

100 ปี สหพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ (IUHF)

พิลลภ กฤตยานวัช  
ที่ปรึกษาสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

# สาระวิชาการจากการเข้าร่วมประชุม

100<sup>th</sup> Anniversary of the International Union for Housing Finance

ณ เมืองมิวนิก สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี วันที่ 11-12 กันยายน 2557



International Union for Housing Finance (IUHF) องค์กรเครือข่ายระหว่างประเทศด้านการเงินที่อยู่อาศัย ได้จัดการประชุมหัวข้อ IUHF 100<sup>th</sup> Anniversary 1914 - 2014 Building the Future ณ เมืองมิวนิก ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ในระหว่างวันที่ 11 - 12 กันยายน 2557 โดยมีผู้เข้าประชุมกว่า 200 คน จากกว่า 30 ประเทศ

ในการประชุมครั้งพิเศษดังกล่าว มีผู้บริหารจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของไทยเข้าร่วมการประชุมด้วย โดยในการประชุมมีประธาน IUHF คือ **Mr. Andreas Zehnder**, Managing Director, European Federation of Building Societies ชาวเยอรมันทำหน้าที่ประธาน

การประชุมครั้งนี้ นับว่าเป็นโอกาสให้ได้ศึกษาเรียนรู้แนวคิดและประสบการณ์สินเชื่อจากประเทศต่าง ๆ ที่ช่วยเปิดโลกทัศน์ที่กว้างขึ้นและเป็นประโยชน์แก่ธนาคารและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อการประยุกต์ใช้ที่เหมาะสมต่อไป

ผมจึงขอสรุปเนื้อหาที่น่าสนใจเป็นพิเศษบางเรื่องจากการไปร่วมการประชุม IUHF 100<sup>th</sup> Anniversary ครั้งนี้ ดังนี้

“ วัตถุประสงค์สำคัญของการจัดตั้ง IUHF ในปี 1914 ก็ยังคงดำรงอยู่คือ การเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับวิธีการที่ดีที่สุดในการบริการองค์กรการเงิน หรือบริษัทเงินทุนเพื่อการสร้างบ้าน ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม และรวมทั้งการสนับสนุนการออมและส่งเสริมการก่อสร้างบ้านและการมีบ้านของประชาชนทั่วโลก ”

## 01 ปาฐกถานำเรื่อง The IUHF 1914 - 2014 A One-Hundred Year Perspective

โดย Alex J. Pollock ประเทศสหรัฐอเมริกา สรุปสาระได้ดังนี้

- ในรอบ 100 ปี ของการจัดตั้ง IUHF ช่วง ค.ศ. 1914 - 2014 สถานการณ์ต่าง ๆ ทั้งทางเศรษฐกิจ การเงินการธนาคาร และสินเชื่อที่อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไปมาก โดย GDP ของโลกในปี 1914 มีประมาณ \$US 5 ล้านล้าน แต่ในปี 2014 เพิ่มขึ้นประมาณ \$US 87 ล้านล้าน หรือราว 17.5 เท่า GDP ต่อหัวประชากรเพิ่มขึ้น 4.5 เท่า ประเทศในยุโรปในปี ค.ศ. 1914 มี 26 ประเทศ แต่ในปี 2014 แยกตัวแยกออกมามากถึง 46 ประเทศ ประเทศที่เข้าร่วมการประชุมในปี ค.ศ. 1914 มีเพียง 3 ประเทศ (39 คน) ในขณะที่การประชุมครั้งนี้มีกว่า 30 ประเทศ (กว่า 200 คน) แม้กระนั้น วัตถุประสงค์สำคัญของการจัดตั้ง IUHF ในปี 1914 ก็ยังคงดำรงอยู่คือ "การเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับวิธีการที่ดีที่สุดในการบริการองค์กรการเงิน หรือบริษัทเงินทุนเพื่อการสร้างบ้าน ไม่ว่าจะเรียกชื่อใดก็ตาม และรวมทั้งการสนับสนุนการออมและส่งเสริมการก่อสร้างบ้านและการมีบ้านของประชาชนทั่วโลก" ที่ผ่านมา IUHF ได้เปลี่ยนชื่อมา 3 ครั้ง ได้แก่ 1) International Union of Building Societies and Savings Associations 2) International Union of Housing Finance Institutions และ 3) International Union for Housing Finance



- เป็นที่น่าสังเกตว่า ในปี 1914 นั้น สหรัฐมีสหกรณ์ออมทรัพย์มากถึง 7,433 แห่ง และธนาคารพาณิชย์ 27,390 แห่ง แต่ปัจจุบัน 2014 สหกรณ์ออมทรัพย์มีเพียง 921 แห่งและธนาคารพาณิชย์ลดลงเหลือ 5,743 แห่ง สำหรับอัตราการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของประชาชนในสหรัฐเพิ่มขึ้นจาก 46% ในปี 1914 เป็นประมาณ 65% ในปี 2014
- ทั้งนี้ ในรอบ 100 ปี ที่ผ่านมา ตลาดที่อยู่อาศัยในหลายประเทศต้องเผชิญกับปัญหาฟองสบู่ (Housing bubble) หลายครั้ง ทั้งในสหรัฐ ยุโรป รวมทั้งประเทศต่าง ๆ ในเอเชีย โดยที่การเพิ่มขึ้นของราคาที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในบางช่วง ได้นำไปสู่การเกิดขึ้นของฟองสบู่ที่อยู่อาศัย และต่อมาเมื่อฟองสบู่แตกได้ส่งผลให้เกิดภาวะหอคอยของตลาดที่อยู่อาศัย และปัญหาของสถาบันการเงินและผู้ซื้อบ้านในประเทศตามมาอย่างมาก ทำให้หลายประเทศได้บทเรียนว่าจะมีการกำกับดูแลสถาบันการเงินและกติกากในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างไร? จะมีมาตรการต้านปัญหาฟองสบู่ที่อยู่อาศัยอย่างไร จะปล่อยให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นได้ในระดับใด และการใช้ที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันสินเชื่อนั้นเหมาะสมหรือไม่อย่างไร จึงเป็นเรื่องที่ทุกประเทศต้องสรุปบทเรียนจากประสบการณ์ที่ผ่านมาอย่างไร
- ดังนั้น IUHF จึงนับว่าเป็นองค์กรในระดับนานาชาติที่เป็นประโยชน์ยิ่ง โดยที่ในอดีตหรือในอนาคตจะมุ่งดำเนินภารกิจสำคัญคือ "การเผยแพร่ความรู้ ข้อมูลข่าวสารและความเข้าใจในระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในสถานการณ์ต่าง ๆ

ที่แตกต่างกันทั้งทางเศรษฐกิจ การเงินและการเมือง และมุ่งการเปรียบเทียบความคับแคบของสถาบันของตนกับมุมมองที่กว้างขึ้นในระดับนานาชาติ เพื่อที่ว่าเราจะได้เรียนรู้ร่วมกันจากประสบการณ์ ปัญหา หายนะความสำเร็จ และนวัตกรรมจากประเทศอื่น ๆ"

## 02 Savings as Part of Sound Housing Finance

โดย Mag. Herbert Pfeiffer

President of the European Federation of Building Societies ประเทศเยอรมัน ได้อภิปรายถึงจุดเด่นของระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเยอรมัน สรุปได้ดังนี้

- ภาคที่อยู่อาศัยมีบทบาทสำคัญในระบบเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะแล้ว ภาคที่อยู่อาศัยสร้างมูลค่ามากถึง 20% ของ GDP ในประเทศ UNECE (United Nations Economic Commission for Europe 56 ประเทศ) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายด้านที่อยู่อาศัยครอบคลุมราว นับเป็นค่าใช้จ่ายที่มากที่สุดในประเทศ และขณะเดียวกันที่อยู่อาศัยก็เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่ามากที่สุดของครอบครัวคนส่วนใหญ่

