

# T 159866

วิชานิวรอน แพทย์ดี : การวิเคราะห์ทางเลือกในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์เพื่อการระดมทุนด้านเคหา  
การของธนาคารอาคารสงเคราะห์.( AN ANALYSIS OF SECURITIES ALTERNATIVES FOR  
MOBILIZATION OF GOVERNMENT HOUSING BANK'S HOUSING FUNDS). อ.ที่ปรึกษา : รศ.ดร.  
ชวลิต นิตยะ , อ.ที่ปรึกษาร่วม : คุณสิริวัฒน์ พรหมบุรี, 106 หน้า . ISBN 974-17-5919-3

จากการที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นธนาคารที่มุ่งเน้นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนเป็นหลักนั้น ทำให้ธนาคารฯ จำ  
เป็นต้องจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อให้เพียงพอกับความต้องการของประชาชน และจากปัญหาเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2540 ทำให้รัฐ  
บาลมีนโยบายพัฒนาการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์เพื่อใช้เป็นทางเลือกในการระดมทุน

จากการวิจัยในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อวิเคราะห์ทางเลือกในการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ระหว่างแนวทางที่ธนาคารฯ  
เป็นผู้ดำเนินการทำSecuritizationเอง กับแนวทางที่ธนาคารฯขายกลุ่มสินเชื่อให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย(บตท.)เพื่อ  
การแปลงสินทรัพย์ต่อไป ในการศึกษาครั้งนี้ ศึกษาโครงสร้างในการทำSecuritization และสถานะทางการเงินก่อนและหลังการทำ  
Securitization โดยวิเคราะห์จากอัตราส่วนทางการเงิน โดยใช้ข้อมูลงบการเงินของธนาคารฯปี พ.ศ. 2545 เปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2546  
และวิเคราะห์ด้านเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงตามมาตรฐาน

ผลจากการวิจัยสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างการทำ Securitization พบว่าโครงสร้างที่เหมาะสมคือการขายให้กับ บตท. เนื่องจากการทำ  
Securitization นั้นมีขั้นตอนการดำเนินงานที่ซับซ้อน ธนาคารฯ ไม่มีความรู้ด้านการทำSecuritization ตลอดจนด้านกฎหมายและภาษี  
เช่น พระราชบัญญัติตลาดรองฯ พระราชกำหนดตลาดรองฯ นั้นไม่เอื้ออำนวยต่อธนาคารฯ
2. กรณีธนาคารฯ ดำเนินการทำ Securitization เอง ณ อัตราดอกเบี้ย ณ ปัจจุบัน ผลตอบแทนยังไม่คุ้มที่จะลงทุน  
ควรนำกลุ่มสินเชื่อที่ให้อัตราผลตอบแทนสูงกว่ามาทำการแปลงสินทรัพย์ฯ แทน
3. กรณีธนาคารฯขายกลุ่มสินเชื่อให้ บตท.นั้น ทำให้ธนาคารเกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเงินดังนี้ มีสภาพคล่องเพิ่ม  
ขึ้น ด้านการมีเงินทุนอย่างเพียงพอเพิ่มขึ้น แต่ความสามารถในการทำกำไรลดลง ซึ่งเป็นในระยะสั้นๆ เท่านั้น หากธนาคารฯ นำเงินที่  
ได้จากการขายกลุ่มสินเชื่อไปปล่อยสินเชื่อ จะทำให้ความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น
4. ด้านเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงมาตรฐานของธนาคารดีขึ้น เนื่องจากธนาคารฯได้ขายกลุ่มสินเชื่อออกไป ทำให้  
ธนาคารฯ สามารถปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น และพบว่าถ้าธนาคารฯรับชำระหนี้จาก บตท.เป็นเงินสดนั้น ธนาคารฯ จะมีอัตราส่วนเงินกองทุนฯ  
สูงขึ้นกว่าการรับชำระหนี้โดยพันธบัตร

