

## บทที่ 4

### การวิเคราะห์ผลการสำรวจ

ในการศึกษาถึงระบบการเงินเคหการของไทยจะเห็นว่าที่ผ่านมามีการพัฒนาวิธีการทางการเงินทั้งภาครัฐและเอกชน เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพทางการเงินในแต่ละขณะ และเพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน เช่น จากเดิมให้กู้เหอมไม่ยาวนาน 5-10 ปี แต่ปัจจุบันบางสถาบันการเงินให้ระยะเวลา นานถึง 30 ปี และยอดเงินกู้จากเดิมเคยให้ไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ แต่ปัจจุบันให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 70 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ ซึ่งการปรับปรุงเงื่อนไขและวิธีการต่าง ๆ ล้วนเป็นกลวิธีในการแก้ปัญหาการเงินเคหการให้ลดลง อย่างไรก็ตามแม้หลาย ๆ ฝ่ายจะร่วมมือกันในการช่วยแก้ไข ปัญหาแต่ในทางปฏิบัติแล้วปัญหาในด้านอื่นๆ ก็ยังคงเหลืออยู่บ้าง ซึ่งในท้ายบทที่แล้ว ได้กล่าวถึงปัญหาการเงินเคหการของไทยทั้งในด้านข้อจำกัดขององค์กร และ ข้อจำกัดของแหล่งเงินทุน หรือแม้แต่บุคลากรเอง แต่หากจะกล่าวถึงระบบสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันหรือ primary mortgage market จัดว่าเอื้ออำนวย ต่อความต้องการประชาชนพอสมควร เช่น มีสถาบันการเงินภาครัฐ และเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศให้บริการด้านนี้มากพอสมควรและระยะเวลาที่ให้ ระยะเวลา นาน 20-30 ปี นอกจากนี้ในด้านการประเมินราคาใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้น แต่ก็มีจุดอ่อนเช่นกัน คือ หลักเกณฑ์ในการอำนวยสินเชื่อของแต่ละสถาบันการเงินไม่มีมาตรฐานเดียวกัน และผู้มีรายได้น้อยโอกาสในการกู้ยืมเงิน เพื่อที่อยู่อาศัยมีน้อยเพราะไม่เข้าหลักเกณฑ์ หากจะแก้ไขปัญหของระบบการเงินเคหการในปัจจุบันอาจจะมีอยู่ด้วยกันหลายวิธี เช่น ในส่วนของตลาดแรกๆ เมื่อภาครัฐปรับกฎเกณฑ์ให้เหมาะสมในกรณี BIS สถาบันการเงินต่าง ๆ ก็ปรับตัวมาแข่งขันการอำนวยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น และในบางสถาบันการเงินก็

ปรับขั้นตอนภายในให้รวดเร็วขึ้น เพื่อสนองความต้องการของผู้กู้ การเปิดเสรีให้บริษัทเงินทุนขยายสาขาในต่างจังหวัดและอนุญาตให้ทำธุรกิจได้ เช่นเดียวกับธนาคารพาณิชย์, การขยายสาขาของธนาคารอาคารสงเคราะห์, การให้สิทธิประโยชน์ของ BOI แก่ผู้ประกอบการ สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย หรือแม้แต่การร่วมมือของ กคช และเอกชน ในการสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เหล่านี้ล้วนเป็นวิธีการในการช่วยแก้ไขปัญหาการเงินเคหการให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น อย่างไรก็ตามการเข้ามาแข่งขันของสถาบันการเงินส่วนหนึ่ง เป็นเพราะระบบการเงินโดยรวมมีสภาพคล่องมากและสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีหลักทรัพย์จำนอง เป็นประกันความเสี่ยงของการอำนวยการสินเชื่อต่ำ แต่ในช่วงที่สภาพคล่องของระบบการเงินมีไม่มาก และบางสถาบันตัดสินใจลดส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง การอำนวยการสินเชื่อทางด้านที่อยู่อาศัยจะลดลง ในขณะที่เดียวกันบางสถาบันการเงินที่ เป็นผู้ลงทุนทางเลือกในการลงทุนมีไม่มาก หากสามารถดึงเงินส่วนนี้เข้ามาในระบบการเงินเพื่อเคหการน่าจะเป็นแนวทางที่ดีและเป็นการช่วยแก้ไขปัญหาขาดแคลนแหล่งเงินทุนอีกวิธีหนึ่ง ซึ่งโดยวิธีการดังกล่าวสามารถใช้เครื่องมือทางการเงินใหม่ คือตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย (secondary mortgage market) โดยนำลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยมาขายโดยออกเป็นตราสารการเงินที่เรียกว่า ตราสารการเงินที่หนุนหลังโดยเงินกู้จำนอง (Mortgage-Back Securities / MBS) และการศึกษาครั้งนี้จะเป็นการศึกษาเฉพาะ MBS เพื่อนำมาประยุกต์ใช้กับระบบการเงินเคหการของไทย ซึ่งจากการเก็บข้อมูลทางกายภาพใช้วิธีการสัมภาษณ์โดยอาศัยแบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บข้อมูล กลุ่มผู้ถูกสัมภาษณ์จึงมีอยู่ 3 กลุ่ม รวม 50 ตัวอย่าง โดยตำแหน่งงานของผู้ถูกสัมภาษณ์มี 2 ระดับ คือ ผู้บริหาร และพนักงานวิเคราะห์ สำหรับ 3 กลุ่มตัวอย่าง แบ่งเป็น

