



โดย... กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล
ประธานสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย
อาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



การพัฒนาที่อยู่อาศัย และการเงินที่อยู่อาศัยเกาหลีใต้

คณะผู้เข้าอบรมระบบการเงินที่อยู่อาศัยรุ่น 3 ได้เดินทางไปดูงาน ณ กรุงโซล สาธารณรัฐเกาหลี เมื่อวันที่ 14 - 17 มิถุนายน 2549 ข้าพเจ้าจึงขอสรุปผลการศึกษาดูงาน เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย



เกาหลีใต้มีประชากร 48.2 ล้านคน (2547) มีอาณาเขต 99,601 ตารางกิโลเมตร (ประมาณ 1 ใน 5 ของไทย) รายได้ต่อหัว GDP 13,800 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี เกาหลีใต้มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูง แต่ประเทศมีพื้นที่ราบน้อย ถึงแม้ภาคธุรกิจเอกชนจะเข้ามาพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนใหญ่ แต่รัฐเข้ามามีส่วนในการสนับสนุนการสร้างที่อยู่อาศัยค่อนข้างมากโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย เพราะที่ดินและที่อยู่อาศัยมีราคาแพงมาก แพงกว่าไทยมากกว่า 5 เท่า โดยรัฐจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ Korea National Housing Corporation (KNHC) ขึ้นเพื่อดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2505

การพัฒนาที่อยู่อาศัยเกาหลีมีโครงสร้างดังนี้

1. Ministry of Construction and Transport เป็นผู้กำหนดนโยบายและโปรแกรมการพัฒนาที่อยู่อาศัยของประเทศ เป็นผู้จัดการกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย National Housing Fund และเป็นผู้อนุญาตโครงการจัดสรรทั้งของรัฐและเอกชน
2. Ministry of Finance and Economy เป็นเจ้าสังกัดผู้ถือหุ้นการเคหะแห่งชาติเกาหลี Korea National Housing Corporation (85%) ร่วมกับ Korea Development Bank (15%)

การเคหะแห่งชาติเกาหลี Korea National Housing Corporation (KNHC)

คณะได้เข้าดูงานที่การเคหะแห่งชาติเกาหลี ซึ่งอยู่นอกกรุงโซลที่ Seong-nam City มี Mr. Tai-Seob Lee, Housing and Urban Research Institute Manager และ Mr. Yongtai Kim, Senior Research Associate ชี้แจง ในวันที่ 15 มิถุนายน 2549

