

ปีพ.ศ.2544 กระทรวงการคลังได้มีการดำเนินการศึกษาการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(Mortgage Company) โดยความร่วมมือระหว่าง สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง(สศค.)กระทรวงการคลังและบริษัทตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(บตท.)เพื่อเสนอให้กระทรวงการคลังพิจารณาให้ความเห็นชอบ ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางการฟื้นฟูเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศ ในขณะนั้น การจัดตั้งบริษัทสินเชื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นกลไกตอบสนองนโยบายด้านที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนการพัฒนาตลาดรองที่ดำเนินการโดยบตท.ให้สามารถดำเนินการตามแผนบูรณาการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์(Securitization)และเพื่อเพิ่มสภาพคล่องให้กับระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย งานวิจัยฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย(บริษัทสินเชื่อฯ)ในไทย โดยใช้แนวทางการดำเนินงานของบริษัทสินเชื่อฯในสหรัฐอเมริกา(สหรัฐฯ) เป็นกรอบแนวคิด เนื่องจากมีการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯขึ้นเป็นครั้งแรก การวิจัยแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 การทบทวนเอกสารเพื่อหาความแตกต่างของสถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างไทยกับสหรัฐฯ ส่วนที่ 2 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง คือ กลุ่มนักวิชาการ/ผู้ทรงคุณวุฒิ กลุ่มผู้เชี่ยวชาญด้านสถาบันการเงิน และกลุ่มผู้กำกับดูแล เพื่อสัมภาษณ์ถึงความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ

ผลการวิจัยสามารถสรุปออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 จากการทบทวนเอกสาร ผู้วิจัยพบว่า สถานการณ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยกับสหรัฐฯ มีความคล้ายคลึงกันในเรื่อง 1)ภาพรวมโครงสร้างระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย 2)การพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยการผลักดันจากภาครัฐบาล และ3)วัตถุประสงค์การพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย แต่มีความแตกต่างกันในเรื่อง 1)วิธีการระดมเงิน 2)ลักษณะตลาดทุน 3)สาเหตุการพัฒนาตลาดรองจากพื้นฐานสภาพท้องถิ่น และ4)ระบบมาตรฐานจากการพัฒนาระบบตลาดรอง

ส่วนที่ 2 จากการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจบริษัทสินเชื่อฯในไทย พบว่า บริษัทสินเชื่อฯยังไม่มีความเป็นไปได้ในการจัดตั้งและดำเนินธุรกิจ เนื่องจากมีข้อจำกัด ดังนี้ 1)ไม่มีความพร้อมของตลาดทุนรวมถึงระบบตลาดรอง 2)บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมได้ 3)บริษัทสินเชื่อฯไม่สามารถแข่งขันด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินได้ 4)ขาดแคลนความพร้อมด้านเทคโนโลยีและระบบที่เป็นมาตรฐานสำหรับการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันทางการกำลังแก้ไขข้อจำกัดด้านกฎหมายและนำส่งร่างที่แก้ไขต่อกฤษฎีกา บริษัทสินเชื่อฯก็สามารถจัดตั้งและดำเนินการได้ตามกฎหมายดังกล่าว นอกจากนี้ พบการเสนอแนวทางนอกเหนือการจัดตั้งบริษัทสินเชื่อฯ ได้แก่ 1)แนวทางการจัดตั้ง Mortgage Broker และ2)แนวทางการจัดตั้ง Mortgage Bank

จากผลการศึกษาดังกล่าว มีข้อเสนอแนะดังนี้ 1)บริษัทสินเชื่อฯควรสามารถระดมเงินจากการขายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับทั้งสถาบันการเงินในระบบตลาดรอง(บตท.)หรือผู้รับซื้อรายอื่นทั่วไป 2)กลุ่มเป้าหมายของบริษัทสินเชื่อฯอาจเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีเงื่อนไขการให้กู้ต่างไปจากรธนาคารพาณิชย์ 3)บริษัทสินเชื่อฯที่จัดตั้งจะถูกกำหนดกฎ ระเบียบ ขั้นตอน และมาตรฐานการให้กู้ผ่านเงื่อนไขการรับซื้อจากบตท.หรือผู้รับซื้ออื่น 4) ทางการควรเข้ามาควบคุมการดำเนินธุรกิจของบริษัทสินเชื่อฯ เช่นเดียวกับสถาบันการเงิน เนื่องจากบริษัทสินเชื่อฯดำเนินการบูรณาการร่วมกับประชาชน 5)บริษัทสินเชื่อฯต้องเน้นการบริการและเข้าถึงลูกค้า

In 2001, the Ministry of Finance had studied the establishment of the Mortgage Company by the Fiscal Policy Office, the Ministry of Finance, and Secondary Mortgage Corporation, to be submitted for approval by the Ministry of Finance, in order to revive the real estate business in the country. The aim of the Mortgage Company was to be a mechanism to serve the housing policy and to support the development of the secondary mortgage market operated by Secondary Mortgage Corporation, and to enable the corporation to carry out securitization and to increase liquidity of residential mortgages. The purpose of this study was to investigate the feasibility of the establishment and operation of Mortgage Company in Thailand based on the operational model of Mortgage Companies in the United States, as it was the country in which the Mortgage Company was first founded. The present research is divided into two parts. The first part was document analysis to determine the differences between the mortgage situations in Thailand and in the United States; the second part involved interviews of related experts including academics, financial specialists, and regulators to obtain data regarding the feasibility of establishing and operating a Mortgage Company.

The findings of the study is divided into two parts as follows:

Part 1: According to the document analysis, it was found that mortgage situation in Thailand is similar to that in the United States in the following aspects: 1) overall structures for housing finance, 2) development of financial systems for mortgage with support from the public sector, and 3) objectives of the development of financial systems for mortgage. However, there are a number of differences including 1) funding, 2) nature of capital markets, 3) factors underlying the development of the secondary market due to local conditions, and 4) standard for the development of the secondary market.

As regards the second part of the study, the interviews of related experts revealed that Mortgage Company was not yet feasible in Thailand due to the following limitations: 1) lack of readiness of the capital markets and secondary market systems, 2) inability of the Mortgage Company to find appropriate sources of funds, 3) inability of the Mortgage Company to compete with financial institutions, and 4) lack of readiness in terms of technology and standard for mortgages. However, at present, the government is trying to deal with legal restrictions and propose a revised draft to the royal decree so as to enable the Mortgage Company to be established and operate legally. Besides, additional proposals to establish mortgage brokers and mortgage banks have also been made.

Based on the study findings, the following recommendations have been made. First, the Mortgage Company should raise funds from the sale of mortgages in the secondary market or general purchasers. Second, the target group of the Mortgage Company should be a group of customers with a form of loans different from that of Commercial Banks. Third, the Mortgage Company should be established with rules, regulations, steps, and standards of loans under the term of purchase from the secondary mortgage market or other purchasers. Fourth, the government should regulate the operation of the Mortgage Company just like other financial institutions as it has transactions with the general public. Finally, the Mortgage Company needs to emphasize the services and access to customers.