1. กลุ่มนักวิชาการ
2. กลุ่มผู้ประกอบการ
3. กลุ่มสถาบันการเงิน

- ธนาคารพาณิชย์
- บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์
- บริษัทประกันชีวิต
- บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- กองทุนรวม
- บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

โดยผลสรุปของข้อมูลจากการสัมภาษณ์รายละเอียดดังนี้

#### การศึกษาสถานภาพทางสังคม

เพศ - กลุ่มผู้ให้สัมภาษณ์จะมีทั้งชายและหญิง ส่วนใหญ่จะเป็นเพศชายกว่า 64% สรุปสัดส่วนดังนี้

<u>เพศ</u>	<u>นักวิชาการ</u>	<u>ผู้ประกอบการ</u>	<u>สถาบันการเงิน</u>	<u>รวม</u>	<u>คิดเป็นร้อยละ</u>
ชาย	7	7	18	32	64.0
หญิง	2	2	14	18	36.0
รวม	9	9	32	50	100.0

อายุ - ผู้ให้สัมภาษณ์ในครั้งนี้มีอายุอยู่ระหว่าง 31-40 ปีมากที่สุด หรือคิดเป็นร้อยละ 48.0 ของทั้งหมด รายละเอียดสรุปดังนี้

<u>อายุ (ปี)</u>	<u>นักวิชาการ</u>	<u>ผู้ประกอบการ</u>	<u>สถาบันการเงิน</u>	<u>รวม</u>	<u>คิดเป็นร้อยละ</u>
ต่ำกว่า 30 ปี	-	1	6	7	14.0
31-40 ปี	1	3	20	24	48.0
41-50 ปี	7	5	6	18	36.0
50 ปีขึ้นไป	1	-	-	1	2.0
รวม	9	9	32	50	100.0

ตำแหน่งงาน - ผู้ให้สัมภาษณ์ตำแหน่งหน้าที่การงานโดยส่วนใหญ่จะเป็นเจ้าหน้าที่ระดับบริหารกว่า 85.7% ส่วนที่เหลือเป็นเจ้าหน้าที่วิเคราะห์ ดังนี้

<u>ตำแหน่งงาน</u>	<u>นักวิชาการ</u>	<u>ผู้ประกอบการ</u>	<u>สถาบันการเงิน</u>	<u>รวม</u>	<u>คิดเป็นร้อยละ</u>
ผู้บริหาร	8	9	27	44	88.0
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์	1	-	5	6	12.0
รวม	9	9	32	50	100.0