1. KNHC มีทุนจดทะเบียน 8,000,000 ล้านวอน (25 วอนเท่ากับ 1 บาท) และทุนชำระแล้ว 6,435,600 ล้านวอน
2. KNHC สร้างบ้านไปแล้ว 1.55 ล้านหน่วย (12% ของจำนวนบ้านทั้งหมดในเกาหลี ณ ธันวาคม 2547) ตั้งแต่จัดตั้งเมื่อ 2505
3. KNHC สร้างบ้านขายและให้เช่าแก่ผู้มีรายได้น้อย แต่ปัจจุบันได้ลดเป้าหมายบ้านเพื่อขายหันมาขยายการสร้างบ้านให้เช่าแทนตั้งแต่ 1980s ดังนี้
4. Five-year Rental Housing เป็นระบบเช่าซื้อ โดย 5 ปีแรกเป็นการเช่าหลังจากนั้นจึงจะโอนขายให้ผู้มีรายได้น้อย คล้ายกับวิธีการขายบ้านเอื้ออาทรของไทย ผู้ที่จะเช่าซื้อจะต้องออมเงินทุกเดือน (ประมาณ 100 ดอลลาร์สหรัฐ) เรียกว่า Housing Subscription Savings ผู้ที่ออมมากที่สุดจะได้สิทธิ์ก่อน วิธีเช่าซื้อนี้ใช้มากในช่วงที่ผ่านมาแต่ Mr. Yongtai Kim แจ้งว่าปัจจุบันยกเลิกแล้ว
5. Permanent Rental Housing สำหรับผู้มีรายได้ต่ำสุด โดยรัฐออกเงินงบประมาณให้ 90% ของค่าก่อสร้างและคิดค่าเช่าเพียง 25% ของค่าเช่าตลาด รัฐเลิกดำเนินการแล้วเพราะภาระสูง
6. 50-year Rental Housing สำหรับบรรเทาทุกข์ผู้ยากจนที่ถูกย้ายจากการพัฒนาเมืองและผู้พิการ
7. Company Employees Housing สำหรับพนักงานบริษัทที่มีพนักงานตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป ที่ไม่มีบ้านของตนเอง โดยบริษัทซื้อบ้านจาก KNHC ให้พนักงานเช่า
8. National Rental Housing เป็นระบบปัจจุบันตั้งแต่ปี 1998 สำหรับครอบครัวที่ไม่มีบ้านและมีรายได้ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยชุมชนเมือง
9. การเช่าบ้านในเกาหลีทั้งเอกชนและ KNHC มีระบบผู้เช่าต้องวางเงินก้อนมัดจำ (Key Money) เรียกว่า Chonsei หากวางมัดจำประมาณ 50% ของราคาบ้านก็ไม่ต้องจ่ายค่าเช่า หากวางมัดจำน้อยกว่า 50% จะเสียค่าเช่าในอัตราต่ำลงจะต่ำลงมากหรือน้อยแล้วแต่จำนวนมัดจำมากหรือน้อย
10. KNHC ลดการสร้างเพื่อขายเหลือเพียงปีละ 5,000 หน่วย และมีนโยบายสร้าง Rental Housing จำนวน 1.5 ล้านหน่วย โดยเป็น 30-year National Rental 1 ล้านหน่วย และ 10-year-rental 0.5 ล้านหน่วย ภายใน 10 ปีจากปี 2002 โดย KNHC จะสร้างบ้านเช่า National Rental Housing ปีละ 80,000 หน่วย องค์กรต้องถึง 20,000 หน่วย
11. KNHC คิดค่าเช่า 60 - 80% ของตลาดขึ้นอยู่กับรายได้ ผู้มีสิทธิ์เช่าจะต้องสมรสแล้ว มีรายได้ครอบครัวต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยและต้องออมเงินฝาก Housing Subscription Savings ทุกเดือนกับ KNHC เช่นผู้มีรายได้ต่ำกว่า 50 - 70% ของรายได้เฉลี่ยจะได้ที่อยู่ขนาด 50 - 60 ตารางเมตร จะต้องออมเงินอย่างน้อย 24 เดือนก่อน
12. สำหรับบ้านเพื่อขายนั้นผู้ซื้อต้องออมเงิน Housing Subscription Savings รายเดือนเช่นกันอาจนานถึง 10 ปี เพราะมีการสร้างน้อย ผู้ที่ออมเงินนานที่สุดจะมีสิทธิ์จองซื้อก่อนตามลำดับ การผ่อนชำระนั้นผู้มีรายได้น้อยกู้เงินได้จาก National Housing Fund (ดูรายละเอียดภาคระบบการเงินที่อยู่อาศัย) แต่ National Housing Fund มีระเบียบจำกัด ปัจจุบันให้กู้ได้ไม่เกิน 100 ล้านวอน และไม่เกิน 150 ล้านวอนสำหรับบ้านหลังแรก วงเงินที่ไม่พอต้องกู้เพิ่มจากธนาคารพาณิชย์

เงินทุนสำหรับค่าก่อสร้าง 10 - 20% มาจากงบประมาณของรัฐบาล 40% มาจาก National Housing Fund 10% มาจาก KNHC เอง และส่วนที่เหลือมาจากเงินมัดจำ (Key Money) ผู้เช่า

