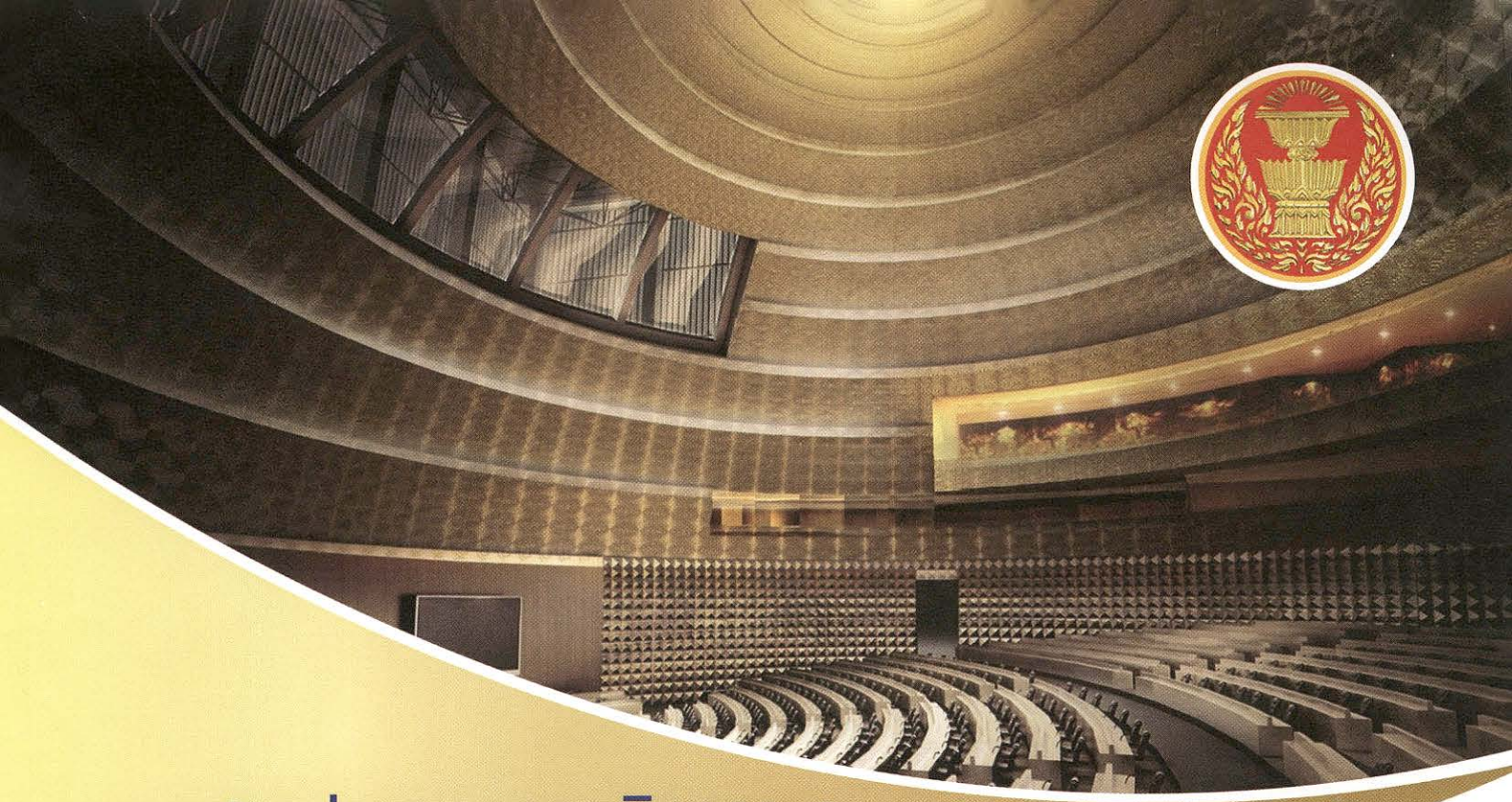


เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติ

ยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

อ.พ. 14/2562 สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง

เอกสารประกอบการพิจารณา

เอกสารเพิ่มเติม

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
โทร. 0 2244 2070-2

ร่างพระราชบัญญัติ

ยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ร่างพระราชบัญญัติ ญัตติขอแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ พระราชกำหนด ญัตติ หรือหนังสือสัญญาระหว่างประเทศ ที่เข้าสู่การประชุมของสภาผู้แทนราษฎร และที่ประชุมร่วมกันของรัฐสภา โดยศึกษา รวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล สถิติ ข้อเท็จจริง บทความทางวิชาการ และ/หรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้นให้กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร สมาชิกรัฐสภา กรรมาธิการ และบุคคลในวงงานรัฐสภา ในการประกอบการพิจารณาตลอดจนเป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับผู้ที่สนใจทั่วไป

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ผู้รับผิดชอบ

นางอรวรรณ พันธุ์เปรื่อง	ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ
นางสุภาวดี ตันตระกูล	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานบริการวิชาการ 2

ผู้จัดทำและรับผิดชอบ

นายภูมิพิชญ์ ยาสิทธิ์	วิทยากรชำนาญการพิเศษ
นายอานันท์ เกียรติสารพิภพ	นิติกรชำนาญการพิเศษ
นางสาวพิมพ์ธัญญา ฆ้องเสนาะ	วิทยากรปฏิบัติการ
นางสาวอัจฉรา ขุมเหล็ก	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวอุไร ธรรมเพชร	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวสุพรรณิศา พรหมบุตร	เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

พฤศจิกายน 2562

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) หรือ Secondary Mortgage Corporation (SMC) มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ประเภทสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 ด้วยทุนประเดิมจากกระทรวงการคลัง 1,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาใช้เพื่อให้สามารถระดมทุนสำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากเพียงพอสม่ำเสมอ และเป็นการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในวงกว้างขึ้น เพื่อสร้างเสถียรภาพด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรักษาความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ บตท. ได้ดำเนินธุรกรรมลงทุนในลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ปี 2542 โดยจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยจากธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งวิธีการจัดซื้อมีหลายรูปแบบ คือ การซื้อโดยบรรษัทรับความเสี่ยงของสินเชื่อทั้งหมดโดยชำระราคาเต็ม (เงินต้นหรือเงินต้นบวกดอกเบี้ยคงเหลือ ณ วันสรุปรายการ) และชำระราคาที่มีส่วนเกินหรือส่วนลด หรือการซื้อแบบแบ่งรับความเสี่ยงกับผู้ขาย (Risk Sharing Scheme) โดย บตท. จะชำระราคาร้อยละ 80 ส่วนอีกร้อยละ 20 เป็นการทำสัญญาชำระราคาแบบมีเงื่อนไขระบุในสัญญาสรุปความเข้าใจการซื้อขายและการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ (Participating Obligation Agreement) ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในลูกหนี้

