

# บทที่ 1

## บทนำ



### 1.1 ความเป็นมาของปัญหา

แนวความคิดเรื่องการพัฒนาาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่ (Secondary Mortgage Market) เริ่มขึ้นในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ.2522 โดยกระทรวงการคลัง มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มช่องทางการระดมเงินจากตลาดทุนเข้าสู่ตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย และมีการศึกษาลักษณะในระดบนโยบายมาโดยลำดับ

ในปี พ.ศ.2540 รัฐบาลได้จัดตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยขึ้น ทำหน้าที่นําร่องการทำธุรกรรมตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยก่อนที่จะมีการออกกฎหมายรองรับ แต่ไม่เกิดการตกลงทำสัญญาซื้อขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินใด จนกระทั่งต่อมารัฐบาลได้ออกพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ.2540 เพื่อให้การทำธุรกรรมตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นไปได้มากขึ้น เนื่องจากได้จัดปัญหาอุปสรรคเรื่องข้อกฎหมายที่มีแต่เดิม ได้แก่ 1) การรับโอนสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัย ที่ให้ผู้รับชำระหนี้เดิมเป็นตัวแทนเรียกเก็บและรับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ 2) การโอนสินทรัพย์ที่มีสิทธิจำนอง ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการโอนสินทรัพย์ หรือการโอนหลักประกันของสินทรัพย์ดังกล่าว 3) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยสามารถคิดดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปี

และเมื่อต้นปี พ.ศ.2541 ได้ปรากฏความคืบหน้าเป็นรูปธรรมเมื่อมีการตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยขึ้น เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และกิจการอื่น ๆ ที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยมีเป้าหมายการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินต่าง ๆ 4,000 ล้านบาท ภายในปี พ.ศ.2542 แต่จนถึงปัจจุบัน (เดือนธันวาคม พ.ศ.2543) มีการลงนามซื้อขายเพียง 2,250 ล้านบาท (สุวรรณี ธนกิจโกเศรษฐ์ , สัมภาษณ์, 2543) ทำให้ระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร แม้ว่าจะมีกฎหมายรองรับแล้ว จึงเป็นเรื่องน่าสนใจที่จะศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อหาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

### 1.2 วัตถุประสงค์

ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

### 1.3 สมมติฐาน

ปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองฯ น่าจะมาจากสถาบันการเงินมีสภาพคล่องเพียงพอ จึงไม่ต้องพึ่งการทำธุรกรรมในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

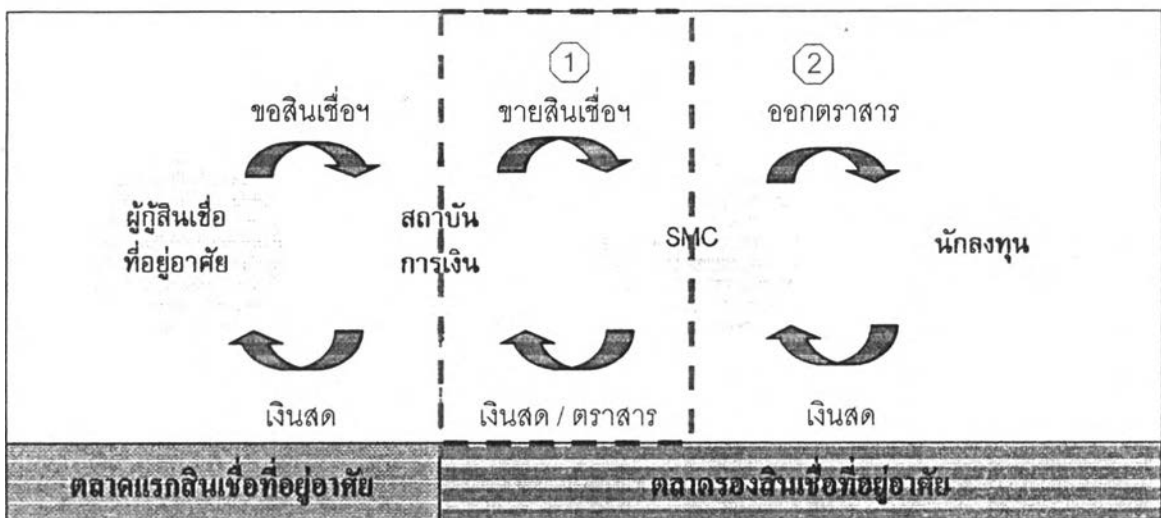
#### 1.4 ขอบเขตการวิจัย

ในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยประกอบด้วยการทำธุรกรรมหลัก 2 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1) การทำธุรกรรมซื้อขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างสถาบันการเงินกับบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation : SMC)

2) การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) โดยบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยออกตราสารเพื่อขายให้กับนักลงทุน

แผนภูมิที่ 1 : แสดงขอบเขตการวิจัย



ที่มา : ประยุกต์จากโครงสร้างตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย, บตท, แผ่นพับ

หมายเหตุ :  หมายถึงขอบเขตของการวิจัย

ก. ในที่นี้จะศึกษาเฉพาะเรื่องปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ในขั้นตอนที่หนึ่งเท่านั้น เนื่องจากในปัจจุบัน (เดือนพฤศจิกายน พ.ศ.2543) ขั้นตอนที่สองยังไม่เกิดขึ้น

ข. ศึกษาตั้งแต่เมื่อมีการจัดตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่ (เดือนมีนาคม พ.ศ. 2541 เป็นต้นมา) เนื่องจากก่อนการจัดตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (มีสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อ พ.ศ.2540 เป็นผู้รับซื้อนำร่อง และยกเลิกเมื่อมีบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย) มีผู้ศึกษาไว้แล้ว

#### 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

เป็นการวิจัยเชิงพรรณนา (Descriptive Research) ประเภทการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ประกอบด้วยการวิจัยเอกสาร และการวิจัยภาคสนาม โดยแบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วน

1) ส่วนแรกเป็นการวิจัยเอกสารเพื่อหาข้อมูลพื้นฐาน โดยศึกษาเรื่องแนวคิดและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับประวัติความเป็นมา การดำเนินงานในระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อทำความเข้าใจเบื้องต้น

2) ส่วนที่สองเป็นการวิจัยภาคสนาม โดยศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากการสำรวจความคิดเห็นของผู้บริหารจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว และหาแนวทางการแก้ไขปัญหาเรื่องการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อไป

## 1.7 นิยามศัพท์

1) **ตลาดแรกสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Primary Mortgage Market)** ได้แก่ ตลาดที่สถาบันการเงินปล่อยเงินกู้ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนโดยตรงเพื่อหารายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้นั้น สถาบันการเงินที่ดำเนินงานในตลาดแรกเงินกู้ที่อยู่อาศัยของไทย ได้แก่ ธนาคารพาณิชย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันชีวิต และธนาคารออมสิน

2) **ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Market)** ได้แก่ ตลาดที่มีการขายกองสินทรัพย์สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Pool of Mortgage Loans) ที่สถาบันการเงินต่าง ๆ ปล่อยในตลาดแรกจำนวนหนึ่ง ให้แก่สถาบันอื่นที่จัดตั้งขึ้นมาดำเนินงานในตลาดรองโดยเฉพาะ ซึ่งตามกฎหมายไทย ได้แก่ บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

3) **สำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Department : SMD)** จัดตั้งตามมาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ทำหน้าที่นำร่องการทำธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ก่อนที่จะมีการออกกฎหมายรองรับการทำธุรกรรมตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

4) **บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation : SMC)** มีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ประเภทสถาบันการเงิน สังกัดกระทรวงการคลัง จัดตั้งขึ้นโดย พ.ร.บ.ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และกิจการอื่นที่ส่งเสริมและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

5) **การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Mortgage Securitization)** การนำกองสินทรัพย์สินเชื่อที่อยู่อาศัยไปแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์ขายในตลาดทุน โดยกำหนดให้ผลตอบแทนแก่ผู้ถือหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับกระแสรายรับที่เกิดจากสินทรัพย์ที่โอนมา และหลักทรัพย์ที่ออกขายนี้ เรียกว่า Mortgage Backed Securitization หรือ MBS

## แผนภูมิที่ 2 : แสดงกระบวนการวิจัย

① ศึกษาแนวความคิด งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง สถานการณ์ในปัจจุบัน

2534-2537 : ความเป็นไปได้ที่จะมีระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในไทย  
 2540 : ตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMD)  
 2541 : ตั้งบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMC)  
 2542 : กำหนดเป้าหมายการทำธุรกรรมซื้อขาย 4,000 ล้านบาท  
 2543 : มีการทำธุรกรรมซื้อขายเพียง 2,250 ล้านบาท

② กำหนดหัวข้อ

ปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบริษัทตลาดรองฯ

③ กำหนดวัตถุประสงค์

หาสาเหตุของปัญหาและอุปสรรคในการรับซื้อสินเชื่อ  
 ของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

④ ตั้งสมมติฐาน

ปัญหาและอุปสรรคดังกล่าวน่าจะมาจากสถาบันการเงินต่างๆ  
 มีสภาพคล่องเพียงพอ จึงไม่ต้องพึ่งระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

⑤ การเก็บรวบรวมข้อมูล

ปฐมภูมิ-สำรวจเอกสาร

ทุติยภูมิ-สำรวจภาคสนาม

เอกสารทางวิชาการต่างๆ  
 จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้บริหารหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง  
 โดยเลือกจากคุณสมบัติเฉพาะ

⑥ ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

สำรวจเอกสาร

สัมภาษณ์ + นำกลับไปสอบถาม

⑦ เครื่องมือที่ใช้

การเรียบเรียงข้อมูล  
 วิเคราะห์แยกแยะประเด็น

วิเคราะห์เนื้อหา  
 วิเคราะห์แยกแยะประเด็น

⑧ การวิเคราะห์และสรุปผล

⑨ การนำเสนอ

นำเสนอด้วยการบรรยายประกอบตาราง และแผนภูมิต่าง ๆ