คณะได้เข้าชมโครงการที่อยู่อาศัย New-Millennium Green Ville ไม่ไกลจากสำนักงาน KNHC ซึ่งอยู่นอกกรุงโซล โครงการนี้เป็นโครงการใหญ่เป็นแฟลตทั้งหมดตามมาตรฐานการก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งในและนอกเมืองเนื่องจากเกาหลีมีที่ดินน้อย โครงการมี 53 อาคาร ที่อยู่อาศัย 3,183 หน่วย ประชากรประมาณ 10,000 คน มีทั้งแฟลตชายและแฟลตเช่า แฟลตเช่าขนาด 59 ตรม. ค่าเช่าประมาณ 200 เหรียญสหรัฐ KNHC จะปรับค่าเช่าประมาณ 5% ทุก 2 ปี ผู้เช่าต้องวาง Key Money ประมาณ 2,000 เหรียญสหรัฐ

โครงการ New-Millennium Green Ville นี้มีบริเวณส่วนกลางกว้างขวาง แฟลตที่ KNHC สร้างมีคุณภาพสูง มีหลายขนาด 59 ตรม. ถึง 84 ตรม. ที่อยู่อาศัยเกาหลีมีราคาแพงมาก การซื้อที่อยู่อาศัยของชาวเกาหลีต้องใช้เวลาออมเงินยาวนานเป็นเวลานาน จึงน่าจะเป็นเหตุผลที่รัฐเข้ามาดำเนินการเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยหรือรายได้ต่ำกว่าเฉลี่ยโดยเน้นแฟลตเช่าเพราะเงิน Key Money น้อยกว่าเงินสดาว์ บ้านเพื่อขายของKNHCก็ต้องมีเงินสดาว์ไม่น้อยกว่า 30 - 40%

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

คณะศึกษาได้รับการอนุเคราะห์จาก Professor Young-Jin Kim แห่ง Seoul University ติดต่อเข้ารับฟังการบรรยายระบบการเงินและตลาดทุนเกาหลีที่ Korea Securities Research Institute (KSRI) จาก Dr. Hee Jin Noh, Dr. Pil-Kyu Kim และ Mr. Chae-Sun Chung, General Manager, Securitization Development Dept. แห่งสถาบัน Korea Housing Finance Corporation (KHNC) ซึ่งเป็นสถาบันตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยเกาหลี เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2549

ระบบการเงินที่อยู่อาศัยเกาหลีเป็นไปตามวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม ชาวเกาหลีมีนิสัยอดทน เข้มงวด วินัยการเงินสูงมาก ที่ราบมีน้อย บ้านมีราคาแพงมากและภูมิอากาศหนาว ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยจึงไม่สูงกว่าไทยทั้งที่รายได้เฉลี่ยต่อหัวสูงกว่า สถาบันผู้ให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยในเกาหลีมีดังนี้

1. ธนาคารพาณิชย์
2. National Housing Fund
3. บริษัทประกันชีวิต
4. Specialty Finance Companies
5. Housing Finance Credit Guarantee Fund

ระบบเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยเกาหลีคล้ายไทยคือเป็น ระบบเงินฝาก และผู้ให้กู้เป็นธนาคารพาณิชย์ให้กู้ดอกเบี้ยลอยตัว เป็นหลัก (อัตราดอกเบี้ยอิงกับ 3 months CD) ผู้ให้กู้ตามข้อ 3 - 5 มีสัดส่วนน้อยมาก เดิมเกาหลีมีธนาคาร Government Housing Bank แต่รัฐบาลได้ยุบรวมไปกับ Kookmin Bank ซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ที่ใหญ่ที่สุดของเกาหลี เดิมธนาคารพาณิชย์เกาหลีส่วนใหญ่เป็นของรัฐแต่หลังจากวิกฤตการณ์เศรษฐกิจปี 2540 รัฐบาลได้แปรรูปไปเป็นเอกชนแล้วเป็นส่วนใหญ่รวมทั้ง Kookmin Bank ปริมาณเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในระบบธนาคารพาณิชย์เกาหลี คงค้างประมาณ 200 ล้านล้านวอน ประมาณ 40 - 50% ของสินเชื่อธนาคารทั้งหมด