### การศึกษาความเหมาะสมของสินเชื่อบริษัทในปัจจุบัน

ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่กว่า 66% ให้ความเห็นว่าโดยระบบของสินเชื่อบริษัทในปัจจุบัน หรือตลาดแรกสินเชื่อบริษัทมีความเหมาะสมพอสมควรตามสภาพแวดล้อมปัจจุบัน ส่วนที่เหลือให้ความเห็นว่าตลาดแรกๆ ที่เป็นอยู่ปัจจุบันยังไม่เอื้ออำนวยต่อการให้สินเชื่อบริษัทนัก สรุปรายละเอียดดังนี้

<u>ความเห็น</u>	<u>นักวิชาการ</u>	<u>ผู้ประกอบการ</u>	<u>สถาบันการเงิน</u>	<u>รวม</u>	<u>คิดเป็นร้อยละ</u>
เหมาะสม	5	5	23	37	66.0
ไม่เหมาะสม	4	4	9	17	34.0
รวม	9	9	32	50	100.0

ในกลุ่มของผู้ให้ความเห็นว่าเหมาะสมส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าปัจจุบันมีสถาบันการเงินหลายแห่งที่ให้บริการสินเชื่อบริษัทซึ่งผู้กู้มีสิทธิเลือกได้ และอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ไม่สูงนัก นอกจากนี้อัตราดอกเบี้ยยังปรับขึ้นลงตามภาวะทางการเงินจำนวนนี้มากกว่า 90% ส่วนที่เหลือเห็นว่าเทอมที่ให้กู้ยืมมีระยะเวลาพอสมควร 15-20 ปี และสามารถกู้ได้ใกล้เคียงราคาซื้อขาย สำหรับในกลุ่มที่เห็นว่าไม่เหมาะสมนั้น ส่วนใหญ่เห็นว่าการกู้เงินจากสถาบันการเงินไม่มีมาตรฐานและหลักเกณฑ์เดียวกัน รองลงมาเห็นว่าดอกเบี้ยเงินกู้ที่บริษัทควรต่ำกว่านี้และควรให้เทอมยาวกว่าปัจจุบัน และเห็นว่าผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้อิสระกู้เงินได้ลำบาก และท้ายสุดเห็นว่าสถาบันการเงินเฉพาะด้านนี้ยังมีไม่มากพอ

สำหรับความเห็นอื่น ๆ ของผู้ให้สัมภาษณ์เกี่ยวกับตลาดแรกๆ หรือระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันนั้นเห็นว่าสถาบันการเงินเองมีข้อจำกัดนโยบายของกิจการในการจะเข้ามาปล่อยสินเชื่อด้านนี้มากขึ้น ส่วนหนึ่งเพราะการดำเนินการมีต้นทุนสูง นอกจากนี้จากการที่แต่ละสถาบันการเงินไม่มีมาตรฐานเดียวกันในการพิจารณาสินเชื่อ ทำให้มีผลกระทบต่อการขยายตัวของการอำนวยการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยพอสมควร ด้านการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในอนาคตหากเป็นในระยะสั้นส่วนใหญ่ให้ความเห็นว่าแนวโน้มในการขยายตัวน่าจะลดลงเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยของการกู้ยืมและตลาดการเงินมีแนวโน้มสูงขึ้น แต่หากดูในระยะยาวอัตราการขยายตัวน่าจะเพิ่มขึ้น โดยปัจจัยที่สนับสนุนเพราะเห็นว่าที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัย 4 ที่สำคัญและประชากรก็มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นประกอบกับสถาบันการเงินก็เริ่มแข่งขันกันมากขึ้นในการปล่อยสินเชื่อด้านนี้เท่ากับภาพรวมในระยะยาวสินเชื่อที่อยู่อาศัยน่าจะมีแนวโน้มขยายตัวมากขึ้น

#### การศึกษาผลกระทบต่อตลาดแรกๆ เมื่อภาวะเศรษฐกิจการเงินไม่คล่องตัว

ผู้ให้สัมภาษณ์ร้อยละ 92 ให้ความเห็นว่าหากภาวะเศรษฐกิจการเงินไม่คล่องตัว และเงินออมในระบบไม่เพียงพอการตอบสนองต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีปัญหาแน่นอน สรุปดังนี้

