่ากับ 3 ปี, 4 ปี, 5 ปี, 6 ปี, 7.01 ปี และ 10.01 ปี มีอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 4.56

สรุปสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไทย ช่วงปีพ.ศ.2544-2548

สถาบันการเงินผู้ให้กู้ ประกอบด้วย สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ (ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , ธนาคารออมสิน) , ธนาคารพาณิชย์ , บริษัทเงินทุน , บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ , บริษัทประกันชีวิต และผู้ให้กู้อื่น

การระดมเงินของทุกสถาบันมาจากการรับฝากเงินเป็นหลัก ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างมีการขยายตัวเพิ่มอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 โดยสามารถจัดอันดับส่วนแบ่งตลาดของสถาบันการเงินแต่ละประเภทได้ดังนี้

อันดับที่ 1 ธนาคารพาณิชย์

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 51.26

อันดับที่ 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 38.26

อันดับที่ 3 ธนาคารออมสิน

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 8.30

อันดับที่ 4 บริษัทเงินทุน

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 0.70

อันดับที่ 5 ผู้ให้กู้อื่น (บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ , บริษัทประกันชีวิต และอื่นๆ)

มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 เท่ากับร้อยละ 1.49

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดสูงรองจากธนาคารพาณิชย์ ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 จนถึงปีพ.ศ.2548 และผู้ให้กู้อื่น (บริษัทประกันชีวิต , บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และอื่นๆ) มีส่วนแบ่งตลาดต่ำที่สุดตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 จนถึงปีพ.ศ.2548

ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 มีจำนวนการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมีอัตราการขยายตัวเท่ากับ 3.31, 39.1 และ 37.69 ก่อนมีการปรับตัวลดลงร้อยละ 0.77 และ 5.37 ในปีพ.ศ.2547และพ.ศ.2548ตามลำดับ

ในภาครัฐ มีนโยบายส่งเสริมด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านโครงการเงินกู้พิเศษของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เริ่มขึ้นในปีพ.ศ.2545 จนถึงปีพ.ศ.2548 และมีอย่างต่อเนื่องต่อไปสามารถสรุปรวมได้ดังนี้

1. โครงการสินเชื่อ 100% สำหรับข้าราชการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ
2. โครงการเงินกู้ ธอส. – กบข. เพื่อข้าราชการสมาชิก กบข.
3. โครงการ ธอส. เพื่อข้าราชการ
4. โครงการบ้าน ธอส. เพื่อลดภาระหนี้สมาชิก กบข.
5. โครงการบ้าน ธอส. เพื่อคนไทย
6. โครงการบ้าน ธอส. เพื่อสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
7. โครงการ สตช. กู้ซื้อที่ดินเปล่า
8. โครงการ กสจ.
9. โครงการ บ้านเอื้ออาทร
10. โครงการแก้ไขปัญหาหนี้สินภาคประชาชน
11. โครงการบ้าน สปส. – ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ประกันตน
12. โครงการสินเชื่อเช่าซื้อ
13. โครงการช่วยเหลือผู้ประสบภัย สีนามิ



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 2.23

แสดงเครื่องชี้สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญของประเทศไทย ปี 2544 – 2548

รายการ	หน่วย	2544	2545	2546	2547	2548
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (MRR) กับอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้าชั้นดี (MLR) ของธนาคารพาณิชย์						
MRR เฉลี่ยของธนาคารอาคารสงเคราะห์	%	7.75	7.25	6.50	5.50	6.75
MLR เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ 5 แห่ง	%	8.25	7.20	6.75	5.70	6.50
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง						
ธนาคารพาณิชย์						
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	THB mln.	356,032	400,378	447,992	544,481	589,565
ธนาคารออมสิน	THB mln.	270,024	290,112	327,891	393,039	471,399
บริษัทเงินทุน	THB mln.	35,040	52,698	89,737	105,051	111,770
อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ	THB mln.	9,672	6,562	5,602	5,383	4,748
บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ และบริษัทประกัน	THB mln.	18,116	13,915	17,250	10,369	1,042
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างรวมทั้งระบบ	THB mln.	687,458	763,665	888,472	1,058,323	1,178,524
อัตรากาไรขยาดัว	%	0.1	11.1	16.3	19.1	11.4
ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป						
ธนาคารพาณิชย์						
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	%	51.8	52.4	50.4	52.6	50.0
ธนาคารออมสิน	%	39.3	38.0	36.9	35.7	40.0
บริษัทเงินทุน	%	5.1	7.0	10.1	10.1	9.5
อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ และบริษัทประกัน	%	1.4	0.9	0.6	0.5	0.4
อื่นๆ ประกอบด้วย การเคหะแห่งชาติ บริษัทเครดิตฟองซิเออร์ และบริษัทประกัน	%	2.4	1.8	1.9	1.0	0.1

(ต่อ) ตารางที่ 2.23

แสดงเครื่องชี้สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญของประเทศไทย ปีพ.ศ. 2544 – 2548

รายการ	หน่วย	2544	2545	2546	2547	2548
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่						
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินทั้งระบบ	THB mln.	112,611	184,851	296,661	294,403	279,407
อัตราการขยายตัว	%	3.31	39.1	37.69	- 0.77	- 5.37
สินเชื่อ (ไม่รวมสินเชื่อระหว่างธนาคาร)						
อัตราการขยายตัวของ GDP (ณ ราคาปี 2531)	%	2.1	5.3	7.0	6.2	4.5
อัตราเงินเฟ้อ	%		0.7	1.8	2.7	4.5
เงินฝาก (ไม่รวมเงินฝากระหว่างธนาคาร)	THB bln.	5,078.6	5,132.0	5,358.1	5,497.0	5,956.6
อัตราการเปลี่ยนแปลงเงินฝาก	%	3.85	2.5	4.4	2.6	8.4
อัตราส่วนสินเชื่อ / เงินฝาก	%	84.86	93.14	92.46	96.25	95.87
อัตราส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง / เงินฝาก	%	13.54	14.88	16.58	19.25	19.79
การบริโภค (ณ ราคาปี 2531)	%		4.8	5.8	5.7	5.5
ภาคเอกชน	%		5.4	6.4	5.9	4.4
ภาครัฐบาล	%		0.7	2.3	4.7	12.2
Outstanding of Domestic Debt Securities						
Government Bonds	THB bln.	706.4	1,114.60	1,132.20	1,306.55	1,306.5
T-Bills	THB bln.	110.0	134.0	127.0	168.04	209.0
State enterprise Bonds	THB bln.	416.1	395.7	412.2	405.16	489.1
- Guaranteed	THB bln.	357.3	343.7	327.3	321.5	333.81
- Non-guaranteed	THB bln.	58.8	52.0	84.9	83.7	155.28
BOT/FIDF/PLMO	THB bln.	112.3	112.3	239.3	312.4	641.3
Corporate Bonds	THB bln.	538.1	543.4	607.3	548.3	659.9

(ต่อ) ตารางที่ 2.23

แสดงเครื่องชี้สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญของประเทศไทย ปีพ.ศ. 2544 – 2548

รายการ	หน่วย	2544	2545	2546	2547	2548
Foreign Bonds	THB bln.	-	-	-	-	3.5
Total	THB bln.	1,882.90	2,300.00	2,518.00	2,740.40	3,366.80

ที่มา: สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย RE journal สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารแห่งประเทศไทย และ The Thai Bond Market Association



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ส่วนที่ 4 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเกี่ยวกับบริษัทสินเชื่อฯ โดยตรงนั้นไม่เคยมีผู้ทำการศึกษาอย่างจริงจังมาก่อน ดังนั้น ผู้วิจัยจึงพิจารณางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงศึกษาถึงความเป็นไปได้ทางการเงินในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ซึ่งจากการตรวจสอบและค้นคว้าพบผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องดังนี้

สุรพันธ์ โพธิ์ชาธาร (2539)

ศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยทำการศึกษาสถานการณ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศไทยรวมทั้งลักษณะการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ตลอดจนนโยบายของรัฐบาล และศึกษาถึงปัจจัยที่กำหนดอุปทานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลทุติยภูมิรายปีแบบอนุกรมเวลาตั้งแต่ปีพ.ศ.2520 – 2536 ระยะเวลา 17 ปี โดยใช้ธนาคารพาณิชย์ไทยทั้ง 15 ธนาคาร มาทำการวิเคราะห์ในเชิงพรรณนาเพื่ออธิบายถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศไทย แนวนโยบายของรัฐบาลตลอดจนผลการดำเนินงานทางการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปี พ.ศ. 2520 – 2536 และทำการวิเคราะห์ในเชิงปริมาณ โดยสร้างสมการถดถอยพหุคูณเชิงเส้น (Multiple Linear Regression) และใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด ในการประมาณรูปแบบสมการอุปทานสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่สำคัญ ได้แก่

ปริมาณเงินฝากรวมที่ธนาคารพาณิชย์นำไปหาประโยชน์ได้ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99

ปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศพบว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 95

ส่วนต่างของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้จากต่างประเทศ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ สอดคล้องตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตามมีนัยสำคัญทางสถิติ

อัตราเงินเฟ้อ ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งขัดแย้งกับสมมติฐานที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตามมีนัยสำคัญทางสถิติ

นโยบายของรัฐบาล ปรากฏว่ามีความสัมพันธ์กับปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในทิศทางเดียวกันกับนโยบายของรัฐบาลตรงตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ อย่างไรก็ตามมีนัยสำคัญทางสถิติเช่นกัน

อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์ (2540)

ศึกษาถึงปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยกรณีศึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการทดสอบเชิงเศรษฐมิติเพื่อคัดเลือกแบบจำลองที่เหมาะสมมาใช้วิเคราะห์ผลกระทบของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย โดยใช้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในช่วงปี 2521 – 2539 เป็นกรณีศึกษา และนำแบบจำลองที่ได้ประมาณการแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยภายใต้นโยบายทางการเงินรูปแบบต่าง ๆ ด้วยวิธี Scenario Study ในช่วงปี 2540 – 2542 เพื่อทดลองศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาความตกต่ำของภาวะที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ผลการศึกษาพบว่า แบบจำลอง Stock – Flow ซึ่งให้ความสำคัญกับปัจจัยทางการเงิน มีความเหมาะสมในการใช้วิเคราะห์ เนื่องจากให้ค่าทางสถิติที่ดีที่สุด และให้ค่าความผิดพลาดน้อยที่สุด โดย ปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่มีบทบาทสำคัญที่สุดที่กระทบโดยตรงต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัย ส่วนราคาที่อยู่อาศัย รายได้ถาวร และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงมีบทบาทสำคัญรองลงไปตามลำดับ สำหรับปัจจัยที่มีอิทธิพลในทางอ้อม ประกอบด้วย ปริมาณเงินกองทุน ปริมาณเงินฝาก ปริมาณหนี้เสีย และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้ จากการประมาณแนวโน้มอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 2540 – 2542 โดยอาศัยข้อมูลการพยากรณ์ตัวแปรทางเศรษฐกิจมหภาคจากสถาบันวิจัยต่าง ๆ พบว่า อุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนแปลงร้อยละ -3.14 , -21.06 และ -20.61 ในช่วงเวลาดังกล่าว

ข้อเสนอแนะในการกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยผ่านทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงควรมีการดำเนินมาตรการที่จะขยายสินเชื่อเป็นอันดับแรก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญและให้ประสิทธิผลสูงสุด อีกทั้งเป็นปัจจัยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถควบคุมได้

บงกช สิงห์มณีชัย (2543)

ทำการศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย ในการศึกษาครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาว่าปัจจัยใดบ้างที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ และศึกษาถึงนโยบายการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ โดยการนำข้อมูลรายเดือนในระบบเศรษฐกิจตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 – 2542 มาทำการวิเคราะห์เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม

จากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ปริมาณเงินกู้รวมของธนาคารพาณิชย์ไทย และผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้กับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ มีความสัมพันธ์ไปในทิศทางเดียวกันกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย แต่ดัชนีราคาผู้บริโภคจะมีความสัมพันธ์ไปในทิศทางตรงกันข้ามกับปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ไทย

ซึ่งสรุปได้ว่า หากธนาคารต้องการวางแผนการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ประกอบ คือเมื่อปริมาณเงินกู้รวมของธนาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้น หรือผลต่างระหว่างอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเพิ่มขึ้น ธนาคารอาจเพิ่มการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือเมื่อดัชนีราคาผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ธนาคารอาจลดปริมาณการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะทำให้ธนาคารมีการให้สินเชื่อในปริมาณที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ธนาคารอาจมีการปรับหลักเกณฑ์ในการให้สินเชื่อในแต่ละช่วงเวลาให้แตกต่างกันไปตามสถานการณ์ได้เช่น ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำ อาจเพิ่มความเข้มงวดในหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อก็เป็นไปได้

วันชพร กลั่นเมฆ (2545)

ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาของธนาคารพาณิชย์ไทย และธนาคารอาคารสงเคราะห์ วัตถุประสงค์หลักของการศึกษานี้ เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์การดำเนินงานของธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตลอดจนปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินทั้งสอง โดยใช้ข้อมูลทศุดิถีภูมิรายไตรมาส ระหว่างปี พ.ศ. 2540 – 2544 และทำการวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณโดยใช้สมการถดถอยเชิงซ้อน

ผลการศึกษาพบว่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขหลักในการดำเนินงานด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของทั้งสองสถาบันไม่มีความแตกต่างกันดังนี้ ปัจจัยที่มีผลกระทบในทางบวกต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ และ

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบในทางลบ ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืมจากในประเทศ ปัจจัยที่มีผลกระทบทางบวกต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้แก่ ปริมาณเงินกู้ยืมจากในประเทศ และปริมาณเงินกู้ยืมจากต่างประเทศ ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบในทางลบ ได้แก่ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

จากการศึกษาพบว่าปริมาณเงินฝาก และมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ เฉลี่ยต่อหัวประชากร ไม่มีผลกระทบต่อปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของธนาคารพาณิชย์และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งแสดงว่าธนาคารไม่ได้นำเงินฝากมาปล่อยกู้เพื่อหารายได้มาชดเชยกับภาระดอกเบี้ยจ่ายของธนาคาร จึงเป็นสาเหตุให้สภาพคล่องล้มระบบ ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของสถาบันการเงินต้องประสบกับภาวะขาดทุน และความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจไม่ได้ทำให้ธนาคารขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ทั้ง ๆ ที่ประชากรมีความสามารถในการกู้ยืมมากขึ้น ดังนั้น นโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยควรจะต้องปรับเป้าหมายให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ รายได้ และความเป็นอยู่ของประชากร

นภดล สัมครการ (2548)

ศึกษาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่ออุปทานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ไทย การศึกษาเปรียบเทียบก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ วัตถุประสงค์หลักของการศึกษาค้นคว้านี้ เพื่อศึกษาถึงสถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัย บทบาทของภาครัฐ ลักษณะของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อปริมาณอุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และความสัมพันธ์ระหว่าง ปัจจัยต่าง ๆ กับอุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งทำการศึกษาในช่วงเวลาระหว่างปี พ.ศ. 2533 – 2546 คือช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ โดยการวิเคราะห์จะใช้สมการถดถอยเชิงซ้อน เพื่ออธิบายความสัมพันธ์ของตัวแปรในสมการ และประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปร ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด โดยเพิ่มตัวแปรหุ่นในสมการเนื่องจากการวิเคราะห์ถึงความผันแปรของช่วงเวลา และแสดงความสัมพันธ์ของช่วงเวลากับปัจจัยต่าง ๆ โดยใช้แบบจำลองชนิดเป็นปฏิกริยาระหว่างกัน

ผลการศึกษาพบว่า อุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกันกับอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์ประชาชาติเบื้องต้น และดัชนีราคาผู้บริโภค โดยเมื่อเกิดวิกฤตเศรษฐกิจมีผลให้อุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ และจากการเปรียบเทียบผลกระทบของปัจจัยต่างๆ ที่มีต่ออุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในช่วงก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจพบว่า ในช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำสำหรับเงินกู้ และดัชนีราคาผู้บริโภคมีผลกระทบต่ออุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ

และมีข้อเสนอแนะจากการศึกษาว่า สถาบันการเงินควรมีนโยบายในการระดมเงินทุนจากเงินฝากระยะยาวเพื่อลดความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

สุภาวดี ชูเหล็ก (2548)

ศึกษาถึงบทบาทของธนาคารพาณิชย์ไทยในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภายใต้มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ช่วงปี พ.ศ. 2534 – 2546 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงมาตรการเกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ตลอดจนศึกษาถึงบทบาทและปัจจัยที่มีผลต่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทย ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลทุติยภูมิแบบอนุกรมเวลาของธนาคารพาณิชย์ไทยทั้ง 13 ธนาคารในช่วงปี พ.ศ. 2534 – 2546 มาทำการวิเคราะห์เชิงพรรณนาในการอธิบายถึงมาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทยกับผลการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ และทำการวิเคราะห์เชิงปริมาณในการหาความสัมพันธ์ของตัวแปรต่างๆ โดยอาศัยแบบจำลองในรูปสมการถดถอยเชิงซ้อนและใช้วิธีกำลังสองน้อยที่สุด

ผลการศึกษาพบว่า บทบาทการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ไทย ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวมในขณะนั้น ส่วนมาตรการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศให้ธนาคารพาณิชย์ถือปฏิบัตินั้น เป็นการขอความร่วมมือให้ถือปฏิบัติมากกว่า ซึ่งมีผลต่อการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์น้อยมาก สำหรับปัจจัยที่มีผลต่อการเพิ่มขึ้นของปริมาณสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์คงค้าง และปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างมากที่สุด คือ ปริมาณยอดเงินให้กู้ยืม ส่วนปริมาณยอดเงินฝากคงค้างมีผลน้อยที่สุด ทางด้านอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายรายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา จะมีผลเฉพาะสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (ผู้ลงทุน) แต่สินเชื่อที่อยู่อาศัยขึ้นอยู่กับปริมาณยอดเงินให้กู้ยืมและอัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้แสดงให้เห็นว่า ถ้าประชาชนมีความเป็นอยู่ที่ดีและมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นจะทำให้ธนาคารพาณิชย์สามารถปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นตามไปด้วย ดังนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยควรมีมาตรการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชนในเรื่องการฝากเงินกับธนาคารพาณิชย์ และพยายามรักษาการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจให้มีเสถียรภาพ

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) เพื่อศึกษาเปรียบเทียบสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยกับสหรัฐฯ และศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ ในประเทศไทย มีขั้นตอนและวิธีการดำเนินการวิจัยแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 การเก็บรวบรวมและแหล่งที่มาของข้อมูลที่ใช้ในการวิจัย

1. การเก็บรวบรวมข้อมูล ผู้วิจัยได้กำหนดข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยที่เป็นประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ เพื่อให้ได้มาซึ่งผลสรุปตรงตามวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยข้อมูลที่กำหนดดังกล่าว เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังนี้ได้แก่

1) ประวัติพัฒนาการของบริษัทสินเชื่อฯ ในสหรัฐฯ ตั้งแต่เริ่มจัดตั้งในปีค.ศ.1914จนถึงปีค.ศ.2005

2) โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยและสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและสหรัฐฯ

3) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ

โดยแสดงข้อมูลดังกล่าวและแหล่งที่มาของข้อมูลไว้ในบทที่ 2

2. แหล่งที่มาของข้อมูล เก็บรวบรวมจากตำรา, เอกสารวิชาการ, วารสาร, รายงาน, งานวิจัย, ตลอดจน Website ของหน่วยงานหรือองค์กรที่มีความน่าเชื่อถือ หรือมีความเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษาโดยตรง เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ผล