เนื่องจากปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์สามารถทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ได้เอง ดังนั้น เพื่อไม่ให้เป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับเอกชน รัฐจึงไม่จำเป็นต้องมีบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ ประกอบกับปัจจุบัน บตท. ไม่สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงินและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศได้ เนื่องจากสถาบันการเงินในประเทศมีสภาพคล่องสูง ทำให้สถาบันการเงินในประเทศนั้นไม่มีความจำเป็นต้องขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยคุณภาพดีให้แก่ บตท. ส่งผลให้ บตท. ขาดอำนาจต่อรอง จึงต้องจ่าย premium ในอัตราสูง แต่กลับได้สินเชื่อคุณภาพต่ำ เกิดปัญหาหนี้เสียและเกิดภาวะขาดทุนตามมา ซึ่งหากให้ บตท. ยังดำรงอยู่เป็นสถาบันการเงินต่อไปอาจเป็นภาระต่องบประมาณในการเพิ่มทุนเพื่อให้ บตท. สามารถดำเนินการต่อไปในอนาคต จึงสมควรยุบเลิก บตท. และโอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้สิน ทุน และภาระผูกพันของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการธุรกรรมที่เหลืออยู่ของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อไป จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

เอกสารประกอบการพิจารณา

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	ก
ส่วนที่ 1 - หลักการและเหตุผลร่างพระราชบัญญัติยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	1
- สรุปสาระสำคัญร่างพระราชบัญญัติยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	2
ส่วนที่ 2 บทวิเคราะห์	4
ส่วนที่ 3 ข้อมูลประกอบร่างพระราชบัญญัติ	8
1) แนวความคิดในการพัฒนาตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยของไทย	8
2) ผลการดำเนินงานปี 2561	11
- ข้อมูลสำคัญทางการเงิน	11
- ผลการดำเนินงานรวม	12
- ฐานะทางการเงิน	13

ส่วนที่ 1

หลักการและเหตุผล
ร่างพระราชบัญญัติยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

หลักการ

ยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

เหตุผล

เนื่องจากปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์สามารถทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ได้เอง ดังนั้น เพื่อไม่ให้เป็นการประกอบธุรกิจแข่งขันกับเอกชน รัฐจึงไม่จำเป็นต้องมีบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ สมควรยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและโอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้สิน ทุน และภาระผูกพันของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการธุรกรรมที่เหลืออยู่ของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อไป จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สรุปสาระสำคัญ
ร่างพระราชบัญญัติยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

---

1. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...." (ร่างมาตรา 1)

2. วันที่มีผลใช้บังคับ

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา 2)

3. กำหนดบทยกเลิกกฎหมาย

ให้ยกเลิก

(1) พระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540

(2) พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 พ.ศ. 2560 (ร่างมาตรา 3)

4. บทนิยาม

ในพระราชบัญญัตินี้

"บตท." หมายความว่า บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

"ธอส." หมายความว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ร่างมาตรา 4)

5. กำหนดระยะเวลาในการคงอยู่ของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ให้ บตท. ยังคงตั้งอยู่ตราบเท่าเวลาที่จำเป็นเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้หรือดำเนินการอื่นใดที่ค้างอยู่ให้แล้วเสร็จ แต่ไม่เกินสองร้อยเจ็ดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา 5)

6. ข้อกำหนดในการโอนไปซึ่งกิจการและภาระผูกพันต่าง ๆ

ให้โอนบรรดากิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้สิน ทุน และภาระผูกพัน ของ บตท. ให้แก่ ธอส. นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา 6)

7. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการโอนสิทธิเรียกร้อง

- การโอนสิทธิเรียกร้องของ บตท. ให้แก่ ธอส. ไม่จำต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ตามมาตรา 306 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของลูกหนี้ที่จะยกข้อต่อสู้ตามมาตรา 308 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ร่างมาตรา 7)

- ถ้ามีการฟ้องร้องบังคับตามสิทธิเรียกร้องเป็นคดีอยู่ในศาล ให้ ธอส. เข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความแทน บตท. ในคดีดังกล่าว และในกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาบังคับตามสิทธิเรียกร้องนั้นแล้ว ก็ให้เข้าสวมสิทธิเป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษานั้น (ร่างมาตรา 8)

- ให้ ธอส. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นจากการโอนหรือเปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนเกี่ยวกับทรัพย์สินหรือหลักประกันสำหรับธุรกรรมที่รับโอนกิจการมาจาก บตท. (ร่างมาตรา 9)

8. วิธีการเกี่ยวกับการรับโอนพนักงานจาก บตท. ไปยัง ธอส.