ความเห็น	นักวิชาการ	ผู้ประกอบการ	สถาบันการเงิน	รวม	คิดเป็นร้อยละ
ไม่มี	1	2	1	4	8.0
มีแน่นอน	8	7	31	46	92.0
รวม	9	9	32	50	100.0

เมื่อส่วนใหญ่เห็นว่าในภาวะที่ระบบการเงินไม่คล่องตัว ทำให้มีผลกระทบต่อ การขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในแง่สถาบันการเงินเองแก้ปัญหาสภาพคล่องของกิจการเองในการอำนวยการสินเชื่อ โดยส่วนใหญ่ให้ความเห็นโดยการกู้ยืมเงินจาก

ต่างประเทศมาใช้ หรือสถาบันการเงินออกตราสารการเงินเพื่อขายให้กับนักลงทุน ในขณะที่เดียวกันอาจขอลอค่าขอโครงการไว้ก่อนหรือให้ผู้ประกอบการทยอยทำเป็นส่วน ๆ (phase) นอกจากในกรณีของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ผู้ให้สัมภาษณ์กว่าร้อยละ 60 เข้าใจในหลักการของตลาดรองฯ และเห็นว่าสถาบันการเงินที่น่าจะได้ประโยชน์ในการแก้ปัญหาของเงินทุนโดยตลาดรองฯ คือ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และบริษัทเงินทุน

#### การศึกษาผลดีและผลเสียของตลาดรองฯ ต่อตลาดแรกฯ

ในกรณีนี้ผู้ให้สัมภาษณ์ทั้งหมดให้ความเห็นว่า การนำเอาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาใช้ที่น่าจะเป็นผลดีต่อระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยปัจจุบัน (ตลาดแรกฯ) รายละเอียดดังนี้

<u>ความเห็น</u>	<u>นักวิชาการ</u>	<u>ผู้ประกอบการ</u>	<u>สถาบันการเงิน</u>	<u>รวม</u>	<u>คิดเป็นร้อยละ</u>
ผลดี	9	9	32	50	100.0
ผลเสีย	-	-	-	-	-
รวม	9	9	32	50	100.0

และเมื่อสอบถามถึงความเหมาะสมที่จะนำตลาดรองฯ มาใช้ในไทยหรือไม่ ผู้ให้สัมภาษณ์ร้อยละ 88 เห็นว่าควรนำมาใช้ นอกจากนี้ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 12 เห็นว่ายังไม่ควรนำมาใช้และไม่ออกความเห็นในสัดส่วนที่เท่ากันดังนี้

<u>ความเห็น</u>	<u>นักวิชาการ</u>	<u>ผู้ประกอบการ</u>	<u>สถาบันการเงิน</u>	<u>รวม</u>	<u>คิดเป็นร้อยละ</u>
ควร	8	9	27	44	88.0
ไม่ควร	1	-	3	3	6.0
ไม่มีความเห็น	-	-	2	3	6.0
รวม	9	9	32	50	100.0

การศึกษาเปรียบเทียบความเหมาะสมของตลาดแรกๆ และตลาดรองๆ

ในกรณีนี้เป็นการศึกษาเปรียบเทียบจากความเห็นของผู้ให้สัมภาษณ์ในกรณี que เห็นว่าตลาดแรกๆ หรือระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยปัจจุบันเหมาะสมหรือไม่ เหมาะสม ในขณะที่เดียวกันผู้ให้สัมภาษณ์ให้ความเห็นว่าควรนำระบบตลาดรองเงิน กู้ที่อยู่อาศัยมาใช้หรือไม่ ซึ่งจากการวิเคราะห์ที่เปรียบเทียบเป็นดังนี้

(ตลาดรองๆ)

	ควร	ไม่ควร	ไม่ออกความเห็น	รวม	คิดเป็นร้อยละ
(ตลาดแรก) เหมาะสม	29	3	1	33	66.0
ไม่เหมาะสม	15	-	2	17	34.0
รวม	44	3	3	50	100.0
คิดเป็นร้อยละ	88.0	6.0	6.0		