ข้อที่น่าสังเกตประการแรก คือการให้กู้เงินที่อยู่อาศัยในเกาหลีจะมีมาตรฐานเข้มงวดมาก ในการกำหนดวงเงินกู้ต่อราคาบ้านหรือ LTV กำหนดไม่เกิน 60% ทุกระดับวงเงิน ในบางพื้นที่ที่อาจมีการเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์ทางการจะกำหนด LTV สถาบันการเงินลดลงเป็นไม่เกิน 40 - 50%

LTV Guidelines by Financial Services Supervisor (FSS)

Term of Loan	Speculation Area (1)		Speculation Area (2)		General Area	
	Others	Apt.	Others	Apt.	Others	Apt.
= < 3yr	50%	40%	50%	50%	60%	60%
3 - 10yr	60%	40%	60%	60%	60%	60%
> 10yr	60%	60%	60%	60%	60%	60%

ข้อนำสังเกตประการที่ 2 คือ ระดับเอ็นพีแอลเงินกู้ที่อยู่อาศัยเกาหลีมีอัตราต่ำมาก ณ 31 ธันวาคม 2548 อัตรา NPL ธนาคารพาณิชย์เท่ากับ 1.4% และในช่วงวิกฤตการณ์ ณ 31 ธันวาคม 2542 อัตรา NPL สูงเพียงเป็น 5% (ระดับ NPL เงินกู้ที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์สหรัฐฯอยู่ที่ 1.7%) นอกจากนี้การกำหนดว่าสินเชื่อเป็นเอ็นพีแอลก็เข้มงวดมาก คือ เงินต้นค้างเพียง 1 วัน หรือดอกเบี้ยค้าง 1 เดือน

กองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ National Housing Fund (NHF)

ทางการเกาหลีเข้ามาสนับสนุนการจัดหาที่อยู่อาศัยโดยจัดตั้งกองทุนเพื่อที่อยู่อาศัยให้กู้แก่ผู้มีรายได้น้อยและการเคหะแห่งชาติเกาหลีอย่างเต็มที่โดยจัดตั้งกองทุน National Housing Fund ในปัจจุบันกองทุน NHF มีขนาดถึง 55.6 ล้านล้านวอน ประมาณ 25% ของเงินกู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมดของธนาคารพาณิชย์ แหล่งเงินของ NHF มาจากการออกพันธบัตร เงินกู้จากรัฐและการออกลอตเตอรี่ เดิมเงิน NHF อยู่ในธนาคาร Government Housing Bank(GHB) ต่อมาเมื่อ GHB ยุบไป Ministry of Construction and Transport (MOCT) เป็นผู้บริหารจัดการผ่านธนาคารพาณิชย์และกระจายเงินไปฝากอยู่ในธนาคารต่างๆ ซึ่งก็คงสะดวกเพราะหากเงินกู้กองทุนทางการไม่พอผู้กู้ก็ขอเพิ่มได้จากธนาคารนั้นๆ คล้ายๆ ในฝรั่งเศส NHF ให้กู้ทั้งบ้านโครงการเอกชนและบ้านของการเคหะแห่งชาติเกาหลี การให้กู้อย่างมีดังนี้

1. เงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยรวมทั้งผู้ที่ทำงานในบริษัทต่างๆ
2. First Time Home Buyer Loan
3. Pre-Construction Installments Loan
4. Chonseil Loan

ปัจจุบันการให้กู้อย่างมีของกองทุนมีเพดานไม่เกินรายละ 100 ล้านวอน และสำหรับบ้านหลังแรกไม่เกิน 150 ล้านวอน NHF คิดอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาดเล็กน้อย MOCT จะปรับดอกเบี้ยได้เป็นครั้งคราว และการกำหนดสิทธิผู้มีรายได้น้อยนั้นจะคำนวณรายได้ว่าต่ำกว่าเป็นอัตราเปอร์เซ็นต์ของรายได้เฉลี่ย การดำเนินงานของ National Housing Fund นั้นอาศัยนโยบายรัฐบาลที่สนับสนุนอย่างเต็มที่ ตามสถานการณ์ที่อยู่อาศัยมีราคาแพงมากอย่างในเกาหลี

การพัฒนาลาดรองในเกาหลี

ระบบการเงินที่อยู่อาศัยในโลกขึ้นอยู่กับสถานการณ์ตลาดเงินตลาดทุนและความนิยมของประชาชนในแต่ละประเทศ ประเทศที่ประชาชนนิยมดอกเบี้ยลอยตัวระบบการเงินที่อยู่อาศัยจะใช้ระบบเงินฝากธนาคารเป็นหลักเช่นประเทศอังกฤษ แต่ประเทศที่ประชาชนนิยมเงินกู้ดอกเบี้ยคงที่เป็นส่วนใหญ่เช่นสหรัฐฯและประเทศภาคพื้นยุโรป จะมีระบบการออกหุ้นกู้ดอกเบี้ยคงที่ในตลาดตราสารหนี้เพราะตลาดตราสารหนี้เป็นแหล่งเงินที่กำหนดดอกเบี้ยคงที่ได้ แต่ตลาดตราสารหนี้ในประเทศนั้นๆ ต้องมีขนาดใหญ่และมีสถาบันผู้ลงทุนที่ซบลงทุนในตลาดตราสารหนี้ระยะยาวๆ มากพอ ในประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆ ต้องมาพิจารณาว่าตลาดตราสารหนี้และผู้ลงทุนเป็นอย่างไรเพราะสภาพตลาดการเงินแต่ละประเทศไม่เหมือนกัน หากไม่คำนึงถึงความจริงในข้อนี้การพยายามจะทำตลาดรองก็จะล้มเหลวหรือมีค่าใช้จ่ายสูงไม่เป็นที่ยอมรับของผู้กู้หรือรัฐต้องแบกภาระหนักประเทศเกาหลีน่าสนใจมากเพราะตลาดตราสารหนี้มีขนาดใหญ่ที่สุดในเอเชียรองจากญี่ปุ่น น่าจะมีการออกตราสารหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยหรือสร้างตลาดรองได้

ขนาดตลาดตราสารหนี้ในเอเชีย ปี 2548

	Bil. US\$
China	605.3
Hong Kong	48.5
Indonesia	50.2
Malaysia	123.5
Philippines	40.5
Singapore	68.5
Korea	655.7
Taiwan	192.2
Thailand	79.0

Source : BIS

ตลาดตราสารหนี้เกาหลีมีการเติบโตสูงในระยะ 10 ปี ที่ผ่านมา แต่ตราสารหนี้ส่วนใหญ่ก็ยังเป็นพันธบัตรรัฐบาล ตราสารหนี้เอกชนยังไม่ใหญ่นัก ตราสารหนี้ธุรกิจคงค้าง ณ 2548 เท่ากับ 142.5 ล้านล้านวอนเปรียบเทียบกับเงินฝากในระบบธนาคารมีอยู่ปัจจุบัน 561 ล้านล้านวอนก็ยังไม่เล็กกว่ามาก ระยะเวลาหนี้กู้สูงสุดเอกชนประมาณ 5 ปี พันธบัตรรัฐบาลสูงสุดประมาณ 10 ปี จากการนำเสนอของ Dr. Hee Jin Noh ตลาดตราสารหนี้เกาหลีจะต้องพัฒนาและขยายตัวให้มากกว่านี้ ปัจจุบันผู้ลงทุนใหญ่ตราสารหนี้คือธนาคาร บริษัทประกันชีวิต กองทุนรวม และกองทุนบำเหน็จบำนาญ แต่เกาหลีมี**กองทุนบำเหน็จบำนาญแห่งชาติ (National Pension Fund)** ซึ่งกำลังขยายตัวและจะเป็นผู้ลงทุนตราสารหนี้ระยะยาวได้มากขึ้นในอนาคต

การพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยในเกาหลี

- กันยายน 2541** ออกกฎหมาย The Act of Asset-Backed Securities (ABS) หลังวิกฤตการณ์เศรษฐกิจ 2540 ต่อมา
- มกราคม 2542** ได้ออกกฎหมาย The Act of Mortgage-Backed Securities Companies (MBS)
- กันยายน 2542** จัดตั้ง Korea Mortgage Corporation (KoMoCo) หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งถือหุ้นโดยสถาบันการเงินเอกชน
- ธันวาคม 2545** ออกกฎหมายจัดตั้ง Korea Housing Finance Corporation (KHFC) หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยถือหุ้นโดยรัฐทั้งหมด และยุบธุรกิจของ KoMoCo มารวม ในกฎหมายระบุว่าหาก KHMC ขาดทุนเกินสำรองรัฐจะต้องชดเชยให้เพื่อให้เกิดความเชื่อถือ เนื่องจากเดิม KoMoCo ไม่ประสบความสำเร็จ ยังไม่ค่อยได้รับความเชื่อถือจากตลาด

การพัฒนาตลาดรองโดยการเอาสินเชื่อมาออกตราสารหนี้จำเป็นต้องเริ่มด้วยสินเชื่อระยะสั้นๆ ก่อนเช่นเงินกู้ผ่อนซื้อรถยนต์ หนี้บัตรเครดิตเพราะตราสารหนี้ระยะสั้นออกง่าย ตราสารหนี้ที่เอาสินเชื่อเป็นหลักประกันจะเรียกรวมๆ ว่า Asset-Backed Securities หรือ ABS แต่ MBS เป็นตราสารสินเชื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวออกได้ยากและอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่าย ผู้ดำเนินการจะสูง ในประเทศที่ตลาดตราสารหนี้มีขนาดใหญ่และสินเชื่อมีคุณภาพสูงจึงจะออก MBS ในอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่แข่งขันกับเงินกู้ที่อยู่อาศัยจากธนาคารได้ ตลาดตราสารหนี้เกาหลีใหญ่ปานกลาง และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีคุณภาพสูงมาก เอ็นพีแอลสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราต่ำ แต่ผลการดำเนินงานออก MBS ของ KoMoCo ก็ยังไม่ค่อยประสบความสำเร็จ ในที่สุดรัฐบาลเกาหลีเข้ามาดำเนินการเองโดยจัดตั้ง KHFC และให้การค้ำประกันการดำเนินงานของ KHFC

ตั้งแต่จัดตั้งมาจนถึงปัจจุบัน KHFC ออก MBS ได้ 7.6 ล้านล้านบาท ประมาณ 4% ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยธนาคาร MBS ที่ออกมีระยะเวลาตั้งแต่ 3 ปี 5 ปี 7 ปี 10 ปี 15 ปี เป็นส่วนใหญ่ สำหรับระยะเวลา 20 ปี มีออกประมาณ 5% ปัจจุบัน KHFC มีตัวแทนให้กู้เป็น ธนาคาร 16 แห่ง บริษัทประกันภัยและประกันชีวิต 4 แห่ง Finance Companies 2 แห่ง KHFC จะเป็นผู้กำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ตัวแทนจะให้กู้และให้ค่าธรรมเนียมต่างหากกับตัวแทน KHFC สามารถให้วงเงินกู้กับสถาบันที่เป็นตัวแทนเพื่อสนับสนุนการให้สินเชื่อดอกเบี้ยคงที่ของสถาบันเหล่านั้นได้ด้วย

ในช่วงแรกของการดำเนินงาน อัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ KHFC กำหนดสูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยลอยตัวของธนาคารไม่เกิน 1% มีผู้มากู้เงินดอกเบี้ยคงที่จากตัวแทนสม่ำเสมอ แต่ระยะตั้งแต่กลางปี 2548 เป็นต้นมาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารลดต่ำลง จนส่วนต่างอัตราดอกเบี้ยเงินกู้คงที่สูงกว่าดอกเบี้ยลอยตัวเกิน 1% ทำให้ปัจจุบันผู้กู้เงินดอกเบี้ยคงที่จากตัวแทนของ KHFC ลดลงมาก

KHFC ได้รับอนุญาตให้ออกหุ้นกู้เพื่อที่อยู่อาศัย Mortgage-Backed Bond (MBB) แบบในยุโรปได้ด้วย การออกตราสารแบบนี้ KHFC จะเก็บสินเชื่อหลักประกันไว้ในบัญชีของ KHFC เองไม่ขายออกไปแบบ Mortgage Bank ในยุโรป แต่ Mr. Chae-Sun Chung แจ้งว่า KHFC ยังไม่ได้ดำเนินการ นอกจากนี้ KHFC เป็นผู้จัดการกองทุน Housing Finance Credit Guarantee Fund ซึ่งมีขนาดเล็กๆ ที่ใช้สนับสนุนการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยบางกรณี

ระบบตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยคงที่ในเกาหลียังมีขนาดเล็ก ทั้งๆ ที่ตลาดตราสารหนี้ใหญ่พอควรและผู้กู้เงินมี NPL ต่ำมาก เพราะระบบธนาคารมีสภาพคล่องและการแข่งขันสูง สถานการณ์คล้ายๆ ในฮ่องกง แต่รัฐบาลเกาหลีสนับสนุน KHFC อย่างแข็งขัน ทั้งยังช่วยเหลือโดยกำหนดให้ LTV เงินกู้ดอกเบี้ยคงที่เพิ่มขึ้นเป็น 70% สูงกว่าเงินกู้ดอกเบี้ยลอยตัวที่กำหนด LTV 60% จึงน่าติดตามต่อไปว่าระบบนี้จะแข่งขันได้และเป็นที่ยอมรับของคนเกาหลีอย่างไรในอนาคต หรือจะเป็นส่วนน้อยไปเรื่อยๆ แบบในฮ่องกงหรือประเทศอังกฤษเพราะประชาชนยังนิยมดอกเบี้ยลอยตัวมากกว่า ทั้งที่ในอังกฤษต้นทุนการออก MBS ไม่สูงเนื่องจากลอนดอนมีตลาดตราสารหนี้ใหญ่มากและฮ่องกงก็มีตลาดตราสารหนี้ใหญ่พอควร

ข้อเสนอแนะบางประการในเกาหลี

เกณฑ์การกำหนดการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยของเกาหลีที่น่าสนใจก็คือ การกำหนดรายได้ขั้นต่ำสูงโดยกำหนดว่าต่ำเป็นอัตราเปอร์เซ็นต์ของรายได้เฉลี่ยทำให้มีมาตรฐานผู้มีรายได้น้อยเปลี่ยนแปลงได้โดยอัตโนมัติทุกปีตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น หน่วยงานของรัฐไม่ต้องไปขอปรับเปลี่ยนตัวเลขรายได้ขั้นต่ำที่กำหนดตายตัว ซึ่งมักมีปัญหาที่กำหนดตัวเลขเวลาปรับเปลี่ยน บ้านและราคาขายของการเคหะฯ เกาหลีมีหลายขนาดตามรายได้และขนาดครอบครัวรองรับครอบครัวผู้มีรายได้น้อยได้กว้างขวาง ผู้ที่รายได้ต่ำกว่าเฉลี่ยมากกว่าจะได้บ้านราคาต่ำลง ดอกเบี้ยเงินกู้ของกองทุน National Housing Fund สามารถปรับได้ ทำให้ National Housing Fund สามารถออกพันธบัตรได้ตามภาวะตลาดที่ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ และ NHF ลดต้นทุนการเงินจากเงินงบประมาณและการออกลอตเตอรี่ อีกข้อหนึ่งก็คือผู้มีรายได้น้อยจะกู้หรือซื้อบ้านต้องออมเงิน Housing Subscription Savings รายเดือนกับการเคหะฯ โดยผู้ออมมากที่สุดมีสิทธิ์ซื้อก่อนตามลำดับ ทำให้การจัดสรรบ้านที่รัฐอุดหนุนมีความต่อเนื่องตามลำดับไม่แย่งชิงวุ่นวาย