- ให้พนักงาน บตท. ที่ประสงค์จะไปปฏิบัติงานกับ ธอส. แสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อผู้บังคับบัญชาภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยการพ้นจากตำแหน่งของพนักงาน บตท. มิให้ถือว่าเป็นการออกจากงานเพราะเลิกจ้าง

- ให้ ธอส. รับโอนพนักงาน บตท. มาดำรงตำแหน่งที่เหมาะสมกับความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ของพนักงานแต่ละคน โดยให้ได้รับเงินเดือนไม่ต่ำกว่าที่ได้รับอยู่เดิม และได้รับสิทธิประโยชน์ไม่น้อยกว่าพนักงาน ธอส. ในตำแหน่งลักษณะเดียวกันหรือเทียบเท่า และให้นับระยะเวลาทำงานใน บตท. เป็นระยะเวลาในการทำงานใน ธอส. ด้วย (ร่างมาตรา 10)

- พนักงาน บตท. ที่ไม่แสดงความจำนงที่จะไปปฏิบัติงานกับ ธอส. ให้ถือว่าเป็นการออกจากงานเพราะเลิกจ้างโดยมิใช่ความผิดของพนักงาน (ร่างมาตรา 11)

9. ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ส่วนที่ 2
บทวิเคราะห์

1. ความเป็นมา

แนวความคิดเริ่มต้นในการก่อตั้งบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ได้ถูกกำหนดไว้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535 - 2539) ซึ่งวางแนวทางให้มีการพัฒนาตลาดการเงินการคลังและตลาดทุน ในด้านของการพัฒนาเครื่องมือและช่องทางการออมเงินระยะยาวในประเทศ โดยมีนโยบายในการส่งเสริมการพัฒนาระบบการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นตราสารทางการเงินหรือที่เรียกว่า Securitization รวมทั้งให้มีการพัฒนาระบบตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยควบคู่กันไป[1]

บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) หรือ Secondary Mortgage Corporation (SMC) มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ประเภทสถาบันการเงินในสังกัดกระทรวงการคลัง จัดตั้งขึ้นโดยพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540 ด้วยทุนประเดิมจากกระทรวงการคลัง 1,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ด้วยการนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์มาใช้เพื่อให้สามารถระดมทุนสำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากเพียงพอสม่ำเสมอและเป็นการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในวงกว้างขึ้น เพื่อสร้างเสถียรภาพด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และรักษาความมั่นคงทางเศรษฐกิจของประเทศ บตท. ได้ดำเนินธุรกรรมลงทุนในลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ปี 2542 โดยจัดซื้อลูกหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยจากธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งวิธีการจัดซื้อมีหลายรูปแบบ คือ การซื้อโดยบรรษัทรับความเสี่ยงของสินเชื่อทั้งหมดโดยชำระราคาเต็ม (เงินต้นหรือเงินต้นบวกดอกเบี้ยคงเหลือ ณ วันสรุปรายการ) และชำระราคาที่มีส่วนเกินหรือส่วนลด หรือการซื้อแบบแบ่งรับความเสี่ยงกับผู้ขาย (Risk Sharing Scheme) โดยผู้ขายเป็นผู้รับความเสี่ยงร้อยละ 20 แรกของกองสินเชื่อ ซึ่ง บตท. จะชำระราคาร้อยละ 80 ส่วนอีกร้อยละ 20 เป็นการทำสัญญาชำระราคาแบบมีเงื่อนไขระบุในสัญญาสรุปความเข้าใจการซื้อขายและการให้บริการตามสัญญาการให้สินเชื่อ (Participating Obligation Agreement) ผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนดังกล่าวจะถูกบันทึกเป็นรายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในลูกหนี้[2] ทั้งนี้ ธุรกรรมหลักของ บตท. ประกอบด้วย

1) การรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน (Portfolio Investment) บตท. จะดำเนินการซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพจากสถาบันการเงินในตลาดแรก เช่น ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารพาณิชย์ อาทิ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารเกียรตินาคิน ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) และธนาคารทิสโก้ เป็นต้น รวมถึงบริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การรับซื้อสินเชื่อดังกล่าว จะช่วยเสริมสร้างสภาพคล่องและลดความเสี่ยงให้แก่สถาบันการเงินในตลาดแรก และเป็นการลงทุนโดยถือเป็นสินทรัพย์ของ บตท. ทั้งนี้ บตท. จะใช้เงินจากเงินทุนประเดิม หรือจากการ

---

[1] บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย, "ข้อมูลสรุป (Executive Summary)," http://market.sec.or.th/public/ipos/IPOSGetFile.aspx?TransID=92686&TransFileSeq=88 (สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562).

[2] เรื่องเดียวกัน

ออกพันธบัตร หรือจากการกู้ยืมเงินจากตลาดในประเทศและต่างประเทศ เป็นต้น ในการรับซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนดังกล่าว บตท. จะได้รับผลตอบแทนจากส่วนต่างของดอกเบี้ยระหว่างผลตอบแทนของสินเชื่อนั้นกับต้นทุนทางการเงินของ บตท.

2) การทำธุรกรรมแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) บตท. ซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินในตลาดแรกและจะนำสินทรัพย์ คือ กองสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาแปลงเป็นหลักทรัพย์ โดยการออกตราสารหนี้ที่หนุนหลังด้วยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage-Backed Securities : MBS /Asset-Backed Securities : ABS) ขายให้กับนักลงทุนในประเทศและต่างประเทศ ในกระบวนการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์นั้น กองสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะถูกโอนไปยังนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) ที่ บตท. จัดตั้งขึ้น เพื่อแยกความเสี่ยงของกองสินเชื่อที่โอนมานั้นออกจากความเสี่ยงของ บตท. และสถาบันการเงินที่เป็นเจ้าหนี้สินเชื่อเดิม จากนั้นนิติบุคคลเฉพาะกิจจะทำการออกตราสารหนี้ (MBS) เป็นตราสารไม่ด้อยสิทธิ (Senior Tranche) โดยใช้กองสินเชื่อที่นิติบุคคลเฉพาะกิจที่ได้รับโอนมาเป็นหลักประกันตราสารที่ออก โดยผู้ลงทุนในตราสารจะได้รับดอกเบี้ยและเงินต้น จากกระแสเงินสดที่เรียกเก็บได้จากลูกหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ซื้อมาตามเงื่อนไขที่กำหนด โดยทั่วไปการออกตราสารจำเป็นต้องได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือและมีกระบวนการเสริมความน่าเชื่อถือของตราสาร (Credit Enhancement) เช่น การจัดให้มีสินทรัพย์หนุนหลังในจำนวนที่มากกว่าตราสารหนี้ที่จัดออก (Over-collaterization) การจัดโครงสร้างตราสารให้มีส่วนของตราสารด้อยสิทธิ (Sub Tranche) เพื่อรองรับความเสียหายในลำดับแรก และ/หรือ การให้สถาบันรับประกันความเสี่ยงตราสารมารับประกันการชำระเงินแก่ผู้ลงทุน เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่ผู้ลงทุน

2. ผลการดำเนินงานของ บตท.

