

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านคืออะไร?

โดย พรนิภา หาชัยภูมิ

รองกรรมการผู้จัดการ

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้าน

E-mail: pornnipa_h@smcthailand.com

วันนี้ขอเริ่มต้นด้วยเครื่องหมายคำถามกับคำว่าบริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้าน เพราะเชื่อว่ายังมีคนน้อยมากที่รู้จัก ยิ่งในระยะหลังๆ มีคำนี้ไปโผล่แถวๆ คำว่าแฟนนี่ เมเป็นครั้งคราว อาจทำให้งงเข้าไปใหญ่ เลยขออนุญาตเล่าสู่กันฟังสักหน่อย

บริษัทตลาดรองสินเชื่อบ้านเป็นรัฐวิสาหกิจ ประเภทสถาบันการเงิน มีกระทรวงการคลังถือหุ้นทั้งหมด จัดตั้งขึ้นตั้งแต่ปี 2540 เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อบ้าน และกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อบ้าน

ตลาดรองสินเชื่อบ้านคืออะไร ก็คงต้องเริ่มจากตลาดแรกก่อน ตลาดแรก คือ ตลาดที่ให้สินเชื่อบ้านโดยตรงกับผู้กู้ เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ รวมถึง นิติบุคคลอื่นๆ ที่มีการให้สินเชื่อบ้านด้วย ส่วนตลาดรอง ก็คือ ตลาดที่มีการนำสินเชื่อบ้านมาขายต่อนั่นเอง

ทำไมต้องมีตลาดรองสินเชื่อบ้าน มองเผินๆ เหมือนจะไม่จำเป็น มีแค่ตลาดแรกก็พอแล้ว เพราะทุกวันนี้ ธนาคารก็แข่งขันกันให้สินเชื่อบ้าน มีโปรโมชั่นสรวัด ดอกเบี้ยก็ไม่แพง แต่ถ้ามองให้ลึกลงไปอีกนิด จะเห็นว่า มันเป็นปัญหาเรื่องโครงสร้าง ที่อาจจะเป็นปัญหากับหลายฝ่ายได้ โดยเฉพาะกับประชาชนที่ต้องกู้สินเชื่อบ้าน

การให้สินเชื่อบ้านในปัจจุบัน เป็นการพึ่งพาระบบเงินฝาก โดยนำเงินฝากระยะสั้นๆ มาปล่อยกู้สินเชื่อบ้านที่มีระยะยาว ทำให้เกิดความไม่สอดคล้องกัน ถ้าเงินฝากมีความผันผวน จะทำให้สถาบันการเงินมีความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง เพราะไม่สามารถจะเรียกเงินคืนจากผู้กู้บ้านได้ก่อนกำหนด และยังมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยอีกด้วย ซึ่งในกรณีหลัง สถาบันการเงินได้แก้ปัญหาโดยการคิดดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านเป็นแบบลอยตัว ทำให้ผู้กู้บ้านเป็นผู้รับความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยแทน

ตลาดรองจะทำให้สินเชื่อบ้านกลายเป็นสินค้าตัวหนึ่งที่สามารถซื้อขายได้ ช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงิน ยิ่งถ้ามีการนำสินเชื่อบ้านนั้นมาแปลงเป็นหลักทรัพย์ เพื่อขายให้กับนักลงทุน โดยกระบวนการ Securitization จะทำให้มีกระแสเงินจากตลาดทุนเข้าสู่ตลาดสินเชื่อบ้านอย่างสม่ำเสมอ เป็นการเพิ่มแหล่งเงินให้กับตลาดสินเชื่อบ้านอีกทางหนึ่ง ในที่สุด คนก็จะกู้บ้านได้ง่ายขึ้น ด้วยดอกเบี้ยที่ถูกลง

แฟนนี่ แม่และเฟรดดี แม่คนที่เพิ่งถูกทางการสหรัฐอเมริกาไป ก็มีการทำธุรกรรมตลาดรองในลักษณะเดียวกันกับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งตลาดรองในสหรัฐถือได้ว่าประสบความสำเร็จอย่างสูง เรียกได้ว่าสินเชื่อบ้านเกือบทั้งหมดในสหรัฐ ต้องเกี่ยวข้องกับตลาดรองไม่ว่าทางใดก็ทางหนึ่ง เช่น ถูกขายต่อ ถูกนำไปหนุนหลังตราสารหนี้หรือตราสารอนุพันธ์ต่างๆ หรือถูกค้าประกัน เป็นต้น

การกู้บ้านเลยเป็นเรื่องง่ายมากสำหรับคนสหรัฐ เพราะไม่ว่าจะกู้อย่างไร ก็สามารถขายออกไปเพื่อแปลงเป็นตราสารหนี้ หรือตราสารอนุพันธ์หลากหลาย ออกไปขายในตลาดทั่วโลกได้ จนเป็นสาเหตุของการลดมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อในตลาดแรก เกิดฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ และเกิดวิกฤติซับไพร์มที่ส่งผลกระทบต่อรุนแรงไปทั่วโลกอย่างทุกวันนี้

ถ้าพูดถึงไทยแล้ว ธุรกรรมตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ถือได้ว่าแทบจะยังไม่เกิดเลย ปัจจุบันบริษัทตลาดรองฯ มีเงินลงทุนในสินเชื่อบ้านที่ซื้อมาจากตลาดแรกเพียงประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งน้อยมากเมื่อเทียบกับยอดสินเชื่อบ้านของทั้งระบบประมาณ 1.5 ล้านล้านบาท

ที่ผ่านมา ยากมากที่จะให้สถาบันการเงินขายสินเชื่อบ้านออกมา เพราะว่าสภาพคล่องในระบบเงินฝากยังคงล้นตลาด สถาบันการเงินต้องแข่งขันกันให้สินเชื่อเพื่อลดสภาพคล่อง อีกทั้ง ขนาดของทรัพย์สินยังเป็นตัวกำหนดภาพลักษณ์ของสถาบันการเงินด้วย เรียกว่ายิ่งใหญ่ยิ่งดี การขายสินเชื่อออกมาก็คงเป็นเรื่องที่สวนกระแสอย่างมาก

ภารกิจของบริษัทตลาดรองฯ ในการแปลงสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลักทรัพย์ เป็นตัวกำหนดให้บริษัทต้องคัดซื้อเฉพาะสินเชื่อที่มีคุณภาพดีเท่านั้น นอกจากนั้น ยังมีข้อกำหนดในเรื่องมาตรฐานและฐานข้อมูลในเรื่องต่างๆ ที่ดี เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุน และสามารถกำหนดราคาของหลักทรัพย์ได้

อย่างไรก็ตาม ระบบการเงินของไทยเริ่มก้าวเข้าสู่บริบทใหม่ จากกฎ กติกาใหม่ที่เกิดขึ้นมากมาย ในระยะหลังๆ รวมทั้งสภาพคล่องในระบบเงินฝากเริ่มลดลง และแหล่งเงินทุนระยะยาวมีการเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จะเป็นตัวช่วยกระตุ้นให้กลไกของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เกิดขึ้นได้เร็วขึ้น บริษัทตลาดรองฯ จึงมีภารกิจใหญ่หลวงที่จะทำให้มันเกิดขึ้น

ดังนั้น แทนที่จะหวังว่า จะเกิดวิกฤติซับไพร์มเหมือนในสหรัฐ เราควรจะหวังว่า ทำอย่างไร บริษัทตลาดรองฯ จึงจะผลักดันให้กลไกตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่า ซึ่งจะได้เล่าในโอกาสต่อไป

.....