

ประโยชน์ของการมี Mortgage Company

โดย ดร. ดวงพร อาภาศิลป์

duangporn@smcthailand.com

Mortgage Company มีธุรกรรมหลักเป็น การให้สินเชื่อจำนอง (Mortgage loan) โดยผู้ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย จะได้รับสินเชื่อจาก Mortgage company ซึ่งมีหลักประกันเป็นการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ (ที่อยู่อาศัย) ของผู้กู้

Mortgage company หรือ บางที่เรียก Mortgage banker ทำหน้าที่ตั้งแต่เริ่มให้สินเชื่อจำนอง (เป็น Originator) ขายสินเชื่อให้นักลงทุน หรือตลาดรองสินเชื่อ และ/หรือ ให้บริการอื่นๆ เช่น ติดตามการชำระหนี้ของผู้กู้ ทำรายงานการชำระหนี้ของผู้กู้ เป็นต้น รายได้ของ Mortgage company จะมาจาก 1) ค่าธรรมเนียมการวิเคราะห์และอนุมัติสินเชื่อ (Origination fee) 2) ค่าธรรมเนียมการให้บริการ (Servicing fee) 3) กำไรจากการขายสินเชื่อ และ 4) ส่วนต่างระหว่างผลตอบแทนจากสินเชื่อ (Mortgage yields) กับต้นทุนเงินกู้ยืมของ Mortgage company ในช่วงที่ยังมีสินเชื่อในพอร์ตก่อนขาย

Mortgage company ต่างจาก ธนาคารพาณิชย์ (Commercial bank) ตรงที่แหล่งที่มาของเงินที่ใช้ในการให้สินเชื่อของ Mortgage company มาจากเงินจากการขายสินเชื่อจำนอง เงินทุนของตนเอง หรือเงินกู้ยืม ขณะที่แหล่งที่มาหลักของเงินที่ใช้ในการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์มาจากการรับฝากจากประชาชน

การที่ Mortgage company ให้สินเชื่อจำนองแก่ประชาชน โดยหาแหล่งเงินเอง ที่ไม่ได้มาจากการรับฝากประชาชน จัดเป็นการทำธุรกิจกับประชาชนแบบขาเดียว Mortgage company จึงไม่อยู่ภายใต้การควบคุมของธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ถ้าอ้างอิง พรบ.ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ธปท. จะควบคุมธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ซึ่งทำธุรกิจ 2 ขากับประชาชน คือ ให้สินเชื่อแก่ประชาชน โดยแหล่งเงินที่มาให้สินเชื่อ มาจากการรับฝากเงินของประชาชน (ทำธุรกิจ 2 ขา-ขาปล่อยสินเชื่อให้ประชาชน และขารับฝากจากประชาชน)

ขณะที่ในต่างประเทศ เช่น ประเทศสหรัฐอเมริกา Mortgage company มีการจัดตั้งมานานแล้ว และเป็นทางเลือกให้ประชาชนผู้ต้องการกู้เพื่อซื้อบ้านที่อยู่อาศัย นอกเหนือจากการกู้ผ่านธนาคารพาณิชย์ ในประเทศไทยเอง การจะมี Mortgage company ถือว่ายังอยู่ในช่วงเริ่มต้น

ผู้ที่สนใจจะทำธุรกรรมให้สินเชื่อจำนอง ต้องพิจารณาความพร้อมของตน ในการจัดหาแหล่งเงินมาให้สินเชื่อจำนอง ซึ่งแหล่งเงินปัจจุบัน อาจมาจาก 2 แหล่ง คือ ตลาดการเงิน และตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับตลาดทุนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของตลาดการเงินนั้น ถ้าสินเชื่อจำนองที่ต้องการรวบรวมขายให้นักลงทุนมีขนาดเล็ก อาทิ ต่ำกว่า 500 ล้านบาทลงมา ก็ไม่คุ้มค่าที่จะออกตราสารหนี้ (โดยมีสินเชื่อจำนองดังกล่าวหนุนหลัง) เพื่อขายให้นักลงทุน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกตราสาร ทั้งค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย และอื่นๆ ในระดับสูง ทางออกทางหนึ่ง คือนำสินเชื่อจำนองมาขายให้ตลาดรองสินเชื่อ ซึ่งปัจจุบัน มีหน่วยงานของรัฐที่มีพันธกิจที่รองรับเรื่องนี้ คือ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.)

อย่างไรก็ตาม บตท. ยังมีข้อจำกัดทางกฎหมายในปัจจุบัน คือ บตท. จะทำหน้าที่รับซื้อสินเชื่อจำนองได้เฉพาะจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ (นอกเหนือจากสถาบันการเงิน) เท่านั้น ซึ่ง บตท. จะมีข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ในการรับซื้อสินเชื่อจำนองจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่มีธุรกรรมเป็น Mortgage company

และ Mortgage company จะสามารถทยอยขายสินเชื่อบ้านที่ผ่านหลักเกณฑ์ให้ บตท. ซึ่งจะรวบรวมสินเชื่อดังกล่าว ให้เป็นกองที่มีขนาดพอสมควร แล้วทำการแปลงสินเชื่อดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารหนี้ที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยหนุนหลัง ขายนักลงทุนในตลาดทุนต่อไป

การทำธุรกรรม Mortgage company แม้จะอยู่ในช่วงเริ่มต้น แต่ถ้าธุรกรรมขยายตัวออกไปได้ จะเป็นประโยชน์ต่อผู้เกี่ยวข้องหลายกลุ่ม ดังนี้ (1) กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน จะมีทางเลือกขอกู้ผ่าน Mortgage company ได้นอกเหนือจากการกู้ผ่านสถาบันการเงินปกติ (2) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ที่พร้อมจะทำธุรกรรม Mortgage company จะสามารถให้บริการครบวงจรแก่ผู้กู้ โดยช่วยเรื่องสินเชื่อจำนอง ทำให้สามารถปิดยอดขายโครงการได้เร็วขึ้น (3) นิติบุคคลทั่วไป ที่พร้อมจะทำธุรกรรม Mortgage company จะมีรายได้จากการทำธุรกรรมสินเชื่อจำนอง (4) นักลงทุนในตลาดทุน จะมีทางเลือกเพิ่มเติมในการลงทุนในตราสารที่มีสินเชื่อจำนองหนุนหลัง (5) ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย จะสามารถทำธุรกรรมเพื่อส่งเสริมการเติบโตของตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย และตลาดทุนได้อย่างครบถ้วนต่อไป