

Mortgage Company

ทางเลือกใหม่ของคนกู้บ้าน

โดย พรนิกา หาชัยภูมิ
รองกรรมการผู้จัดการ
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
E-mail: pornnipa_h@smcthailand.com

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคมที่ผ่านมา มีบางอย่างที่สำคัญเกิดขึ้นเงียบๆ ในบ้านเรา ถ้าไม่ใช่คนในแวดวงสถาบันการเงินก็คงจะไม่ได้สังเกต นั่นคือ การบังคับใช้ พรบ.ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 เป็นการรวม พรบ.การธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 และ พรบ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 เข้าเป็นฉบับเดียวกัน

มีการพูดคุยกันหลายประเด็นเกี่ยวกับกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินฉบับนี้ แต่ที่ยังไม่ค่อยมีใครพูดถึง ก็คือ การให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ได้ขัดต่อกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินแต่อย่างใด ตรงกันข้ามที่ไม่ได้มีการประกอบธุรกิจรับฝากเงินหรือรับเงินจากประชาชนมาให้กู้ยืมเงิน

จากเดิมที่ พรบ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กำหนดว่ากิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำปกติเป็นกิจการเครดิตฟองซิเอร์ และห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ทำให้กิจการนี้กลายเป็นกิจการต้องห้ามสำหรับกิจการทั่วไป ซึ่งในปัจจุบัน กฎหมายฉบับนี้ได้ถูกยกเลิกแล้ว โดยกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน

ดังนั้น Mortgage Company หรือบริษัทที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยมีการรับจำนองที่อยู่อาศัย จึงสามารถเกิดขึ้นได้แล้ว โดยไม่ขัดต่อกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน เป็นเรื่องที่น่าสนใจสำหรับธุรกิจการคลังได้ทำการศึกษา และผลักดันการจัดตั้งมาเป็นเวลานาน เป็นส่วนหนึ่งของกรอบนโยบายเพื่อการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศ

Mortgage Company เป็นบริษัทที่วิเคราะห์และให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดแรก โดยไม่รับเงินฝากหรือกู้ยืมเงินจากประชาชน แต่จะใช้เงินทุนของตนเอง เงินจากการกู้ยืมที่ไม่ได้มาจากประชาชน หรือเงินจากการขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และจะทำหน้าที่เป็นผู้เรียกเก็บ รับชำระหนี้หรือติดตามหนี้ให้แก่สถาบันในตลาดรองอีกด้วย

ถ้า Mortgage Company สามารถขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยออกไปให้ตลาดรองได้เร็วและหลายรอบ บริษัทก็จะต้องใช้เงินทุนของตัวเองมาก เพราะจะไม่ค่อยมีสินเชื่อเหลือติดอยู่กับบริษัท แต่จะได้รายได้ค่าธรรมเนียมจากการวิเคราะห์และอนุมัติสินเชื่อ และจากการให้บริการรับชำระหนี้ (Originating Fee and

Servicing Fee) มากขึ้น ทำให้มีอัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่น่าสนใจ

ถ้าจะให้ครบถ้วนกระบวนการความ ก็ต้องอธิบายต่อไปว่า เงินที่ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยนำมาซื้อสินเชื่อจาก Mortgage Company จะมาจากการระดมเงินจากตลาดทุน ไม่ว่าจะเป็นการออกพันธบัตรหรือการแปลงสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักทรัพย์ (Securitization) เพื่อขายให้กับนักลงทุน เป็นการนำเงินจากตลาดทุนมาปล่อยให้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยนั่นเอง

นี่ลองมาดูกันสักตัวอย่างดีกว่า สมมติว่า มีบริษัทใหญ่ที่มั่นคงแห่งหนึ่ง ต้องการให้สวัสดิการสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับพนักงาน แต่มีงบประมาณไม่เพียงพอ การจัดตั้ง Mortgage Company ของบริษัทก็น่าจะเป็นทางเลือกที่ดี เพราะไม่ต้องใช้เงินมาก โดยอาจจะให้เงินกู้สวัสดิการ เฉพาะส่วนที่พนักงานขาดเงินดาวน์ ที่เหลือก็ให้ผ่าน Mortgage Company ซึ่งจะนำสินเชื่อนั้นไปขายต่อให้ตลาดรอง และยังอาจจะให้กู้เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ช่วยให้พนักงานไม่ต้องรับความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยผันผวนในอนาคต

นอกจากนั้น บริษัทยังจะได้รับค่าธรรมเนียมจากการอนุมัติสินเชื่อและบริการเรียกเก็บหนี้ ซึ่งไม่ได้เป็นงานที่ยุ่งยาก เพราะใช้การหักเงินเดือนแทนการเรียกเก็บหนี้แต่ละรายได้ รายได้ส่วนที่เหลือหลังหักค่าใช้จ่าย หากไม่เก็บไว้ ก็อาจจะจ่ายคืนให้กับพนักงานที่กู้ หรือเก็บไว้เป็นสวัสดิการได้อีกต่างหาก

ด้านตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่จะรับซื้อสินเชื่อจาก Mortgage Company จะต้องกำหนดมาตรฐานต่างๆ เช่น มาตรฐานของ Mortgage Company การวิเคราะห์สินเชื่อ การประเมินราคาหลักประกัน มาตรฐานสัญญาและเอกสารประกอบ ลักษณะเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และอายุเงินกู้ เพื่อให้มั่นใจว่าคุณภาพและมาตรฐานของสินเชื่อนั้น เหมาะสมกับการนำไปแปลงเป็นหลักทรัพย์เพื่อขายให้กับนักลงทุน โดยในการออกหลักทรัพย์ อาจจะมีการค้าประกันกระแสเงินจ่ายของหลักทรัพย์นั้นเพิ่มเติม เพื่อให้ให้นักลงทุนมีความมั่นใจมากขึ้น

ขณะนี้บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยกำลังดำเนินการกำหนดมาตรฐานต่างๆ และศึกษากฎหมาย กฎ ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดตั้ง Mortgage Company ราบรื่นและมีประสิทธิภาพมากที่สุด ให้สามารถรับซื้อสินเชื่อจาก Mortgage Company ได้โดยเร็ว ซึ่งคาดว่าเราจะได้เห็น Mortgage Company ในเร็วๆ นี้

ในช่วงที่มีข่าวออกมาเรื่อยๆ ว่าธนาคารมีแนวโน้มจะปรับอัตราดอกเบี้ย MLR สูงขึ้น เพราะธนาคารมีระดับความเสี่ยงจาก NPL โดยรวมสูงขึ้น และสภาพคล่องลดลง อาจจะทำให้คนกู้บ้านที่ไม่เกี่ยวข้องเลยต้องได้รับผลกระทบไปด้วย การมี Mortgage Company ขึ้นมา จึงอาจจะเป็นทางเลือกใหม่ที่คนกู้บ้านบอกว่า “ใช่เลย” ก็ได้