จากผลการวิจัยสรุปได้ว่า การทำ Securitization นั้นเป็นทางเลือกที่เหมาะสมต่อธนาคารอาคารสงเคราะห์ซึ่งมีปริมาณสินเชื่อ  
อยู่เป็นจำนวนมาก สามารถทำให้ธนาคารมีสภาพคล่องขึ้น รวมทั้งเพิ่มช่องทางการระดมทุนอีกช่องทางหนึ่ง นอกเหนือจากการระดม  
ทุนจากแหล่งเงินทุนที่เคยปฏิบัติมา ทั้งยังแก้ปัญหาความไม่สอดคล้องของระยะเวลาการระดมทุนระยะสั้นมาปล่อยกู้ระยะยาว ปัญหา  
ทางด้านสภาพคล่อง ตลอดจนปัญหาด้านเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงมาตรฐานที่ต้องดำรงไว้ ซึ่งหากธนาคารฯ สามารถการดำเนินงาน  
ที่มีประสิทธิภาพแล้ว ย่อมหมายถึงความสามารถในการทำกำไรสูงขึ้น ความสามารถในการจัดสรรเงินทุน นอกจากปัญหาข้างต้นแล้ว  
ธนาคารฯ ต้องคำนึงถึงปัญหาด้านการบริหารจัดการธนาคารด้วย ได้แก่ การบริหารต้นทุนการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยงด้าน  
เครดิต ซึ่งเป็นความเสี่ยงสูงสุดของธนาคาร หากธนาคารฯ คำนึงถึงและมีความสามารถบริหารจัดการที่ดี จะก่อให้เกิดประสิทธิภาพ  
และประสิทธิผลแก่ธนาคารต่อไป

# # 4574617025 : MAJOR HOUSING

KEY WORD : SECURITIZATION / ALTERNATIVE / HOUSING

**TE 159866**

RATCHANEewan BHADDEE: AN ANALYSIS OF SECURITIES ALTERNATIVE  
FOR MOBOLIZATION OF GOVERNMENT HOUSING BANK'S HOUSING FUNDS.

THESIS ADVISOR : PROF. CHAWALIT NITAYA, Ph.D. , THESIS CO- ADVISOR MR.  
SIRIWAT PHORMBURI., 106 pp. ISBN 974-17-5919-3

Since Government Housing Bank (GHB) aims mainly to provide housing funds for the public, the bank is required to seek enough funding to meet the needs of the public. In addition, the 1997 economic crisis caused the government to set up a policy to develop securitization for mobilization of housing funds.

The objective of the study is to analyze alternatives in securitization by comparing the securitization performed by the bank itself and that by Secondary Mortgage Corporation (SMC) to whom the bank sold its mortgage loans. The study explores not only the structure for securitization but also the financial status prior to and after securitization. This was done by analyzing the formal financial ratio. That is, the GHB's financial data in 2002 was compared with those in 2003. In addition, the financial aspect of the Bank for International Settlement (BIS) was analyzed.

The result of the study can be summarized as follows:

1. Regarding the structure for securitization, it was found that SMC was the better choice since the securitization procedures were complex and GHB's staffs lacked skills in this field. Moreover, legislatures and tax laws did not support the bank.
2. Due to the low interest loan rate, it was not profitable for GHB to perform securitization by itself. Instead, it should aim at other more profitable loans.
3. In the case that GHB sold its loans to SMC, the bank's liquidity and capital would be increased, but its capacity in making profits would be reduced. However, if GHB offered more loans by spending money obtained from selling loans to SMC, it would increase its profits.
4. The BIS was improved because of the fact that GHB sold its loans and therefore was able to offer more loans to the public. It was also found that as SMC paid in cash, GHB had higher funding than paying by notes.

It could be concluded from the study that securitization benefited GHB which had a number of loans. It improved GHB's liquidity and offered another way for fund raising. Moreover, it solved the mismatch between the short-term fund raising and the long-term loan as well as the problem concerning liquidity and security funds. If GHB has effective management, it will increase its capacity in making profits and organizing funds. Also, GHB needs to observe its administrative management such as the management in the operation cost and the credit risk which is the greatest risk for the bank. A well-organized management will result in higher effectiveness and efficiency.