ส่วนที่ 2 การคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างและเครื่องมือในการวิจัย

1. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ก. ใช้การรวบรวมเอกสารเพื่อศึกษาข้อมูลทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับประวัติ พัฒนาการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ และข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ในไทย

ข. ใช้การสัมภาษณ์แบบเจาะลึกมีโครงสร้างและบันทึกเทปที่ละท่าน

2. ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือ

ก. ประเด็นที่ได้จากการศึกษาและรวบรวมข้อมูลใน ส่วนที่ 1 ข้างต้น นำมาวิเคราะห์ และสรุปผลเบื้องต้น เพื่อให้ทราบถึงความแตกต่างระหว่างโครงสร้างของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในไทยกับสหรัฐฯ ซึ่งสามารถนำไปกำหนดเป็นหัวข้อคำถามในแบบสัมภาษณ์แบบเจาะลึก เพื่อใช้สำหรับสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

ข. นำผลสรุปเบื้องต้นไปกำหนดโครงสร้างในการสัมภาษณ์แบบเจาะลึก

ค. การตรวจสอบเชิงเนื้อหา โดยนำประเด็นของการสัมภาษณ์ไปปรึกษาอาจารย์ที่ปรึกษา(ผู้ทรงคุณวุฒิ) แล้วนำมาปรับปรุงแก้ไขก่อนนำไปสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่าง และนำผลการวิเคราะห์ที่ได้กลับไปให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง

ง. ข้อมูลปฐมภูมิจากการสัมภาษณ์ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง นำมาตรวจสอบ และเพิ่มเติมความน่าเชื่อถือขอข้อมูลการวิจัยจาก ส่วนที่1 ที่เป็นข้อมูลพื้นฐานสำคัญใช้ประกอบการวิเคราะห์

3. วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

การศึกษาถึงความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยตรง ผู้วิจัยจึงใช้วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง ดังนี้

1.1 การแบ่งกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย ออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

- 1) กลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ
- 2) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน
- 3) กลุ่มผู้กำกับดูแล

1.2 การเสนอและคัดเลือกรายชื่อกลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับด้านสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งระบบตลาดแรกและระบบตลาดรอง จำนวน 11 คน โดยวิเคราะห์จากคุณสมบัติเฉพาะคือ เป็นผู้มีความรู้ หรือมีผลงานวิชาการ หรือมีประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับด้านสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย และสำเร็จปริญญาประกาศนียบัตรบัณฑิตเพื่อที่อยู่อาศัย(พ.ศ.2549) นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและเชี่ยวชาญด้านสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย

1.3 สรุปกลุ่มตัวอย่างที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับด้านสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งระบบตลาดแรกและระบบตลาดรอง ทั้งหมด 11 คน ได้ตามรายละเอียดตารางที่ 3.1

ตารางที่ 3.1 แสดงรายชื่อกลุ่มตัวอย่างงานวิจัย

กลุ่มที่ 1 กลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ	เหตุผลประกอบการคัดเลือก
คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ผู้ทรงคุณวุฒิและเชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน
รศ.มานพ พงศทัต อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	นักวิชาการและผู้ทรงคุณวุฒิ
คุณพิลลภ กฤตยานวิษ ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการและศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์	นักวิชาการและผู้บริหารสถาบันการเงินเฉพาะกิจภาครัฐ
กลุ่มที่ 2 กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน	เหตุผลประกอบการคัดเลือก
คุณสมศักดิ์ อัสวโกที รองกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์	ผู้บริหารระดับสูงด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจภาครัฐ
คุณสิริวัฒน์ พรหมบุรี อดีต กรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	อดีตผู้บริหารระดับสูงสถาบันการเงินทั้งในตลาดแรกและตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
คุณชาติชาย พุฒนาวิชัย ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อผู้บริโภคร บมจ. ธนาคารกสิกรไทย	ผู้บริหารระดับสูงด้านสินเชื่อผู้บริโภครของสถาบันการเงินภาคเอกชน
คุณชมพูนุท สุนนะเสรมณี ที่ปรึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์	อดีตผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินเฉพาะกิจภาครัฐ
คุณภูษงค์ ดัฒนาศรี ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อผู้บริโภคร บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	อดีตผู้บริหารบริษัทประกันชีวิต
กลุ่มที่ 3 กลุ่มผู้กำกับดูแล	เหตุผลประกอบการคัดเลือก
คุณสามารถ บูรณวัฒนาโชค ผู้ช่วยผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย	กำกับดูแลด้านนโยบายการเงินและสถาบันการเงิน
คุณวสันต์ เทียนหอม ผู้ช่วยเลขาธิการ อาวุโส สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กำกับดูแลด้านนโยบายส่งเสริมและพัฒนาเรื่อง หลักทรัพย์, ธุรกิจหลักทรัพย์, ตลาดหลักทรัพย์, องค์กรที่เกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์, การออกและเสนอขายหลักทรัพย์แก่ประชาชน, และการป้องกันการกระทำที่ไม่เป็นธรรมในการซื้อขายหลักทรัพย์
คุณกฤษฎา อุทยานิน รองผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง	กำกับและดูแลสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ส่วนที่ 3 การวิเคราะห์ข้อมูล

นำข้อมูลที่ได้ทั้งจากการวิจัยเอกสารและการวิจัยภาคสนามมาทำการสรุปวิเคราะห์ และประมวลผลเพื่อนำเสนอผลการวิจัย ประกอบด้วย

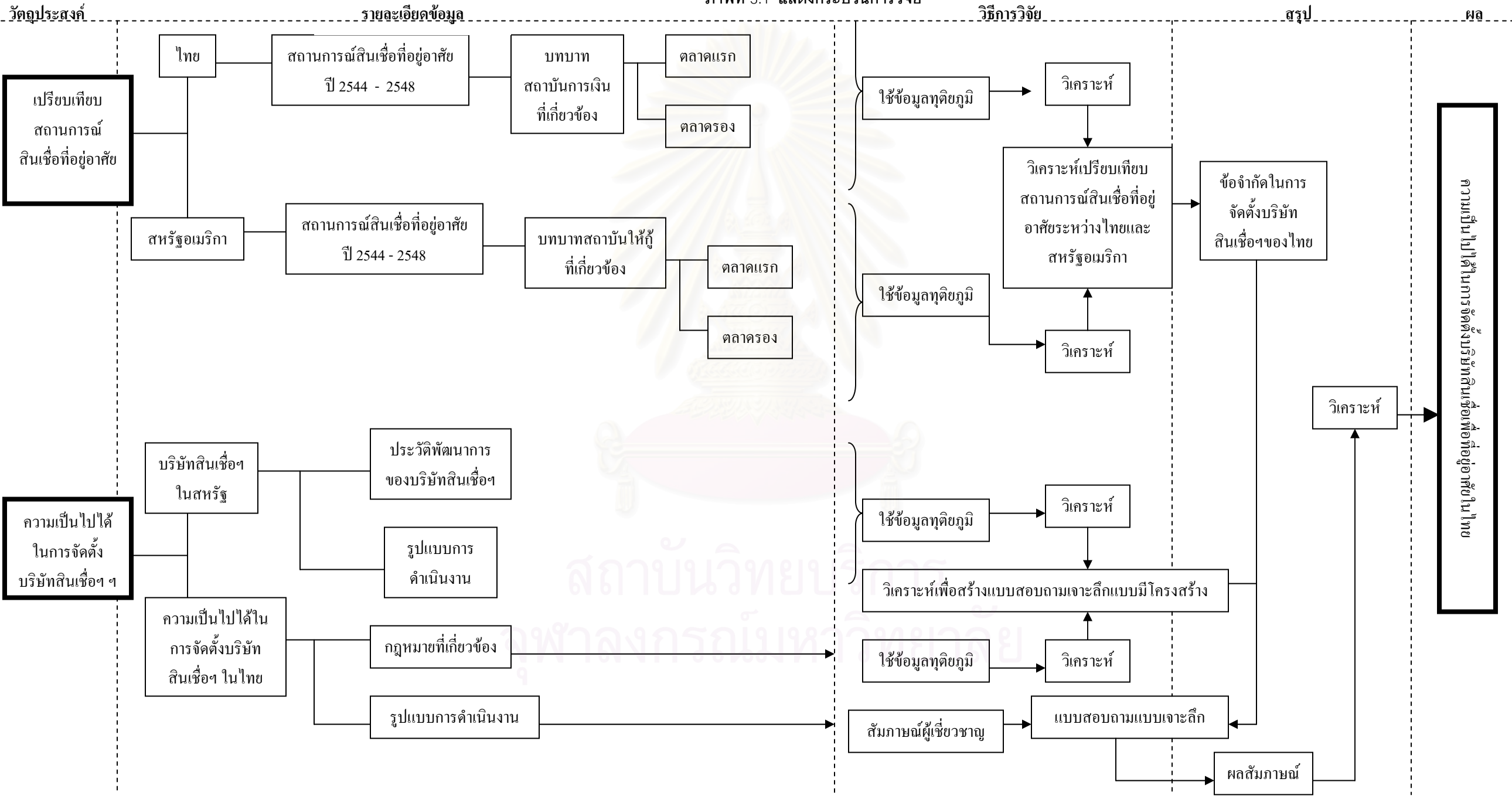
1. ข้อมูลทุติยภูมิ (ข้อมูลจากเอกสาร) สรุปเกี่ยวกับประวัติ พัฒนาการ ลักษณะ การดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบุคคลในสหกรณ์ และเรียบเรียงข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบุคคลในไทย ซึ่งนำเสนอในรูปแบบบรรยาย

2. ข้อมูลปฐมภูมิ (ข้อมูลจากการวิจัยภาคสนาม) ได้จากการสัมภาษณ์โดยวิธีการบันทึก เทปทีละท่าน นำมาวิเคราะห์ข้อมูล สรุปแยกแยะประเด็น เรียบเรียง จัดหมวดหมู่ เกี่ยวกับสาเหตุ หรือข้อจำกัดต่อความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบุคคลในไทย พร้อมกับนำผลวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้กลับไปให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ได้ตรวจสอบความถูกต้อง และ นำเสนอรูปแบบบรรยายประกอบตาราง



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาพที่ 3.1 แสดงกระบวนการวิจัย



บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ส่วนที่ 1 ผลสรุปเบื้องต้นจากการสำรวจเอกสารที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ศึกษาและรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา เอกสารเกี่ยวกับประวัติพัฒนาการ และการดำเนินงานของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ ตลอดจนรายละเอียดของสถาบันที่ส่งเสริมและเกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกรรมของบริษัท นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้ศึกษาถึง โครงสร้างภายในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและสหรัฐอเมริกา ศึกษากระบวนการและข้อบังคับสำหรับผู้ทำอานวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในไทย เพื่อหาข้อจำกัดในการดำเนินธุรกรรมของบริษัทสินเชื่อฯ ซึ่งผลสรุปสามารถจำแนกออกเป็นด้านต่างๆ ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 4.1

ตารางสรุปผลการศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัย

ประเด็น	รายละเอียด
<p>1. โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย</p> <p>1.1 ตลาดเงิน (ระบบตลาดแรกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย)</p>	<p>ประกอบด้วย ตลาดเงิน และตลาดทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประกอบด้วย สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ได้แก่ สถาบันการเงินทั่วไป ประเภทสถาบันรับฝากเงิน , ประเภทสหกรณ์ออมทรัพย์ และบริษัทประกันชีวิต และสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ● บทบาทของสถาบันการเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทำหน้าที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีแหล่งเงินจากตลาดเงินเป็นหลักระดมเงินด้วยวิธีการรับฝากเงินเป็นส่วนใหญ่ ● รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากสถาบันการเงินรับฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ เงินรับฝากระยะสั้นจึงต้องกำหนดอัตราดอกเบี้ย

<p>1.2 ตลาดทุน (ระบบตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย)</p>	<p>แบบคงที่เป็นระยะสั้นๆ ในช่วงแรกๆที่เรียกว่า อัตราดอกเบี้ยเข้ายวน (Teaser Rate) หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว มีระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุด 30 ปี</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปีพ.ศ.2544-2548 ตั้งแต่ปีพ.ศ.2545 ภาครัฐเริ่มมีนโยบายส่งเสริมด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยผ่านโครงการพิเศษ ทำให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างมาก สถาบันการเงินในตลาดแรกมีการแข่งขันด้านราคาอย่างรุนแรง จนทำให้อัตราดอกเบี้ยเงินเพื่อที่อยู่อาศัยแบบคงที่ลดต่ำลงอยู่ที่ร้อยละ 2.75 ในปีพ.ศ.2547 ก่อนที่ภาครัฐบาลจะใช้นโยบายการเงินแบบดิ่งตัว โดยปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อชะลอการเพิ่มของเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นเกือบเท่าตัวจากร้อยละ 2.7 เป็นร้อยละ 4.5 และลดการขยายตัวของการลงทุนภาคเศรษฐกิจในปีพ.ศ.2548 <p>ปริมาณสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างมีจำนวนเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 ในปริมาณเพิ่มขึ้นดังกล่าว ณ สิ้นปีพ.ศ.2547 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีจำนวนเพียงประมาณร้อยละ 0.5 และ 1.0 เท่านั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ลักษณะตลาดทุน ตลาดทุนประกอบด้วย ตลาดตราสารหนี้และตลาดหุ้น มีการระดมเงินโดยภาคเอกชนเพียงร้อยละ 24.32 ที่เหลือร้อยละ 73.98 เป็นส่วนของภาครัฐ ปริมาณตราสารหนี้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (MBS) มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.02 ของปริมาณตราสารออกใหม่ทั้งตลาด และมีระยะสั้นเพียง 1 ปี ● สถาบันตัวกลางที่ดำเนินธุรกรรมในระบบตลาดรองมีบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) เพียงแห่งเดียว
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● วัตถุประสงค์การจัดตั้ง บตท. เนื่องจากตลาดทุนเป็นแหล่งเงินอีกทางหนึ่ง การดำเนินธุรกรรมโดย บตท. ซึ่งเป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ มีวัตถุประสงค์หลักคือ เพิ่มช่องทางการระดมเงินจากตลาดทุนด้วยการออกพันธบัตรและการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ (Securitization) และฟื้นเงินกลับเข้าสู่ระบบตลาดแรกโดยการรับซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดเงิน ● สาเหตุการพัฒนาระบบตลาดรอง จากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงิน ปีพ.ศ.2539-2540 สถาบันการเงินขาดสภาพคล่องจากการรับฝากเงินจึงเพิ่มช่องทางการระดมเงินจากตลาดทุนป้องกันวิกฤตในตลาดเงิน โดยภาครัฐเป็นผู้เริ่มจัดตั้งสถาบันตัวกลางในระบบตลาดรอง ● การพัฒนาระบบตลาดรอง พบว่า ปัญหาการดำเนินงานของ บตท. <ol style="list-style-type: none"> 1. ขาดฐานข้อมูลสินเชื่อโดยรวม 2. รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ไม่สอดคล้องกับการออกตราสารหนี้ระยะยาวชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และหากออกตราสารหนี้ชนิดดังกล่าวระยะยาวโดยกำหนดผลตอบแทนเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ปรับเปลี่ยนตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่ผันผวนไม่คงที่ จึงไม่เป็นที่สนใจของนักลงทุน 3. การคำนวณผลตอบแทนที่แท้จริงของตราสารหนี้ระยะยาวชนิดดังกล่าวทำได้ยาก เนื่องจากเป็นตราสารชนิดใหม่ในไทย 4. สถาบันการเงินในตลาดแรกไม่ต้องการขายสินเชื่อให้กับ บตท.
--	---

<p>2. โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ</p> <p>2.1 ตลาดเงิน (ระบบตลาดแรกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย)</p>	<p>ประกอบด้วย ตลาดเงิน และตลาดทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ประกอบด้วย สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยทั้งภาครัฐและเอกชน ได้แก่ สถาบันรับฝากเงิน , ธนาคาร , บริษัทจำกัด และสหกรณ์ออม ● บทบาทของสถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทำหน้าที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย มีแหล่งเงินหลักจากตลาดทุน ระดมเงินด้วยการขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้กับสถาบันตัวกลางในระบบตลาดรองเป็นหลัก ● รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากสถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ระดมเงินจากตลาดทุนจึงต้องกำหนดอัตราดอกเบี้ยระยะยาวตลาดระยะเวลาการผ่อนชำระ ภายหลังมีการพัฒนารูปแบบสินเชื่อให้มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่ระยะสั้นลงเพื่อตอบสนองความต้องการของนักลงทุนในตลาดทุนที่ต้องการลงทุนระยะสั้นๆ เรียกว่าอัตราดอกเบี้ยแบบปรับเปลี่ยนได้ตามระยะเวลาที่แน่นอนหรือ Adjustable Rate Mortgage (ARM) มีรูปแบบการให้กู้ที่สามารถปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย และเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะๆ เช่น ทุก 1 ปี , 2 ปี , 3 ปี หรือ 5 ปี เป็นต้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จะผูกกับดัชนี (Index) ซึ่งจะสะท้อนถึงต้นทุนในการจัดหาแหล่งเงินทุนของผู้ให้กู้ รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงมีเฉพาะอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่เท่านั้น และมีการพัฒนารูปแบบสินเชื่อบนพื้นฐานอัตราดอกเบี้ยคงที่แบบปรับได้ (ARM) ดังกล่าวมาตลอด โดยใช้กลยุทธ์ด้านราคา (Teaser Rate) แข่งขันและดึงดูดลูกค้า
--	--

<p>2.2 ตลาดทุน (ระบบตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ลักษณะตลาดทุน ตลาดทุนสหรัฐมีขนาดใหญ่เป็นศูนย์กลางทางการเงินของโลก และมีเม็ดเงินกระจุกตัวอยู่ในตลาดทุนจำนวนมหาศาล เป็นแหล่งเงินระยะยาวเหมาะสำหรับให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย และธนาคารไม่มีระบบสาขากระจายให้สินเชื่อได้เพียงพอ ● สถาบันตัวกลางผู้ดำเนินธุรกรรมในระบบตลาดรอง ประกอบด้วย Fannie Mae , Ginnie Mae , Freddie Mac , FHLB และ Private MBS ● วัตถุประสงค์การจัดตั้งสถาบันตัวกลาง เพื่อให้สถาบันผู้ให้กู้ในระบบตลาดแรกมีเงินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น และสามารถปล่อยกู้ให้กับประชาชนได้มากขึ้น ● สาเหตุการพัฒนาระบบตลาดรอง <ul style="list-style-type: none"> สาเหตุสำคัญของการพัฒนา ได้แก่ 1) เดิมธนาคารไม่สามารถเปิดสาขาข้ามมลรัฐได้ การระดมเงินฝากภายในท้องถิ่นก็ไม่เพียงพอต่อความต้องการสินเชื่อ ผู้ให้กู้จึงระดมเงินจากการขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้กับผู้รับซื้อทั่วไปแทน 2) มีการกระจุกตัวของเม็ดเงินในตลาดทุน 3) เกิดวิกฤตการณ์ในตลาดทุน ช่วงปีค.ศ.1929-1931 และค.ศ. 1968-1970 (ตามความเห็นคุณกิติติ พัฒนพงศ์พิบูล) สถาบันในตลาดเงินขาดสภาพคล่อง จึงเพิ่มช่องทางการระดมเงินจากตลาดทุน โดยสร้างระบบตลาดรอง ● การพัฒนาระบบตลาดรอง <ul style="list-style-type: none"> พบผลดีจากการพัฒนาระบบตลาดรอง ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการสร้างเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดมาตรฐานในการดำเนินธุรกรรมของระบบตลาดรองในตลาดทุน และเกิดมาตรฐานต่อการดำเนินธุรกิจให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันในตลาดเงิน 2. พัฒนาและสนับสนุนให้สัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยเกิดคุณภาพเหมาะสำหรับการซื้อ-ขายมากขึ้น
--	--

<p>3. บริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใน สหรัฐอเมริกา (Mortgage Company)</p> <p>3.1 ความเป็นมาบริษัท สินเชื่อฯ</p> <p>3.2 สถานการณ์ในช่วง เวลาต่างๆ</p>	<p>สหรัฐอเมริกามีตลาดทุนที่มีขนาดใหญ่ และมีเม็ดเงิน กระจุกตัวอยู่ในตลาดทุน และธนาคารไม่มีระบบสาขา กระจายให้สินเชื่อได้เพียงพอ ระยะแรกบริษัทตัวแทน อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Agents) และสำนักงาน ทนายความบางแห่งเข้ามาเป็นผู้ปล่อยกู้กับประชาชน โดย จ้างองหลักทรัพย์ที่เป็นที่ดินเป็นประกันการชำระหนี้ และขายสัญญาเงินกู้ให้กับนักลงทุนเพื่อหาเงินมาปล่อยกู้ ต่อไป มีการปฏิบัติลักษณะดังกล่าวอย่างแพร่หลายและ พัฒนาความชำนาญขึ้นมากกลายเป็นบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัย (Mortgage Company) และมีการจัดตั้งสมาคมของ กลุ่มบริษัทโดยใช้ชื่อว่า Mortgage Bankers Association of America</p> <p>ช่วงปีค.ศ.1929-1931 เกิดการล้มละลายของตลาดหุ้น เป็นวิกฤตการณ์ทางการเงินครั้งใหญ่ที่ทำให้เกิดการ เปลี่ยนแปลงในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ เนื่องจากขณะนั้น Savings and Loan Associations และ Saving Banks ต้องปิดกิจการลงเป็นจำนวนมาก รัฐบาล กลางได้ดำเนินการแทรกแซงโดยก่อตั้งสถาบันเข้ามาแก้ไข ปัญหา</p> <p>ขณะเดียวกันสถาบันให้กู้ในระบบตลาดแรกยังมี ความนิยมขายสัญญาเงินกู้เพื่อระดมเงิน รัฐบาลจึงจัดตั้ง ระบบตลาดรองโดยจัดตั้งสถาบันตัวกลางหรือ RFC ขึ้นใน ปีค.ศ.1935 โดยทำหน้าที่รับซื้อสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยจาก FHA และ VA เพื่อให้เกิดการเพิ่มสภาพคล่องเงินทุนและ เกิดการเคลื่อนย้ายทุนระหว่างภูมิภาค</p> <p>ต่อมา RFC ถูกพัฒนาเป็น Fannie Mae ในปีค.ศ. 1938 โดยสนับสนุนจากนโยบายส่งเสริมที่อยู่อาศัยของ รัฐบาลให้ Fannie Mae สามารถระดมเงินโดยการออก พันธบัตรอัตราดอกเบี้ยต่ำใกล้เคียงพันธบัตรรัฐบาล และ ยังคงรับซื้อสัญญาเงินกู้เฉพาะที่ค้ำประกันโดย FHA และ VA เท่านั้น</p>
--	--

<p>3.3 แหล่งรายได้ของ บริษัทสินเชิ้อฯ</p>	<p>การดำเนินธุรกรรมที่สำคัญคือ การสนับสนุนทางการเงินแก่สถาบันผู้ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระบบตลาดแรกให้มีสภาพคล่องสูงขึ้น</p> <p>การเกิดระบบตลาดรองและพัฒนาจัดตั้ง Fannie Mae ทำให้เกิดธุรกิจการค้ำประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งล้วนแต่เป็นองค์ประกอบสำคัญที่ผลักดันให้บริษัทสินเชิ้อฯ เกิดการพัฒนาและขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว นับตั้งแต่ปลายปีค.ศ.1945 บริษัทสินเชิ้อฯมีจำนวนสูงถึงร้อยละ 52 และเพิ่มจำนวนสมาชิกในสมาคมเป็นจำนวนถึง 1,008 บริษัทในปีค.ศ.1960 และมีเพิ่มขึ้นถึง 2,700 บริษัทในปีค.ศ.1990</p> <p>1. การดำเนินงานของบริษัทสินเชิ้อฯ มีที่มาของรายได้จากค่าธรรมเนียม 3 แหล่งหลัก ดังนี้</p> <p>1) ค่าธรรมเนียมค่าขอกู้ (Application Fee) ซึ่งรวมต้นทุนการประเมินราคาและการพิจารณาเอกสารต่างๆ</p> <p>2) ค่าธรรมเนียมการอนุมัติเงินกู้ (Origination Fee / Points) ประมาณร้อยละ 1-2 ของวงเงินกู้ เป็นค่าใช้จ่ายในการวิเคราะห์สินเชื่อ</p> <p>3) ค่าธรรมเนียมการบริหารเงินกู้ (Servicing Fee) เป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารลูกหนี้เงินกู้และการส่งเงินงวดให้กับผู้ลงทุน</p> <p>2. แหล่งเงินมาจากการขายสัญญาเงินกู้ให้กับผู้รับซื้อทั่วไปเป็นหลัก</p> <p>3. บริษัทสินเชิ้อฯ มีความเสี่ยงหากไม่สามารถขายสัญญาเงินกู้ออกไปได้ ดังนั้น การให้กู้แต่ละครั้งบริษัทสินเชิ้อฯจะทำสัญญาผูกพันกับนักลงทุนก่อนล่วงหน้า หากเป็นการขายสัญญาเงินกู้ให้กับสถาบันตัวกลางในระบบตลาดรอง บริษัทสินเชิ้อฯต้องตกลง</p>
---	---

<p>3.4 การควบคุมดูแล</p>	<p>เงื่อนไขการรับซื้อและให้กู้ตามเงื่อนไขการรับซื้อนั้นๆ การขายสัญญาเงินกู้จึงไม่สามารถแยกออกจากกิจกรรมการปล่อยกู้ได้</p> <p>4. เมื่อขาย สัญญาเงินกู้แล้ว บริษัทสินเชื่อฯจะมีรายได้เพิ่มจากค่าธรรมเนียมการให้บริการหลังการขาย</p> <p>เนื่องจากไม่ได้รับเงินฝากจากประชาชน จึงปราศจากกฎระเบียบ ข้อบังคับ จากรัฐบาลกลางหรือรัฐบาลท้องถิ่นในการกำกับดูแลบริษัท แต่บริษัทต้องปฏิบัติตามกฎและระเบียบของหุ้นส่วนของบริษัทหรือปฏิบัติตามกฎหมายของแต่ละมลรัฐที่บริษัทตั้งอยู่</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทสินเชื่อฯส่วนมากในสหรัฐฯ มักควบคุมหรือเป็นสาขาสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ จึงมีข้อบังคับหรือขั้นตอนของการตรวจสอบ เช่น คณะกรรมการจัดการและตรวจสอบการวิเคราะห์การเงิน การทำธุรกรรมระหว่างบริษัท เป็นต้น</p> <p>บริษัทยังถูกควบคุมจากข้อตกลงในการอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการค้ำประกัน โดยสถาบัน ได้แก่ FHA ในสินเชื่อประเภท FHA-approved lender , VA ในสินเชื่อประเภท VA-approved lender และสินเชื่อที่ให้กู้ตามมาตรฐานของสถาบันของรัฐดังกล่าว นั้น เป็นการเพิ่มคุณภาพและมูลค่าของสัญญาเงินกู้ที่บริษัทขายต่อนักลงทุน โดยที่ตลาดรองมีส่วนอย่างมากในการกำหนดเพดานวงเงินสินเชื่อ และการควบคุมคุณภาพของสินเชื่อที่สถาบันในระบบตลาดรองจะรับซื้อ จึงเป็นการควบคุมดูแลการอำนวยความสะดวกของบริษัทสินเชื่อฯในทางอ้อม</p>
<p>4. ข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย</p>	<p>ตามพระราชบัญญัติเนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อฯ คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจ้างของอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อฯที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้ เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบ</p>

	<p>ธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ.2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ระบุให้มีเพียงสถาบันการเงินเท่านั้นที่สามารถระดมเงินจากการรับฝากเงินและให้กู้เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย</p>
--	---

ส่วนที่ 2 ผลสำรวจความคิดเห็นจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่าง

จากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้ที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่ 1) กลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ 2) กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน 3) กลุ่มผู้กำกับดูแล จำนวนรวมทั้งสิ้น 11 คน ผู้วิจัยทำการสรุปผลสำรวจความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯของทั้ง 3 กลุ่ม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ

- 1.1 คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ดำรงตำแหน่ง ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.2

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.2

แสดงความคิดเห็น คุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

เรื่อง	รายละเอียด
<p>ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัท สินเชื่อกู้ในไทย</p>	<p>มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ แต่มีความไม่แน่นอนในการแข่งขันกับสถาบันการเงินหรือธนาคาร เพราะการทำธุรกิจขึ้นอยู่กับระบบการบริหาร การที่บริษัทจะแข่งขันกับธนาคารได้หรือไม่ ไม่แน่นอน เพราะวาคอกเบี้ยเงินกู้ประกอบด้วยหลายส่วน ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการระดมเงินของแหล่งเงิน ค่าบริหารยากที่จะพิจารณา ยกตัวอย่างบริษัทสินเชื่อกู้ส่วนบุคคล ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าธนาคาร เนื่องจากมีค่าบริหารสูง กลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการมักจะเป็นกลุ่มลูกค้าชั้น 2 รองจากลูกค้าธนาคาร ธนาคารที่มีสาขามากก็ได้เปรียบบริษัทสินเชื่อกู้ส่วนบุคคลที่มีสาขาน้อย ซึ่งก็ไม่แน่ว่าบริษัทสินเชื่อกู้ส่วนบุคคลจะแข่งกับธนาคารได้ หลายรายที่ประสบความสำเร็จส่วนใหญ่เป็นสาขาสถาบันการเงินขนาดใหญ่จากต่างประเทศ</p>
<p>ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. รูปแบบสินเชื่อกู้ต้องเป็นรูปแบบที่ปรับได้ช่วงสั้นๆ แบบสหรัฐๆ เพราะถ้าเป็นสินเชื่อกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 30 ปี อาจจะลำบากที่จัดทำขึ้นในไทย เพราะฉะนั้น ควรเป็นลักษณะอัตราดอกเบี้ยปรับได้ในช่วงสั้นๆ อาจจะไม่เป็นรูปแบบสินเชื่อกู้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคาร แต่มีการกำหนดการปรับอัตราดอกเบี้ยที่แน่นอน เช่น ทุก 1 ปี เป็นต้น 2. ถึงแม้บริษัทสินเชื่อกู้จะไม่มีกฎระเบียบควบคุมในสหรัฐๆ แต่มีการควบคุมจากผู้รับซื้อสินเชื่อกู้ที่กำหนดกฎระเบียบการรับซื้อสินเชื่อกู้จากบริษัทสินเชื่อกู้ สำหรับไทยอาจไม่เพียงพอ อาจต้องมีหน่วยงานของรัฐเข้ามาควบคุมอีกชั้นหนึ่งเหมือน Mortgage Bank ในยุโรป ผู้ที่จัดตั้งขึ้นมาอาจจัดตั้งให้อยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานของรัฐ เช่น กระทรวงการคลังเพราะการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้แบบนี้ อาจกระทบถึงผู้บริโภค เช่น มีการเอา

	<p>เปรียบหรือสร้างเงื่อนไขที่ผู้กู้ไม่รู้และเอาเปรียบมากเกินไป จึงต้องมีหน่วยงานเข้ามาดูแลการปล่อยสินเชื่อให้มีความเป็นธรรมต่อผู้กู้ และถ้าบริษัทสินเชื่อฯเป็นผู้ออกตราสารหนี้ หากเป็นกิจการปกติกลด.จะเป็นผู้ดูแล ปัจจุบันผู้ที่สามารถออกตราสารหนี้ขายได้ต้องเป็นบริษัทจดทะเบียนมหาชน เพราะฉะนั้น อาจต้องเกิดหน่วยงานใหม่ขึ้นดูแล เพื่อสามารถอนุญาตให้บริษัทสินเชื่อฯออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุนได้ หรือปัจจุบัน ธปท.เป็นผู้ตรวจสอบสถาบันการเงินใหม่ ดังนั้น อาจเป็นผู้ดูแลได้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณาการรวบรวมกิจการของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทเงินทุน และปรับให้เป็นธนาคารพาณิชย์ ตามคุณสมบัติที่กำหนดโดยธนาคารแห่งประเทศไทย หากจัดตั้งเป็นบริษัทสินเชื่อฯขึ้น เพื่อเลี่ยงข้อเสียที่ไม่เป็นที่น่าเชื่อถือของ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ควรสร้างชื่อเป็นสถาบันแบบใหม่ขึ้นใหม่ เพราะสถาบันเก่าประชาชนไม่เชื่อถือ 4. การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯจำเป็นต้องมีความสามารถและความชำนาญในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย 5. บริษัทสินเชื่อฯต้องมีความมั่นคงในกิจการ
<p>ข้อจำกัด / อุปสรรค</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติได้

	<p>2 หากระดมเงินโดยออกตราสารหนี้ที่รับประกันโดยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ตราสารหนี้ที่ออกก่อนข้างมี ปัญหา เพราะถ้ามีลักษณะเหมือนสหรัฐฯ ไม่แน่ใจว่าตลาดตราสารหนี้ในเมืองไทยจะรับหรือไม่ เพราะผู้ซื้อตราสารหนี้ไม่แน่ใจว่าจะคำนวณผลตอบแทนจากตราสารหนี้ได้อย่างไร จะเป็นตราสารหนี้ระบบใหม่ที่ไม่เคยมีในไทย ซึ่งสิ่งใหม่ๆ ในตลาดเงิน หรือตลาดทุน ยากที่จะรับได้ อาจต้องปรับปรุงคล้าย Mortgage Bank ของยุโรป แทนที่จะทำการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ (Securitization) ก็เปลี่ยนมาออกหุ้นกู้คล้ายหุ้นกู้ของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) แต่ดอกเบี้ยปรับได้ เช่น สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 30 ปี match โดยนำไปออกหุ้นกู้อายุ 1 ปี หรือ 3 ปี แต่ก็เข้าข่ายลักษณะสถาบันการเงินเพราะถือสินทรัพย์ตนเองแล้วออกหุ้นกู้ เพราะฉะนั้นจึงอาจต้องควบคุมเงินกองทุน ตัวอย่างเช่น กรณีบริษัทเงินทุนที่ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเหมือนออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุน ทางกรมกำหนดให้บริษัทเงินทุนสำรองเงินกองทุนแต่ต่ำกว่าธนาคาร บตท.ออกตราสารหนี้ระยะสั้นแล้วออกสัญญาเงินกู้แบบดอกเบี้ยปรับได้ช่วงสั้นๆ ก็อาจมีภาระเงินกองทุน เพื่อสร้างความมั่นคงแก่ บตท.</p>
<p>แนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย</p>	<p>บริษัทประกันชีวิตควรเป็นผู้จัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ เนื่องจากมีแหล่งเงินระยะยาว ทำให้บริษัทสินเชื่อฯที่จัดตั้งขึ้นก็สามารถเสนอรูปแบบสินเชื่อที่แตกต่างไปจากรูปแบบที่สถาบันการเงินเสนอ ทำให้ประชาชนมีทางเลือกใหม่ และบริษัทสินเชื่อฯระดมเงินจากการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ขายในตลาดทุน ซึ่งผู้ซื้ออาจเป็นบริษัทประกันชีวิตเอง</p> <p>การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯจำเป็นต้องมีความเชี่ยวชาญด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย แต่บริษัทประกันชีวิตขาด</p>

	<p>ประสบการณ์ในการทำสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องแยกจัดตั้งเป็นบริษัทสินเชื่อที่ประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญและระบบมาตรฐาน ที่สามารถนำมาใช้ดำเนินธุรกิจให้กู้ได้ และมีการตรวจสอบการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามต้นทุนในระยะยาวก็ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่า บริษัทสินเชื่อจะสามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินได้หรือไม่</p>
<p>ความคิดเห็นอื่น</p>	<p>1. การตั้งเป็นบริษัทจำกัดไม่น่าจะสามารถทำการแปลงสินทรัพย์ระยะยาวเป็นตราสารหนี้ได้ง่ายๆ ดังนั้น หากพิจารณาจัดตั้งในลักษณะของ Mortgage Bank เหมือนในยุโรป จนกว่าตลาดทุนของไทยจะสามารถทำการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ได้จริง ทำหน้าที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยเหมือนบริษัทสินเชื่อในสหรัฐฯ จะมีความเป็นไปได้มากกว่า เพราะ Mortgage Bank มีการระดมเงินจากการออกหุ้นกู้ เช่น หุ้นกู้อายุ 1 ปีหรือ 3 ปี เป็นต้น ซึ่งมีลักษณะเหมือนบริษัทเงินทุนในประเทศไทย ที่ออกเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน และต้องสำรองเงินกองทุนในสัดส่วนต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ เมื่อมีการขายหุ้นกู้บริษัทสินเชื่อจำเป็นต้องมีการดำรงความเชื่อมั่นในบริษัทสูง ดังนั้นทางการอาจกำหนดภาระเงินกองทุน แต่อาจต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์ ในประเทศไทยต้องมีทางการมาควบคุม และเมื่อมีทางการควบคุม ต้นทุนบริษัทจะสูงขึ้น แตกต่างจากสภาพท้องถิ่นสหรัฐฯ ดังนั้น การนำโครงสร้างของสหรัฐฯ มากำหนดใช้ในไทยไม่สามารถทำได้ เพราะฉะนั้น จึงต่างจากสหรัฐฯ ที่ว่าบริษัทสินเชื่อที่จัดตั้งในไทยมีต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ</p> <p>2. ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยพัฒนามาจากระบบของการปล่อยสินเชื่อระบบธนาคารของประเทศไทย ซึ่งมีการให้กู้แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยธนาคารซึ่งรับฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ เงินรับฝากระยะสั้นสามารถกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่เป็นระยะสั้นๆ ได้แบบสหรัฐฯ คือ อาจมีการปรับดอกเบี้ยทุก 6 เดือน หรือ 1 ปี ก็ได้ แต่เนื่องจากว่าระบบของเราเหมือนกับระบบอังกฤษ ซึ่งเป็นระบบที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ผู้ให้กู้สามารถเปลี่ยนแปลง</p>

	อัตราดอกเบี้ยเมื่อใดก็ได้ จึงเอาดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยไปผูกกับดอกเบี้ยขั้นต่ำของธนาคาร ส่วนรัฐฯกำหนดดอกเบี้ยที่ปรับได้เดิมพัฒนามาจากอัตราดอกเบี้ยคงที่ 30 ปี แล้วต่อมาเพื่อเป็นการเสนออัตราดอกเบี้ยในอัตราที่ต่ำกว่าสำหรับระยะเวลาที่สั้นลง เลยมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ปรับได้ในช่วงสั้นๆ เป็นการพัฒนามาจากอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวแล้วมาหดตัวเป็นระยะสั้นๆ
--	---

1.2 รศ.มานพ พงศทัต ดำรงตำแหน่ง อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเลขาธิการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบุคคลในประเทศไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3

