

ตลาดแรก-ตลาดรอง.....พระเอก-พระรอง สินเชื่อบ้าน

โดย ดร.ดวงพร อาภาศิริลป

กรรมการและผู้จัดการ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

duangporn@smcthailand.com

ท่านผู้อ่านส่วนใหญ่คงเคยกู้ซื้อบ้าน คอนโด ทาวน์เฮ้าส์ โดยติดต่อขอกู้จากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินประเภทอื่น สถาบันการเงินที่วิเคราะห์และปล่อยเงินกู้หรือสินเชื่อดังกล่าว อาจเรียกได้ว่าเป็น “ตลาดแรก” ของผู้กู้ เพราะเป็นสถาบันที่ผู้กู้ติดต่อเป็นครั้งแรก เพื่อให้ได้เงินกู้ที่อยู่อาศัยมา

เมื่อมีตลาดแรกแล้วไม่ได้จบตรงนั้น ยังมีตลาดอีกประเภทหนึ่ง ที่ช่วยสนับสนุนตลาดแรก และเมื่อยกให้ตลาดแรกเป็นพระเอก ตลาดที่เป็นพระรองหรือตัวช่วยจึงอาจเรียกได้ว่าเป็น **ตลาดรอง** ซึ่งเมื่อจำกัดเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัย เลยเรียกว่า “**ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย**” ตลาดรองสินเชื่อฯ ไม่ได้ทำหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อแบบตลาดแรกแต่จะรับซื้อสินเชื่อจากพระเอกในตลาดแรกมาอีกทอดหนึ่ง

บทบาทของพระรอง หรือ ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำอะไรนั้น โดยทางหลักการบทบาทหนึ่งคือ จะช่วยเสริมสภาพคล่องให้ตลาดแรกหรือสถาบันการเงิน เพราะสถาบันการเงินที่ถูกควบคุมโดย ธปท. จะมีข้อจำกัดว่า ด้วยเงินกองทุนที่มีอยู่จำนวนหนึ่งจะปล่อยสินเชื่อได้ไม่เกิน 11.76 เท่าของเงินกองทุน ทั้งนี้เพื่อเป็นการควบคุมความเสี่ยงของสถาบันการเงินให้อยู่ในกรอบ ดังนั้น ตัวอย่างสถาบันการเงินมีเงินกองทุน (*ส่วนประกอบหลักคือ ทุนชำระแล้ว + กำไรสะสม*) อยู่ 1,000 ล้านบาท ก็ปล่อยสินเชื่อได้ไม่เกิน 11,760 ล้านบาท ถ้าสถาบันการเงินในตลาดแรกต้องการปล่อยสินเชื่อเกินกว่าจำนวนดังกล่าว ก็จะมีทางเลือกว่าต้องเพิ่มเงินกองทุน (*หรือคิดง่ายๆ คือเพิ่มทุน*) ซึ่งก็เป็นภาระของผู้ถือหุ้น กับอีกทางเลือกหนึ่ง ก็คือ สถาบันการเงินในตลาดแรกขายสินเชื่อออกไปให้ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พระรองก็จะได้มาช่วยได้ ถ้าขายสินเชื่อไปสัก 3,000 ล้านบาท จาก 11,760 ล้านบาท นอกจากได้เงินสดมา 3,000 ล้านบาทแล้ว สถาบันในตลาดแรกก็ปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ 3,000 ล้านบาทเช่นกัน และสินเชื่อที่ปล่อยใหม่ ยิ่งในช่วงอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น น่าจะได้ผลตอบแทนเพิ่มขึ้นด้วย

อีกบทบาทหนึ่ง ที่ตลาดรองฯ จะช่วยผู้กู้บ้านอย่างเราท่านได้โดยตรง ก็คือ เพิ่มทางเลือกสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เพราะตลาดรองฯ ยอมแบกรับความเสี่ยงดอกเบี้ยผันผวน โดยการร่วมมือกับพระเอกสถาบันการเงิน ให้สินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1-5,7 ปี หรือนานกว่า ซึ่งถ้าผู้กู้บ้านต้องการความแน่นอนในภาระการจ่ายเงินผ่อนบ้าน ก็สามารถเลือกสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ได้ สำหรับข้อดี ข้อเสีย การกู้บ้านอัตราดอกเบี้ยคงที่ ขอเก็บไว้เขียนแยกเป็นอีกตอน