ผลการดำเนินการ ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2561 บตท. และบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ 102 ล้านบาท จากการดำเนินงานและเร่งแก้ปัญหาหนี้ มีสินทรัพย์รวม 18,971.7 ล้านบาท (ปี 2560 มีสินทรัพย์รวม 20,151.9 ล้านบาท) และมีตราสารหนี้ภายใต้โครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์คงค้างที่เป็นหุ้นกู้ชนิดมีหลักประกันจำนวน 12,507.56 ล้านบาท นอกจากนี้ บตท. ยังได้รับการคงอันดับเครดิตองค์กรและพันธบัตรไม่ด้อยสิทธิไม่มีหลักประกันของ บตท. รวมทั้งหุ้นกู้มีประกันตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ที่ระดับ AA- ด้วยแนวโน้ม “Stable” หรือ“คงที่”[3] และ ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2562 มียอด NPLs อยู่ที่ 2,580.46 ล้านบาท และไม่มี New NPL[4]

---

[3] บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย, “รายงานประจำปี 2561,” https://www.smc.or.th/imaged/about/pdf/ann-2561.pdf (สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562).

[4] บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย, “สรุปผลการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานและเบิกจ่ายงบประมาณ สิ้นสุด ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2562,” https://www.smc.or.th/imaged/pdf/ita/ef-smc-Q1-62.pfd (สืบค้นเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2562).

3. ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

ปัจจุบัน บตท. ไม่สามารถดำเนินการได้ตามวัตถุประสงค์ในการสนับสนุนสภาพคล่องให้กับสถาบันการเงินและพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศได้ เนื่องจากสถาบันการเงินในประเทศมีสภาพคล่องสูง ทำให้สถาบันการเงินในประเทศนั้นไม่มีความจำเป็นต้องขายสินเชื่อที่อยู่อาศัยคุณภาพดีให้แก่ บตท. ส่งผลให้ บตท. ขาดอำนาจต่อรอง จึงต้องจ่าย premium ในอัตราสูง แต่กลับได้สินเชื่อคุณภาพต่ำ เกิดปัญหาหนี้เสียและเกิดภาวะขาดทุนตามมา ซึ่งหากให้ บตท. ยังดำรงอยู่เป็นสถาบันการเงินต่อไปอาจเป็นภาระต่องบประมาณในการเพิ่มทุนเพื่อให้ บตท. สามารถดำเนินการต่อไปในอนาคต จึงจำเป็นต้องยุบเลิก บตท. ประกอบกับบทบัญญัติตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 กำหนดให้รัฐพึงจัดให้มีกฎหมายเท่าที่จำเป็น และยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพโดยไม่ชักช้าเพื่อไม่ให้เป็นภาระแก่ประชาชน และดำเนินการให้ประชาชนเข้าถึงตัวบทกฎหมายต่าง ๆ ได้โดยสะดวกและสามารถเข้าใจกฎหมายได้ง่ายเพื่อปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง ประกอบกับยุทธศาสตร์ชาติ ยุทธศาสตร์ที่ 6 ยุทธศาสตร์ด้านการปรับสมดุลและพัฒนาระบบการบริหารจัดการภาครัฐในส่วนของการทำให้ภาครัฐมีขนาดที่เหมาะสม โดยยุบเลิกภารกิจที่ไม่จำเป็นและถ่ายโอนภารกิจให้ภาคส่วนอื่นรับไปดำเนินการ ตลอดจนแผนปฏิรูปประเทศด้านกฎหมาย ประเด็นปฏิรูปที่ 2 ยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่ล้าสมัยและเป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตและการประกอบอาชีพของประชาชน ดังนั้น เมื่อรัฐไม่จำเป็นต้องมีบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะแล้ว จึงสมควรยกเลิกกฎหมายที่หมดความจำเป็นหรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน โดยยุบเลิกบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยและโอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้สิน ทุน และภาระผูกพันของบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ นอกจากนี้ เนื่องจากการควบรวมกิจการของบตท.เข้ากับธอส. จะต้องมีการโอนกิจการ ทรัพย์สิน สิทธิ หนี้สิน ทุน ภาระผูกพัน และบุคลากรของ บตท. ไปยัง ธอส. และเมื่อมีการควบรวมกิจการเสร็จสิ้นจะต้องมีการยุบเลิก บตท. ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนด ดังนั้น จึงไม่สามารถดำเนินการโดยใช้มาตรการทางการบริหารอื่นได้นอกเหนือจากการตราเป็นกฎหมายเพื่อยกเลิกพระราชกำหนดดังกล่าว

4. ผลกระทบจากการควบรวมกิจการ

ในการควบรวมกิจการโดยนำบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) มาควบรวมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) โดยเห็นว่าบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยทำธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน คือ การรับซื้อสินเชื่อบ้านไปบริหารจัดการต่อ ส่วนธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็ทำหน้าที่ในการปล่อยและบริหารสินเชื่อบ้าน ซึ่งสามารถบริหารจัดการธุรกิจได้อย่างแข็งแกร่งโดยไม่ต้องพึ่งพาเงินทุนจากภาครัฐ ขณะที่บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังต้องขอรับการสนับสนุนจากภาครัฐ ดังนั้น เพื่อลดภาระต้นทุนและเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานของสถาบันการเงินเฉพาะกิจจึงต้องควบรวมกิจการบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เข้าด้วยกัน ซึ่งสามารถวิเคราะห์สรุปได้ ดังนี้

ผลกระทบในเชิงบวก

1) การควบรวมกิจการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจนี้จะทำให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้รับโอนกิจการ คือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถนำความเชี่ยวชาญของสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ถูกโอนกิจการ คือ บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ไปใช้ในการบริหารจัดการความเสี่ยงจากความไม่สัมพันธ์กันระหว่างอายุของหนี้สินและสินทรัพย์ (Maturity Mismatch) ได้ดียิ่งขึ้น นอกจากนั้น การควบรวมกิจการดังกล่าวจะทำให้ภาครัฐมีสถาบันการเงินเฉพาะกิจเท่าที่จำเป็นและทำให้ภาครัฐไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกับเอกชน ประกอบกับไม่เป็นภาระงบประมาณที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตสำหรับกรณีที่ต้องจัดสรรให้แก่สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ถูกโอนกิจการในการขยายขอบเขตการดำเนินงาน

2) การควบรวมกิจการดังกล่าว จะทำให้ภาครัฐลดภารกิจที่มีสถาบันการเงินเฉพาะกิจเท่าที่จำเป็น และทำให้ภาครัฐไม่จำเป็นต้องประกอบธุรกิจสถาบันการเงินแข่งขันกับภาคเอกชน และไม่เป็นภาระงบประมาณที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งที่ผ่านมากระทรวงการคลังได้เพิ่มทุนให้กับ บตท. ไปแล้ว 2 ครั้ง โดยครั้งที่ 1 (30 ม.ค. 2552) จำนวน 100 ล้านบาท และครั้งที่ 2 (8 พ.ค.2557) จำนวน 130 ล้านบาท

3) สำหรับพนักงานประจำของ บตท. ผู้ถูกโอนกิจการจะได้รับผลกระทบในเชิงบวก เนื่องจากในร่างกฎหมายได้กำหนดให้พนักงานประจำของ บตท. ผู้ถูกโอนกิจการ สามารถแสดงความจำนงต่อผู้บังคับบัญชาของตน เพื่อไปปฏิบัติงานที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับโอนกิจการ โดยเมื่อ บตท. ผู้ถูกโอนกิจการได้ยุบกิจการเลิกตามกฎหมายแล้ว พนักงานประจำที่แสดงความจำนงไว้จะถูกโอนไปปฏิบัติงานยังธนาคารอาคารสงเคราะห์ผู้รับโอนกิจการ ส่วนพนักงานชั่วคราวจะถูกเลิกจ้างโดยได้รับค่าชดเชยตามกฎหมายแรงงาน

ผลกระทบในเชิงลบ

1) สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้รับโอนกิจการจะได้รับผลกระทบโดยมีต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจากที่ประมาณการไว้ในปีก่อนหน้า และมีภาระต้องกันสำรองเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับคุณภาพทรัพย์สินที่ได้รับโอนมาจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ถูกโอนกิจการ นอกจากนี้ เนื่องจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจฝ่ายรับโอนกิจการอยู่ระหว่างการทดลองดำเนินการตามมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน (IFR9) ซึ่งกำหนดให้มีการกันสำรองสำหรับความเสี่ยงตลอดอายุของสินทรัพย์ ดังนั้น หากสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้รับโอนกิจการประเมินความเสี่ยงแล้วพบว่าสินทรัพย์ที่ได้รับโอนมีความเสี่ยงสูงก็จะต้องกันสำรองเพิ่มสูงขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ผู้รับโอนกิจการได้มีแผนที่จะทยอยดำเนินการกันสำรองเพื่อรองรับคุณภาพสินทรัพย์ที่ได้รับโอนดังกล่าวแล้วทำให้ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้รับโอนกิจการอาจมีไม่มากเท่าที่ควร

2) สำหรับพนักงานประเภทลูกจ้างชั่วคราวของสถาบันการเงินเฉพาะกิจของผู้ถูกโอนกิจการจะไม่สามารถไปปฏิบัติงานที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้รับโอนกิจการได้ จึงส่งผลให้พนักงานประเภทนี้จะต้องถูกเลิกจ้างจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ถูกโอนกิจการและจะได้รับเงินชดเชยตามที่กฎหมายแรงงานกำหนด โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ถูกโอนกิจการได้เตรียมเงินชดเชยจำนวนดังกล่าวเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานประเภทลูกจ้างชั่วคราวไว้เรียบร้อยแล้ว

ส่วนที่ 3

ข้อมูลประกอบร่างพระราชบัญญัติ

แนวความคิดในการพัฒนาตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยของไทย

เรื่องตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย หรือที่เรียกว่า secondary mortgage นั้น แม้ว่าจะเป็นเรื่องค่อนข้างใหม่มากในสังคมไทย แต่ในบางประเทศอย่างในสหรัฐอเมริกาได้มีกำเนิดและการพัฒนามานานตั้งแต่ปี ค.ศ. 1938 (พ.ศ. 2481) นับจนถึงปัจจุบัน

ในประเทศไทยแนวความคิดเรื่องการพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มช่องทางของการระดมเงินจากตลาดทุน ได้มีการคิดริเริ่มและเสนอแนะกันมานาน โดยกระทรวงการคลังเมื่อปี 2522 และโดยอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเมื่อประมาณปี 2526 แต่ในช่วงนั้นเป็นเพียงแนวความคิดที่ไม่ชัดเจนมากนัก และไม่ได้มีการดำเนินการใด ๆ จากภาครัฐ กระทั่งต่อมาจึงได้มีการผลักดันแนวความคิดเรื่องนี้อย่างจริงจังมากขึ้นจนได้รับการบรรจุในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2535-2539) โดยถือเป็นนโยบายหนึ่งเกี่ยวกับการพัฒนาตลาดการเงินการคลังและตลาดทุน ในส่วนของการพัฒนาเครื่องมือและช่องทางการออมระยะยาวในประเทศจากนโยบายแผนพัฒนาดังกล่าวฯ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งถูกระบุให้เป็นผู้รับซื้อกลุ่มสินเชื่อจำนองของสถาบันการเงินอื่นจึงได้จัดตั้ง “คณะทำงานศึกษาเรื่องการเงินเพื่อการเคหะ” ขึ้น เมื่อปี 2534 เพื่อศึกษาลู่ทางความเป็นไปได้ในการพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยขึ้น ซึ่งหลังจากที่ได้ทำการศึกษามาได้ประมาณ 1 ปี จึงได้จัดทำเอกสาร “รายงานการศึกษาเพื่อการพิจารณาเบื้องต้นถึงลู่ทางความเป็นไปได้ในการพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทย” ขึ้น ซึ่งสรุปว่าการพัฒนาระบบดังกล่าวน่าจะมีความเป็นไปได้ และจะเป็นประโยชน์ในการพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยส่วนรวมของประเทศให้มีประสิทธิภาพสูงยิ่งขึ้น โดยจะเพิ่มช่องทางด้านการระดมเงินออมระยะยาวจากตลาดทุนทั้งจากผู้ลงทุนประเภทสถาบันและผู้ลงทุนประเภทบุคคลธรรมดา ซึ่งจะช่วยให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ในตลาดแรกสามารถขยายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น และทำให้สถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยต่าง ๆ มีความมั่นใจได้ว่าจะมีเงินทุนที่เพียงพอพร้อมที่จะให้กู้ได้ตลอดเวลาในทุกสภาวการณ์ซึ่งหมายถึงว่าประชาชนทั่วไปจะมีโอกาสซื้อหาที่อยู่อาศัยได้ โดยไม่มีอุปสรรคด้านขาดแคลนเงินกู้ กับทั้งยังอาจช่วยให้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลดลงได้ด้วย