จากข้อมูลสรุปในส่วนของผู้ให้สัมภาษณ์ที่เห็นว่าตลาดแรกๆ เหมาะสม ดีแล้ว อย่างไรก็ตาม ในจำนวนของผู้ที่เห็นว่า เหมาะสมและไม่เหมาะสม 88% ให้ความเห็นว่าควรมีตลาดรองๆ และในส่วนของผู้ให้สัมภาษณ์ที่แล้วให้ความเห็นว่า ไม่ควรมีตลาดรองๆ และไม่ออกความเห็น สำหรับความเห็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับ ตลาดรองๆ นั้น เกี่ยวกับองค์กรปัจจุบันส่วนใหญ่เห็นว่าควรมีองค์กรกลางตั้งขึ้นใหม่ และหรือเพิ่มขอบข่ายอำนาจให้องค์กรปัจจุบันเพื่อรองรับกิจกรรมของตลาดรองๆ แต่ต้องมีกฎหมายรองรับและข้อกำหนดหน้าที่ให้ชัดเจนโดยภาครัฐต้องผลักดันให้ เกิดการแก้ไขกฎหมายอย่างจริงจัง เนื่องจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องต้องแก้ไขมาก ไม่ว่าจะเป็กฎหมายที่ดิน, การโอนกรรมสิทธิ์ และภาษีต่าง ๆ

ความคิดเห็นอื่น ๆ ของผู้ทรงคุณวุฒิจากข่าวสารต่าง ๆ

กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล (2537) : ให้ความเห็นเป็นการส่วนตัวว่า ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจะไม่เกิดขึ้น และหากเกิดขึ้นไม่หวังว่าตลาดรองดังกล่าวจะประสบความสำเร็จอย่างงดงาม และได้รับความนิยมแพร่หลายในบรรดาสถาบันการเงินผู้ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่น่าจะได้ผลประโยชน์ข้างเคียง (side benefit)

เหตุผลประกอบที่ว่าตลาดรองจะไม่ได้รับความนิยมเพราะตลาดรองโดย concept ก็คือการนำเอาสัญญาเงินกู้ออกไปขายเพื่อระดมทุนเข้ามาและนำมาปล่อยตัวในตลาดตราสาร แต่ในปัจจุบันสถาบันการเงินสามารถระดมทุนได้เองอยู่แล้ว โดยไม่จำเป็นต้องผ่านกระบวนการตลาดรองและการระดมทุนได้ในต้นทุนที่ค่อนข้างถูกอีกด้วย แต่การศึกษาของกลุ่มคณะทำงานอาจเป็นประโยชน์ข้างเคียง เช่น ลดภาษีซื้อ/ขาย, ลดค่าจ้างซื้อ/ขาย และสถาบันการเงินอาจซื้อ/ขาย พอร์ต (portfolio) กันโดยตรง

ชาลี จันทนยิ่งยง (2537) : ให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทเฉพาะกิจ หรือ SPV (Special Purpose Vehical) ซึ่งจะเป็นตัวกลางของตลาดรอง โดยเครื่องมืออาจใช้ในรูปแบบของหุ้นกู้กับหน่วยลงทุน โดยมีความเป็นไปได้ในรูปแบบหน่วยลงทุน เนื่องจากหน่วยลงทุนหลาย ๆ หน่วยจะเป็นกองทุน โดยมี บลจ. เข้ามาบริหารกองทุน กองทุนรวมแต่ละแห่งก็จะเป็นนิติบุคคลแยกออกจากกัน

สมชาย ฤชพันธ์ (2536) : ให้ความเห็นว่าอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยเป็นรากฐานสำคัญของการพัฒนาประเทศ สำหรับตลาดรองฯ จะเป็นตัวช่วยเสริมตลาดแรกฯ ให้ทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และมั่นใจว่าตลาดรองเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินไปได้อย่างแน่นอน



ภควัฒน์ โกวัทฒนพงค์ (2536) : ให้ความเห็นในส่วนของตราสาร MBS หากมีการออกมาในตลาดจริง น่าจะมีความต้องการมาก เพราะเป็นการช่วยเพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ลงทุนอีกทางหนึ่ง แต่การออก MBS ปัจจัยสำคัญคือ ต้องมีปริมาณมากพอสมควร และต้องมี Market Maker เพื่อกระตุ้นการซื้อขาย เปลี่ยนมือได้โดยง่าย

วสันต์ เทียนหอม (2536) : ให้ความเห็นเกี่ยวกับกฎหมายที่จะเกี่ยวข้องกับการจัดตั้งตลาดรองคือ พรบ.ธนาคารพาณิชย์ 2505, พรบ.ประกอบธุรกิจเงินทุนหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์, พรบ.ตลาด-หลักทรัพย์ 2535 และท้ายสุดคือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะมีผลในเรื่องของการจำหน่ายหลักทรัพย์ หรือการโอนสิทธิเรียกร้องหรือการโอนสิทธิจำนอง ซึ่งกฎหมายปัจจุบันเมื่อทำแล้วจะยุ่งยากและต้นทุนในการดำเนินการจะสูง

มนตรี โสคติยานุรักษ์ (2536) : จะให้ความเห็นเกี่ยวกับบทบาทขององค์กรในตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย

1. สถาบันที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดแรก (mortgage originator) ได้แก่ ธนาคารและสถาบันการเงินที่ทำหน้าที่วิเคราะห์สินเชื่อ และปล่อยกู้ให้แก่ผู้กู้รายย่อยเป็นผู้นำหลักทรัพย์เงินกู้ของตนเองออกขายแก่สถาบันการเงินอื่น

2. ผู้ออกตราสาร (issuer) ได้แก่ สถาบันการเงินที่รับซื้อกลุ่มเงินกู้จำนองจากสถาบันการเงินในตลาดแรกและออกตราสารการเงิน MBS ขายให้ผู้ลงทุน ผู้ออกตราสารในบางครั้งจะทำหน้าที่เป็นผู้ค้าประกันการจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยให้ผู้ลงทุนตามเวลาที่กำหนด ซึ่งผู้ออกตราสารอาจเป็นสถาบันตั้งขึ้นเพื่อการนี้โดยเฉพาะ SPV

3. ผู้ลงทุน (investors) ได้แก่ ผู้ลงทุนซื้อหลักทรัพย์ MBS ซึ่งอาจเป็นสถาบันและบุคคลธรรมดา

4. ผู้บริหารหนี้เงินกู้ (servicer) ได้แก่ สถาบันที่ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการจัดเก็บหนี้จากผู้กู้และจัดส่งให้กับ issuer เพื่อผ่อนต่อให้กับผู้ลงทุนต่อไป

5. สถาบันจัดลำดับความน่าเชื่อถือ (credit rating agency) ได้แก่ สถาบันที่ทำหน้าที่จัดลำดับความน่าเชื่อถือของตราสาร MBS

6. สถาบันที่ส่งเสริมเครดิตของตราสาร (credit enhancer) ได้แก่ บริษัทประกันภัยต่าง ๆ ที่เข้ามาทำหน้าที่รับความเสี่ยงต่าง ๆ

สำหรับประเทศไทยเนื่องจากมีสถาบันเกี่ยวข้องมากมาย น่าจะเป็นบริษัทกลางที่เรียกว่า conduit หรือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำหน้าที่รวบรวมสัญญาเงินกู้และออกตราสาร MBS ขายในตลาด

จากการศึกษาทั้งจากแบบสอบถามและรวบรวมความคิดเห็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าจะมีความเห็นแตกต่างกันไปในขณะเดียวกันรูปแบบของตลาดรองที่แตกต่างกันออกไป บางท่านเห็นว่าสามารถใช้สถาบันการเงินเดิมที่มีอยู่ให้เป็นประโยชน์โดยเน้นบทบาทและหน้าที่ตามกฎหมาย บางท่านเห็นว่าควรมีสถาบันกลางซึ่งแต่ละท่านล้วนมีเหตุผลสนับสนุน อย่างไรก็ตามรูปแบบของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยหากเกิดขึ้นจริงคงต้องพัฒนาและปรับปรุงกฎเกณฑ์ต่างๆ ให้สอดคล้องกับตลาดการเงิน รวมทั้งแก้ไขกฎหมายต่างๆ เพื่อให้เกิดเป็นรูปธรรมมากขึ้น

ศูนย์วิจัยทรัพย์สิน  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย