

Home equity loans

โดย วรวุฒิ ศรีสติ

การทำ Securitization โดยสินทรัพย์ที่นำมาค้ำประกัน เป็นที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ หากเกริ่นนำในลักษณะนี้ ท่านผู้อ่านหลายท่านคงจะนึกถึง การทำ Mortgage backed Securitization ที่เอาเงินกู้เพื่อซื้อบ้านมาเป็นสินทรัพย์ในการเสนอขายตราสารหนี้ แต่ผู้เขียนจะเขียนเกี่ยวกับสินทรัพย์ที่ค้ำประกันเช่นเดียวกับการทำ Mortgage backed securitization นั่นก็คือ บ้านและที่ดิน แต่เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวเข้ากระบวนการกู้ในลักษณะ Home equity loans แล้วกลับถูกจัดอยู่ในกลุ่มประเภท Asset backed Securities ไม่ใช่ Mortgage backed securities

ก่อนอื่น ผมต้องขอกล่าวมาเกี่ยวกับความแตกต่างระหว่าง Mortgage backed securities กับ Asset backed securities ก่อนนะครับ เพื่อที่ท่านผู้อ่านจะได้ไม่สับสน หากจะมองถึงคำนิยามของ Asset แล้ว ในด้านของเจ้าของสินทรัพย์ แล้ว คำว่า Mortgage loans ก็ควรจัดให้อยู่ในกลุ่มนี้ด้วยเช่นกัน แต่ในประเทศ สหรัฐฯ ซึ่งนับว่าเป็นประเทศที่มูลค่าการออกตราสารหนี้ประเภท Securitization สูงที่สุดในโลกนั้น กลับพบว่า มูลค่าการทำ Securitization ที่ใช้ Mortgage loans หรือ Mortgage backed securities มาเป็นสินทรัพย์ค้ำประกัน นั้นมีมูลค่าสูงมาก ดังนั้นเพื่อความสะดวกในการวิเคราะห์ต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นด้าน ความเสี่ยง ตลอดจน การทำราคาของตราสาร ดังนั้นการทำ Securitization ในประเทศ สหรัฐฯ จึงแบ่งประเภทของสินทรัพย์ออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ Mortgage backed securities และ Non-Mortgage backed securities (ซึ่งในที่นี้ก็คือ Asset backed securities นั่นเอง)

เอาหละครับกลับมาในเรื่องของเรากันต่อ การปล่อยกู้ในลักษณะนี้ ผู้กู้มักจะเป็นผู้ที่อยู่ในตลาด Mortgage อยู่แล้ว แต่เนื่องจากมีความจำเป็นต้องใช้เงิน ไม่ว่าจะเพื่อซ่อมแซมบ้าน ต่อเติมบ้าน หรือแม้กระทั่งเพื่อค่ารักษาพยาบาล ซึ่งระบบการกู้เงินดังกล่าวจะอาศัย มูลค่าของที่ดินและบ้านของเจ้าของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นอยู่ตลอดเวลา กับมูลค่าค่างที่ผู้ขอกู้ยังคงมีอยู่จากการกู้เงินครั้งแรก (Mortgage) กล่าวคือ สมมติให้ผู้กู้ กู้เงินครั้งแรกเป็นจำนวน 5 ล้านบาท และผ่อนชำระเงินกู้เหลือเพียง 3 ล้านบาท ในขณะที่มูลค่าบ้านและที่ดินในขณะนั้นเพิ่มสูงเป็น 7 ล้านบาท ดังนั้นแล้ว ผู้กู้สามารถยื่นขอกู้จากแหล่งเงิน โดยการกู้เงินดังกล่าวถูกจัดให้อยู่ในรูปแบบ Second mortgage ซึ่งเงินที่ได้ก็จะไม่เกิน 4 ล้านบาท (ราคาบ้านในขณะนั้นลบด้วยมูลค่าหนี้ค่าง) อย่างไรก็ตามลักษณะของการจ่ายเงินกู้ที่ผู้กู้จะได้รับจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ Closed end และ open end ซึ่งมีความแตกต่างกันดังนี้

Closed end เป็นการปล่อยกู้เพียงครั้งเดียว คือเป็นการให้เงินก้อนกับผู้กู้ อย่างไรก็ตามปริมาณของเงินก้อนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระหนี้จากการกู้ครั้งแรก และส่วนต่างระหว่างมูลค่าที่สินทรัพย์ของผู้กู้กับ มูลค่าค่างจากหนี้เดิมเป็นสำคัญ ในขณะที่ **Open end** จะต่างจาก Closed end ตรงที่ เปิดโอกาสให้ผู้กู้สามารถเลือกช่วงเวลาที่ต้องการจะกู้ได้ ไม่ได้ปล่อยกู้เป็นเงินก้อนใหญ่อย่าง Closed end แต่สิ่งที่เหมือนกันก็คือ มูลค่าเงินกู้ที่ใกล้เคียงกัน หรืออาจจะเท่ากัน ขึ้นอยู่กับการวิเคราะห์ของผู้ให้กู้ ทั้งนี้สิ่งที่สำคัญสำหรับการกู้เงินประเภทนี้ก็ยังคงเป็น ประวัติการชำระหนี้ของผู้กู้ กับมูลค่าสินทรัพย์ เช่นเดียวกับ Closed end นั่นเอง



สำหรับ Asset backed securities ประเภทนี้ (Home equity loans) ปัจจุบัน ในสหรัฐพบว่ามีมูลค่าคงค้างสูงที่สุด หรือกว่า 585,000 ล้านดอลลาร์ ซึ่งมากกว่าอดีตแบบอย่าง เงินกู้บัตรเครดิต ถึงเกือบ 200 เปอร์เซ็นต์เลยทีเดียว ทั้งนี้จากข้อมูลล่าสุดพบว่า การกู้เงินในลักษณะนี้ไม่ได้จำกัดอยู่ในเฉพาะ Second mortgage แต่เพียงอย่างเดียว ปัจจุบันพบว่า การกู้เงินในลักษณะมีทั้งแบบ First mortgage หรือแม้กระทั่ง Third mortgage สำหรับผู้ใช้ช่องทางกู้เงินในลักษณะ First mortgage ก็เนื่องมาจาก ผู้กู้ อาจจะมีคุณภาพหรือประวัติการชำระเงินไม่ดีพอที่จะไปทำสัญญา Mortgage กับสถาบันการเงินเพื่อซื้อบ้านหลังใหม่ จึงอาศัยช่องทางนี้โดยไปจำนองบ้านหลังเก่าไว้ แล้วบวกเงินจากแหล่งอื่นเพื่อซื้อบ้านหลังใหม่นั้นเอง

สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

www.thaibma.or.th