ต่อมาธนาคารอาคารสงเคราะห์เห็นว่าเรื่องการพัฒนาตลาดรองในทางปฏิบัติจะเกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินอื่น ๆ อีกมาก จึงได้ร่วมกับสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย และกระทรวงการคลังจัดให้มีการประชุมผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อร่วมกันพิจารณาหารือว่ามีลู่ทางความเป็นไปได้ในการพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยในประเทศไทยหรือไม่ ซึ่งจากการประชุมหารือกัน 2 ครั้งในปี 2535 และปี 2536 ที่ประชุมเห็นชอบด้วยในหลักการของการพัฒนาระบบตลาดรองดังกล่าว

ต่อมา กระทรวงการคลัง โดยนายธารินทร์ นิมมานเหมินท์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการศึกษาและพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2536 ประกอบด้วยกรรมการ 20 ท่าน ทั้งที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิด้านการเงินและผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน โดยมี ดร. สมชัย ฤชุพันธุ์ ผู้อำนวยการสำนักเศรษฐกิจการคลัง เป็นประธานกรรมการคณะกรรมการฯ ดังกล่าว พิจารณาเห็นว่าในการพัฒนาระบบตลาดรองนี้ขึ้นมีประเด็นต่าง ๆ ที่จะต้องศึกษาในรายละเอียดหลายด้าน จึงได้แต่งตั้งคณะทำงานศึกษาด้านต่าง ๆ ขึ้นมา 5 คณะ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2536 ได้แก่ 1) คณะทำงานศึกษาด้านกฎหมายเพื่อพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย 2) คณะทำงานศึกษาด้านภาษีอากรเพื่อพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย 3) คณะทำงานศึกษาด้านความพร้อมของตลาดเพื่อพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย 4) คณะทำงานศึกษาด้านการพัฒนาคุณภาพและมาตรฐานเงินกู้ที่อยู่อาศัยเพื่อพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย และ 5) คณะทำงานศึกษาด้านองค์กรการดำเนินงานในตลาดรองเพื่อพัฒนาระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย

ต่อมา หลังจากคณะกรรมการฯ ได้พิจารณารายงานการศึกษาของคณะทำงานต่าง ๆ แล้ว เห็นว่าการพัฒนาตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย มีปัญหาอุปสรรคที่เกิดจากความไม่ชัดเจนของข้อกฎหมายที่มารองรับหลายประการ เช่น เกี่ยวกับวิธีการโอนสินทรัพย์ การจดทะเบียนจำนองของผู้รับโอนเงินกู้ที่อยู่อาศัย สถานะขององค์กรที่จะทำหน้าที่ในการซื้อและออกตราสารจำหน่าย เป็นต้น ทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถดำเนินธุรกรรมการซื้อขายสินทรัพย์ เงินกู้ที่อยู่อาศัยและการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นตราสารการเงินเพื่อซื้อขายในตลาดทุนได้อย่างคล่องตัว ดังนั้น เพื่อเป็นการเอื้อให้ระบบดังกล่าวมีการพัฒนาและดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่องในระยะยาว คณะกรรมการฯ จึงได้แต่งตั้งคณะทำงานยกร่าง พ.ร.บ. บริษัทเฉพาะกิจเพื่อการออกหลักทรัพย์ขึ้น เมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2537 เพื่อพิจารณาหลักการในรายละเอียดเพื่อออกกฎหมายรองรับการจัดตั้งบริษัทเฉพาะกิจการออกหลักทรัพย์ ในการส่งเสริมการแปลงทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ขึ้น และต่อมาในปี 2539 ก็ได้มีการแต่งตั้งคณะทำงานจัดตั้ง Secondary Mortgage Corporation ขึ้นอีกคณะหนึ่ง เพื่อพิจารณาจัดตั้งหน่วยงานที่จะทำหน้าที่โดยตรงในการซื้อเงินกู้ที่อยู่อาศัยและออกหลักทรัพย์หนุนโดยเงินกู้ที่อยู่อาศัย หลังจากนั้น คณะกรรมการฯ ก็ได้พิจารณาปรับปรุงร่างกฎหมายเกี่ยวกับการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ และตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย มาโดยลำดับ

กระทั่งในปี 2540 เมื่อสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซา และส่งผลต่อการขาดสภาพคล่องทางการเงินของสถาบันการเงินที่รุนแรงมากขึ้น รัฐบาลสมัยพลเอกชวลิต ยงใจยุทธ เป็นนายกรัฐมนตรี จึงได้มีนโยบายให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งสำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Department-SMD) โดยถือเป็นมาตรการหนึ่งใน 10 มาตรการฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ตามมติของคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2540 ทั้งนี้ SMD จะทำหน้าที่นำร่องการทำธุรกิจตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย ก่อนที่จะมีการออกกฎหมายมารองรับการทำธุรกิจตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย โดยมีเป้าหมาย

