

ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศเพื่อนบ้าน

โดย พรนิภา หาชัยภูมิ

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

E-mail: pornnipa_h@smcthailand.com

ก่อนหน้านี้ ได้เคยพูดถึงตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไปแล้ว วันนี้จะขอพูดถึงตลาดรองในประเทศเพื่อนบ้าน เพื่อเปรียบเทียบว่าในประเทศอื่นนั้น ตลาดรองของเขาเป็นอย่างไรกันบ้าง

แต่ก่อนอื่นต้องขอเกริ่นว่า ตลาดรองนั้นทำหน้าที่รับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อในตลาดแรก โดยระดมเงินจากการออกตราสารหนี้ในตลาดทุนมาจัดซื้อ จึงเป็นการเพิ่มแหล่งเงินให้กับตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย แทนที่จะพึ่งพิงเฉพาะเงินฝาก ที่เป็นแหล่งเงินระยะสั้น มีอัตราดอกเบี้ยผันผวน และมีการโยกย้ายฐานเงินฝากได้ง่าย

เท่าที่ผ่านมา ตลาดรองในไทยไม่ประสบความสำเร็จนัก เนื่องจากสถาบันการเงินในตลาดแรกมีสภาพคล่องสูง มีฐานเงินกองทุนแข็งแกร่ง ประกอบกับ สินเชื่อที่อยู่อาศัยจัดเป็นสินเชื่อที่มีคุณภาพดีกว่าสินเชื่อประเภทอื่น ทำให้สถาบันการเงินต้องการเก็บสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้ทำกำไรมากกว่าที่จะขายออกไป

ประเทศเพื่อนบ้านที่จะพูดถึงวันนี้ เป็นประเทศที่มีความลึกของตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าไทย โดยพิจารณาจากยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Mortgage Debt to GDP Ratio) ได้แก่ ฮองกง (44%) มาเลเซีย (32%) และเกาหลีใต้ (25%) ในขณะที่ของไทยเท่ากับ 16%

ทั้ง 3 ประเทศ มีองค์กรเฉพาะกิจที่ทำหน้าที่ในตลาดรองเหมือนไทย ได้แก่ Cagamas ในมาเลเซีย (ก่อตั้งปี 2529) Hong Kong Mortgage Corporation (HKMC) ในฮองกง (ก่อตั้งปี 2540) และ Korea Housing Finance Corporation (KHFC) ในเกาหลีใต้ (ก่อตั้งปี 2547) โดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ของไทย ก่อตั้งขึ้นในปี 2540

เมื่อพิจารณาจากงบการเงิน ปริมาณธุรกรรม และพัฒนาการตั้งแต่เริ่มต้น จะพบว่า ทั้ง 3 องค์กรต่างประสบความสำเร็จด้วยดี

เมื่อศึกษาโมเดลธุรกิจแล้ว จะพบว่าแต่ละแห่งมีโมเดลที่แตกต่างกันค่อนข้างมาก โดยในมาเลเซียนั้น Cagamas เริ่มต้นจากการเป็นผู้ให้สภาพคล่องกับตลาดแรก มีการจัดซื้อสินเชื่อแบบมีกำหนดขายคืน เนื่องจาก

งบการเงิน (ล้านบาท)			
องค์กร	Cagamas	HKMC	KHFC
ประเทศ	มาเลเซีย	ฮองกง	เกาหลีใต้
ณ สิ้นปี	2551	2551	2550
สินทรัพย์รวม	343,778	288,765	404,049
ส่วนของทุน	25,958	25,355	19,122
กำไรสุทธิ	4,155	2,662	2,179

ที่มา: รายงานประจำปี Cagamsa HKMC และ KHFC

อัตราแลกเปลี่ยน: 9.9 THB/MYR 4.4 THB/HKD และ 0.027 THB/KRW

ตลาดแรกยังไม่ต้องการขายขาดและ Cagamas เองยังไม่ต้องการรับความเสี่ยงด้านเครดิตเอง ทั้งนี้ มีการระดมทุนโดยการออกตราสารหนี้ไม่มีหลักประกันเป็นส่วนใหญ่

จนกระทั่งเมื่อตลาดมีความพร้อมแล้ว ในปี 2547 (หลังจัดตั้ง 18 ปี) จึงเริ่มมีการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์เป็นครั้งแรก และในปี 2550 (หลังจัดตั้ง 21 ปี) จึงเริ่มมีการซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยแบบขายขาด ซึ่งได้รับการตอบสนองที่ดี นอกจากนั้น ยังได้ขยายบทบาทไปในด้านการเงินอิสลาม จนได้รับการยอมรับว่ามีความเชี่ยวชาญด้านการเงินอิสลามเป็นอย่างมาก

ด้านฮ่องกงนั้น HKMC ประสบปัญหาเดียวกับไทยที่ตลาดแรกมีสภาพคล่องสูง จึงไม่ต้องการขายสินเชื่อให้ แต่ HKMC กลับประสบความสำเร็จในการค้าประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Insurance) โดยในปี 2551 มีอัตราการค้าประกันต่อจำนวนผู้ซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากถึง 16% นอกจากนั้น ยังได้ขยายธุรกรรมไปยังต่างประเทศ ทั้งด้านการซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย การระดมเงิน และการค้าประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย และในปี 2551 ที่ตลาดขาดสภาพคล่องจากผลกระทบวิกฤติซับไพรม์ HKMC ก็ได้แสดงศักยภาพด้านการระดมเงิน โดยสามารถซื้อสินเชื่อได้มากเป็นประวัติการณ์ ถึงประมาณ 114,500 ล้านบาท

KHFC ในเกาหลีนั้น กลับไม่ต้องการซื้อสินเชื่อที่มีอยู่แล้วในตลาดแรก โดยเสนอผลิตภัณฑ์ที่มีความแตกต่างจากตลาด ได้แก่ สินเชื่อบ้านดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวสุดถึง 30 ปี แบบผ่อนชำระเป็นงวด จากเดิมที่สถาบันการเงินส่วนใหญ่เน้นให้สินเชื่อบ้านอายุ 3-5 ปี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว และจ่ายคืนครั้งเดียวเมื่อครบกำหนด ทั้งนี้ เป็นการเสนอผ่านสถาบันการเงินในตลาดแรก 21 แห่ง และสินเชื่อที่ซื้อตามมาตรฐานดังกล่าว ได้ถูกนำไปแปลงเป็นหลักทรัพย์เกือบทั้งหมด ซึ่งนับว่าประสบความสำเร็จอย่างสูง

นอกจากนั้น KHFC ยังประกอบธุรกรรมค้าประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย การค้าประกันเงินกู้ยืมเพื่อการศึกษา การแปลงเงินกู้ยืมเพื่อการศึกษาเป็นหลักทรัพย์ การเป็นทรัสต์ และมีการออกแบบผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่เพื่อเสนอผ่านสถาบันการเงินในตลาดแรก เช่น สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เป็นการลดช่องว่างของความต้องการในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยลง

กรณีของไทยนั้น ควรศึกษาสภาพแวดล้อม และความต้องการของตลาดในประเทศทั้งระบบ เพื่อทบทวนหรือกำหนดโมเดลธุรกิจตลาดรองที่เหมาะสม โดยยังคงยึดมั่นอยู่กับการให้ประชาชนเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง การรักษาระดับของกระแสเงินเพื่อรองรับการขยายตัวของสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านกลไกตลาดรองและตลาดทุน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพและลดความเสี่ยงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

.....