องค์กรที่ทำหน้าที่ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ปัจจุบันในไทยมีเพียงแห่งเดียว เรียกว่า “**บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย**” ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ ถือหุ้นโดยกระทรวงการคลัง บริษัทมีพันธกิจชัดเจนคือ ส่งเสริมการเจริญเติบโตของตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย พัฒนาตลาดทุน และช่วยให้ประชาชนสามารถกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะยาวได้มากขึ้น ภาพปัจจุบัน คือ สินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดแรกมีประมาณ 770,000 ล้านบาท แต่พระรองยังมีบทบาทช่วยตลาดแรกได้น้อยมาก

ทำไมพระเอกในตลาดแรกไม่สนตัวช่วย ในอดีตที่ผ่านมา ทั้งที่ตัวช่วยก็อยู่มาถึง 10 ปีแล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะพระเอกมีทุนเพียงพอ ยังปล่อยสินเชื่อได้ ยิ่งในช่วงที่มีปัญหาหนี้เสีย (NPL) สูง สินเชื่อที่

อยู่อาศัยเป็นหนี้เสียน้อยกว่าสินเชื่อประเภทอื่น พระเอกสถาบันการเงินเลขขอเก็บสินเชื่อที่อยู่อาศัยไว้ก่อน เพราะถ้าขายสินเชื่อของที่อยู่อาศัยออกไปจะทำให้สัดส่วน NPL เพิ่มขึ้นมาโดยทันที เห็นแผลในตัวของพระเอกเยอะขึ้น

ต่อไป พระเอกสถาบันการเงิน ควรสนตัวช่วยคือพระรองใหม่ เมื่อไรที่พระเอกต้องการสภาพคล่องเพิ่ม ก็สามารถขายสินเชื่อให้พระรองได้ และยังเป็น การช่วยลดความเสี่ยงด้านเครดิต ลดภาระการกั้นเงินสำรองตามกฎหมาย ลดความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อไม่สอดคล้องต้นทุนการเงิน นอกจากนี้จากประมาณการ สินเชื่อที่อยู่อาศัยก็เติบโตทุกปี สถาบันการเงินจึงต้องระดมทุนต่อเนื่องเพื่อมาปล่อยสินเชื่อ ซึ่งทุกครั้ง que เพิ่มทุนภาระจะตกอยู่ที่ผู้ถือหุ้น และมูลค่ารายได้ต่อหุ้นก็ลดลง เนื่องจากจำนวนหุ้นเพิ่ม เพื่อลดภาระผู้ถือหุ้นดังกล่าว พระเอกสถาบันการเงินควรพิจารณาทางเลือกที่ให้พระรองตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยช่วย เพื่อที่จะได้สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้เพิ่ม โดยลดภาระเพิ่มทุนและยังช่วยผู้กู้บ้านให้สามารถเลือกกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวได้ด้วย

ผู้กู้บ้านเอง อาจสงสัยว่า ถ้าพระเอกสถาบันการเงินตลาดแรกขายสินเชื่อบ้านให้ตลาดรองๆ แล้ว การบริการต่างๆ จะกระทบหรือไม่ ในเรื่องนี้เมื่อตลาดแรกขายสินเชื่อให้ตลาดรองๆ ผู้กู้ไม่มีค่าใช้จ่ายอะไร และตลาดรองๆ ปกติมักจะจ้างสถาบันการเงินในตลาดแรกให้ดูแลบริการผู้กู้บ้านเหมือนเดิม ผู้กู้จึงสามารถผ่อนบ้านกับสถาบันการเงินเดิมได้ตามเงื่อนไขเดิม

โดยสรุป เมื่อมีตลาดรองเป็นตัวช่วยแล้ว ถ้าพระเอกสถาบันการเงินใช้ตัวช่วยให้มากขึ้น จะมีผลดีต่อตนเองในแง่เพิ่มสภาพคล่อง ลดความเสี่ยงเครดิตและดอกเบี้ย ลดภาระเพิ่มทุนของผู้ถือหุ้น และยังเปิดโอกาสให้ผู้กู้บ้านได้เลือกกู้อัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว เพื่อลดความเสี่ยงดอกเบี้ยผันผวน ผู้กู้ที่สนใจการกู้ลักษณะดังกล่าว ยังสามารถร่วมมือกันกระตุ้นสถาบันการเงินในตลาดแรกให้เพิ่มทางเลือกการกู้ให้ท่าน ซึ่งพระรองยินดีที่จะช่วยพระเอกสถาบันการเงินอยู่แล้ว

.....