- การสร้างความมั่นคงยั่งยืนในที่อยู่อาศัยเป็นเป้าหมายสำคัญที่สุดอย่างหนึ่งในระบบเศรษฐกิจของประเทศ และการมีเทคนิควิธีการค้ำเงินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ดี (Housing Finance Technique - HFT) เป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งในการสนับสนุนความเข้มแข็งของภาคที่อยู่อาศัยทั้งในเชิงปริมาณและคุณภาพ
- แต่เทคนิควิธีการค้ำเงินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ดีนั้น คือความสามารถในการระดมเงินทุน เพื่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยทุกระบบเศรษฐกิจจะต้องมีการออมเพื่อการลงทุนและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ และทุกระบบเงินเชื่อที่อยู่อาศัยต้องมีการออมก่อนจึงจะมีเงินมาปล่อยสินเชื่อ
- ความล้มเหลวในระบบเงินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกาได้นำไปสู่วิกฤตตลาดที่อยู่อาศัยในปี 1997 เนื่องจากมีการปล่อยสินเชื่อสูง 100% ของมูลค่าหลักประกัน และการวิเคราะห์สินเชื่อทำไปแบบหละหลวม เช่น ไร้การพิสูจน์รายได้หรือกำลังความสามารถในการชำระหนี้ คินคราว เรือนมีหนี้สูงก็ยังไม่ปล่อยกู้ และเทคนิค Securitisation เงินกู้ที่อยู่อาศัย ทำให้ปล่อยกู้สามารถขายสินเชื่อออกไปได้โดยไม่ต้องคำนึงถึงคุณภาพสินเชื่อ ทั้งนี้ ก่อนวิกฤตเกิดขึ้นกว่า 70% มีการทำ Securitisation และขายตราสารหนี้นี้ออกไปในตลาดทุนโลก ต่อมาเมื่ออัตราดอกเบี้ยสูงขึ้น ราคาบ้านลดลง สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่นำมาหมุนหลังตราสารหนี้ ค่อยคุณภาพ จึงเกิดปัญหาการเงินลุกลามไปทั่วโลก
- ปัญหาความล้มเหลวในระบบเงินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกาถูกรื้อเข้าครอบครอง แต่ก็หาได้มีการปฏิรูปจริงจังไม่ ธนาคารโลกยังคงส่งเสริมระบบที่ล้มเหลวนี้อยู่ ผลกระทบทางการเงินที่เสี่ยงสูง ยังคงออกกันต่อไป ยังไม่มีการให้ความสำคัญกับเงินทุนของผู้กู้มากนัก
- ปัจจุบันหลายประเทศให้ความสำคัญกับระบบการออมก่อนกู้เพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ในยุโรปได้มีการใช้มานานมากแล้ว ในระบบที่เรียกว่า the Bauspar system
- ประเทศที่ใช้ระบบ Bauspar system ในปัจจุบัน ได้แก่ Austria China Croatia Czech Republic Germany Hungary Kazakhstan Luxembourg Romania และ Slovakia
- หลังวิกฤตตลาดที่อยู่อาศัยและการเงินที่อยู่อาศัยในปี 1997 หลายประเทศเริ่มให้ความสนใจในระบบการออมก่อนกู้มากขึ้น โดยที่อยู่ระหว่างการศึกษาระบบ Bauspar system ในปัจจุบัน ได้แก่ Russia Poland Belarus Azerbaijan Armenia South Africa Vietnam Thailand Nigeria Chile และ Switzerland
- ระบบ Bausparen มีประวัติมายาวนานมาก โดยมีหลักฐานบันทึกว่าการออมเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรกเกิดขึ้นในจีน เมื่อ 200 ปี ก่อน ค.ศ. ในยุโรปเริ่มต้นด้วย Kettley's Building Society ในเมือง Birmingham ของอังกฤษ ตั้งแต่ ปี ค.ศ. 1775 แต่ระบบการออมก่อนกู้ยุคสมัยใหม่เริ่มโดย Bausparkasse ของเยอรมนีใน ค.ศ. 1924
- หลักการพื้นฐาน (Basic principle) ของระบบ Bausparen ของเยอรมนีก็คือ แต่ละคนในกลุ่มคนจะออมเงิน และสามารถกู้เงินซื้อบ้านได้เร็วขึ้นกว่าที่แต่ละคนจะเก็บเงินสร้างบ้านเอง

- ระบบ Bausparen เป็นระบบเงินออมแบบปิด (a closed deposit taking system) ที่แยกอิสระจากตลาดทุน (capital market) โดยที่ผู้ฝากเงิน จะกำหนดเงินออมเพื่อการรับเงินกู้เอง ดังนั้น หากออมมากก็จะสามารถ กู้ได้มาก เป็นระบบสัญญาออมก่อนกู้ที่มีการกำกับดูแลที่เข้มงวด มีความโปร่งใส ไม่ทำธุรกิจอื่นใดนอกจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยเป็นระบบที่มีความมั่นคงสูง ไม่มีปัญหาการค้างชำระหนี้ และการบังคับจำนองขายทอดตลาด เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปในระบบนี้ จะเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ ทำให้เงินงวดการชำระเงินคงที่ตลอดเวลากู้ ไม่ขึ้นลงตามสถานการณ์ตลาดเงิน นอกจากนี้ การสร้างวินัยการออมต่อเนื่องก่อนการซื้อบ้านและกู้เงิน ทำให้ลดความเสี่ยงของสถาบันการเงิน แม้ในช่วงราคาอสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลง และลดปัญหา NPL ที่จะเกิดขึ้น หรือแม้จะเกิดขึ้น ก็ไม่สร้างความสูญเสียกับธนาคาร กรณีต้องบังคับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สิน
- ระบบ Bausparen จึงเป็นระบบที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และเป็นทางออกที่ยั่งยืนในการสนองตอบความต้องการด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย และรายได้ปานกลาง
- ในรอบ 40 ปีที่ผ่านมา ประเทศเยอรมันเป็นประเทศที่มีภาวะผันผวนด้านราคาอสังหาริมทรัพย์น้อยที่สุดในกลุ่มประเทศ OECD และระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเยอรมันมีเสถียรภาพที่สูง และสามารถต้านทานภาวะวิกฤตในภาคการเงินการธนาคารได้เป็นอย่างดี ตลอดช่วงของการเกิดวิกฤตการณ์การเงินโลก

## 03

## Frequently Asked Questions about Covered Bond :

โดย Andras Botos จาก Association of Hungarian Mortgage Banks ได้อธิบายถึงจุดเด่นของตราสารหนี้ประเภท Covered Bond สรุปได้ดังนี้

- ตราสารหนี้ Covered Bond ออกกันมากในประเทศต่าง ๆ ในยุโรป มีลักษณะคล้ายกับตราสารประเภท Asset Backed Securitization (ABS) ที่มีการออกกันมากในสหรัฐอเมริกา โดยมีการนำกองสินทรัพย์ประเภท

สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือสินทรัพย์ประเภทอื่นมาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันแต่ตราสาร ABS นั้น ธนาคารหรือผู้ขายสินทรัพย์ (Originator/Seller) จะขายกลุ่มสินทรัพย์เหล่านี้ให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ (SPV) และสินเชื่อดังกล่าวจะถูกยกออกจากบัญชีงบดุลของธนาคาร หรือที่เรียกว่า Off - Balance Sheet ในขณะที่ตราสารหนี้ Covered Bond จะไม่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าวออก และไม่ถูกตัดออกจากบัญชีงบดุลของธนาคาร (On-Balance Sheet) แต่จะถูกแยกส่วนออกมาโดยเฉพาะ โดยที่ผู้ถือตราสารจะมีสิทธิเรียกร้องในกองสินทรัพย์ดังกล่าว หากเกิดกรณีผู้ออกตราสารล้มละลาย

- Covered Bond เป็นตราสารหนี้ที่มีคุณภาพสูง ได้รับการกำกับดูแลอย่างดีจากทางการ จึงมักได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือสูงกับทั้งยังมีอัตราผลตอบแทนที่น่าดึงดูดมากกว่าพันธบัตรรัฐบาล ทำให้ตราสารนี้ ได้รับความนิยมอย่างมากในกลุ่มนักลงทุน โดยเฉพาะในประเทศเยอรมนีและประเทศในแถบยุโรป

- ไม่เคยพบว่า mortgage bank หรือธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีปัญหาการค้างชำระหนี้จากการออก covered bond
  - ในช่วงที่เกิดวิกฤติการเงินในสหรัฐและลามมายังยุโรปนั้น ทรสารหนี้ประเภท Covered bonds ไม่เกิดปัญหาแต่ประการใด จึงนับว่าทนทานต่อวิกฤติการเงินได้อย่างชัดเจน
  - ในปี 2013 มีการออก covered bond ในยุโรป โดยได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับ triple A ถึง 47% และ double A หรือ Single A รวมกัน 33%
  - นักลงทุน ผู้ซื้อตราสาร covered bond มีทั้งธนาคาร กองทุนรวม กองทุนเหินบ้านญาติ บริษัทประกัน และธนาคารกลาง
  - ข้อมูลที่นักลงทุนตราสารต้องการทราบ ได้แก่ คำนีสภาพตลาดที่อยู่อาศัย และตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้านต่าง ๆ คำนีราคาบ้าน การพัฒนาการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย หนี้สินครัวเรือนต่อจีดีพีและคุณภาพสินทรัพย์ที่นำมาหมุนตราสาร เช่น อัตราส่วนหนี้ค้ำเป็นต้น
- 04** **The Great Indian Opportunity** โดย Mr. Kapil Wadhwan จากบริษัท Dewan Housing Finance ประเทศอินเดีย นำเสนอประสบการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยของอินเดีย สรุปได้ดังนี้
- เศรษฐกิจของอินเดียใน 5 ปีข้างหน้าจะเติบโตเฉลี่ยปีละประมาณ 6% ต่อปี ประชากรเมืองจะขยายตัวอย่างรวดเร็วเป็นสองเท่าตัวในปี 2030 โดยจะมีประมาณ 590 ล้านคน ในขณะที่ปี 2008 มีประมาณ 340 ล้านคน ดังนั้นความต้องการที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยในอนาคตจะเพิ่มขึ้นมาก
  - อินเดียมีการจัดตั้ง Housing Finance Company (HFC) ครั้งแรกในปี 1977 จนถึงปัจจุบัน มีจำนวน 53 แห่ง ทั้งนี้ อินเดียได้ออกกฎหมาย National Housing Bank Act of 1987 และจัดตั้ง National Housing Bank ทำหน้าที่กำกับดูแล Housing Finance Company
  - ปัจจุบัน สัดส่วนเงินกู้ที่อยู่อาศัยของอินเดียต่อมูลค่าจีดีพีอยู่ในอัตรา 8% เท่านั้น ซึ่งนับว่าต่ำมากเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ที่พัฒนาแล้ว ดังนั้นจึงมีแนวโน้มเติบโตอีกมากในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งความต้องการสินเชื่อของผู้มีรายได้น้อย
  - ปัจจุบัน ธนาคาร 22 แห่งมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 63% ในขณะที่ Housing Finance Companies (HFCs) ภายใต้การกำกับดูแลของ NHB มีประมาณ 37% แต่มีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

■ Dewan Housing Finance Company ใหญ่อันดับสองของประเทศอินเดีย ได้ให้ความสำคัญกับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ที่มีวงเงินกู้เฉลี่ยเพียง USD 24,000 หรือประมาณ 720,000 บาท โดยลูกค้าเป็นผู้ที่กินเงินเดือน และผู้ประกอบการอาชีพอิสระที่ทำธุรกิจการค้าของตนเอง โดยมีแนวทางในการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยสู่ตลาดผู้ค้อยโอกาส หรือในการช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงสินเชื่อ หลายวิธีเช่น 1) ช่วยให้ความรู้หรือคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับกลไกของการเงิน การออม การกู้ การชำระหนี้ ฯลฯ 2) ช่วยให้ความรู้หรือคำปรึกษาแนะนำเกี่ยวกับกระบวนการหรือขั้นตอนในการขอกู้เงิน โดยให้

ผู้ชำนาญการด้านสินเชื่อและกฎหมายมาอธิบายแก่ลูกค้า 3) มีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับอุปทานหรือสินค้าบ้านราคาถูกที่ลูกค้าสามารถจะหาซื้อได้ และสามารถผ่อนชำระได้ว่ามีอยู่ที่ใดบ้าง โดยเชิญผู้ประกอบการมาร่วมให้ข้อมูล

*ผมเห็นว่าการร่วมประชุม ดังกล่าวนี ก่อประโยชน์หลายประการ อาทิเช่น ทำให้ได้ศึกษาเรียนรู้ประสบการณ์และแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยในนานาประเทศ ที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับธนาคารเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันด้านการระดมเงินทุน การสร้างผลิตภัณฑ์เงินฝากและสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่เหมาะสมหลากหลายยิ่งขึ้นต่อไป ทำให้ได้มีโอกาสสนทนาแลกเปลี่ยนความรู้ และประสบการณ์กับผู้บริหารสถาบันการเงินจากองค์กรต่าง ๆ ในหลายประเทศ อันจะเป็นประโยชน์ในการกำกับดูแล วางแผนและกำหนดนโยบายการบริหารงานธนาคารต่อไป*

*นอกจากความรู้ทางวิชาการแล้ว ยังทำให้มีโอกาสสร้างเสริมความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารของธนาคารจากประเทศต่าง ๆ เพื่อการแลกเปลี่ยนข้อมูลและความร่วมมือต่อกันในอนาคตด้วย*