แสดงความคิดเห็น รศ.มานพ พงศทัต

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบุคคลในประเทศไทย	เนื่องจากการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบุคคลมีความเป็นไปได้ต่ำ จึงควรพิจารณาให้มีการดำเนินธุรกิจในลักษณะบริษัทนายหน้าสินเชื่อที่อยู่อาศัย(Mortgage Broker) ควบคุมโดยธนาคารแห่งประเทศไทยออกใบอนุญาต (License) ควบคุมการให้บริการของบริษัท
ข้อจำกัด / อุปสรรค	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อบุคคลไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินได้ 2. บริษัทสินเชื่อบุคคลหาแหล่งเงินระยะยาวได้ยาก เนื่องจากเป็นบริษัทจำกัดขนาดเล็ก ขาดความน่าเชื่อถือ 3. ตลาดทุนและตลาดเงินของไทยไม่แข็งแรงพอที่จะเปิดบริษัทสินเชื่อบุคคล ยกตัวอย่างเช่น สถาบันการเงินจำนวน 50 แห่ง ถูกปิดกิจการลงเมื่อวิกฤตเศรษฐกิจปี พ.ศ.2540 เป็นต้น และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ซึ่งถูกปิดไปตามนโยบาย 4. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อบุคคลคือการให้สินเชื่อด້วยวิธีรับงานอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อบุคคลที่อยู่ในสถานะ

	<p>บริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติได้</p>
<p>ข้อเสีย</p>	<p>หากธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกู้ยืม จะเกิดความเสียหายต่อผู้บริโภคเหมือนกับสถาบันการเงินที่ถูกปิดกิจการเมื่อปี พ.ศ.2540 ดังนั้น การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ยืมต้องมีมาตรการปกป้องผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบได้</p>
<p>ความคิดเห็นอื่น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อกู้ยืมเป็นเครื่องมือในการเพิ่มช่องทางการให้กู้ยืมที่อยู่อาศัย จึงต้องศึกษาเครื่องมือให้ดีกว่า 2. แหล่งเงินระยะยาวที่ค้างอยู่ในประเทศ เช่น บริษัทประกันชีวิต , กบข. , สปส. เป็นต้น กระทรวงการคลังควรออกมาตรการให้แหล่งเงินระยะยาวที่มีอยู่จริงในประเทศ โดยเสริมสร้างการปล่อยเงินกู้ระยะยาวในประเทศ เช่น ปล่อยกู้ให้แก่สถาบันการเงิน ในลักษณะ Whole sale เป็นต้น ดังชุดโดยมาตรการของทางการ ยกตัวอย่าง เช่น การยกเว้นภาษีเงินได้จากรายได้ส่วนดังกล่าว เพื่อแก้ปัญหา Mismatching of Funding และสนับสนุนให้เกิดรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว 3. สนับสนุนการทำสหกรณ์ที่อยู่อาศัย โดยการออมก่อนซื้อ แล้วให้สหกรณ์ดังกล่าวทำการทดลองตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ยืมเป็นตัวอย่าง 4. เนื่องจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสินเชื่อที่มี

	<p>สัญญาระยะยาว ผู้จัดตั้งควรเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเท่านั้น</p> <p>5. ทางการควรวังคับให้สถาบันการเงินถือสินเชื่อก่อนที่ออกขายได้ไม่เกิน 3 ปี หรือหลังหมดอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยต้องขายเข้าสู่ระบบการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) คึงดูแลโดยการยกเว้นภาษี เป็นต้น</p>
--	--

1.3 คุณพัฒน กฤตยานวิช ดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกู้ในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.4

ตารางที่ 4.4

แสดงความคิดเห็น คุณพัฒน กฤตยานวิช

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ในไทย	พิจารณาบริษัทสินเชื่อกู้ในลักษณะ Mortgage Company แล้ว จะจัดตั้งได้ยากกว่าการจัดตั้งเป็น Mortgage Broker
ข้อจำกัด / อุปสรรค	<ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจสินเชื่อกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันสูง ยากที่บริษัทสินเชื่อกู้จะสามารถแข่งขันด้านราคากับสถาบันการเงินที่มีอยู่ในปัจจุบัน 2. บริษัทสินเชื่อกู้ต้องระดมเงินจากแหล่งเงินที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่าการรับฝากเงินจึงจะมีข้อได้เปรียบกว่าธนาคารต่างๆ 3. ภาระหนี้ของสินเชื่อกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมีระยะยาว ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจึงต้องมีระบบการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ 4. บริษัทสินเชื่อกู้ควรร่วมมือหรือสนับสนุนซึ่งกันและกันกับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อกู้เพื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) เนื่องจากบริษัทสินเชื่อกู้ไม่สามารถรับฝากเงินได้ หากกู้เงินจะเสียดอกเบี้ยสูง เพราะฉะนั้นบริษัทจึงต้องขายสินเชื่อกู้ให้แก่ บตท. แต่ระบบ

	<p>ตลาดรองของไทยยังไม่เข้มแข็ง บริษัทสินเชื่อก็ยังไม่สามารถขายสินเชื่อให้กับบต.ได้</p> <p>5. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อก็คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติได้</p>
<p>ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง</p>	<p>อาจต้องจัดตั้งเป็นบริษัทในเครือของ บตท. หรือสถาบันการเงินที่มีอยู่แล้ว</p>
<p>ความคิดเห็นอื่น</p>	<p>Mortgage Broker ที่ทำหน้าที่เสมือนสาขาของสถาบันการเงิน (Marketing Arm) โดยเฉพาะสถาบันการเงินที่มีสาขาน้อย เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ , บริษัทเงินทุน , ธนาคารธนชาติ เป็นต้น โดยรับการฝึกอบรม ระบบเทคโนโลยีการ เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ทุกอย่างเกี่ยวกับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินนั้น</p> <p>ในระยะยาว อาจมีการพัฒนาจาก Mortgage Broker เป็นบริษัทสินเชื่อได้</p> <p><u>ข้อดีในการจัดตั้ง Mortgage Broker</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ไม่ต้องใช้เงินทุนตนเองมาปล่อยกู้ 2. ไม่มีความเสี่ยงเรื่องการขาดทุน เพราะสินเชื่อที่ปล่อยได้เป็นของสถาบันการเงิน 3. บริษัทได้ผลตอบแทนจากค่าธรรมเนียมในการปล่อยสินเชื่อให้กับสถาบันการเงิน

2. ผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน

2.1 คุณสมศักดิ์ อัสวโกที ดำรงตำแหน่ง รองกรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของ บริษัทสินเชื่อบุคคลในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.5

ตารางที่ 4.5

แสดงความคิดเห็น คุณสมศักดิ์ อัสวโกที

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัท สินเชื่อบุคคลในไทย	มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบุคคล
ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	<ol style="list-style-type: none"> 1. กลุ่มเป้าหมายควรเป็นกลุ่มที่สถาบันการเงินเข้าไปไม่ถึง เช่น ลูกค้าย่านเมืองเก่า เป็นต้น 2. สถาบันการเงินผู้รับซื้อเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขการให้สินเชื่อของบริษัทสินเชื่อบุคคล
ข้อจำกัด / อุปสรรค	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระบบตลาดรองมีความไม่แน่นอนในการดำเนินการ และการลงทุนในตราสารหนี้ไม่ดึงดูดเท่ากับการฝากเงินกับสถาบันการเงินที่มีการค้ำประกัน โดยรัฐบาล 2. สถาบันการเงินมีต้นทุนการรับฝากเงินต่ำกว่าแหล่งเงินอื่นบริษัทสินเชื่อบุคคลไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์ด้านการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้ เพราะยังมีข้อจำกัดเรื่องแหล่งที่มาของเงินทุน 3. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อบุคคล คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อบุคคลที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้นอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงิน โดยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้

แนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับไทย	จัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับไทยเป็นผู้วิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้แก่สถาบันการเงินแล้วขายต่อสินเชื่อนั้นให้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยไม่มีการบริการหลังการขาย เนื่องจากต้นทุนการดำเนินงานสูง
--	---

2.2 คุณศิริวัฒน์ พรหมบุรี อดีตดำรงตำแหน่ง กรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อกับไทย แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกับไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.6

แสดงความคิดเห็น คุณศิริวัฒน์ พรหมบุรี

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับไทย	มีความเป็นไปได้และควรจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับไทย
ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระเบียบ ขั้นตอน และวิธีการอนุมัติสินเชื่อของบริษัทสินเชื่อกับไทยจะถูกเงื่อนไขและเกณฑ์การรับซื้อของสถาบันการเงินหรือสถาบันผู้รับซื้อควบคุมอยู่ 2. ต้องเน้นการบริการและการเข้าถึงลูกค้ามากกว่าธนาคารที่ใช้ระบบสาขา ลักษณะเหมือนการดำเนินธุรกิจขายตรง โดยมีค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์สินเชื่อและค่าธรรมเนียมการยื่นกู้เป็นรายได้หลัก
ข้อจำกัด / อุปสรรค	เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อกับไทย คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้นบริษัทสินเชื่อกับไทยที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้

แนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่าไทย	จัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่าลักษณะซื้อแฟรนไชส์ของสถาบันการเงินหรือสถาบันผู้รับซื้อ เช่น บคท. เป็นต้น เพื่อป้องกันความเสี่ยงการไม่สามารถขายสินเชื่อกว่าได้ และเป็นการสร้างมาตรฐานการวิเคราะห์ให้บริษัท
ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. สถาบันการเงินสามารถลดต้นทุนเรื่องบุคลากรวิเคราะห์สินเชื่อกว่าได้ โดยมีบริษัทสินเชื่อกว่าทำหน้าที่เป็นสาขาของธนาคารให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย 2. สถาบันการเงินได้รับค่าธรรมเนียมค่าแฟรนไชส์เป็นรายได้เพิ่ม

2.3 คุณชมพูนุท สุนนะเสรณี ดำรงตำแหน่ง ที่ปรึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกว่าในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.7

ตารางที่ 4.7

แสดงความคิดเห็น คุณชมพูนุท สุนนะเสรณี

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่าในไทย	เห็นควรมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า
ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ต้องมีตลาดรองรับหรือมีความต้องการของผู้ที่จะรับซื้อสัญญาเงินกู้ 2. ให้เป็นทางเลือกของผู้ที่ไม่สามารถรองรับเงื่อนไขของสถาบันการเงินได้ 3. ต้องเน้นการบริการที่ดีกว่าสถาบันการเงินอื่น และต้องเข้าถึงลูกค้ามากกว่า ถึงแม้ว่าจะมีต้นทุนเพิ่มขึ้นก็ตาม 4. ตลาดตราสารหนี้ที่มีประสิทธิภาพ มีการซื้อขายของรายย่อย 5. เนื่องจากบริษัทสินเชื่อกว่าจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด และมิได้รับฝากเงินจากประชาชน ดังนั้น กระทรวงพาณิชย์สามารถควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกว่าได้

ข้อจำกัด / อุปสรรค	เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อบริษัท คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้นบริษัทสินเชื่อบริษัทที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้
ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทขึ้นมา องค์กรประกอบด้านอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ระบบตลาดรอง ตลาดตราสาร ก็จะพัฒนาตามไปด้วย 2. เป็นอีกทางเลือกหนึ่งให้กับผู้บริโภค
ความคิดเห็นอื่น	<ol style="list-style-type: none"> 1 ตลาดตราสารควรแยกออกจากตลาดหุ้น เพื่อเป็นการเริ่มต้นการพัฒนาที่แท้จริงต่อตลาดตราสารของไทย 2 สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคควรจะมีส่วนเกี่ยวข้องในการกำหนดการดำเนินงาน มิให้เกิดการเอาเปรียบผู้บริโภค โดยเฉพาะในการให้ข้อมูลในด้านอัตราดอกเบี้ยที่ถูกต้องทั้งในปัจจุบันและอนาคต และในการจัดทำสัญญาต่างๆ

2.4 คุณชาติชาย พุฒนาวิชัย ดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อผู้บริโภค บมจ. ธนาคารกสิกรไทย แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบริษัทในประเทศไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8

แสดงความคิดเห็น คุณชาติชาย พุฒนาวิชัย

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทในประเทศไทย	มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท

ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	บริษัทสินเชื่อฯต้องมีกลุ่มเป้าหมายอื่นที่สถาบันการเงินไม่ต้องการ เช่น กลุ่มผู้มีรายได้น้อย หรือกลุ่มที่ไม่ผ่านการวิเคราะห์ของสถาบันการเงิน เป็นต้น เป็นกลุ่มที่มีความเสี่ยงมากกว่ากลุ่มอื่น อัตราดอกเบี้ยจึงสูง
ข้อจำกัด / อุปสรรค	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถหาแหล่งเงินที่มีต้นทุนการระดมเงินต่ำกว่าสถาบันการเงินที่มีแหล่งเงินจากการรับฝากเงิน เพราะฉะนั้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้จึงต้องสูงกว่าสถาบันการเงินทั่วไป 2. ระบบตลาดรองไม่พร้อมสำหรับการดำเนินธุรกรรม 3. บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินได้ 4. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อฯ คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อฯที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้
ความคิดเห็นอื่น	หากบริษัทสินเชื่อฯในไทย มีแหล่งเงินจากการกู้ยืม ดังนั้น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทสินเชื่อฯจะสูงกว่าสถาบันการเงินทั่วไป ความสามารถแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ในการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยจึงลดลง

2.5 คุณภุชงค์ ดัชนีศรี ดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อผู้บริโภค บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9

แสดงความคิดเห็น คุณลักษณะ คุณภาพของ ตัณหาตรี

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัท สินเชื่อบุคคลในไทย	เห็นควรมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบุคคลอย่างยิ่ง
ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อบุคคลต้องสามารถหาแหล่งเงินทุนระยะยาวที่มีต้นทุนต่ำกว่าการรับฝากเงิน 2. บริษัทสินเชื่อบุคคลต้องแสดงวัตถุประสงค์การดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนสำหรับลูกค้า เช่น มีรูปแบบสินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว 15 ปี, 20 ปี เป็นต้น 3. ธุรกิจสินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยความเสี่ยงต่ำแต่ผลตอบแทนก็ต่ำ เพราะฉะนั้นไม่คุ้มกับการเข้ามาแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ บริษัทควรมีผลิตภัณฑ์อื่นนอกเหนือจากให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มรายได้ 4. สินเชื่อบุคคลเพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทสินเชื่อบุคคล ต้องมีคุณภาพสูงเพื่อดึงดูดให้สถาบันอื่นสนใจซื้อ บริษัทจึงไม่จำเป็นต้องขายให้เฉพาะบุคคลเท่านั้น 5. หากบริษัทสินเชื่อบุคคลออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุนเอง ผลตอบแทนของตราสารต้องดี มีกำไร ประกันความเสี่ยงและคุ้มกับการลงทุนจึงจะขายได้
ข้อจำกัด / อุปสรรค	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อบุคคลไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนระยะยาวที่มีต้นทุนต่ำกว่าการรับฝากเงินได้ 2. บริษัทสินเชื่อบุคคลเหมาะสำหรับประเทศที่มีสถาบันการเงินจำนวนมากและมีความต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่มาก แต่ในประเทศไทยมีสถาบันการเงินที่มีสาขาจำนวนมากอยู่แล้ว 3. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อบุคคล คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับงานก่อสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อบุคคลที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.

	<p>2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนอง อสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติได้</p>
<p>แนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับคนไทย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จัดตั้งให้บริษัทเป็นผู้ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะชุมชนหรือเฉพาะพื้นที่ ช่วยให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภค และแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้ 2. มีนโยบายรัฐสนับสนุนด้านการดำเนินการ เช่น การยกเว้นภาษี เป็นต้น 3. มีวัตถุประสงค์การจัดตั้งที่ชัดเจน และต้องแสดงความแตกต่างระหว่างบริษัทสินเชื่อกับสถาบันการเงิน เช่น รูปแบบสินเชื่อ , ลักษณะอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น
<p>ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับ</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. จากรูปแบบสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะยาวที่แตกต่างจากธนาคารพาณิชย์ ช่วยเพิ่มทางเลือกที่ชัดเจนให้กับผู้บริโภค ซึ่งมีความมั่นคงในการผ่อนชำระมากกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารพาณิชย์ 2. จากคุณภาพสินเชื่อของบริษัทสินเชื่อกับคนไทยเป็นที่ยอมรับของสถาบันการเงินทั่วไป ดังนั้น ต่อไปสถาบันการเงินอาจลดต้นทุนและลดจำนวนการให้กู้ แล้วหันมาซื้อสินเชื่อจากบริษัทแทน
<p>ความคิดเห็นอื่น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เงินทุนที่ใช้สำหรับเริ่มธุรกิจ ควรระดมเงินในลักษณะผู้ถือหุ้น ซึ่งต้องใช้เงินทุนจำนวนมาก เมื่อมีการทำธุรกิจ บริษัทสินเชื่อกับคนไทยสามารถขายสินเชื่อเพื่อระดมเงินจากผู้รับซื้อผู้ใดก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็น บตท. บนพื้นฐานสินเชื่อที่มีคุณภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ 2. บริษัทประกันชีวิตเป็นแห่งเดียวที่มีเงินทุนระยะยาวที่ต้นทุนต่ำกว่าการรับฝากเงินสนับสนุน เหมาะ

	<p>สำหรับดำเนินธุรกิจด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถกำหนดรูปแบบอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ระยะยาว เพิ่มความมั่นคงให้กับผู้กู้ได้ ปัจจุบันบริษัทประกันชีวิตให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ 1) ตัวแทนขายประกันของบริษัท 2) ลูกค้ายี่ห้อประกันชีวิตกับบริษัทเท่านั้น สาเหตุบริษัทประกันชีวิตไม่สามารถทำธุรกิจนี้ได้อย่างต่อเนื่อง เพราะ 1) บุคลากรไม่มีความพร้อมด้านการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย และผลตอบแทนไม่สูงเท่าค่าคอมมิชชั่นจากการขายประกัน 2) บริษัทประกันไม่มีสาขาจึงไม่สามารถรุกตลาดได้เท่าธนาคารพาณิชย์ 3) ชื่อบริษัทเป็นบริษัทประกันชีวิตจึงเข้าถึงกลุ่มลูกค้ายาก</p>
--	--

3. ผลสำรวจความคิดเห็นกลุ่มผู้กำกับดูแล

- 3.1 คุณสมารถ บวรณวัฒนาโชค ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.10

ตารางที่ 4.10

แสดงความคิดเห็น คุณสมารถ บวรณวัฒนาโชค

เรื่อง	รายละเอียด
<p>ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัท สินเชื่อฯในไทย</p>	<p>มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและควรจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ</p>
<p>ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง</p>	<ol style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯเป็นบริษัทจำกัด ทำธุรกิจการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแข่งขันกับสถาบันการเงิน สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างอิสระตามกลไกตลาด ไม่จำกัดตามโครงสร้างบริษัทสินเชื่อฯในสหรัฐฯ หากบริษัทขาดสภาพคล่อง ก็สามารถขายสัญญาเงินกู้เพื่อระดมเงินจากบดท. หรือสถาบันที่รับซื้ออื่น หรือบริษัทสินเชื่อฯสามารถนำสัญญาเงินกู้ที่มีแปลงเป็นตราสารหนี้ขายผู้ตลาดทุนเพื่อระดมทุนได้สามารถระดมเงินได้อย่างอิสระ

	<p>3. รูปแบบสินเชื่อเป็นไปตามการแข่งขันในตลาดและเป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัท</p> <p>4. เนื่องจากบริษัทสินเชื่อฯมิได้มีการรับฝากเงินจากประชาชน จึงไม่มีความจำเป็นที่ทางการ(ชปท.) ต้องเข้าไปควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ</p>
<p>ข้อจำกัด / อุปสรรค</p>	<p>เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อฯ คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกคติดังนั้น บริษัทสินเชื่อฯที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่กำหนดไว้ใน มาตรา 50 ดังนี้</p> <p>“ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์” และมาตรา 4 ได้กำหนดค่านิยามคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่า ธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ ประเภทดังต่อไปนี้ 1) กิจการเครดิตฟองซิเออร์ 2) กิจการรับซื้อฝาก 3) กิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ทั้งนี้ “กิจการเครดิตฟองซิเออร์” หมายความว่า กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกคติดังนี้</p>
<p>ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ</p>	<p>ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกิดการแข่งขันสูง ผลประโยชน์จึงตกอยู่กับประชาชน</p>
<p>ความคิดเห็นอื่น</p>	<p>เนื่องจาก ณ ปัจจุบัน ธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณาการควบรวมกิจการของบริษัทเครดิตฟองซิเออร์ และบริษัทเงินทุน และปรับให้เป็นธนาคารพาณิชย์ ตามคุณสมบัติที่กำหนดโดยธนาคารแห่งประเทศไทย หากไม่ผ่านเกณฑ์ดังกล่าวสถาบันการเงินเหล่านั้นอาจต้องปิดกิจการลงเพราะไม่สามารถแข่งขันกับธนาคารได้ เมื่อ</p>

	พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงินฉบับใหม่มีผลใช้บังคับจัดตั้งบริษัทสินเชื่อในประเทศไทยก็สามารถดำเนินการได้ทันที กลุ่มสถาบันการเงินประเภทบริษัทเครดิตฟองซิเออร์และบริษัทเงินทุนที่ไม่ได้รับการยกฐานะเป็นธนาคาร จะเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทสินเชื่อเพราะมีความเชี่ยวชาญในการให้กู้ยืมอยู่แล้ว จึงมีความสามารถให้กู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยแข่งขันกับธนาคารได้
--	--

3.2 คุณวสันต์ เทียนหอม ดำรงตำแหน่ง ผู้ช่วยเลขาธิการ คณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อในประเทศไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11

แสดงความคิดเห็น คุณวสันต์ เทียนหอม

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อในประเทศไทย	มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อ
ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อควรดำเนินธุรกิจผ่านตลาดรองและบริษัทไม่สามารถทำธุรกิจแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ 2. บตท.เป็นผู้กำหนดเงื่อนไขการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยให้กับบริษัทสินเชื่อ เพื่อ 1)บริษัทสินเชื่อจะใช้เป็นมาตรฐานการให้กู้ และ 2)ใช้เป็นมาตรฐานการขายสินเชื่อให้กับบตท. บตท.จึงเป็นผู้ออกรูปแบบสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวและเกณฑ์การรับซื้อสินเชื่อให้แก่บริษัท 3. การจัดหาสภาพคล่องของบริษัทสินเชื่อควรมาจากการขายสินเชื่อให้แก่บตท. เพื่อระดมเงินไปปล่อยกู้ต่อไป 4. บริษัทสินเชื่อไม่สามารถออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุนได้เอง เพราะบริษัทมีขนาดสินทรัพย์เล็กเกินกว่าจะเข้าไปแข่งขันในตลาดทุน 5. เนื่องจากบริษัทสินเชื่อมิได้มีการรับฝากเงินจาก

	<p>ประชาชน จึงไม่มีความจำเป็นที่ทางการ(ชปท.) ต้องเข้าไปควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อก</p>
<p>ข้อจำกัด / อุปสรรค</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทสินเชื่อกมีขนาดเล็กความเชื่อมั่นต่อผู้บริโภคก็ไม่มี เพราะฉะนั้นอาจหาลูกค้าได้ลำบาก 2. ประเทศไทยประชาชนไม่นิยมออมเงินในตลาดทุน แต่นิยมออมเงินโดยการฝากเงิน ดังนั้น ถ้าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทสินเชื่อกต่ำกว่าธนาคารประชาชนก็จะสนใจใช้บริการกับบริษัท 3. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อก คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อกที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่กำหนดไว้ใน มาตรา 50 ดังนี้ “ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” และมาตรา 4 ได้กำหนดคำนิยามคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ประเภทดังต่อไปนี้ 1) กิจการเครดิตฟองซิเอร์ 2) กิจการรับซื้อฝาก 3) กิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ทั้งนี้ “กิจการเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ”
<p>ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อก</p>	<p>ปัจจุบันสถาบันการเงินไม่ต้องการขายสินเชื่อให้กับชปท. การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกน่าจะมีส่วนส่งเสริมให้ระบบตลาดรองประสบความสำเร็จ</p>

ความคิดเห็นอื่น	ตลาดรองเป็นกลไกสำคัญสำหรับการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ ดังนั้น รูปแบบสินเชื่อที่บริษัทสินเชื่อฯปล่อยจึงสามารถดำเนินการในอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวได้เช่นเดียวกับผลิตภัณฑ์ของตลาดรอง
------------------------	--

3.3 คุณกฤษฎา อุทยานิน ดำรงตำแหน่ง รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับ ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯในไทย ดังรายละเอียดตามตารางที่ 4.12

ตารางที่ 4.12

แสดงความคิดเห็น คุณกฤษฎา อุทยานิน

เรื่อง	รายละเอียด
ความคิดเห็นต่อการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย	ควรมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ
ลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้ง	<ol style="list-style-type: none"> 1. จัดตั้งเป็นสถาบันที่เงินทุนไม่มาก ดำเนินการโดยอิสระ แต่มีขีดความสามารถในการเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้ 2. เมื่อมีเงินจำนวนไม่มาก บริษัทสินเชื่อฯจึงต้องขายสินเชื่อให้กับบตท.เพื่อระดมเงินมาปล่อยกู้ใหม่มากกว่าการระดมเงินจากการออกตราสารหนี้เอง โดยบริษัทสินเชื่อฯทำหน้าที่บริการหลังการขายให้กับบตท.ด้วย 3. บริษัทสินเชื่อฯต้องพิจารณารูปแบบสินเชื่อตามความต้องการของผู้บริโภค และต้นทุนของแหล่งเงินที่ได้มาเป็นหลัก จึงจะสามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินได้ 4. เนื่องจากบริษัทสินเชื่อฯมิได้รับฝากเงินจากประชาชน ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องมีผู้ควบคุมการดำเนินธุรกิจ 5. กลุ่มผู้บริโภคบางกลุ่มที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้ หรือกลุ่มผู้บริโภคตามพื้นที่ไกลๆ ตามท้องถิ่น ต่างๆ ควรเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของบริษัทสินเชื่อฯ การจัดตั้งจะเป็นแบบบริษัทจำกัด

	<p>ท้องถิ่น สามารถให้บริการแก่คนในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งในพื้นที่ไกลๆ ตามท้องถิ่น จะมี Information Cost ต่ำ เพราะมีลักษณะเป็นชุมชน ความคุ้นเคยกันได้ บริษัทจึงสามารถดำเนินธุรกิจได้ง่าย ให้บริการได้ดี และสามารถติดตามการชำระหนี้ได้ดีด้วย</p>
<p>ข้อจำกัด / อุปสรรค</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ปัจจุบันกลไกของระบบการเงินของไทยอยู่ระหว่างการพัฒนาให้สมบูรณ์ สิ่งที่จะทำให้สมบูรณ์ก็คือ การเกิดระบบตลาดรอง ซึ่งสามารถทำได้โดย สถาบันการเงินในตลาดแรก ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ , บริษัทเครดิตฟองซิเออร์, บริษัทเงินทุน ต้องขาย สัญญาเงินกู้ให้กับสถาบันในตลาดรอง คือ บตท. เพื่อนำไปทำการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ ขายในตลาดทุน เป็นกระบวนการช่วยสร้างตลาดรอง แต่ความเป็นจริง สถาบันการเงินในตลาดแรก ไม่ขายสัญญาเงินกู้ให้กับบตท. เพราะตลาดแรกมีสภาพคล่องสูง 2. เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อบุคคล คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับงานอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อบุคคลที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับงานอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้
<p>ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบุคคล</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเพิ่มทางเลือกใหม่ที่ดีกว่าสำหรับผู้บริโภค เพราะมีผู้บริโภคจำนวนหนึ่งต้องการกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัย แต่สถาบันการเงินไม่สามารถให้กู้ได้ หรือ

	<p>ให้บริการไม่เป็นไปตามความต้องการ</p> <p>2. ส่งผลให้สถาบันการเงินมีประสิทธิภาพด้านการบริการและการบริหารความเสี่ยงมากยิ่งขึ้น เพราะเกิดการแข่งขันทำให้ผู้บริโภคได้ของดีราคาถูก</p> <p>3. ช่วยให้กลไกของระบบการเงินของไทยพัฒนาให้สมบูรณ์ทำให้เกิดธุรกรรมในตลาดรอง</p>
--	---

4. สรุปผลสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง

4.1 สรุปผลสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มนักวิชาการ

ผลสำรวจสามารถสรุปความคิดเห็นของกลุ่มนักวิชาการ โดยจำแนกรายละเอียดตามตารางที่ 4.13

ตารางที่ 4.13

แสดงผลสรุปความคิดเห็นของนักวิชาการ

การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ที่อยู่อาศัย ในประเทศไทย	นักวิชาการที่แสดงความคิดเห็น		
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3
1. ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ ในไทย	*		
2. ลักษณะ/เงื่อนไขการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ ในไทย	*		*
3. พบข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ ในไทย	*	*	*
4. พบความคิดเห็นอื่น	*	*	*

ที่มา: จากการสำรวจ, เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2550.

ผลสรุปจากการสำรวจความคิดเห็นนักวิชาการ พบว่า นักวิชาการจำนวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ในไทย และการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ จะจัดตั้งได้ยากกว่าการจัดตั้งเป็น Mortgage Broker

ข้อสังเกต พบว่า นักวิชาการ 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นที่ต่างออกไปว่าหากจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกู้ ควรจัดตั้งโดยบริษัทประกันชีวิต เนื่องจากมีแหล่งเงินระยะยาวสนับสนุน เกิดความหลากหลายในรูปแบบสินเชื่อที่แตกต่างไปจากเดิม เพิ่มทางเลือกให้แก่ประชาชน

ข้อจำกัด สามารถจำแนกออกเป็นลำดับได้ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1

นักวิชาการทั้ง 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดทุนซึ่งรวมถึงตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและตลาดตราสารหนี้ ที่ไม่แข็งแรงและไม่มีความพร้อมสำหรับตราสารหนี้ระบบใหม่ๆ และตลาดรองยังไม่เข้มแข็งพอที่จะรับซื้อสินเชื่อจากบริษัทสินเชื่อกู้

นักวิชาการทั้ง 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อบริษัทไม่สามารถจัดตั้งได้เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อบริษัท คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติดังนั้น บริษัทสินเชื่อบริษัทที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจํานองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติดได้

ลำดับที่ 1. นักวิชาการจํานวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแหล่งเงินที่ใช้ดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบริษัท ซึ่งไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินให้ผู้ที่เหมาะสมได้ ยกตัวอย่างเช่นแหล่งเงินที่มีต้นทุนที่ต่ำกว่าการรับฝากเงิน หรือบริษัทหาแหล่งเงินระยะยาวได้ยาก เนื่องจากมีขนาดเล็กจึงขาดความน่าเชื่อถือ เป็นต้น

ลำดับที่ 2. นักวิชาการจํานวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อบริษัทไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินได้ เพราะธุรกิจสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันสูง ยกที่บริษัทจะสามารถแข่งขันด้านราคากับสถาบันการเงิน

ความคิดเห็นอื่น พบว่า นักวิชาการจํานวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า เมื่อพิจารณาแล้วไม่มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งเป็นบริษัทสินเชื่อบริษัท จึงพิจารณาให้จัดตั้งเป็นบริษัทนายหน้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Broker) แทน มีข้อดีที่ 1)ไม่ต้องใช้เงินทุนตนเองมาให้ผู้ 2)ไม่มีความเสี่ยงเรื่องขาดทุน เพราะสินเชื่อที่ปล่อยเป็นของสถาบันการเงิน 3)บริษัทได้ผลตอบแทนจากค่าธรรมเนียมในการปล่อยสินเชื่อให้กับสถาบันการเงิน

ข้อสังเกต พบว่า นักวิชาการจํานวน 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นที่แตกต่างออกไปจากข้อจำกัดในการระดมเงินโดยออกตราสารหนี้ระบบใหม่ที่ไม่เคยมีในไทยค่อนข้างจะมีปัญหา จึงพิจารณาให้จัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทในลักษณะ Mortgage Bank ในยุโรป และออกหุ้นกู้ระดมเงินแทนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ แต่จะเข้าข่ายลักษณะสถาบันการเงิน เพราะถือสินทรัพย์ตนเองแล้วออกหุ้นกู้ เพราะฉะนั้นอาจต้องควบคุมเงินกองทุนเพื่อสร้างความมั่นคง

ข้อเสียในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท พบว่า นักวิชาการจํานวน 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่าการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท โดยมีได้มีมาตรการปกป้องผู้บริโภค หากธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบริษัทล้ม จะเกิดความเสียหายต่อผู้บริโภคเหมือนกับสถาบันการเงินที่ถูกปิดกิจการเมื่อปี พ.ศ.2540 ดังนั้นจึงต้องกำหนดมาตรการปกป้องผู้บริโภคไม่ให้ถูกเอาเปรียบควบคู่ไปกับการจัดตั้ง

4.2 สรุปผลสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน

ผลสำรวจสามารถสรุปความคิดเห็นของกลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน โดยจำแนกรายละเอียดตามตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.14

แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน

การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในประเทศไทย	ผู้เชี่ยวชาญที่แสดงความคิดเห็น				
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3	คนที่ 4	คนที่ 5
1.มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ในไทย	*	*	*	*	*
2.กำหนดลักษณะ / เงื่อนไขการจัดตั้งบริษัท สินเชื่อฯในไทย	*	*	*	*	*
3.พบข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย	*	*	*	*	*
4.พบแนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัท สินเชื่อฯในไทย	*	*			*
5.พบข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย		*	*		*

ที่มา: จากการสำรวจ, เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2550.

ผลสรุปจากการสำรวจความคิดเห็นผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน พบว่า ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย

ลักษณะ/เงื่อนไขการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย พบว่า ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะ/เงื่อนไขในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย สามารถจำแนกออกเป็นลำดับได้ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 4 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นให้บริษัทสินเชื่อฯขายสินเชื่อเพื่อเป็นการระดมเงิน โดยขายให้แก่ผู้รับซื้อต่างๆ เช่น บตท., ธนาคาร เป็นต้น

ลำดับที่ 2. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 3 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็น ให้บริษัทสินเชื่อฯ ถูกกำหนด ระเบียบ ขั้นตอน และมาตรฐานการให้กู้ โดยเงื่อนไขการรับซื้อจากสถาบันผู้รับซื้อ เช่น สถาบันการเงิน, บตท. เป็นต้น

ลำดับที่3. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 2 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อฯต้องเน้นการบริการและการเข้าถึงลูกค้ามากกว่าสถาบันการเงินที่ใช้ระบบสาขา ถึงแม้ว่าจะมีต้นทุนเพิ่มขึ้นก็ตาม

ลำดับที่4. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 3 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับกลุ่มเป้าหมายควรเป็นกลุ่มที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้ ยกตัวอย่างเช่น กลุ่มที่ไม่ผ่านการวิเคราะห์ของธนาคารพาณิชย์ , กลุ่มผู้มีรายได้น้อย เป็นต้น หรือกลุ่มที่สถาบันการเงินเข้าไม่ถึง เช่น กลุ่มลูกค้านบ้านมือสอง เป็นต้น

ข้อจำกัด พบว่า ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย สามารถจำแนกออกเป็นลำดับได้ดังต่อไปนี้

ลำดับที่1. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินทั้ง 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถจัดตั้งได้เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทสินเชื่อฯ คือการให้สินเชื่อด้วยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติ ดังนั้น บริษัทสินเชื่อฯที่อยู่ในสถานะบริษัททั่วไปไม่สามารถกระทำได้เพราะขัดกับข้อกำหนดแห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 ที่ระบุไว้ว่ามีให้ผู้ใดนอกจากสถาบันการเงินประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำปกติได้

ลำดับที่2. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 3 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำกว่าการรับฝากเงินได้

ลำดับที่3. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 2 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถแข่งขันกับสถาบันการเงินด้านการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้

ลำดับที่4. ผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงินจำนวน 2 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า ระบบตลาดรองมีความไม่แน่นอนในการดำเนินธุรกิจและการลงทุนในตราสารหนี้ไม่ดึงดูดเท่ากับการฝากเงินที่มีการค้ำประกันโดยรัฐบาล

แนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย พบว่า ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย และจากผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน 3 ท่าน ดังกล่าว มีเพียง 2 ท่าน ที่แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับแนวทางการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ว่า บริษัทสินเชื่อฯควรจัดตั้งเป็นผู้วิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับสถาบันการเงิน หรือจัดตั้งลักษณะซื้อแฟรนไชส์ของสถาบันการเงิน แล้วขายต่อสินเชื่อนั้นให้กับสถาบันผู้รับซื้อหรือสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ สถาบันการเงินสามารถลดต้นทุนลงได้

ข้อสังเกต พบว่า ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า ควรจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการเฉพาะชุมชนหรือเฉพาะพื้นที่ เพื่อช่วยให้สามารถเข้าถึงกลุ่มผู้บริโภคและแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นได้

ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการ พบว่า ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ใน 5 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการ แต่เป็นความคิดเห็นที่แตกต่างกัน โดย 2 ใน 3 ท่าน ให้ความเห็นว่า การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการ ให้ผลดีต่อสถาบันการเงินที่มีรายได้เพิ่มจากค่าธรรมเนียมและกรณีสินเชื่อบริการที่มีความน่าเชื่อถือ สถาบันการเงินสามารถลดจำนวนการให้กู้หรือลดต้นทุนเรื่องบุคลากรวิเคราะห์สินเชื่อโดยใช้บริการจากบริษัทสินเชื่อบริการแทน

และอีก 1 ใน 3 ท่าน ให้ความเห็นว่า การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการ ก่อให้เกิดองค์ประกอบด้านอื่นที่เกี่ยวข้องตามมา เช่น ระบบตลาดรองที่มีประสิทธิภาพ, การพัฒนาตลาดตราสาร เป็นต้น และเกิดแหล่งเงินระยะยาวสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

และ 1 ใน 3 ท่าน ให้ความเห็นว่า การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการ ส่งผลดีต่อ ผู้บริโภคด้านรูปแบบสินเชื่อที่แตกต่างจากสถาบันการเงินทั่วไปคือรูปแบบสินเชื่อที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว

4.3 สรุปผลสำรวจความคิดเห็นของกลุ่มผู้กำกับดูแล

ผลสำรวจสามารถสรุปความคิดเห็นของกลุ่มผู้กำกับดูแลโดยจำแนกรายละเอียดตามตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15

แสดงผลสรุปความคิดเห็นของผู้กำกับดูแล

การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการเพื่อที่อยู่อาศัย ในประเทศไทย	ผู้กำกับดูแลที่แสดงความคิดเห็น		
	คนที่ 1	คนที่ 2	คนที่ 3
1.มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการในประเทศไทย	*	*	*
2.กำหนดลักษณะ/เงื่อนไขการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการในประเทศไทย	*	*	*
3.พบข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการในประเทศไทย	*	*	*
4.พบข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริการในประเทศไทย	*	*	*

ที่มา: จากการสำรวจ, เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2550.

ผลสรุปจากการสำรวจความคิดเห็นผู้กำกับดูแล พบว่า ผู้กำกับดูแลทั้ง 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้ง และควรจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทในประเทศไทย

ลักษณะ/เงื่อนไขการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทในประเทศไทย พบว่า ผู้กำกับดูแลทั้ง 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับลักษณะ/เงื่อนไขในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทในประเทศไทย สามารถจำแนกออกเป็นลำดับได้ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1. ผู้กำกับดูแลทั้ง 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อบริษัทมิได้มีการรับฝากเงินจากประชาชน จึงไม่มีความจำเป็นที่ทางภาครัฐต้องเข้าไปควบคุมดูแลธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบริษัท

ลำดับที่ 2. ผู้กำกับดูแลจำนวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า ให้จัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทดำเนินธุรกิจให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างอิสระตามกลไกตลาดแข่งขันสถาบันการเงิน

ข้อสังเกต พบว่า มีผู้กำกับดูแล 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นว่า บริษัทสินเชื่อบริษัทควรดำเนินธุรกิจผ่านระบบตลาดรองเท่านั้น และไม่สามารถทำธุรกรรมแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ได้

ลำดับที่ 3. ผู้กำกับดูแลจำนวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการระดมเงินของบริษัทสินเชื่อบริษัท ว่า บริษัทสินเชื่อบริษัทควรระดมเงินจากการขายสินเชื่อบริษัทให้กับ บดท.มากกว่าการออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุนเอง เพราะบริษัทมีขนาดสินทรัพย์เล็กเกินกว่าจะเข้าไปแข่งขันในตลาดทุน

ข้อสังเกต พบว่า มีผู้กำกับดูแล 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการระดมเงินของบริษัทสินเชื่อบริษัทไว้ว่า บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างอิสระไม่จำกัดตามโครงสร้างบริษัทสินเชื่อบริษัทในสหรัฐฯ

ลำดับที่ 4. ผู้กำกับดูแลจำนวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับรูปแบบสินเชื่อบริษัทและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทสินเชื่อบริษัทเป็นไปตามการแข่งขันในตลาด และลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัท เช่น กำหนดรูปแบบสินเชื่อบริษัทจากต้นทุนของแหล่งเงินที่ได้มา

ข้อสังเกต พบว่า มีผู้กำกับดูแล 1 ใน 3 ท่าน ที่แสดงความคิดเห็นที่แตกต่างเกี่ยวกับรูปแบบสินเชื่อบริษัท ว่า บดท.ควรเป็นผู้กำหนดเงื่อนไขการให้กู้กับบริษัทสินเชื่อบริษัท เพื่อเป็นมาตรฐานการให้กู้และเป็นมาตรฐานการขายสินเชื่อบริษัทให้กับบดท.

ลำดับที่ 5. ผู้กำกับดูแลจำนวน 1 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับกลุ่มเป้าหมายของบริษัทสินเชื่อบริษัท ว่า ควรเป็นกลุ่มผู้บริโภคที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้ หรือกลุ่มผู้บริโภคตามพื้นที่ไกลๆ เพราะมีลักษณะเป็นชุมชน ควบคุมกันเองได้

ข้อจำกัด พบว่า ผู้กำกับดูแลทั้ง 3 ท่าน แสดงความคิดเห็นด้านข้อจำกัดในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท ว่า การประกอบธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบริษัทไม่สามารถกระทำได้นี้ เนื่องจากขัดกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522

และ พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ.2522 พ.ศ.2526 ที่กำหนดไว้ใน มาตรา 50 ดังนี้

“ ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” และมาตรา 4 ได้ กำหนดคำนิยามคำว่า “ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์” หมายความว่า ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ประเภท ดังต่อไปนี้ 1) กิจการเครดิตฟองซิเอร์ 2) กิจการรับซื้อฝาก 3) กิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง

ทั้งนี้“กิจการเครดิตฟองซิเอร์”หมายความว่า กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้ำปกติ ”

ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า พบว่า ผู้กำกับดูแลจำนวน 2 ใน 3 ท่าน แสดงความคิดเห็น เกี่ยวกับ ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า ว่า การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่าทำให้เกิดการแข่งขันด้าน ราคาในตลาดที่อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งผลประโยชน์จะตกอยู่กับผู้บริโภคที่จะได้ของดีราคาถูก

ข้อสังเกต พบว่า มีผู้กำกับดูแล 1 ใน 3 ท่าน ที่แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับข้อดี ว่า บทท. หรือระบบตลาดรองจะประสบความสำเร็จ หากจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

แนวความคิดเรื่องการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัทเริ่มขึ้นในประเทศไทยตั้งแต่ ปีพ.ศ. 2544 โดยกระทรวงการคลัง เพื่อใช้เป็นแนวทางการฟื้นฟูเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศในขณะนั้น โดยใช้เป็นกลไกตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัย และเพื่อสนับสนุนการพัฒนาตลาดรองให้สามารถดำเนินการตามแผนธุรกรรมการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และสนับสนุนให้มีการพัฒนาเครื่องมือและช่องทางการระดมเงินระยะยาวให้กับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต่อไป

ดังนั้น การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท จึงเป็นเรื่องน่าสนใจที่ควรศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้ง ลักษณะการดำเนินธุรกิจของไทย เพื่อใช้เป็นแนวทางพิจารณาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อบริษัท ในการศึกษารุ่นนี้มีขอบเขตการศึกษาเฉพาะ โครงสร้างการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อบริษัทของสหรัฐฯ เท่านั้น และมุ่งศึกษาและวิเคราะห์เปรียบเทียบสถานการณ์ตลาดสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยและโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างไทยกับสหรัฐฯ ช่วงเวลาดังแต่ปีพ.ศ. 2544 ที่ไทยเริ่มมีการศึกษาการจัดตั้งอย่างจริงจัง จนถึงปีพ.ศ.2548

1. สรุปผลการวิจัย

1.1 ผลการวิจัยจากการสำรวจเอกสาร เพื่อให้ทราบถึงความแตกต่างของสถานการณ์สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยตาม โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยและสหรัฐฯ รายละเอียดตามตารางที่ 5.1

ตารางที่ 5.1

แสดงการเปรียบเทียบสถานการณ์สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยระหว่างไทยกับสหรัฐฯ

ประเด็น	ไทย	สหรัฐฯ
โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ● ตลาดเงิน(ระบบตลาดแรกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย) ● ตลาดทุน(ระบบตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย) 	ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ● ตลาดเงิน(ระบบตลาดแรกเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย) ● ตลาดทุน(ระบบตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย)

<p>ตลาดเงิน (ระบบตลาดแรกเงินกู้ เพื่อที่อยู่อาศัย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย 	<p>สถาบันการเงินเป็นผู้ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยสถาบันการเงินทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยปีพ.ศ. 2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 51.26 ● ธนาคารอาคารสงเคราะห์ มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 38.26 ● ธนาคารออมสิน มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 8.30 ● บริษัทเงินทุน มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 0.70 ● ผู้ให้กู้อื่นๆ (บริษัทเครดิตฟองซิเออร์, บริษัทประกันชีวิต และอื่นๆ) มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 1.49 	<p>สถาบันทั่วไปสามารถให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วยสถาบันการเงินทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทสินเชื่อฯ มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 57.53 ● ธนาคารพาณิชย์ มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยปีพ.ศ. 2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 29.52 ● ผู้ให้กู้อื่นๆ มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 13.15 ● สถาบันรับฝากเงิน ได้แก่ Thrift Institutions, Saving Banks และ Credit Unions มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 11.73 ● ภาครัฐ มีส่วนแบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 6.25 ● บริษัทประกันชีวิต มีส่วน
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> ● แหล่งเงินสำหรับ สินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัย ● วิธีการระดมเงิน 	<p>เนื่องจากสภาพท้องถิ่นของ ไทยมีระบบสาขาของธนาคาร ให้บริการกระจายทั่วถึงทั้ง ประเทศ ประกอบกับเม็ดเงินส่วน ใหญ่ของประเทศอยู่ที่สถาบัน การเงิน ดังนั้น แหล่งเงินให้กู้ เพื่อที่อยู่อาศัย จึงอยู่ในตลาดเงิน</p> <p>การระดมเงินจากการรับฝาก เงินของสถาบันการเงินผู้ให้กู้ เพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดเงิน มี ต้นทุนต่ำสามารถระดมเงินฝาก จากทั่วทั้งประเทศ และเป็นที่ นิยม นอกจากนี้ ยังมีช่องทาง การระดมเงินจากตลาดทุน โดยการ ขายสัญญาเงินกู้ให้กับสถาบัน ตัวกลาง (บตท.) ในระบบตลาด รอง แต่ไม่เป็นที่นิยมของสถาบัน การเงิน</p> <p>เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544-2548 มี อัตราส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยคง ค้างคิดเป็นร้อยละ 16.8 ของเงิน ฝาก (ไม่รวมเงินฝากระหว่าง ธนาคาร)</p>	<p>แบ่งตลาดเฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2544 ถึง 2548 เท่ากับร้อยละ 3.40</p> <p>เนื่องจากตลาดทุนมีขนาดใหญ่ และมีสภาพคล่องสูง ประกอบกับ สภาพท้องถิ่นของสหรัฐฯที่ไม่มี ระบบสาขาของธนาคาร ดังนั้น แหล่งเงินให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยจึงอยู่ ในตลาดทุน</p> <p>การระดมเงินจากการรับฝาก เงินไม่เพียงพอและไม่สามารถให้ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ทั่วถึงทั้ง ประเทศ ประกอบกับเกิดการ กระจุกตัวของเม็ดเงินในตลาดทุน ที่มีการพัฒนาจนทำให้เป็นแหล่ง เงินที่มีต้นทุนต่ำ สถาบันผู้ให้กู้จึง นิยมสร้างสภาพคล่องโดยขาย สัญญาเงินกู้ให้กับสถาบันผู้รับซื้อ หรือนักลงทุนเพื่อนำไปแปลงเป็น หลักทรัพย์ออกขายในตลาดทุน การขายสัญญาเงินกู้จึงไม่สามารถ แยกออกจากการดำเนินธุรกิจการ ปล่อยกู้ได้ และเป็นแหล่งที่มา ของการพัฒนาระบบตลาดรอง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● บริษัทสินเชื่อที่มีปริมาณ การขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ย ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 98.54
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> ● รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 	<p>เนื่องจากสถาบันการเงินที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย รับฝากเงินระยะสั้นเป็นส่วนใหญ่ จึงกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะสั้นๆ ในช่วงแรก หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Saving Banks มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 25488 คิดเป็นร้อยละ 62.80 ● ธนาคารพาณิชย์ มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 25488 คิดเป็นร้อยละ 58.48 ● Thrift Institutions มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ. 2544 ถึง 25488 คิดเป็นร้อยละ 54.66 ● Credit Union มีปริมาณการขายสัญญาเงินกู้เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 25488 คิดเป็นร้อยละ 35.98 <p>กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะยาวตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุด 40 ปี และอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ระยะสั้นที่ปรับเปลี่ยนได้ ระยะสั้นที่สุดคืออัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ปรับเปลี่ยนได้ทุก ๆ 1 ปี</p>
---	--	--

<p>ตลาดทุน (ระบบตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ลักษณะตลาดทุน 	<p>ตลาดทุนมีแหล่งเงินหลัก สำหรับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ เพื่อที่อยู่อาศัยในระบบตลาดแรก</p> <p>ตลาดทุนประกอบด้วย ตลาดตราสารหนี้และตลาดหุ้น ตราสารที่ออกโดยภาคเอกชน เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 23.5 ที่เหลือร้อยละ 76.5 เป็นส่วนของภาครัฐ และจำนวนตราสารที่ออกโดยนักลงทุนต่างประเทศมีเพียงร้อยละ 0.01 ของจำนวนตราสารทั้งหมด ณ สิ้นปีพ.ศ.2548</p> <p>ปริมาณตราสารหนี้ชนิด มีสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยค้ำประกัน (MBS) ออกใหม่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.02 ของจำนวนตราสารออกใหม่ทั้งหมด ณ สิ้นปีพ.ศ.2547 ออกโดย บตท. เป็นครั้งแรกและครั้งล่าสุด</p> <p>ในตลาดทุนส่วนใหญ่มีความนิยมในตราสารหนี้ระยะสั้น ส่วนตราสารหนี้ระยะยาวไม่เป็นที่ดึงดูดแก่นักลงทุน เพราะไม่สามารถคำนวณผลตอบแทนที่แท้จริงได้ จึงยากต่อการพัฒนา รูปแบบใหม่ๆ</p>	<p>ตลาดทุนมีขนาดใหญ่ เป็นศูนย์กลางทางการเงินของโลก และมีสภาพคล่องมากที่สุดในโลก ตลาดทุนจึงเป็นแหล่งเงินหลัก เหมาะสำหรับสถาบันผู้ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระบบตลาดแรก</p> <p>ตราสารหนี้ที่ออกในตลาดทุนมีจำนวนมหาศาลแลหลากหลายประเภท ซึ่งแต่ละประเภทก็มีการพัฒนารูปแบบต่างๆ โดยอ้างอิงถึงความต้องการของนักลงทุนเป็นหลัก</p> <p>ปริมาณตราสารคงค้างประเภท Mortgage-Related Bond เฉลี่ยตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 23 ของจำนวนตราสารรวม (Total Outstanding Bond)</p> <p>การพัฒนารูปแบบต่างๆ ของตราสารหนี้ ส่งผลโดยตรงต่อรูปแบบและลักษณะของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย</p>
--	---	---

<ul style="list-style-type: none"> ● สถาบันตัวกลางผู้ ดำเนินธุรกรรมใน ระบบตลาดรอง 	<p>ภาครัฐจัดตั้งสถาบันการเงิน เฉพาะกิจ (บตท.) ทำหน้าที่ ดำเนินธุรกรรมในระบบตลาดรอง</p>	<p>สถาบันตัวกลางมีทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน ที่ดำเนินธุรกรรม ในระบบตลาดรอง ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Fannie Mae มีส่วนแบ่ง ตลาดการรับซื้อ สัญญา เงินกู้จากสถาบันใน ระบบตลาดแรก เฉลี่ย ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 35 ● Freddie Mac มีส่วนแบ่ง ตลาดการรับซื้อ สัญญา เงินกู้จากสถาบันใน ระบบตลาดแรก เฉลี่ย ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 22 ● Private Sector มีส่วน แบ่งตลาดการรับซื้อ สัญญาเงินกู้จากสถาบัน ในระบบตลาดแรก เฉลี่ย ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 21.4 ● Ginnie Mae มีส่วนแบ่ง ตลาดการรับซื้อ สัญญา เงินกู้จากสถาบันใน ระบบตลาดแรก เฉลี่ย ตั้งแต่ปีพ.ศ.2544 ถึง 2548 คิดเป็นร้อยละ 7.3 ● FHLB มีส่วนแบ่งตลาด การรับซื้อ สัญญาเงินกู้ จากสถาบันในระบบ ตลาดแรก เฉลี่ยตั้งแต่ปี
--	--	---

<p>● สาเหตุการพัฒนา ระบบตลาดรอง</p>	<p>เริ่มจัดตั้งระบบตลาดรองโดย ภาครัฐ</p> <p>หลังวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจ และการเงิน ปีพ.ศ.2540 สถาบัน การเงินประสบปัญหาขาดสภาพ คล่องและถูกปิดกิจการลง ภาครัฐ จึงเริ่มการก่อตั้งสถาบันการเงิน เพื่อดำเนินธุรกรรมในระบบตลาด รอง ได้แก่ บตท. มีวัตถุประสงค์ เพื่อเพิ่มช่องทางการระดมเงินจาก ตลาดทุนและเพิ่มสภาพคล่อง ให้กับสถาบันการเงินในระบบ ตลาดแรกโดยรับซื้อสัญญาเงินกู้ที่ อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน</p>	<p>พ.ศ.2544 ถึง 2548 คิด เป็นร้อยละ 1.8</p> <p>เริ่มจัดตั้งระบบตลาดรอง โดยภาครัฐ</p> <p>จากวิกฤตการณ์ทางการเงิน ช่วงปีค.ศ.1929-1931 เกิดปัญหา สภาพคล่องของสถาบันผู้ให้กู้ใน ตลาดแรก ประกอบกับพื้นฐาน ค่านิยมในการขายสัญญาเงินกู้ที่อยู่ อาศัยเพื่อระดมเงินของสถาบันให้ กู้ในระบบตลาดแรก รัฐบาลกลาง จึงได้ทดลองและก่อตั้งสถาบัน การเงินขึ้นมาดำเนินธุรกรรมใน ระบบตลาดรอง ได้แก่ RFC ที่ พัฒนามาเป็น Fannie Mae ต่อมา เมื่อเกิดวิกฤตการณ์เศรษฐกิจ ช่วง ปีค.ศ.1968 รัฐบาลเปลี่ยนให้ Fannie Mae เข้ามาซื้อสัญญาเงินกู้ จากภาคเอกชนและตั้ง Ginnie Mae ดำเนินการภาครัฐแทน การ จัดตั้งสถาบันตัวกลางนั้นมี วัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง เงินทุน</p>
<p>● การพัฒนาระบบ ตลาดรอง</p>	<p>การดำเนินธุรกรรมของบตท. ประสบปัญหา ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สถาบันการเงินไม่ ต้องการขายสัญญาเงินกู้ ที่อยู่อาศัยให้กับ บตท. 	<p>ผลจากการพัฒนาระบบ ตลาดรอง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการสร้างเงื่อนไขที่ ก่อให้เกิดมาตรฐานใน การดำเนินธุรกรรมของ

	<p>2. รูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไม่เหมาะต่อการออกตราสารหนี้ระยะยาว เนื่องจากไม่มีความมั่นคงที่แน่นอนในผลตอบแทน ผู้ซื้อจึงไม่สามารถคำนวณผลตอบแทนที่แท้จริงของตราสารหนี้ระยะยาวได้</p> <p>3. ขาดฐานข้อมูลสินเชื่อโดยรวม สำหรับใช้เป็นแหล่งข้อมูลพื้นฐาน</p>	<p>ระบบตลาดรองในตลาดทุนและเกิดมาตรฐานต่อระบบการดำเนินธุรกิจให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันในตลาดเงิน</p> <p>2. เป็นการพัฒนาและสนับสนุนให้สัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยเกิดคุณภาพเหมาะสำหรับการซื้อ-ขายมากขึ้น</p>
--	--	---

1.2 ผลการวิจัยจากการสำรวจภาคสนาม

จากการสำรวจภาคสนามโดยการสัมภาษณ์กลุ่มผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง สามารถสรุปความคิดเห็นของกลุ่มผู้บริหาร ตามตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2

แสดงผลสรุปความคิดเห็น

ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯในไทย	ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 11 ท่าน			
	กลุ่มที่ 1 (ท่าน)	กลุ่มที่ 2 (ท่าน)	กลุ่มที่ 3 (ท่าน)	รวม (ท่าน)
1.มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯในไทย	1	5	3	9
2.ข้อจำกัด				
อันดับที่ 1				
มีข้อจำกัดด้านกฎหมายในการจัดตั้ง (พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์พ.ศ.2522 พ.ศ.2526	3	5	3	11

ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะ การดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกับในประเทศไทย	ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 11 ท่าน			
	กลุ่มที่ 1 (ท่าน)	กลุ่มที่ 2 (ท่าน)	กลุ่มที่ 3 (ท่าน)	รวม (ท่าน)
อันดับที่ 2				
1.ตลาดทุนซึ่งรวมถึงระบบตลาดรองมีความไม่พร้อม	3	2	-	5
2.บริษัทสินเชื่อกับไม่สามารถหาแหล่งเงินให้กู้ที่เหมาะสมได้	2	3	-	5
อันดับที่ 3				
บริษัทสินเชื่อกับไม่มีความสามารถแข่งขันด้านสินเชื่อกับเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินได้	2	2	-	4
3.ลักษณะ/เงื่อนไขการดำเนินธุรกิจบริษัทสินเชื่อกับ				
อันดับที่ 1				
ให้บริษัทสินเชื่อกับขายสินเชื่อกับให้กับ บตท.หรือผู้รับซื้ออื่นๆ เช่น สถาบันการเงิน กองทุน หรือตลาดต่างประเทศ เป็นต้น	-	4	2	6
อันดับที่ 2				
กลุ่มเป้าหมายของบริษัทสินเชื่อกับควรเป็นกลุ่มที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้ เช่น ไม่ผ่านการอนุมัติของสถาบันการเงิน , กลุ่มผู้มีรายได้น้อย , เป็นต้น หรือเป็นกลุ่มที่สถาบันการเงินเข้าไม่ถึง เช่น ลูกค้าย่านมือสอง ,กลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่ที่ไกลๆตามท้องถิ่น เป็นต้น	-	3	1	4
บริษัทสินเชื่อกับถูกกำหนดกฎ ระเบียบ ขั้นตอน และมาตรฐานการให้กู้ โดยเงื่อนไขการรับซื้อจาก บตท. หรือผู้รับซื้ออื่น	-	3	1	4
อันดับที่ 3				
ไม่มีความจำเป็นที่ทางการต้องเข้ามาควบคุมดูแลธุรกิจของบริษัทสินเชื่อกับ	-	-	3	3

ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะ การดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯในไทย	ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 11 ท่าน			
	กลุ่มที่ 1 (ท่าน)	กลุ่มที่ 2 (ท่าน)	กลุ่มที่ 3 (ท่าน)	รวม (ท่าน)
อันดับที่ 4				
รูปแบบสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทสินเชื่อฯควรเป็นไปตามการแข่งขันในตลาด และลักษณะการดำเนินธุรกิจของแต่ละบริษัท เช่น กำหนดรูปแบบสินเชื่อจากต้นทุนของแหล่งเงินที่ได้มา เป็นต้น	-	-	2	2
บริษัทสินเชื่อฯต้องเน้นการบริการและการเข้าถึงลูกค้ามากกว่าสถาบันการเงินที่ใช้ระบบสาขา	-	2	-	2
4.ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ				
อันดับที่ 1				
มีการแข่งขันสูงขึ้น เพิ่มทางเลือกให้กับผู้บริโภค ผลประโยชน์จึงตกอยู่กับผู้บริโภค	-	1	2	3
การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ช่วยให้เกิดระบบการเงินของไทยพัฒนาให้สมบูรณ์ ก่อให้เกิดองค์ประกอบด้านอื่นที่เกี่ยวข้องตามมา เช่น ระบบตลาดรองที่มีประสิทธิภาพ , การพัฒนาตลาดตราสาร เป็นต้น และเกิดแหล่งเงินระยะยาวสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	-	1	2	3
อันดับที่ 2				
เมื่อสินเชื่อของบริษัทเป็นที่ยอมรับและมีคุณภาพสูง สถาบันการเงินสามารถลดจำนวนการให้กู้หรือลดต้นทุนการวิเคราะห์สินเชื่อและหันมาซื้อสินเชื่อจากบริษัทสินเชื่อฯแทน	-	2	-	2

ประเด็น	รายละเอียด	สภาพท้องถิ่นไทย
ลักษณะ/เงื่อนไข การดำเนินธุรกิจ ของบริษัทสินเชื่อฯ	อันดับที่ 1 บริษัทสินเชื่อฯควรระดมเงินจากการขายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับสถาบันการเงินในระบบตลาดรอง(บตท.) หรือผู้รับซื้อรายอื่นทั่วไป เช่น สถาบันการเงิน , กองทุน เป็นต้น	ปัจจุบัน บตท. ยุติการรับซื้อชั่วคราว และไม่มีผู้รับซื้อรายอื่น
	อันดับที่ 2 <ul style="list-style-type: none"> ● กลุ่มเป้าหมายของบริษัทสินเชื่อฯ ควรเป็นกลุ่มที่ลูกค้าไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้ เช่น ไม่ผ่านการอนุมัติของสถาบันการเงิน , กลุ่มผู้มีรายได้น้อย , เป็นต้น หรือเป็นกลุ่มที่สถาบันการเงินเข้าไม่ถึง เช่น ลูกค้าบ้านมือสอง , กลุ่มผู้บริโภคในพื้นที่ไกลๆตามท้องถิ่น เป็นต้น ● บริษัทสินเชื่อฯที่จัดตั้งจะถูกกำหนดกฎ ระเบียบ ขั้นตอน และมาตรฐานการให้กู้ โดยเงื่อนไขการรับซื้อจาก บตท. หรือผู้รับซื้ออื่น 	<ul style="list-style-type: none"> ● หลักการสำคัญในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ คือสินทรัพย์ต้องมีคุณภาพสูงจัดอันดับในชั้น เกรด A จึงเหมาะสม ดังนั้นกรณี กลุ่มลูกค้าที่ไม่สามารถเข้าสู่ระบบการเงินปกติได้เพราะฐานะเครดิตต่ำ จึงไม่เหมาะต่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ขายในตลาดทุน ● ปัจจุบัน บตท. ยังไม่มีความแน่นอนในการดำเนินธุรกรรม
	อันดับที่ 3 บริษัทสินเชื่อฯไม่มีความจำเป็นที่ทางารต้องเข้าควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากบริษัทสินเชื่อฯมิได้ระดมเงินจากการรับฝากเงินจากประชาชน	แต่การขาดความชำนาญและประสบการณ์อาจทำให้มาตรฐานลดลง
	อันดับที่ 4 รูปแบบสินเชื่อและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของบริษัทสินเชื่อฯควรเป็นไปตามการแข่งขันในตลาดและลักษณะการดำเนิน	อย่างไรก็ดี ผู้ซื้อ (บตท.)จะมีอำนาจในการกำหนดรูปแบบและเงื่อนไขสำคัญ

	ธุรกิจของแต่ละบริษัท เช่น กำหนดรูปแบบสินเชื่อจากต้นทุนของแหล่งเงินที่ได้มาเป็นต้น และบริษัทต้องเน้นการบริการและการเข้าถึงลูกค้ามากกว่าสถาบันการเงินที่ใช้ระบบสาขา	
ข้อดีในการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ	อันดับที่ 1 บริษัทสินเชื่อฯจะส่งผลให้เกิดการแข่งขันสูงขึ้น เกิดทางเลือกในรูปแบบสินเชื่อให้กับผู้บริโภคมากขึ้น เพราะฉะนั้นผลประโยชน์จึงตกอยู่กับผู้บริโภค และยังช่วยให้กลไกของระบบการเงินของไทยพัฒนาให้สมบูรณ์ ก่อให้เกิดองค์ประกอบด้านอื่นที่เกี่ยวข้องตามมา เช่น ระบบตลาดรองที่มีประสิทธิภาพ , การพัฒนาตลาดตราสารเป็นต้น และเกิดแหล่งเงินระยะยาวสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ปัจจุบัน การแข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างธนาคาร มีความรุนแรงมากอยู่แล้ว ไม่น่าว่าบริษัทสินเชื่อฯ จะสามารถแข่งขันได้
	อันดับที่ 2 เนื่องจากบริษัทสินเชื่อฯจำเป็นต้องควบคุมมาตรฐานคุณภาพสินเชื่อที่ปล่อยออกไป ทำให้สถาบันการเงินสามารถลดจำนวนการให้กู้หรือลดต้นทุนการวิเคราะห์สินเชื่อและหันมาซื้อสินเชื่อจากบริษัทสินเชื่อฯแทน	ไม่แน่นอนว่าจะบริษัทสินเชื่อฯ มีประสิทธิภาพดีกว่าธนาคารหรือไม่ อาจจะเพิ่มต้นทุนหรือปัญหาให้สถาบันการเงินอีก
ข้อจำกัด	อันดับที่ 1 มีข้อจำกัดด้านกฎหมายในการจัดตั้งได้แก่ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 และ พระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 พ.ศ.2526	ไม่เป็นปัญหาต่อการแก้ไข

	<p>อันดับที่ 2</p> <p>ตลาดทุนซึ่งเป็นแหล่งเงินหลักซึ่งรวมถึงตลาดรองของบริษัทสินเชื่อยังมีความไม่พร้อมสำหรับตราสารหนี้ชนิดใหม่ๆ และไม่มีความหลากหลาย นักลงทุนไม่สามารถคำนวณผลตอบแทนที่แท้จริงของตราสารชนิดอื่นๆ นอกเหนือจากที่มีอยู่ได้ นอกจากนี้บริษัทสินเชื่อยังไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมหรือแหล่งเงินระยะยาวสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เคยเป็นข้อจำกัดต่อ บตท. ● การแก้ไข ทำได้ยากเพราะเป็นลักษณะและขนาดของตลาดทุนประเทศไทย
	<p>อันดับ 3</p> <p>บริษัทสินเชื่อยังไม่สามารถหาต้นทุนจากแหล่งเงินอื่นที่มีต้นทุนต่ำเพียงพอที่จะแข่งขันด้านราคากับสถาบันการเงินที่มีต้นทุนที่ต่ำจากการรับฝากเงิน</p>	<p>เพราะสถาบันการเงินเป็นแหล่งเงินหลักในการกระจายเม็ดเงินไปยังส่วนต่างๆของประเทศ</p>

2. อภิปรายผลการวิจัย

ส่วนที่ 1 เปรียบเทียบสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างไทยและสหรัฐฯ

จากการวิจัย เมื่อเปรียบเทียบสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างไทยและสหรัฐฯ แล้วจึงพบส่วนที่คล้ายคลึงกันและส่วนที่แตกต่างกัน ดังนี้

ส่วนที่คล้ายคลึงกัน

1.ภาพรวมโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและสหรัฐฯมีโครงสร้างเดียวกัน คือประกอบด้วย ตลาดเงินหรือระบบตลาดแรก, ตลาดทุนหรือระบบตลาดรอง ภายใต้โครงสร้างดังกล่าว ส่งผลให้ช่องทางการระดมเงินมีช่องทางจากการรับฝากเงินและจากการขายสัญญาเงินกู้ให้กับสถาบันตัวกลางในตลาดรองเหมือนกัน

2.ภาครัฐบาลทั้งประเทศไทยและสหรัฐฯ เป็นส่วนสำคัญที่ผลักดันให้เกิดระบบตลาดรองและแทรกแซงผ่านสถาบันที่รัฐเป็นผู้จัดตั้งในตลาดรอง

3.ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยและสหรัฐอเมริกามีวัตถุประสงค์ท้ายสุด (Output) เดียวกัน คือเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับสถาบันผู้ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระบบตลาดแรก และมีสาเหตุการพัฒนาเดียวกันบนพื้นฐานสภาพท้องถิ่นที่แตกต่างกัน

ส่วนที่แตกต่างกัน

1.ค่านิยมของสถาบันผู้ให้กู้ในการระดมเงินของไทยและสหรัฐฯแตกต่างกัน เพราะ สหรัฐฯนิยมระดมเงินจากการขายสัญญาเงินกู้มากกว่าการรับฝากเงิน เนื่องจากสภาพท้องถิ่นของ สหรัฐฯที่ไม่มีระบบสาขาของธนาคาร และระดมเงินจากการรับฝากเงินไม่เพียงพอและไม่สามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ทั่วถึงทั้งประเทศ ประกอบกับเกิดการกระจุกตัวของเม็ดเงินในตลาดทุนที่มีการพัฒนาจนทำให้เป็นแหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำ ส่วนประเทศไทยนิยมรับฝากเงินมากกว่าการขายสัญญาเงินกู้ระดมเงิน เนื่องจากระดมเงินจากการรับฝากเงินที่มีต้นทุนต่ำกว่าการออกตราสารหนี้ขายในตลาดทุน เนื่องจาก สภาพท้องถิ่นของไทยมีระบบสาขาของธนาคารให้บริการกระจายทั่วถึงทั้งประเทศ ประกอบกับเม็ดเงินส่วนใหญ่ของประเทศอยู่ที่สถาบันการเงิน

2.ตลาดทุนหรือระบบตลาดรองเปรียบเทียบระหว่างไทยกับสหรัฐฯ พบว่า ตลาดทุนของ สหรัฐฯที่มีขนาดใหญ่และมีสภาพคล่องมากที่สุดในโลกนั้น เป็นแหล่งเงินทุนสำคัญสำหรับประเทศ จึงมีรูปแบบตราสารที่หลากหลายและสามารถพัฒนารูปแบบตราสารใหม่ๆ ได้ตลอดเวลา และการพัฒนารูปแบบต่างๆ ของตราสารหนี้ ส่งผลโดยตรงต่อรูปแบบและลักษณะของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแตกต่างจากไทยโดยสิ้นเชิง เนื่องจากตลาดทุนไทยนิยมตราสารชนิดเดิมๆ ไม่นิยมเปลี่ยนแปลงตราสารชนิดใหม่ๆ เนื่องจากนักลงทุนไม่สามารถคำนวณผลตอบแทนที่แท้จริงได้ การพัฒนารูปแบบตราสารชนิดใหม่ๆ จึงไม่เกิด

3.ระบบตลาดเงินกู้ของไทยและสหรัฐอเมริกามีสาเหตุการพัฒนาเดียวกันบนพื้นฐานสภาพท้องถิ่นที่แตกต่างกัน สหรัฐอเมริกามีสาเหตุการพัฒนาจากความต้องการผันเงินในตลาดทุนมาสู่ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในท้องถิ่นที่ขาดสภาพคล่อง จากเหตุการณ์วิกฤตการณ์ทางการเงิน ช่วงปีค.ศ.1929-1931 และช่วงปีค.ศ.1968-1970 พัฒนารูปแบบพื้นฐานสภาพท้องถิ่นที่มีความนิยมระดมเงินจากการขายสัญญาเงินกู้เป็นหลัก ส่วนไทยพัฒนาเพราะสถาบันการเงินในตลาดเงินประสบปัญหาขาดสภาพคล่อง จากวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจและการเงินปีพ.ศ.2540 แต่พื้นฐานสภาพท้องถิ่นยังคงมีค่านิยมการระดมเงินมาจากการรับฝากเงินเป็นหลัก ดังนั้น สถาบันการเงินในไทยจึงไม่ต้องการขายสัญญาเงินกู้ให้กับ บตท. เพื่อระดมเงิน ระบบตลาดรองในไทยจึงไม่สามารถดำเนินการอย่างสมบูรณ์เทียบเท่าสหรัฐฯที่เป็นต้นแบบ

4.โครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยและสหรัฐอเมริกามีภาพรวมของโครงสร้างคล้ายกัน แตกต่างตรงการพัฒนาแบบมาตรฐานต่างๆ ที่ใช้สนับสนุนการดำเนินธุรกรรมของสถาบันทุกประเภทในโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย สหรัฐฯมีการเพิ่มและพัฒนาระบบให้

เกิดมาตรฐานสำหรับสถาบันในระบบการเงินที่อยู่อาศัย เช่น ระบบข้อมูลหนี้เสียรายย่อย, สัญญาเงินกู้แบบมาตรฐาน, มาตรฐานระเบียบการให้กู้, ระบบการประกันการชำระหนี้, ระบบข้อมูลหนี้เสียรายย่อย, ระบบการประเมินราคาทรัพย์สินประกันเงินกู้ที่เป็นมาตรฐาน, ระบบจดทะเบียนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินและอาคารที่มีประสิทธิภาพ, ระบบนายหน้าจำนอง(Mortgage Broker) และการพัฒนาโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ เช่น การพัฒนาให้เกิดระบบตลาดรองเป็นการพัฒนาจากพื้นฐานการดำเนินธุรกรรมแบบเก่าให้เกิดประสิทธิภาพ เพื่อตอบสนองการระดมเงินจากแหล่งเงินหลักของประเทศ ประเทศไทยการพัฒนาระบบต่างๆ ที่สนับสนุนให้เกิดมาตรฐานนั้นยังไม่สมบูรณ์และพร้อมต่อการดำเนินธุรกรรมในโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

ส่วนที่ 2 ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจบริษัทสินเชื่อในไทย

จากการศึกษาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อในไทยตามโครงสร้างของบริษัทสินเชื่อในสหรัฐนั้นพบว่า การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อในสหรัฐประสบความสำเร็จนั้นมีปัจจัยมาจากการสนับสนุนจากภาครัฐเป็นหลักในการสร้างระบบการประกันเงินกู้ (Mortgage Insurance) ระบบตลาดรอง และการสร้างมาตรฐานด้านการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย การก่อตั้งนั้นเกิดจากความจำเป็นที่ระบบตลาดแรกไม่สามารถระดมเงินฝากเองได้ จึงต้องพึ่งสถาบันการเงินในระบบตลาดรองหรือสถาบันผู้รับซื้ออื่น โดยการขายสัญญาเงินกู้เพื่อระดมเงินผ่านระบบตลาดรอง ระดมเงินจากตลาดทุนที่เป็นแหล่งเงินขนาดใหญ่ของประเทศ ขณะเดียวกันระบบตลาดรองของไทยเกิดจากการสนับสนุนของภาครัฐเช่นกัน แต่ปัจจุบันมีปัญหาและอุปสรรคในการระดมเงินจากตลาดทุนโดยระบบตลาดรอง

ข้อจำกัดในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อในไทย มี สาเหตุสำคัญ คือ ขาดแคลนแหล่งเงินจากการขายสัญญาเงินกู้เพื่อระดมเงินของผู้ซื้อที่สำคัญได้แก่ สถาบันตัวกลางในระบบตลาดรอง (บตท.) เนื่องจากการแข่งขันสูงด้านราคา ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีผลตอบแทนต่ำ จึงไม่น่าจะสามารถรับซื้อสัญญาเงินกู้ต่อจากบริษัทสินเชื่อได้ นอกจากนี้ปัจจุบันตลาดทุนและระบบตลาดรองยังไม่พร้อมสำหรับระดมเงินผ่านการขายตราสารทางการเงินรูปแบบใหม่ๆ หรือตราสารระยะยาว ปริมาณเงินส่วนใหญ่ของไทยยังคงกระจุกตัวอยู่ที่สถาบันการเงินในตลาดแรก การระดมเงินจากการรับฝากเงินทำได้ง่ายและเป็นที่ยอมรับ ต้นทุนการดำเนินงานก็ต่ำกว่าการออกตราสารขายในตลาดทุน ซึ่งระบบตลาดรองของไทยการทำธุรกรรมยังมีต้นทุนสูง ขั้นตอนการปฏิบัติยังเป็นเรื่องซับซ้อน ยังไม่สามารถดำเนินงานได้เต็มรูปแบบในขณะที่สหรัฐมีทั้งผู้ซื้อและผู้ขายจำนวนมาก ทำให้เกิดการแข่งขันกันมาก การทำธุรกรรมมีต้นทุนค่อนข้างต่ำ มีผู้นิยมลงทุนในตลาดทุนจำนวนมาก เนื่องจากตราสารที่หมุนหลังโดยสัญญาเงินกู้มี

ความน่าเชื่อถือ และได้รับผลตอบแทนสูง จึงเอื้อต่อบริษัทสินเชื่อกับให้สามารถบริหารจัดการและดำเนินธุรกิจได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ยังมีสาเหตุอื่น ส่วนใหญ่เป็นข้อจำกัดด้านการดำเนินธุรกิจ เช่น การไม่สามารถแข่งขันได้กับสถาบันการเงิน ความพร้อมด้านเทคโนโลยี และระบบที่เป็นมาตรฐานสำหรับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งในสหรัฐอเมริกามีการพัฒนาเป็นระยะเวลานาน ดังนั้น ในระยะสั้นนี้ ประเทศไทยไม่มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจบริษัทสินเชื่อกับตามข้อจำกัดและข้อแตกต่างทางสภาพท้องถิ่น ในระยะยาวหากมีการเตรียมพร้อมทั้งทางด้านเทคโนโลยีและระบบที่มีมาตรฐาน หรือองค์ประกอบอื่นๆ ที่สนับสนุนการจัดตั้ง โดยศึกษาได้จากระบบการดำเนินธุรกิจในส่วนที่มีมาตรฐานและเหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นไทยจากสหรัฐฯ และนำมาพัฒนาตามข้อจำกัดที่พบ และควรได้รับการแก้ไขให้เหมาะสม การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับในไทยก็น่าจะมีความเป็นไปได้

อย่างไรก็ตาม ข้อจำกัดด้านกฎหมายสำหรับจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับที่เกี่ยวกับการให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชน เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 พ.ศ. 2526 มีการแก้ไขและนำเสนอร่างที่แก้ไขต่อคณะกรรมาธิการแห่งประเทศไทย หากพิจารณาและอนุมัติร่างฉบับดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับก็สามารถดำเนินการได้ทันที

3. ข้อเสนอแนะ

จากการวิจัยพบว่า ในระยะสั้น บริษัทสินเชื่อกับไม่มีความเหมาะสมในการได้ในปัจจุบัน ดังนั้น ในระยะยาว หากมีการแก้ไขข้อจำกัดต่างๆ และพิจารณาดำเนินการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อกับ

บริษัทสินเชื่อกับที่จัดตั้ง ควรมีลักษณะการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

1. บริษัทสินเชื่อกับควรสามารถระดมเงินจากการขายสินเชื่อกับเพื่อที่อยู่อาศัยกับทั้งสถาบันการเงินในระบบตลาดรอง(บคท.) หรือผู้รับซื้อรายอื่นทั่วไป

ข้อดี

ช่วยให้กลไกของระบบการเงินของไทยพัฒนาให้สมบูรณ์ ก่อให้เกิดองค์ประกอบด้านอื่นที่เกี่ยวข้องตามมา เช่น ระบบตลาดรองที่มีประสิทธิภาพ , การพัฒนาตลาดตราสาร , ระบบการประกันเงินกู้ , ระบบมาตรฐานการให้กู้ เป็นต้น และเกิดแหล่งเงินระยะยาวสำหรับสินเชื่อกับเพื่อที่อยู่อาศัย

2. กลุ่มเป้าหมายของบริษัทสินเชื่อฯอาจเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีเงื่อนไขการให้กู้ต่างจากธนาคารพาณิชย์ ยกตัวอย่างเช่น อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่เป็นช่วงๆ เช่น อัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ 1 ปี , 3 ปี ,5 ปี และ 7 ปี ตลอดระยะเวลาการผ่อนชำระ

ข้อดี

- 1.1 จะทำให้บริษัทสินเชื่อฯมีรูปแบบผลิตภัณฑ์และเงื่อนไขการให้กู้แตกต่างจากสถาบันการเงิน(ธนาคารพาณิชย์) ซึ่งจะทำให้บริษัทสินเชื่อฯสามารถดำเนินธุรกิจแข่งขันกับธนาคารพาณิชย์ได้ อาจเป็นที่สนใจของลูกค้าบางกลุ่มเพราะอัตราดอกเบี้ยมีความแน่นอนกว่าอัตราดอกเบี้ยลอยตัว
- 1.2 บริษัทสินเชื่อฯอาจออกตราสารหนี้ชนิดมีสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยจำประกัน (MBS) ได้ เนื่องจากสามารถคำนวณผลตอบแทนได้อย่างชัดเจน และผูกอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ไว้กับอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น (Index) เช่น อัตราดอกเบี้ยในตลาดทุน หรืออัตราดอกเบี้ยที่ผู้ลงทุนมีความเชื่อมั่น เป็นต้น

ข้อเสีย

กรณีที่ประชาชนมีความต้องการในรูปแบบผลิตภัณฑ์ดังกล่าวมากขึ้น ธนาคารพาณิชย์ก็อาจทำผลิตภัณฑ์รูปแบบเดียวกันออกมาแข่งขันได้

3. บริษัทสินเชื่อฯที่จัดตั้งจะถูกกำหนดกฎ ระเบียบ ขึ้นตอน และมาตรฐานการให้กู้ โดยเงื่อนไขการรับซื้อจาก บตท. หรือผู้รับซื้ออื่น

ข้อดี

การควบคุมทำให้บริษัทสินเชื่อฯเกิดมาตรฐานคุณภาพสินเชื่อ เป็นที่ยอมรับและเป็นที่ต้องการจากผู้รับซื้ออื่น

4. ทางกร เช่น สคบ. เป็นต้น ควรเข้ามาควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ เช่นเดียวกับสถาบันการเงิน เนื่องจากบริษัทสินเชื่อฯดำเนินธุรกรรมร่วมกับประชาชน

ข้อดี

เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดที่แท้จริงกับผู้บริโภค

จากการวิจัยภาคสนาม พบว่า กรณีไม่สามารถจัดตั้งเป็นบริษัทสินเชื่อฯ ได้ พิจารณาแล้วพบแนวทางอื่นที่เป็นไปได้ในการจัดตั้งเพื่อเพิ่มความสมบูรณ์ให้แก่ระบบการเงิน เพื่อที่อยู่อาศัย 2 แนวทางดังต่อไปนี้

แนวทางที่ 1

เมื่อพิจารณาแล้วไม่มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งเป็นบริษัทสินเชื่อฯ จึงพิจารณาให้จัดตั้งเป็นบริษัทนายหน้าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Broker) แทน มีข้อดีที่ 1) ไม่ต้องใช้เงินทุนตนเองมาให้กู้ 2) ไม่มีความเสี่ยงเรื่องขาดทุน เพราะสินเชื่อที่ปล่อยเป็นของสถาบันการเงิน 3) บริษัทได้ผลตอบแทนจากค่าธรรมเนียมในการปล่อยสินเชื่อให้กับสถาบันการเงิน

แนวทางที่ 2

จากข้อจำกัดในการระดมเงินโดยออกตราสารหนี้ระบบใหม่ที่ไม่เคยมีในไทย ก่อนข้างจะมีปัญหา จึงพิจารณาให้จัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ในลักษณะ Mortgage Bank ในยุโรป และออกหุ้นกู้ระดมเงินแทนการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ แต่เข้าข่ายลักษณะสถาบันการเงิน เพราะฉะนั้นอาจต้องควบคุมเงินกองทุนเพื่อสร้างความมั่นคง ซึ่งจะกระตุ้นทุนเพิ่มให้กับบริษัท

5.4 ข้อเสนอแนะสำหรับการทำวิจัยครั้งต่อไป

ในครั้งนี้อธิบายเฉพาะการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ทำหน้าที่เป็นผู้ให้กู้ เพื่อที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกันสถาบันการเงินที่ให้กู้ในปัจจุบันเท่านั้น จากการวิจัยพิจารณาแล้วพบแนวทางอื่นที่มีความเป็นไปได้และเป็นประโยชน์ในการศึกษาครั้งต่อไป เพื่อเพิ่มความสมบูรณ์ให้แก่ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของไทย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สัมภาษณ์, 2 มีนาคม 2550.
- กรวุฒิ กระบวนรัตน์. รายงานการศึกษาเพื่อการพิจารณาเบื้องต้นสู่ทางเป็นไปได้ในการพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในไทย (2535).
- กรวุฒิ กระบวนรัตน์. ปลดปล่อย Mortgage Company2 ทศวรรษในไทยยังมีดมน. การเงินธนาคาร 21,244 (สิงหาคม 2545) : 161-164.
- ก้านธรรม วทัญญา. บทบาทการดำเนินงานของธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ที่มีต่อการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- กฤษฎา อุทยานิน. รองผู้อำนวยการ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. สัมภาษณ์, 28 กุมภาพันธ์ 2550.
- ชมพูนุท สุমনะเสรณี. ที่ปรึกษา ธนาคารอาคารสงเคราะห์. สัมภาษณ์, 27 กุมภาพันธ์ 2550.
- ชาติชาย พุฒนาวิชัย. ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อผู้บริโภค บมจ.ธนาคารกสิกรไทย. สัมภาษณ์, กุมภาพันธ์ 2550.
- นภดล สัมครการ . ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออุปทานของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย เปรียบเทียบก่อนและหลังวิกฤตเศรษฐกิจ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2548.
- พัลลภ กฤตยานวัช. ผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. สัมภาษณ์, 1 มีนาคม 2550.
- ภูษงค์ ตันทศศรี. ผู้อำนวยการฝ่ายอาวุโส ฝ่ายสินเชื่อผู้บริโภค บมจ.ธนาคารกรุงศรี. สัมภาษณ์, 14 มีนาคม 2550.
- มานพ พงศทัต. อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ. สัมภาษณ์, 20 กุมภาพันธ์ 2550.
- วสันต์ เทียนหอม. ผู้ช่วยเลขานุการอาวุโส สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. สัมภาษณ์, 21 กุมภาพันธ์ 2550.
- วุฒิพงษ์ พรพรหมประทาน. ผลของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีต่อเงินงวดผ่อนชำระและระยะเวลาการกู้ยืม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- สมศักดิ์ อัสวโกตี. รองกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์. สัมภาษณ์, 21 กุมภาพันธ์ 2550.

- ศิริวัฒน์ พรหมบุรี. อดีตกรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สัมภาษณ์, 27 กุมภาพันธ์ 2550.
- สมาคมสถาบันการศึกษาการธนาคารและการเงินไทย. คู่มือธนาคารสำหรับนักธนาคารไทย. กรุงเทพฯ : ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอราวัณการพิมพ์, 2546.
- สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. หลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วโลก. 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2543-2548. (2543-2548).
- สามารถ บูรณวัฒนาโชค. ผู้ช่วยผู้ว่าการ ธนาคารแห่งประเทศไทย. สัมภาษณ์, 21 กุมภาพันธ์ 2550.
- สุภาวดี ชูเหล็ก. บทบาทของธนาคารพาณิชย์ไทยในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ภายใต้มาตรการของธนาคารแห่งประเทศไทย ช่วงปีพ.ศ.2534-2546. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2548.
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์. รายงานสรุปสาระสำคัญของผลการศึกษาตามโครงการ Asset Securitization in Thailand (2543).
- อัญชลี มณีเกียรติไพบุลย์. การวิเคราะห์เชิงเศรษฐมิติของปัจจัยทางการเงินต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยของธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2540.

ภาษาอังกฤษ

- Fabozzi, F. J.. Bond markets, analysis and strategies. 4 th ed. United States of America, 2000.
- Greenspan, A., and Kennedy, J. Financial and economics discussion series divisions of research & statistics and monetary affairs. 2005. (Unpublished Manuscript)
- Hernon, P., Dugan, E. R., and Shuler, A.J. U.s. government on the web. 2 nd ed. United States of America : Greenwood Publishing Group, 2001.
- James, W. C. Housing finance for developing countries. Chicago, 1980.
- Marshall, W. D., and Michael, J. R. Residential mortgage lending. 4 th ed. United States of America : Prentice Hall, 1995.
- Melicher, W. R., and Welshans, T. M. Finance introduction to markets, institutions & management. 8 th ed. United States of America : South-Western Publishing, 1992.
- Melicher, W. R., and Welshans, T. M. Finance introduction to institutions, investments, and management. 8 th ed. United States of America : South Western Publishing, 1997.

Miles, L. C. Mortgage companies. United States of America : Prentice Hall, 1962.

Willis, R. B. Mortgage lending fundamentals and practices. 1962.

Tiranapakit, A. The Thai Bond Market Association. Thai Bond Market (2006).



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์

เรื่อง ความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย
แบบสัมภาษณ์มีทั้งหมด 3 ส่วน มีจำนวนรวมทั้งหมด 6 ข้อ

ส่วนที่ 1 คำถามเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกรรม และศึกษาถึงข้อจำกัดในการดำเนินธุรกรรมของบริษัทสินเชื่อในประเทศไทย

1.1 ข้อมูลประกอบ

สถาบันการเงินของไทยมีรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่แตกต่างกันมากนัก และนิยมแข่งขันกันด้านราคา (อัตราดอกเบี้ย)

สินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทย มีรูปแบบเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัวที่มีอัตราดอกเบี้ยยาวนานในระยะแรกซึ่งแตกต่างจากสถาบันให้กู้ในสหรัฐฯ ที่มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบคงที่

คำถาม

ท่านคิดว่าเหตุใดรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคาร จึงไม่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ในลักษณะเดียวกับอัตราดอกเบี้ยคงที่ของสหรัฐฯ

1.2 ข้อมูลประกอบ

สถาบันให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ มีลักษณะเป็น 1)สถาบันรับฝากเงิน เช่น ธนาคาร และ Savings and Loan Associations 2)สถาบันไม่รับฝากเงิน ประกอบด้วย บริษัทสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บริษัทสินเชื่อ) หรือ Mortgage Company และหน่วยงานทำหน้าที่ซื้อต่อสัญญาเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัย การระดมเงินมาจากการขายสัญญาเงินกู้และออกตราสารทางการเงินขายในตลาดทุน ผลตอบแทนที่ได้รับจากการดำเนินการ ทำให้บริษัทสินเชื่อ มีเป็นจำนวนมาก และเป็นผู้นำการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในสหรัฐฯ

ในประเทศไทย การให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยนั้น สถาบันการเงินหรือธนาคารเท่านั้นเป็นผู้ดำเนินการ มีแหล่งเงินหลักจากเงินฝากของประชาชน การบริหารจึงต้องคำนึงถึงเงินฝากของประชาชนเป็นสำคัญ ธนาคารจึงต้องมีกองทุนที่เพียงพอเพื่อรองรับความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทย ได้กำหนดให้ธนาคารต้องดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพันอย่างมีเงื่อนไข ทำให้กระทบต่อต้นทุนของธนาคารเป็นสำคัญ

สัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยเป็นสัญญาที่มีความเสี่ยงต่ำและเป็นรายได้ที่มั่นคง ธนาคารจึงไม่นิยมขายสัญญาเงินกู้ให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บดท.) ที่ทำหน้าที่ออกตราสารระดมเงินจากตลาดทุน ธนาคารเก็บสัญญาเงินกู้นั้นไว้บริหารเอง เนื่องจากสินเชื่อเป็นบริการที่ก่อให้เกิดรายได้หลักของธนาคาร

คำถาม

ในสถานการณ์ปัจจุบัน ประเทศไทยมีการจัดตั้งบริษัทเครดิตต่างๆ ให้สินเชื่อบุคคล(Personal Loans) แข่งขันกับธนาคาร ดังนั้น หากมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อในประเทศไทยเพื่อทำหน้าที่ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ท่านคิดว่าบริษัทสินเชื่อ จะให้กู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยแข่งขันกับธนาคารได้หรือไม่ เมื่อแหล่งเงินหลักของบริษัทสินเชื่อ มาจากการขายสัญญาเงินกู้ให้กับ บตท. บริษัทสินเชื่อจึงปราศจากต้นทุนการดำรงเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน แต่อาจมีต้นทุนจากตลาดตราสารหนี้สูงกว่าเงินฝากในตลาดเงิน ท่านคิดว่าบริษัทสินเชื่อจะมีต้นทุนรวมที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าธนาคารเพราะเหตุใด

1.3 ข้อมูลประกอบ

สหรัฐฯ มีศูนย์กลางทางการเงินและตลาดทุนขนาดใหญ่ที่สุดในโลก ตลาดทุนของสหรัฐฯ จึงมีสภาพคล่องมากที่สุดในโลก และเป็นตลาดตราสารทางการเงินระยะยาว ตราสารที่ออกในตลาดทุนมีจำนวนมหาศาลและหลากหลาย บริษัทสินเชื่อในสหรัฐฯ มีการระดมทุนผ่านการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารหนี้ระยะยาวขายในตลาดทุน และเป็นที่ต้องการของนักลงทุน เนื่องจากเป็นตราสารที่มีความเสี่ยงต่ำ ตลาดทุนของสหรัฐฯ จึงแตกต่างตลาดทุนของไทยมาก เพราะตลาดทุนของไทยมีขนาดเล็กและเป็นตลาดตราสารทางการเงินระยะสั้นโดยทั่วไปไม่เกิน 5 ปี

คำถาม

หากมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อขึ้นในไทย และระดมเงินจากตลาดตราสารทางการเงินดังกล่าว ท่านคิดว่า รูปแบบสินเชื่อเป็นอย่างไรจึงจะเหมาะสม และตราสารหนี้ควรมีรูปแบบอย่างไรจึงจะเหมาะสม

1.4 ข้อมูลประกอบ

บริษัทสินเชื่อมีรูปแบบเป็นบริษัทจำกัด แต่ดำเนินธุรกรรมเกี่ยวกับการจำนองด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกับสถาบันการเงินในประเทศไทย ดังนั้น การจัดตั้งจึงต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 และพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ.2522 พ.ศ.2526 ซึ่งระบุไว้ว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเออร์...” , “...ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัย...”

คำถาม

ควรหรือไม่ อย่างไร หากมีการแก้ไขกฎหมาย เพื่อให้สถาบันที่สามารถดำเนิน ธุรกรรมเกี่ยวกับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยแต่ไม่รับฝากเงิน

ส่วนที่ 2 คำถามด้านการควบคุมการดำเนินธุรกรรมของบริษัทสินเชื่อกว่าในไทย

2.1 ข้อมูลประกอบ

บริษัทสินเชื่อกว่าในสหรัฐฯ เนื่องจากไม่ได้รับฝากเงินจากประชาชนจึงปราศจาก กฎ ระเบียบ และ ข้อบังคับ ในการกำกับดูแลจากรัฐบาลกลางหรือรัฐบาลท้องถิ่น เช่นเดียวกับประเทศไทย หาก จัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่าขึ้น การดำเนินธุรกรรมของบริษัทสินเชื่อกว่านั้น จะอยู่นอกกรอบ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่ทางการกำหนดไว้สำหรับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย

คำถาม

ดังนั้น การดำเนินธุรกรรมของบริษัทสินเชื่อกว่า ควรมีกรอบ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับในการ ดำเนินธุรกรรมของบริษัทสินเชื่อกว่าหรือไม่ หากควรมี แล้วผู้ใดควรเป็นผู้กำหนดและควบคุม

ส่วนที่ 3 คำถาม สรุปการสัมภาษณ์

จากการสัมภาษณ์ข้างต้น

3.1 ข้อมูลประกอบ

จากที่กระทรวงการคลังได้แยกแยะกลุ่มเป้าหมายในการจัดตั้งว่า “ผู้ที่จัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า” อาจ มีดังนี้

กลุ่มสถาบันการเงิน

บริษัทประกันชีวิต

กลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นิติบุคคลทั่วไป

คำถาม

ท่านคิดว่าบุคคลหรือสถาบันดังกล่าว ควรหรือไม่ควรให้เป็นผู้จัดตั้งบริษัทสินเชื่อกว่า เพื่อดำเนิน ธุรกรรมในไทยเพราะเหตุใด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ข

คำอธิบายคำย่อ

คำย่อคำเต็ม

MBS	Mortgage—Backed Securitization
ABS	Asset-Backed Securitization
ARM	Adjustable Rate Mortgage
S&L	Savings and Loan Association
FHA	Federal Housing Administration
VA	Veteran Administration
MGIC	Mortgage Guaranty Insurance Corporation
PMI	Private mortgage insurance
FHLB	Federal Home Loan Bank
HOLC	Home Owners Loan Corporation
RFC	Reconstruction Finance Corporation
Fannie Mae	Federal National Mortgage Association
Ginnie Mae	Government National Mortgage Association
Freddie Mac	Federal Home Loan Mortgage Corporation
Private Sector/Private MBS	Private mortgage backed securities

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวมนัสวี วันทะทะกุล เกิดวันที่ 25 เมษายน พ.ศ.2524 ที่จังหวัดกรุงเทพฯ
สำเร็จการศึกษาปริญญาตรี เศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น
ในปีการศึกษา 2544 เข้าศึกษาต่อระดับปริญญาโท ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อปีการศึกษา 2547



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย