

โครงการออกพันธบัตรในวงเงิน 40,000 ล้านบาท ของบริษัทตลาดรองสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย

นายสุพล ขวัญใจปัญญา กรรมการผู้จัดการบริษัทตลาดรองสินเชื่เพื่ออยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation - SMC) แจ้งว่า เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2541 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบในหลักการ และให้ตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อศึกษาและดำเนินงาน โครงการออกพันธบัตรของบรรษัทฯ ที่รัฐบาลไม่ได้ค้ำประกันในวงเงิน 40,000 ล้านบาท เพื่อให้ผู้ซื้อพันธบัตรที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน โดยการชำระค่าซื้อเป็นพันธบัตร ซึ่งจะทยอยออกตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำหนังสือขอความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ให้พันธบัตรของบรรษัทฯ สามารถใช้ค้ำประกันสินทรัพย์สภาพคล่องของสถาบันการเงินได้ ซึ่ง ธปท. อยู่ในระหว่างพิจารณาการออกประกาศดังกล่าว

กรรมการผู้จัดการบริษัทฯ ระบุว่า หลังจากได้รับความเห็นชอบจากธปท. แล้ว พันธบัตรของบรรษัทฯ นอกจากจะสามารถใช้ค้ำประกันสินทรัพย์สภาพคล่องแล้ว ยังจะมีน้ำหนักความเสียงของสินทรัพย์ร้อยละ 20 ซึ่งจะทำให้สถาบันการเงินที่มีครองพันธบัตรของบรรษัทฯ มีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น และจะสามารถลดภาระการค้ำประกันของทุนต่อสินทรัพย์เสียง พร้อมทั้งลดแรงกดดันในการเงินทุน ทำให้สามารถขยายการปล่อยสินเชื่อแก่ประชาชนได้มากขึ้น โดยใช้ฐานเงินกองทุนที่มีอยู่ในปัจจุบัน จึงเป็นการระดมเงินโดยไม่ต้องพึ่งพาเงินทุนจากรัฐบาล และไม่เป็นการต้องขมประมาตามแนวนั้น

โครงการนี้จะกระตุ้นให้สถาบันการเงินให้ความสำคัญในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ให้แก่ประชาชนเพิ่มขึ้น ซึ่งการออกพันธบัตรของบรรษัทฯ จะช่วยลดต้นทุนของสถาบันการเงินไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม กล่าวคือ บริษัทฯ จะดำเนินโครงการต่อเนื่องในการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) เพื่อแปลงเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่จัดซื้อเข้ามาให้เป็นหลักทรัพย์หนุนโดยเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Mortgage Backed Securities - MBS) ขายให้กับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ เพื่อหาแหล่งเงินที่มีต้นทุนต่ำเพิ่มเติมให้กับบรรษัทฯ สำหรับนำไปใช้จัดซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยรอบใหม่ต่อไป ซึ่งจะส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยของประชาชนมีแนวโน้มลดลง และการออกตราสารรูปแบบใหม่ดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมการพัฒนาตลาดทุนของไทย โดยเฉพาะตลาดตราสารหนี้ระยะยาวให้ขยายตัวเพิ่มขึ้น

ขณะนี้ บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาการสำรวจความต้องการของสถาบันการเงิน ซึ่งสถาบันการเงินบางแห่งได้แสดงความสนใจในโครงการดังกล่าวแล้ว

โครงการออกพันธบัตรของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 ในวงเงิน 40,000 ล้านบาท .

<p>หลักการ</p>	<p>บริษัทฯ จะออกพันธบัตรที่รัฐบาลไม่ได้ค้ำประกันในวงเงิน 40,000 ล้านบาท เพื่อใช้จัดซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินโดยชำระค่าซื้อเป็นพันธบัตร และดำเนินการแปลงเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้เป็นหลักทรัพย์และตราสารหนี้ทุนโดยเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Mortgage Backed Securities - MBS) ต่อไป</p>
<p>วัตถุประสงค์</p>	<p>สำหรับภาคเศรษฐกิจรวม</p> <ul style="list-style-type: none"> • กระตุ้นให้สถาบันการเงินเริ่มให้สินเชื่อใหม่เพื่อการพัฒนาความเจริญเติบโตในระบบเศรษฐกิจ และลดปริมาณคนว่างงาน • ระดมเงินทั้งในและต่างประเทศจากการออกพันธบัตรของบริษัทฯ • ระดมเงินจากต่างประเทศ จากการขายหลักทรัพย์และตราสารหนี้ของบริษัทฯ • ส่งเสริมการออมของประเทศ โดยมีเครื่องมือในการออมเพิ่มขึ้น • พัฒนาระบบการเงินไทย โดยมีหลักทรัพย์และตราสารหนี้ใหม่ๆ เกิดขึ้น <p>สำหรับรัฐบาล</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไม่ต้องอาศัยแหล่งเงินจากรัฐบาลให้เป็นภาระงบประมาณแผ่นดินในการระดมเงิน • ลดภาระและความเสียหายของรัฐบาลในการเข้าไปฟื้นฟูระบบสถาบันการเงิน <p>สำหรับสถาบันการเงิน</p> <ul style="list-style-type: none"> • กล้าที่จะเริ่มขยายการให้สินเชื่อเพราะมีความกังวลเกี่ยวกับสภาพคล่องน้อยลงเนื่องจากสามารถใช้พันธบัตรหรือ MBS ที่ออกโดยบริษัทฯ หรือที่มีบริษัทฯ ค้ำประกันเป็นเงินสำรองสภาพคล่องได้ทำให้สถาบันการเงินสามารถนำพันธบัตรรัฐบาลเดินที่มีอยู่อาศัยเงินในตลาดซื้อคืนได้เมื่อจำเป็น <p>สำหรับประชาชน/ธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> • จะได้รับสินเชื่อทั้งเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเพื่อธุรกิจทั่วไปเพิ่มขึ้น • การเริ่มขยายตัวของธุรกิจทั่วไปซึ่งจะช่วยให้การจ้างงานและรายได้ของประชาชนหยุดการลดลงและมีแนวโน้มดีขึ้นได้

การออกพันธบัตรเพื่อซื้อสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย

- บริษัทฯ ออกพันธบัตรที่รัฐบาลไม่ต้องกำกับประกัน เพื่อยื่นซื้อพันธบัตรเงินกู้ที่อยู่อาศัย (Mortgage Pool) จากสถาบันการเงินต่างๆ
 - เงินกู้ที่อยู่อาศัยที่จะซื้อนั้นจะต้องเป็นเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานตามหลักเกณฑ์ Underwriting Standard ของ บริษัทฯ ที่ที่ปรึกษาทางเทคนิคและการเงินของบริษัทฯ ได้ให้ความเห็นชอบ
 - พันธบัตรที่จะออกจะมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของกองเงินกู้ที่ซื้อมาหักด้วยค่า Originating Fee ค่า Servicing Fee และ Risk Premium
 - พันธบัตรที่จะออกจะมีอายุและการจ่ายเงินใกล้เคียงกับอายุเฉลี่ยและกระแสเงินสดเฉลี่ยของกองเงินกู้ที่ซื้อมา
 - พันธบัตรจะออกเป็นหลายรุ่น แต่ละรุ่นจะมีเงื่อนไข อายุ และอัตราดอกเบี้ยสอดคล้องกับลักษณะของกองเงินกู้แต่ละกองที่จัดซื้อมาในครั้งนั้น
- การติดตามหนี้และเก็บชำระค่าผ่อนชำระงวด
- ผู้ขายกองเงินกู้มีหน้าที่ที่จะติดตามและนำส่งค่าผ่อนชำระให้แก่บริษัทฯ โดยได้รับค่าจ้างรับชำระและติดตามหนี้ (Service Fee) เป็นการตอบแทน

แผนและเงื่อนไขการรับซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงิน

- บริษัทฯ จะทำการซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยครบทุกวงจากสถาบันการเงินทุกแห่งที่มีกองเงินกู้ที่มีคุณภาพเข้าขายที่ บริษัทฯ กำหนดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 40,000 ล้านบาท โดย บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อด้วยพันธบัตรที่ไม่มีภาระกำกับประกันโดยกระทรวงการคลังหรือรัฐบาล
- บริษัทฯ จะประกาศซื้อเงินกู้รอบต่อไปจากสถาบันการเงินที่มีการปล่อยสินเชื่อใหม่แก่ประชาชนและธุรกิจทั่วไป โดยกำหนดปริมาณการซื้อให้ผันแปรสอดคล้องโดยตรงกับปริมาณการขายสินเชื่อของสถาบันการเงินนั้นๆ การซื้อในรอบต่อไปนี้ บริษัทฯ อาจจะชำระด้วยตราสาร MBS ที่มีการกำกับประกันโดย บริษัทฯ หรือเงินสดก็ได้ ในกรณีที่ บริษัทฯ ประสงค์ความลึกใจในภาพเสนอขายตราสาร MBS ให้นำส่งกองทุนทั้งในและนอกประเทศได้

การแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization)

- บริษัทฯ จะแปลงกองเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่ได้จัดซื้อมาให้เป็นหลักทรัพย์ หรือตราสารหนี้หมุนโดยเงินกู้ที่อยู่อาศัย Mortgage Backed Securities (MBS)
- บริษัทฯ จะนำ MBS ไปขายให้นักลงทุนต่างชาติหรือภายในประเทศ เพื่หามาแหล่งเงินคืนแก่ บริษัทฯ สำหรับนำไปใส่ซื้อเงินกู้รอบต่อไป

การูงใจให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อใหม่

- จากการที่สถาบันการเงินได้หันกลับไปทดแทนสินเชื่อและสามารถนำ พันธบัตรดังกล่าวไปทำสำรองได้ สถาบันการเงินจะมีน้ำหนักรับสินทรัพย์ เสี่ยงน้อยลงทำให้สามารถปล่อยกู้ใหม่ได้โดยยังไม่ต้องเพิ่มทุนใหม่ นอกจากนี้ยังทำให้มีสภาพคล่องเหลือเพื่อปล่อยกู้ใหม่ด้วย
- บริษัทฯ จะให้แรงจูงใจในการปล่อยสินเชื่อใหม่ โดยยินดีรับซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินนั้นในรอบที่สองและรอบต่อไปเป็นสัดส่วนกับสินเชื่อต่างที่ปล่อยเพิ่มใหม่