

บทบาทตลาดรองกับการพัฒนาเศรษฐกิจไทย

ดร.สมชัย สัจจพงษ์

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

31 กรกฎาคม 2556



เสนอแนะอย่างมีหลักการ
ศึกษาโดยไม่หยุดนิ่ง
คนคลังที่มีคุณภาพ



หน้าที่ : เชื่อมโยงการออมและการลงทุน
เป็นตัวกลางในการจัดสรรทรัพยากรทางการเงินแก่ระบบเศรษฐกิจ

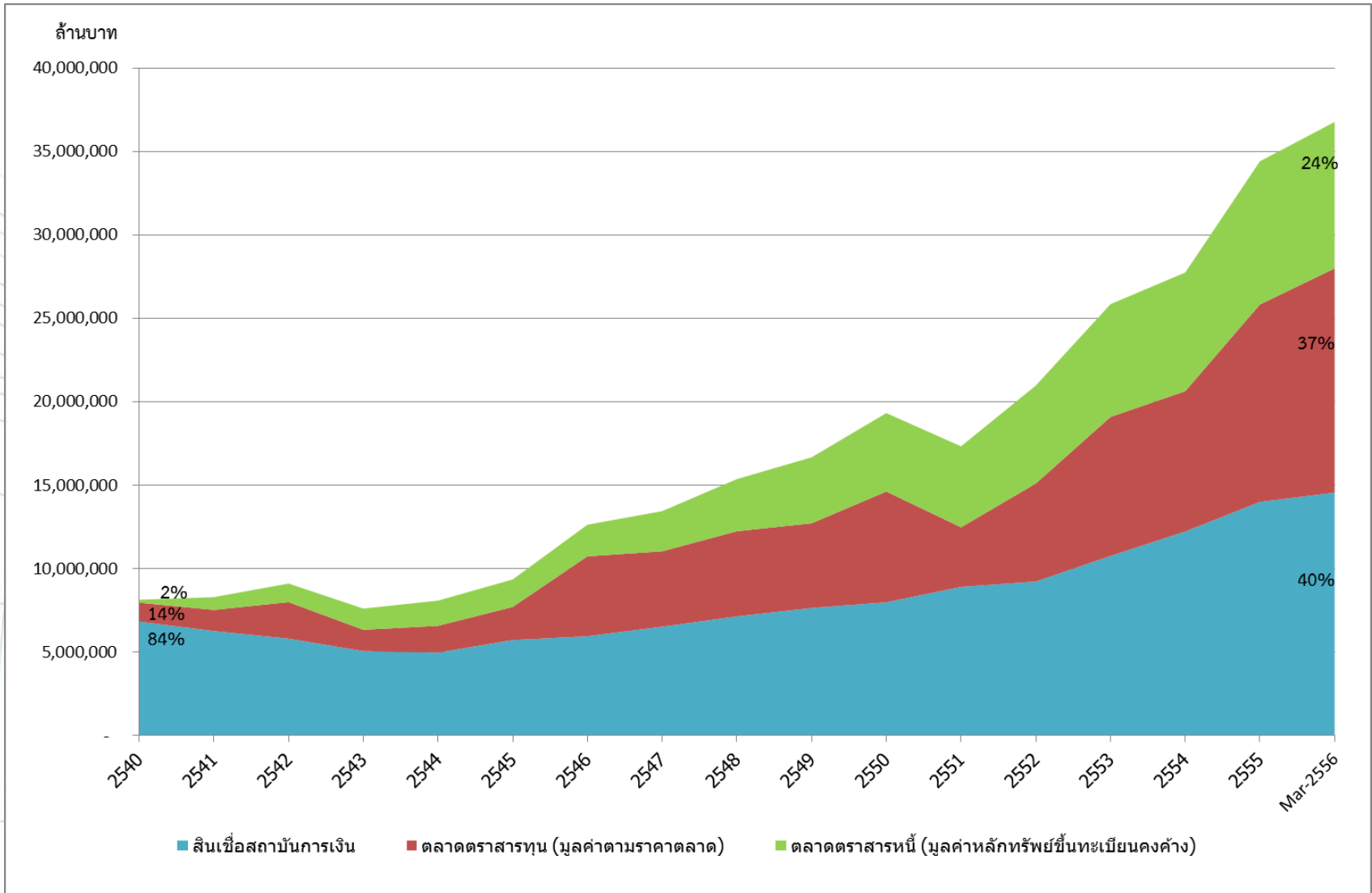


องค์ประกอบ : สถาบันการเงิน และ ตลาดเงินทุน

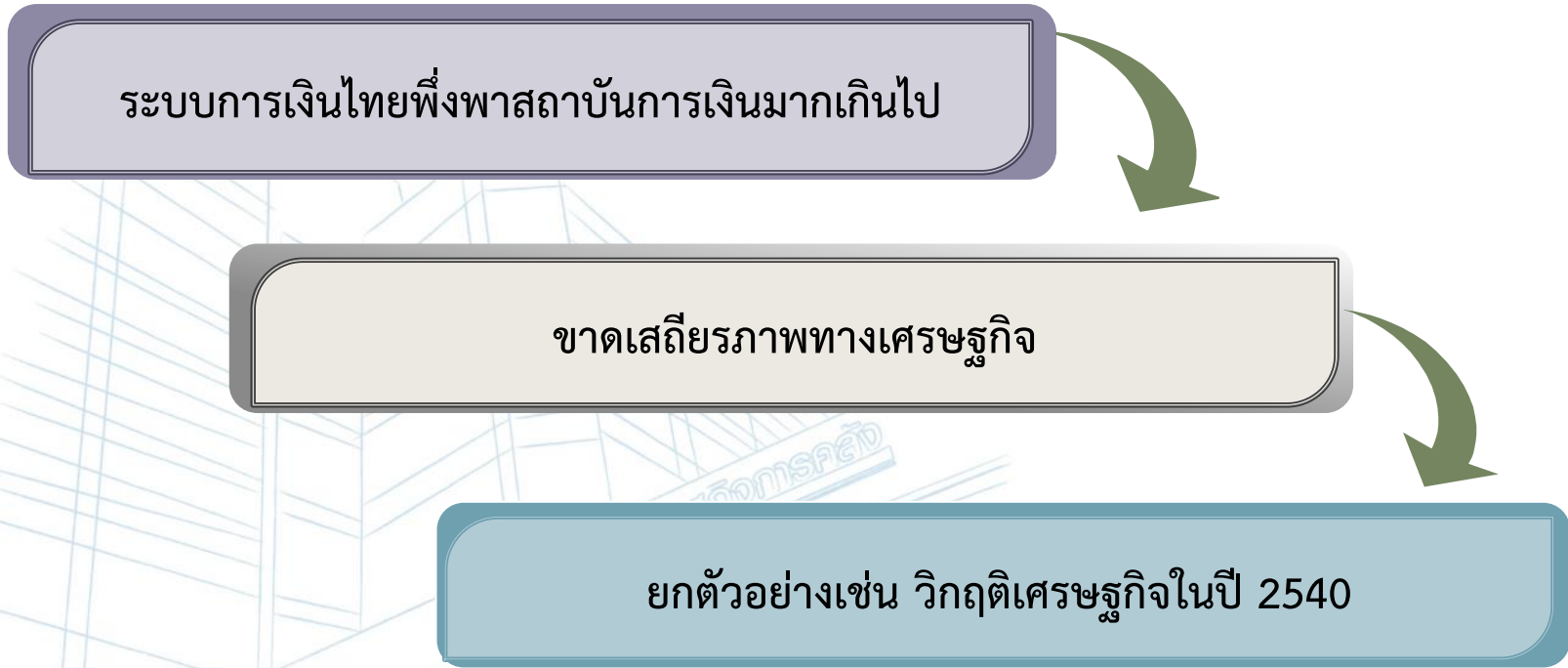
บทบาท : ก่อให้เกิดการลงทุน การผลิต การจ้างงาน
เป็นแรงขับเคลื่อนต่อการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ



ระบบการเงินไทย



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย



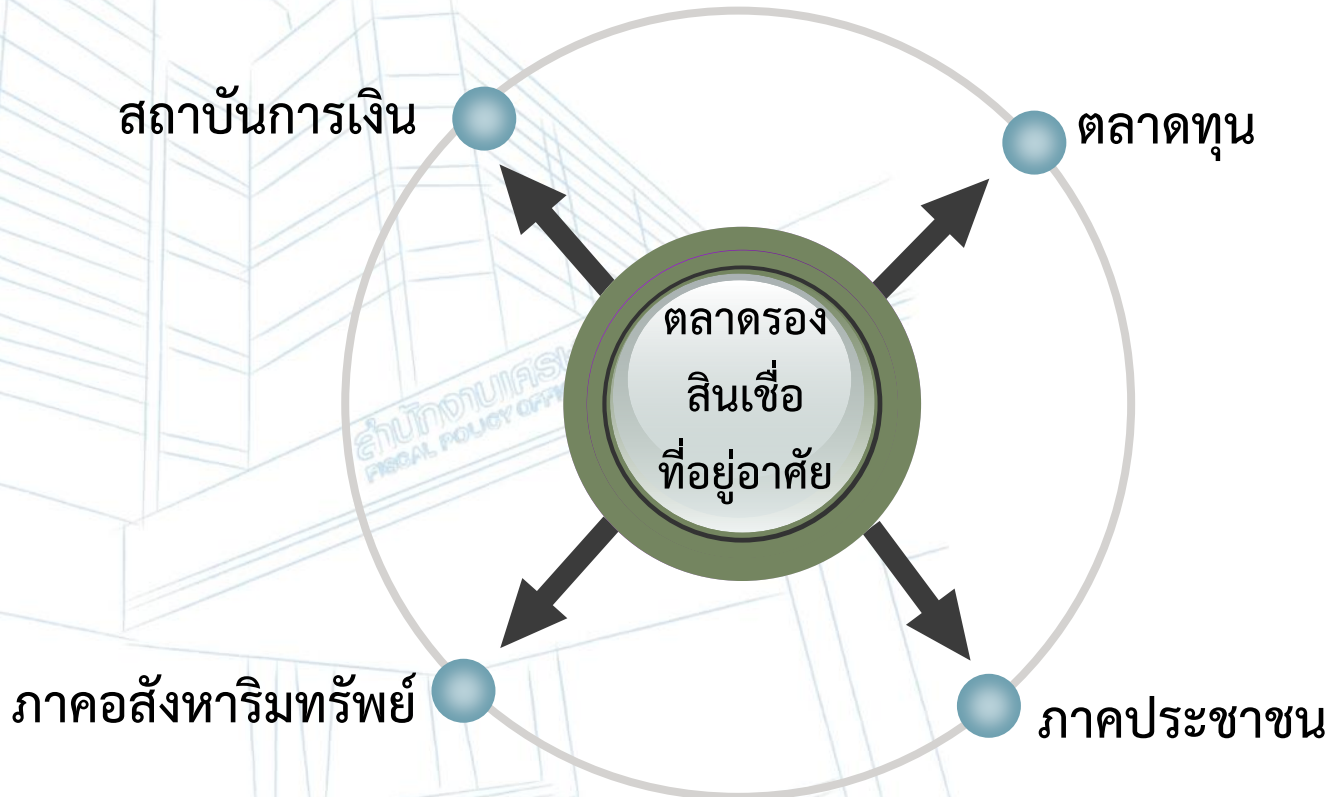
- สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่ออย่างไม่รอบคอบและมากเกินไป
- เมื่อสินเชื่อธนาคารหนึ่งกลายเป็นสินเชื่อที่ไม่ก่อรายได้ (NPL)
- ส่งผลกระทบต่อระบบลูกโซ่ต่อธนาคารอื่น ๆ
- กลายเป็นวิกฤตเศรษฐกิจในที่สุด

- จากวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 รัฐบาลจึงมีนโยบาย

พัฒนาตลาดทุนให้มีบทบาทมากขึ้น

- เพิ่มผลิตภัณฑ์ทางการเงินให้แก่นักลงทุน
- พัฒนาการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (securitization)
- เกิดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.)

- ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นประโยชน์ต่อหลายฝ่ายในระบบเศรษฐกิจ



การลดภาระของในการดำรงสัดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง ทำให้สถาบันการเงินสามารถขยายสินเชื่อใหม่ได้เพิ่มขึ้น

การเพิ่มสภาพคล่องให้แก่สถาบันการเงิน

การลดความเสี่ยงให้กับสถาบันการเงิน เนื่องจากได้ขายสินเชื่อบางส่วนให้กับ บตท.

การช่วยให้สถาบันการเงินมีต้นทุนทางการเงินต่ำและคงที่ระยะยาว ลดปัญหา Maturity Mismatch

**พัฒนาสถาบัน
การเงินไทย**

การพัฒนาผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่หลากหลายมากขึ้น

เกิดตราสารทางการเงินที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง
(Mortgage Backed Securities – MBS)
ซึ่งมีความเสี่ยงเทียบเท่าหรือใกล้เคียงกับตราสารหนี้
ประเภทอื่น ๆ แต่อาจให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าได้

พัฒนาตลาดทุน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง
ไม่ขาดตอนจากแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัย

ประชาชนสามารถเข้าถึงแหล่งสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มี
อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวได้มากและง่ายขึ้น

**พัฒนา
ภาคอสังหาริมทรัพย์
และช่วยเหลือประชาชน**

บทบาทของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ธุรกรรมหลักของ บตท. คือการจัดซื้อสินเชื่อจากตลาดแรกและการออกตราสารหนี้ที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง (Mortgage Backed Securities – MBS) หรือตราสารทางการเงินอื่น

ตั้งแต่ปี 2550 เป็นต้นมา บตท. ได้จัดซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยแล้วทั้งสิ้น 3,860 ล้านบาท และทำการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (securitization) เพื่อขายในตลาดหลักทรัพย์อย่างต่อเนื่อง คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,320 ล้านบาท

บทบาทของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ดี อัตราการเติบโตของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังถือว่าช้าอยู่ เมื่อเทียบกับประเทศในเอเชียที่มีการพัฒนาการของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่รวดเร็วกว่าประเทศไทย เช่น ฮองกง มาเลเซีย และเกาหลีใต้ เป็นต้น ซึ่งในส่วนของประเทศไทยนั้น ภาครัฐมีเป้าประสงค์ที่จะพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยให้เทียบเคียงได้กับประเทศอื่น ๆ ในภูมิภาคเอเชีย

ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในหลายประเทศในเอเชียมีการพัฒนาที่ก้าวหน้ามาก

- เขตบริหารพิเศษฮ่องกง

มีนโยบายพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังจากเกิดวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540

The Hong Kong Mortgage Corporation Limited (HKMC)

- ประเทศมาเลเซีย

ซึ่งเป็นประเทศแรกในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่มีการพัฒนาตลาดรองที่อยู่อาศัยขึ้น

Cagamas Berhad (Cagamas)

- ประเทศเกาหลีใต้

มีนโยบายพัฒนาตลาดรองเพื่อสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตัวเอง

Korea Housing Finance Corporation (KHFC)

นโยบายรัฐกับบทบาทของ บตท. ในอนาคต

ขณะนี้ สศค. กำลังศึกษาร่วมกับ บตท. ถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อเติมเต็มระบบ เพื่อให้ บตท. มีบทบาทมากขึ้น ได้แก่

การทำหน้าที่เป็น Mortgage Insurer เพื่อช่วยเหลือประชาชนรายย่อย
ที่มีเงินดาวน์ไม่เพียงพอ

การพัฒนาผลิตภัณฑ์ Reverse Mortgage เพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้สูงอายุ

การเป็นที่ปรึกษาด้านการเงิน (Financial Advisor)

การเป็นหน่วยงานเพิ่มคุณภาพสินทรัพย์ (Credit Enhancer)

การเป็น Trustee

นอกจากนั้น สศค. ยังมีนโยบายที่จะเพิ่มบทบาทให้กับ บตท. ในอนาคต ยกตัวอย่างเช่น

การผลักดันให้เกิดความร่วมมือระหว่าง บตท. และสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นๆ ให้ขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับ บตท.

กระทรวงการคลังอยู่ระหว่างการแก้ไขกฎหมายของ บตท. ให้สามารถทำธุรกรรมได้มากขึ้น แต่ยังคงอยู่ในกรอบวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งของ บตท.

การหาแนวทางเพื่อลดต้นทุนทางการเงินให้กับ บตท.

ความล้มเหลวของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ (กรณีวิกฤต subprime)

อย่างไรก็ตาม การพัฒนาอย่างก้าวกระโดดของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยขาดกฎเกณฑ์ควบคุมที่เข้มงวด ประกอบกับการปล่อยสินเชื่อภาคอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปอย่างหละหลวม ส่งผลระบบเศรษฐกิจขาดเสถียรภาพและเกิดวิกฤตในที่สุด ยกตัวอย่างเช่น กรณีวิกฤต Subprime

ความล้มเหลวของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ (กรณีวิกฤต subprime)



ธนาคารกลางของประเทศสหรัฐอเมริกาลดดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่อง



เกิดนวัตกรรมทางการเงินใหม่ ๆ ที่ซับซ้อนยากต่อการเข้าใจและมีความเสี่ยงสูง



สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือจัดอันดับผลิตภัณฑ์ทางการเงินประเภทนี้ให้มีคุณภาพดีโดยไม่ได้วิเคราะห์ถึงความเสี่ยงของสินเชื่อแต่ละชั้นอย่างละเอียด



สถาบันการเงินขยายสินเชื่อมากเกินไปและหละหลวม โดยมีสินเชื่อบางประเภทกำหนดให้ดอกเบี้ยคงที่ในระยะแรก หลังจากนั้นเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อให้ “ลูกค้ำกลุ่ม subprime” สามารถขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้



เมื่อเกิดภาวะเศรษฐกิจถดถอยประกอบกับลูกหนี้ด้อยคุณภาพซึ่งไม่สามารถชำระคืนสินเชื่อได้ ส่งผลกระทบต่อสถาบันการเงินและนักลงทุน และเกิดวิกฤตในตลาดหลักทรัพย์



ราคาอสังหาริมทรัพย์ต่ำลงเกิดปัญหาหลักประกันไม่คุ้มมูลหนี้ เกิดการถดถอยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่งผลกระทบต่อตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและระบบเศรษฐกิจทั้งหมด

ความท้าทายและปัจจัยสู่ความสำเร็จ ของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

จากบทเรียนของวิกฤต Subprime เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนของ
ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ควรมีการบูรณาการของทุกภาคส่วน ดังต่อไปนี้

พัฒนาผลิตภัณฑ์ต่างๆเพื่อเติมเต็มระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

การซื้อขายสินเชื่อโดย บตท. ควรพิจารณาเลือกสินเชื่อที่มีคุณภาพดี

อัตราดอกเบี้ยของตราสารทางการเงินที่ออกโดย บตท. ควรสะท้อนกระแสเงินสดที่จะเกิดขึ้นจริง

บตท. ควรทำความเข้าใจกับสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือให้กำหนดเกณฑ์การจัดอันดับ
ที่เป็นมาตรฐาน น่าเชื่อถือ และสะท้อนถึงคุณภาพสินเชื่อที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินควรควบคุมการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สถาบันการเงินที่ดีพึงปฏิบัติ

ความท้าทายและปัจจัยสู่ความสำเร็จ ของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ท้ายสุดแล้ว การพัฒนาของ บตท. และตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะเป็นกลไก
ในการสนับสนุนสถาบันการเงิน พัฒนาคาดทุน ส่งเสริมให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
และพัฒนาระบบการเงินและเศรษฐกิจของประเทศ