ในการรับซื้อสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัยรายย่อยจากสถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินให้กับสถาบันการเงินเหล่านี้ อย่างไรก็ตาม แม้สำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMD) จะได้ประกาศหลักเกณฑ์การทำธุรกรรมไปแล้ว แต่จนถึงเดือนมิถุนายน 2540 สำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMD) ก็ยังไม่มีการตกลงทำสัญญารับซื้อสินทรัพย์เงินกู้ที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินใด จนกระทั่งต่อมารัฐบาลได้ออกพระราชกำหนด 2 ฉบับ เกี่ยวกับตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยขึ้น คือ **พระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 และพระราชกำหนดบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540** โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2540 ดังนั้น สำนักงานตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (SMD) ก็ได้ยุติการดำเนินการไปโดยปริยาย เพื่อมอบโอนภารกิจให้กับบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทางการตั้งขึ้นโดยเฉพาะต่อไป

ที่มา: ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ม.ป.ป.). **การทำธุรกรรมตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยของไทย.** สืบค้น 25 พฤศจิกายน 2562 จาก https://iournal.ghbank.co.th/uploads/journal/pagelist/pagelist 13 th/34.pdf

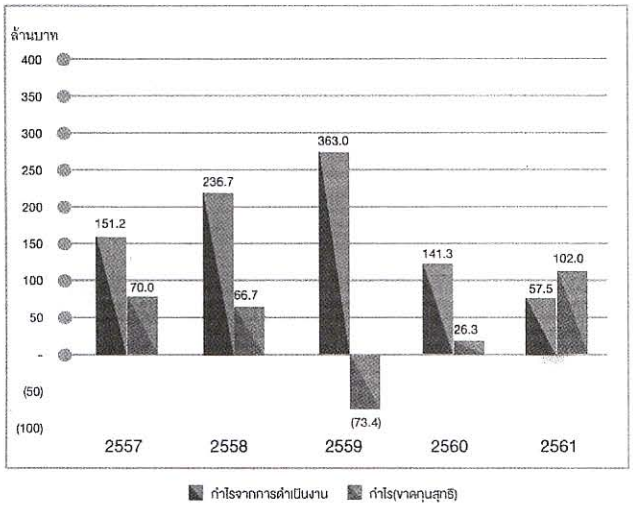
ผลการดำเนินงานปี 2561 บตท.

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

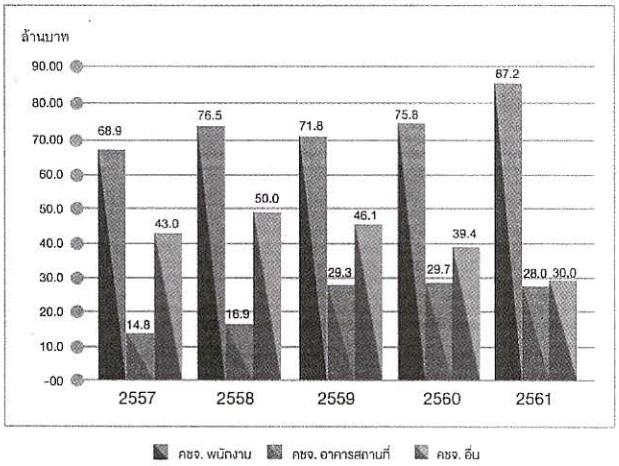
	ปี 2557	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
งบแสดงฐานะการเงินรวม (ล้านบาท)					
สินทรัพย์รวม	16,823.9	24,878.7	26,601.3	20,151.9	18,971.7
เงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ	15,997.1	23,899.1	22,217.6	19,133.5	16,599.7
หนี้สินรวม	15,892.5	23,902.0	25,713.8	19,236.7	17,987.0
ตราสารหนี้ที่ออกและเงินกู้ยืม	15,801.5	23,798.0	25,601.8	19,170.9	17,899.7
ทุน	1,230.0	1,230.0	1,230.0	1,230.0	1,230.0
ส่วนของเงินกองทุน	931.4	976.7	887.5	915.2	984.7
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ล้านบาท)					
รายได้ดอกเบี้ย	697.6	932.6	1,197.7	970.1	797.2
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิ	273.8	375.5	502.5	278.0	200.6
หนี้สงสัยจะสูญ	81.2	170.0	436.4	115.0	-44.5
รายได้จากการดำเนินงาน	4.1	4.7	7.7	8.2	2.1
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	126.7	143.5	147.2	144.9	145.2
กำไรจากการดำเนินงาน	151.2	236.7	363.0	141.3	57.5
กำไรสุทธิ	70.0	66.7	-73.4	26.3	102.0
อัตราส่วนทางการเงิน					
รายได้ดอกเบี้ยสุทธิต่อสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (%)	2.0%	2.0%	2.0%	1.2%	1.0%
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (%)	45.6%	37.7%	28.8%	50.6%	71.7%
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ย (%)	0.5%	0.3%	-0.3%	0.1%	0.5%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของเงินกองทุนเฉลี่ย (%)	8.3%	7.0%	-7.9%	2.9%	10.7%
อัตราเงินกองทุนต่อสินทรัพย์และภาระผูกพัน (%)	13.5%	10.1%	9.1%	10.1%	11.4%
การนำส่งรายได้แผ่นดิน	10.5	23.8	21.6	-	32.3

ที่มา: บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย. (2561). **รายงานประจำปี 2561.** สืบค้น 25 พฤศจิกายน 2562 จาก https://www.smc.or.th/imaged/about/pdf/ann-2561.pdf

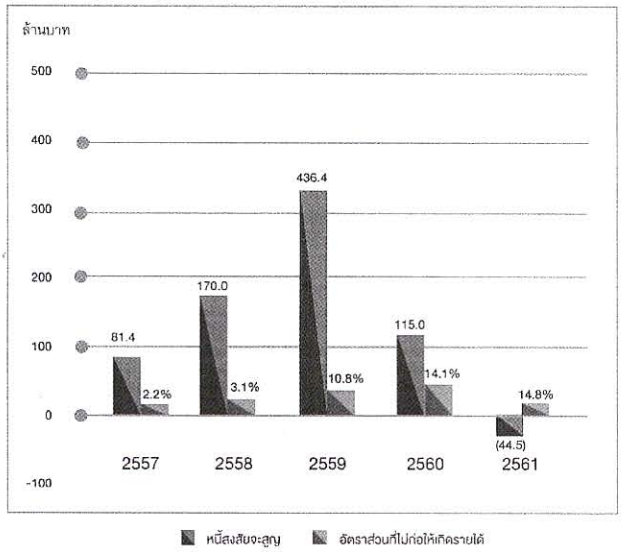
ผลการดำเนินงานรวม



ในปี 2561 บตท.และบริษัทย่อย มีกำไรจากการดำเนินงาน 57.5 ล้านบาท และกำไรสุทธิ 102.0 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานลดลงเนื่องจากยังไม่มีการจัดชื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย ทำให้รายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลง และกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากการกลับรายการสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ทั้งนี้การตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญเป็นไปตามเกณฑ์การกันสำรองของธนาคารแห่งประเทศไทย



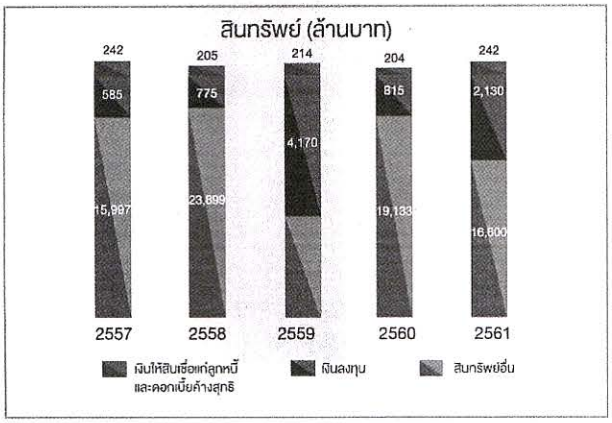
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานปี 2561 เท่ากับ 145.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน อัตราส่วนค่าใช้จ่ายที่มิใช่ดอกเบี้ยต่อรายได้สุทธิจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.6 เป็นร้อยละ 71.7 เนื่องจากไม่มีการจัดชื้อสินเชื่อทำให้รายได้ต่ำกว่าปีก่อนมาก



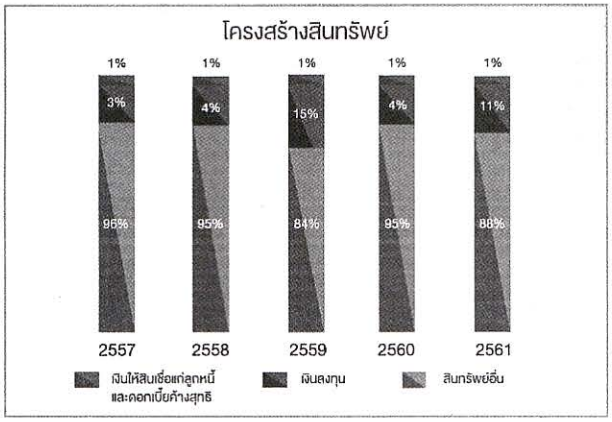
หนี้สงสัยจะสูญในปี 2561 เท่ากับ (44.5) ล้านบาท ลดลงจากการกลับรายการสำรองหนี้สงสัยจะสูญ ที่เป็นผลจากการติดตามแก้ไขหนี้ บตท. ตั้งสำรองหนี้สงสัยจะสูญตามเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยมีอัตราส่วนหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ร้อยละ 14.8

ที่มา: บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย. (2561). **รายงานประจำปี 2561.** สืบค้น 25 พฤศจิกายน 2562 จาก https://www.smc.or.th/imaged/about/pdf/ann-2561.pdf

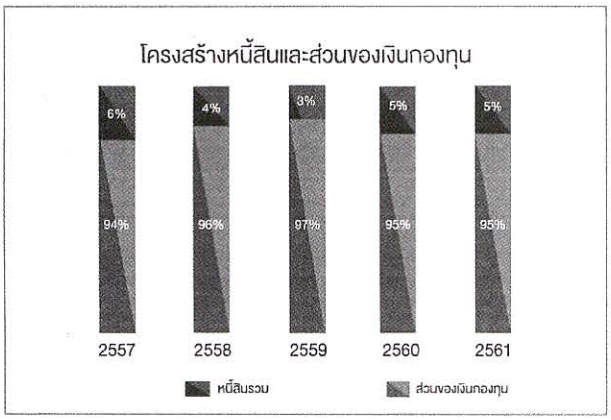
ฐานะทางการเงิน



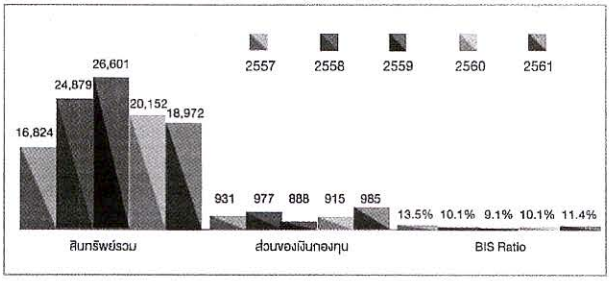
ณ สิ้นปี 2561 บตท.และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม 18,972 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1,180 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.9 จากเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิ



โครงสร้างของสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 ประกอบด้วยเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้และดอกเบี้ยค้างรับสุทธิร้อยละ 88 เงินลงทุนในสถาบันการเงินร้อยละ 11 และสินทรัพย์อื่นร้อยละ 1



หนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 17,987 ล้านบาท ลดลง 1,250 ล้านบาท ส่วนของเงินกองทุนเท่ากับ 985 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิในปี 2561



บตท. และบริษัทย่อยมีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์ และภาระผูกพัน (BIS Ratio) ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับร้อยละ 11.4 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.1 จากผลประกอบการกำไรจากการบริหารจัดการกระบวนการภายในที่มีประสิทธิภาพและการประหยัดค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์เฉลี่ยร้อยละ 0.5 และอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของเงินกองทุนเฉลี่ยร้อยละ 10.7

ที่มา: บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย. (2561). **รายงานประจำปี 2561.** สืบค้น 25 พฤศจิกายน 2562 จาก https://www.smc.or.th/imaged/about/pdf/ann-2561.pdf

สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. 0 2244 2070-2

Bureau of Academic Services

The Secretariat of the House of Representatives

Tel. 0 2244 2070-2

พิมพ์ที่ : สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร