



## ตราสารการเงิน MBS คืออะไร?

...

**Mortgage-Backed Securities (MBS)** คือ ตราสารการเงินที่ผู้ซื้อลงทุนในสินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัย การเกิดของ MBS เริ่มจากสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้ผู้กู้ไปซื้อที่อยู่อาศัยและผู้กู้จะต้องผ่อนชำระคืนเงินกู้ทุกเดือน โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันค่าประกันการกู้สินเชื่อกู้ยืมที่อยู่อาศัยเหล่านี้จะถูกจัดรวมกันเป็นกองและขายให้กับสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่เป็นตัวกลาง (สถาบันการเงินที่รับซื้อสินเชื่อที่ทำหน้าที่เป็นตลาดรอง) จากนั้นจึงนำกองสินเชื่อมาหมุนหลังการออกตราสารทางการเงินให้นักลงทุน ผลตอบแทนของนักลงทุนนี้มาจากกระแสเงินของกองสินเชื่อที่นำมาหมุนหลังตราสารซึ่งคือดอกเบี้ยและเงินต้นที่ผู้กู้บ้านผ่อนชำระหนี้เอง



## ตราสารการเงิน ABS คืออะไร?

...

**Asset-Backed Securities (ABS)** คือ ตราสารทางการเงินประเภทหนึ่งคล้ายกับ MBS แตกต่างกันที่สินทรัพย์ที่นำมาหมุนหลังเพื่อออกเป็นสินทรัพย์อื่นๆที่ไม่ใช่หลักประกันจำนอง เช่น สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ บัญชีลูกหนี้บัตรเครดิต เป็นต้น ซึ่งที่มาของผลตอบแทนของนักลงทุนมาจากสิทธิเรียกร้องในกระแสเงินการเช่าซื้อนั้นๆ

## การดำเนินงานปัจจุบัน ของ บตท. PERFORMANCE

### การซื้อสินเชื่อกู้ยืม Purchasing of mortgage portfolio

การร่วมมือกับสถาบันการเงินพันธมิตร

Cooperation with partners in financial institutions

การซื้อพอร์ตสินเชื่อจากสถาบันการเงิน

The purchase of mortgage portfolio from financial institutions

การพัฒนา Mortgage Company

Development of Mortgage Company

การร่วมมือกับกลุ่ม non-bank

Cooperation with the non-bank group

### การระดมทุน Raising Funds

การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

Securitization

การออกพันธบัตรการเงิน

Issuing bonds

การออกตั๋วสัญญาใช้เงินระยะสั้น

(Short term paper) eg. F/N, B/E, S-T Bond

A Bridge to Capital Market,  
A Support to Mortgage Market



Secondary Mortgage Corporation  
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย



เชื่อมโยงตลาดทุน สนับสนุนสินเชื่อบ้าน

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.)

ชั้น 21 อาคารไอเอไอ แคปปิตอล เซ็นเตอร์

เลขที่ 89 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง

เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์: 0 2018 3666

โทรสาร: 0 2018 3611-3

www.smc.or.th

## SECURITIZATION

การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง



## มารู้จัก “Securitization” กันเถอะ

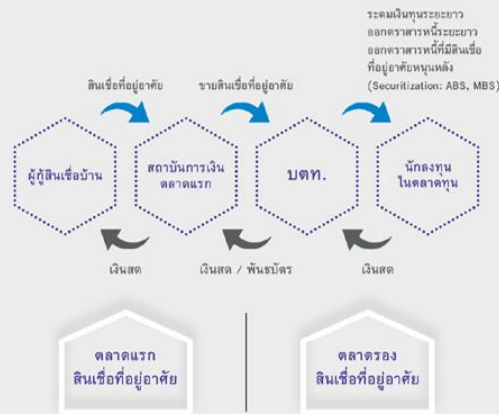
Securitization หรือ การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ หมายถึง การนำเอาสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องต่ำ และไม่ค่อยมีการซื้อขาย (nonmarketable asset) มาแปลงเป็นหลักทรัพย์ที่นักลงทุนสามารถลงทุนได้ (marketable asset) ทั้งนี้สินทรัพย์ที่จะนำมาแปลงนั้นจะต้องเป็นสินทรัพย์ที่มีศักยภาพที่จะสร้างกระแสเงินสด (cash flow) ให้กับเจ้าของสินทรัพย์ในอนาคตได้



### ยกตัวอย่างเช่น

สถาบันการเงินแห่งหนึ่งมีพอร์ตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยอยู่จำนวนหนึ่งซึ่งพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้ ประกอบไปด้วยลูกหนี้ที่มีหน้าที่ต้องชำระเงินต้น และดอกเบี้ย ทุกเดือนๆ ให้กับสถาบันการเงินแห่งนั้น ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว สถาบันการเงินแห่งนี้ก็จะไม่สามารถไปเร่งให้ลูกหนี้จ่ายหนี้ให้ครบก่อนกำหนดได้ เนื่องจากได้ตกลงกับลูกหนี้ไว้ก่อนแล้วอย่างไรก็ตามถ้าหากสถาบันการเงินแห่งนี้เอากระแสเงินสดที่จะได้รับจากพอร์ตสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาขายได้ สถาบันการเงินแห่งนี้ก็จะได้รับเงินสดก้อนหนึ่งมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัทได้ โดยทั่วไปแล้วสินทรัพย์ที่นำมาทำ Securitization นั้นสามารถแบ่งเป็น 2 กลุ่มหลักๆ คือ สินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งการทำ Securitization ของสินเชื่อที่อยู่อาศัย มักเรียกกันว่า “Mortgage-Backed Securities : MBS” และกลุ่มที่สองคือ การทำ Securitization ของ ลูกหนี้เช่าซื้อ หนี้เงินกู้ หรือหนี้บัตรเครดิต ซึ่งเรียกว่า “Asset-Backed Securities: ABS” □

## ความสัมพันธ์ระหว่างตลาดแรก และตลาดรองสินเชื่ออยู่อาศัย



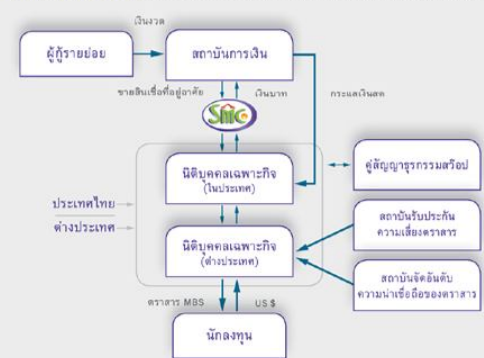
## วิธีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) ของ บตท. เป็นอย่างไร?

บตท. ซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดแรก และจะนำสินทรัพย์คือกองสินเชื่อที่อยู่อาศัย มาแปลงเป็นหลักทรัพย์โดยการออกตราสารหนี้หมุนโดยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Backed Securities : MBS) ขายให้กับนักลงทุนในประเทศและต่างประเทศในกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์นั้น กองสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะถูกโอนไปยังนิติบุคคลเฉพาะกิจ (Special Purpose Vehicle - SPV) ที่ บตท. จัดตั้งขึ้นเพื่อแยกความเสี่ยงของกองสินเชื่อที่โอนมานั้นออกจากความเสี่ยงของ บตท. และสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้สินเชื่อเดิม จากนั้นนิติบุคคลเฉพาะกิจจะทำการออกตราสาร MBS โดยใช้

## โครงสร้างพื้นฐานของการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์



## โครงสร้างของธุรกรรมการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์



กองสินเชื่อที่นิติบุคคลเฉพาะกิจได้รับโอนมาเป็นหลักประกันตราสารที่ออกโดยผู้ลงทุนในตราสารจะได้รับดอกเบี้ยและเงินต้น จากกระแสเงินสดที่เรียกเก็บ ได้จากผู้กู้อยู่อาศัยตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยทั่วไปการออกตราสาร MBS จำเป็นต้องได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ และมีกระบวนการเสริมความน่าเชื่อถือของตราสาร (Credit Enhancement) เช่น การให้สถาบันรับประกันความเสี่ยงตราสาร มารับประกันการชำระหนี้แก่ผู้ลงทุน เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ลงทุน □