



โดย... **ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์**

หัวหน้าส่วนวิจัยและวิเคราะห์สัมพันธ์

ฝ่ายวิชาการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทิศทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโลก กับการพัฒนาระบบการเงิน เพื่อที่อยู่อาศัยของไทยในปี 2007*

ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยไทยได้มีการพัฒนาไปอย่างมากในช่วงสองทศวรรษที่ผ่านมา โดยในปัจจุบันแนวทางการดำเนินงานของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยสามารถพัฒนาจนได้รับการยอมรับและเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่นานาชาติด้วย อย่างไรก็ตาม การพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยยังได้มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง และยังมีนวัตกรรมทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่เกิดขึ้น ดังนั้นการติดตามทิศทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโลกจึงเป็นเรื่องที่มีความสำคัญ เพราะประเทศไทยจะสามารถนำนวัตกรรมใหม่ๆ เหล่านี้เข้ามาปรับใช้ เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งยังสามารถสร้างความมั่นคงและยั่งยืนให้แก่ระบบการเงินของไทยได้อีกด้วย

สำหรับภาพรวมทิศทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโลกปี 2007 ได้ถูกสะท้อนออกมาในงานประชุม World Congress 2006 ครั้งที่ 26 ของ International Union for Housing Finance ภายใต้หัวข้อการประชุม Housing Finance in Today's World: Challenges, Opportunities and Crises เมื่อวันที่ 19 - 22 กันยายน 2549 ณ เมืองแวนคูเวอร์ ประเทศแคนาดา การประชุมครั้งนี้ ผู้บริหารระดับสูงจากสถาบันการเงิน และหน่วยงานต่างๆ ที่มีชื่อเสียงจากทั่วโลก ร่วมกันนำเสนอและแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกันอย่างกว้างขวางเกี่ยวกับรูปแบบและแนวทางการดำเนินงานด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยร่วมสมัยที่เกิดขึ้นในโลกปัจจุบัน

Asian Development Bank (ADB) ซึ่งให้เห็นว่า ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยยังเป็นเรื่องที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในปัจจุบัน ดังที่จะเห็นได้ว่า คนอีกกว่า 1,000 ล้านคนทั่วโลก ยังมีที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้มาตรฐาน และประมาณครึ่งหนึ่งอยู่ในทวีปเอเชีย นอกจากนี้ สถานการณ์การขาดแคลนที่อยู่อาศัยที่มีมาตรฐานก็มีแนวโน้มที่จะแย่ลงกว่าเดิม ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากร และการเปลี่ยนแปลงเป็นเมือง (Urbanization) ที่รวดเร็ว อีกทั้งราคาที่อยู่อาศัยของประเทศต่างๆ มีทิศทางที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมและประเทศที่กำลังมีการเติบโตทางเศรษฐกิจ

* บทความนี้ เป็นบทความที่นำ เนื้อหาและสาระที่สำคัญจากการประชุม IUHF World Congress 2006 - Housing Finance in Today's World: Challenges, Opportunities and Crises วันที่ 19 - 22 กันยายน 2549 ณ เมืองแวนคูเวอร์ ประเทศแคนาดา มาศึกษาวิเคราะห์ ประกอบกับการนำเสนอความคิดเห็นส่วนตัวของผู้เขียน

การประชุมครั้งนี้ยังได้ชี้ให้เห็นถึง ภาพรวมระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยโลกในยุคโลกาภิวัตน์ ซึ่งประเทศต่างๆ มีการยกระดับการพัฒนาทางเศรษฐกิจที่พัฒนาขึ้นอย่างมาก อีกทั้งระบบการเงินในโลกยุคปัจจุบันเป็น “ระบบโลกไร้พรมแดน” ที่มีการพัฒนาระบบ IT ที่ช่วยให้เกิดการสื่อสารให้มีความทันสมัยและรวดเร็ว ซึ่งทำให้เกิดการขยายตัวทางการค้าและลงทุนระหว่างประเทศในระบบตลาดทุนและตลาดการเงินในโลก อีกทั้งยังเป็นพื้นฐานสำคัญในการเปิดเสรีทางการเงิน สิ่งเหล่านี้ล้วนส่งผลอย่างมากให้ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในโลกมีความซับซ้อนขึ้น

ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจึงต้องมีการพัฒนาขึ้นตาม เพื่อเป็นเครื่องมือที่ยังสามารถช่วยให้ประชาชนยังคงสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ทั้งนี้สิ่งที่ต้องให้ความสำคัญอย่างมาก คือ การพัฒนาด้านอุปทานและอุปสงค์ในตลาดการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย

ในด้านอุปทาน ทิศทางในการดำเนินการ คือ การผ่อนคลายนโยบายการปล่อยสินเชื่อโดยการขยาย LTV ให้สูงขึ้น และการผ่อนคลายนโยบายการควบคุมด้านเครดิต เพื่อสามารถขยายสู่กลุ่มที่กว้างขึ้น การดำเนินการเช่นนี้เป็นการเปิดโอกาสให้กลุ่มลูกค้าที่มีความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยต่ำ สามารถกู้ยืมเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ดังเช่น ประสบการณ์ของประเทศอินเดีย ที่มีเงื่อนไขด้านการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผ่อนคลายนโยบาย เช่น การขยายสัดส่วนหนี้ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio - LTV) และสัดส่วนค่างวดต่อรายได้ (Installment to Income Ratio - IIR) ในการพิจารณาให้สูงขึ้น นอกจากนี้ยังต้องพยายามที่จะลดต้นทุนด้านการผลิตที่อยู่อาศัย และการให้การอุดหนุนทั้งในด้านการเงินและภาษี สำหรับด้านเงินทุนสำหรับการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องสร้างและจัดหาแหล่งเงินทุนจากภาคการเงินที่สามารถพัฒนาระบบการกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาวให้เกิดขึ้น

ในขณะเดียวกันด้านอุปสงค์ ทิศทางการดำเนินการได้มีกรกล่าวถึง การถ่ายโอนความเสี่ยงไปสู่ผู้กู้ โดยการกำหนดให้ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเพื่อลดความเสี่ยงในภาวะที่ยังไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนระยะยาวได้

นอกจากนี้ ประเด็นสำคัญที่ได้มีกรกล่าวถึงและให้ความสำคัญอย่างมากในที่ประชุม คือ การสร้างระบบเศรษฐกิจและการเงินให้มีความเข้มแข็ง ซึ่งนับเป็นพื้นฐานที่สำคัญที่สุดสำหรับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งหมายรวมถึงการควบคุมความเสี่ยงของสถาบันการเงินโดย ธนาคารกลาง บริษัท Rating และหน่วยงานกำกับนโยบาย

ในปัจจุบันที่สถาบันการเงินทั่วโลกต่างให้ความสำคัญอย่างมากต่อ “การจัดการความเสี่ยง” โดยได้กำหนดให้ใช้แนวทางของ Basel II เป็นมาตรฐานที่ยึดถือปฏิบัติร่วมกันทั่วโลก ในการดำเนินการภายใต้กรอบ Basel II จะมีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์อย่างมากกับการกำหนดค่า LTV เพราะจะถูกนำไปใช้กำหนดค่าน้ำหนักของความเสี่ยงของสินทรัพย์ (Risk Weight - RW) ดังเช่นในประเทศอังกฤษ ออสเตรเลีย และสหรัฐอเมริกา ที่กำหนดว่า หาก LTV ต่ำกว่า 80% ค่าความเสี่ยงของสินทรัพย์จะเท่ากับ 35% แต่หาก LTV เกินกว่า 80% ค่าความเสี่ยงของสินทรัพย์จะเพิ่มขึ้นถึง 75 - 100% ซึ่งจะส่งผลอย่างยิ่งต่อการกำหนดเงินกองทุนต่อสินทรัพย์ของธนาคารที่ปล่อยสินเชื่อออกไป อีกทั้งยังส่งผลต่อการประเมินคุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะนำไปทำ Securitization อีกด้วย

ภายใต้เงื่อนไขเช่นนี้ ที่ประชุมได้มีการนำเสนอถึงนวัตกรรมสำหรับการจัดการความเสี่ยงของระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญอันหนึ่ง ที่ได้รับการยอมรับกันอย่างกว้างขวางในฐานะที่เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิต อีกทั้งขณะนี้ยังได้มีการนำใช้กันอย่างแพร่หลายในหลายประเทศ นวัตกรรมที่กล่าวถึงคือ “ระบบการประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Insurance - MI)” ซึ่งเป็นระบบการรับประกันความเสี่ยงของสินเชื่อในส่วนที่เกินกว่า LTV ที่สถาบันการเงินกำหนดขึ้น นับเป็นการลดความเสี่ยงทางการเงินให้แก่สถาบันทางการเงินได้อย่างเหมาะสม และยังช่วยให้เกิดการประเมินค่าความเสี่ยงของสินทรัพย์ที่ต่ำลง แม้ว่าเจ้าสถาบันการเงินจะต้องปล่อย LTV ในระดับที่สูงก็ตาม ดังนั้นหน่วยงานกำกับดูแล (Regulator) ควรจะต้องให้ความสำคัญกับ MI ในฐานะเครื่องมือที่จะช่วยลดความเสี่ยงของระบบสถาบันการเงิน อีกทั้งจะช่วยให้การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะยังคงดำเนินไปได้แม้ในช่วงเศรษฐกิจซบเซา โดยที่รัฐบาลไม่จำเป็นต้องเข้าไปแทรกแซงตลาด MI ยังเป็นนวัตกรรมทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่ยังช่วยเพิ่มคุณภาพสินทรัพย์ให้แก่สถาบันทางการเงินแล้ว และช่วยสร้างแบบแผนทางการเงินที่มีระบบและระเบียบที่ดีให้แก่สถาบันทางการเงินต่างๆ พร้อมกับสร้างโอกาสให้ประชาชนสามารถมีบ้านเป็นของตนเองเร็วขึ้น โดยลดภาระของภาครัฐในการให้เงินอุดหนุนที่มาจากภาษีของประชาชน

สำหรับประสบการณ์ในการนำระบบ MI ไปใช้นั้น จะเห็นได้ว่าประเทศที่มีการดำเนินการนั้นมีหลายประเทศ เช่น ประเทศ United States of America, Canada, Hong Kong, Serbia และ Mexico เป็นต้น บทเรียนและประสบการณ์ของ

ประเทศ Serbia นับว่าเป็นสิ่งที่น่าสนใจอย่างยิ่ง เนื่องจากเป็นประเทศที่เพิ่งเริ่มนำระบบ MI มาใช้ในการประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อยเพียงประมาณปีเศษเท่านั้น และผลจากการดำเนินการที่ผ่านมาชี้ให้เห็นว่า ระบบ MI สามารถช่วยให้ประชาชนชาว Serbia สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น อีกทั้งยังเป็นการทดแทนระบบค้ำประกันแบบดั้งเดิมของ Serbia ได้อย่างสมบูรณ์แบบ ทั้งนี้ ข้อสรุปที่สำคัญจากประสบการณ์ของ Serbia ในการจัดตั้งระบบ MI ขึ้นในประเทศ คือ การเริ่มต้นในการดำเนินการ MI จำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องได้รับความสนับสนุนจากรัฐ

นอกจากนี้ ประสบการณ์ของประเทศ Mexico ได้ชี้ให้เห็นถึงความต่างของรูปแบบการดำเนินธุรกิจของ MI ซึ่งแตกต่างจากประเทศ Serbia โดยการดำเนินธุรกิจในประเทศ Mexico มี 2 รูปแบบ คือ 1) การประกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (MI) ในลักษณะการประกันความเสี่ยงให้กับพันธบัตรแก่สถาบันการเงินด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คือ SOFOLES หรือ Mortgage Bank ที่ต้องอาศัยการระดมทุนจากตลาดทุน และ 2) การค้ำประกันทางการเงิน (Financial Guarantee Insurance - FGI) สำหรับธุรกรรม Securitization หรือ Mortgage Backed Security (MBS)

นอกจากนี้ การประชุมครั้งนี้ยังได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาตลาดแรกๆ ของระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกรณีศึกษาที่หยิบยกขึ้น คือ Bausparkassen หรือ “ระบบการออมทรัพย์ก่อนซื้อบ้าน” ของประเทศเยอรมนีมานำเสนอ ระบบมีข้อดีหลายประการ เพราะเป็นระบบที่ผู้กู้ไม่ต้องเผชิญกับภาวะความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และยังเปิดโอกาสให้ผู้กู้สามารถวางแผนการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับกำลังและความสามารถของตนเองได้ นอกจากนี้ยังเป็นระบบที่ลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ปล่อยกู้ อย่างไรก็ตามการดำเนินการตามระบบนี้ต้องมีเงื่อนไขที่สำคัญคือ การมีพื้นฐานทางเศรษฐกิจที่มีความคงที่ - สม่าเสมอ และมีภาวะเงินเฟ้อที่ต่ำ ดังนั้น Bausparkassen จึงนับเป็นอีกทางเลือกหนึ่งของรูปแบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของตลาดแรก

สำหรับตลาดรองสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในที่ประชุมครั้งนี้ก็ให้ความสำคัญอย่างมากเช่นกัน โดยได้พิจารณาถึงการขยายตัวของตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไปสัมพันธ์กับการเติบโตของตลาดทุนในประเทศ โดยให้ความสำคัญกับการทำ Coverage Bond และ Securitization ในรูปแบบ Mortgage Backed Security (MBS) เพื่อเป็นแหล่งเงินทางเลือกของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อ

ทั้งนี้ การออก Coverage Bond มักจะนิยมออกในประเทศกลุ่มยุโรป โดยสถาบันการเงินจะนำสินเชื่อมาจัดทำเป็นตราสารทางการเงินและดำเนินการขายเอง โดยสินเชื่อที่นำมาออกเป็น Bond นี้จะยังคงบันทึกอยู่ในระบบบัญชีของสถาบันการเงิน ส่วนการดำเนินการออก MBS จะดำเนินการโดย SPV ซึ่งจะรับซื้อสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาออกตราสาร ดังนั้น สินเชื่อที่จำหน่ายออกเป็น MBS ดังกล่าวจะไม่ถูกดึงออกจากการบันทึกในระบบบัญชี ซึ่งนับเป็นการช่วยลดภาระของสถาบันการเงินต่างๆ ในการต้องเพิ่มทุนหากมีการขยายสินเชื่ออย่างรวดเร็ว ที่ประชุมได้ชี้ให้เห็นว่า ในปัจจุบันการออกตราสารในรูปแบบ MBS เป็นสิ่งที่ได้รับการยอมรับและความนิยมจากนักลงทุนจากประเทศต่างๆ ทั่วโลก

นอกจากนี้ยังมีแนวทางการพัฒนาด้านการตลาดของการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยได้ให้ความสำคัญอย่างมากกับการสร้างโอกาสการเข้าถึงบริการทางการเงินสำหรับกลุ่มประชาชนอย่างทั่วถึง นวัตกรรมด้านกลยุทธ์ในการขยายธุรกิจหนึ่งที่น่าสนใจคือ “การสร้างโครงข่ายทางธุรกิจ” หรือ การนำระบบฟรอนไชน์เข้ามาประยุกต์ใช้ในการขยายธุรกิจ และขยายเข้าถึงบริการทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนควบคู่กันไป ดังจะเห็นได้ว่าระบบนี้ ได้มีการนำมาใช้และประสบความสำเร็จอย่างมาก เช่น HBFC ในประเทศปากีสถาน HDFC และ DHFL ในประเทศอินเดีย เป็นต้น

การประชุมนี้ยังได้ให้ความสนใจในเรื่องบทบาทของภาครัฐในด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในประเด็นนี้ คุณชรรค์ ประจวบเหมาะ กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในฐานะผู้แทนของประเทศไทยได้กล่าวถึงเรื่องนี้ โดยได้ยกตัวอย่างการดำเนินงานของ ธอส. ซึ่งเป็นธนาคารของรัฐที่มีพันธกิจในการช่วยเหลือให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยผ่านระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบจำนอง (Mortgage System) โดยผ่านการให้สินเชื่อแบบปกติของธนาคารและโครงการพิเศษตามนโยบายของรัฐ โดย ธอส. ต้องทำธุรกิจที่ต้องแข่งขันกับสถาบันการเงินอื่นๆ เนื่องจาก ธอส. ไม่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลแต่อย่างใด นอกจากนี้ ธอส. ก็ยังเป็นองค์กรที่ดำรงบทบาทนำในตลาดที่อยู่อาศัย ในการสร้างพื้นฐานและความยั่งยืนสำหรับระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย โดย ธอส. กำลังจะผลักดันให้เกิดนวัตกรรมทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นในประเทศไทย ประกอบด้วย การจัดตั้งบริษัท MI เพื่อสร้างระบบประกันความเสี่ยงด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังวางแผนในการออกตราสาร RMBS ซึ่งเป็นตราสาร RMBS ฉบับแรกของประเทศไทย ซึ่งจะ

เป็นต้นแบบสำคัญในการออกตราสารในรูปแบบนี้ของสถาบันต่อไป

นอกจากประเด็นข้างต้นแล้ว การประชุมครั้งนี้นี้ยังได้กล่าวถึงบทบาทของรัฐที่จะต้องให้ความสำคัญกับกลไกตลาด โดยรัฐจะต้องทำการผลักดันระดับนโยบายให้เกิดการพัฒนาตลาดให้มีประสิทธิภาพ และเกิดความมั่นคงทางเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะให้การช่วยเหลืออุดหนุนในลักษณะ Smart Subsidies ตามแนวทางของ World Bank ที่ให้ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทหลักแต่รัฐบาลคอยช่วยเหลือสนับสนุน เหมือนในสหรัฐอเมริกาที่ได้ตั้ง Government Support Enterprise (GSE) ขึ้น เช่น Fannie Mae, Freddie Mac, Federal Home Loan Banks เป็นต้น

เมื่อได้พิจารณาถึงประเด็นต่างๆ ที่ได้มีการกล่าวถึงในการประชุม World Congress 2006 นี้ พบว่า มีประเด็นทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญในหลายประเด็นที่น่าจะมีการนำมาพิจารณาเพื่อปรับใช้กับกรณีประเทศไทยหลายประการ คือ

ประการแรก เราต้องตระหนักว่า ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังคงต้องมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เพื่อสามารถส่งเสริมสนับสนุนและรองรับความต้องการของประชาชนในการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองที่มีคุณภาพ อีกทั้งยังต้องมีการพัฒนาให้สอดคล้องกับทิศทางการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจและการเงินในยุคโลกาภิวัตน์ ซึ่งจะต้องติดตามการพัฒนาวัฏจักรทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ๆ อีกทั้งต้องนำมาปรับใช้ให้เหมาะสมกับระบบเศรษฐกิจและสังคมไทย

ประการที่สอง ประเทศไทยควรเร่งพัฒนาระบบ MI ขึ้น เพื่อสร้างความเข้มแข็งและความยั่งยืนให้แก่ภาคการเงินของธนาคาร ซึ่งเป็นพื้นฐานการส่งเสริมให้ประชาชนสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อีกทั้งยังเป็นการเตรียมการรองรับ Basel II ที่กำลังจะนำมาใช้ในประเทศไทย ในปี 2551

ประการที่สาม ตลาดตราสาร Securitization ในรูป Mortgage Backed Security (MBS) ที่มีการขยายตัวขึ้นทั่วโลก นับเป็นทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจสำหรับสถาบันการเงินในการระดมเงินทุนระยะยาวจากทั้งภายในและภายนอกประเทศ เพื่อปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนอกเหนือจากเงินฝากระยะสั้น ซึ่งนับเป็นการแก้ปัญหา Mismatching of Funds นอกจากนี้ ยังเป็นทางเลือกหนึ่งในการลดภาระเรื่องการเงินเพื่อรักษาสัดส่วนของ BIS ให้อยู่ในระดับมาตรฐานตามระเบียบธนาคารแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม การออกตราสาร MBS นับเป็นเรื่องใหม่และมีความซับซ้อนในการจัดการ อีกทั้งยังเป็นเรื่องใหม่สำหรับนักลงทุนในประเทศอีกด้วย ดังนั้นจึงต้องพิจารณาและดำเนินการด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง

ประการที่สี่ เราจะต้องไม่สามารถมองข้ามรูปแบบการระดมเงินทุนด้วยการออกตราสารลักษณะ Coverage Bond ซึ่งมีการใช้สินเชื่อของสถาบันการเงินเป็นหลักทรัพย์ ในการออกตราสารทางการเงินที่มีการจัดการความซับซ้อนน้อยกว่าตราสาร MBS และเป็นรูปแบบที่ยังได้รับความนิยมกันในยุโรป ดังนั้น Coverage Bond อาจจะเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่สำคัญต่อภาระระดมเงินทุนในประเทศไทยในช่วงแรกที่ตลาดตราสารของไทยยังไม่ได้พัฒนาเท่ากับในต่างประเทศ และนักลงทุนในประเทศยังมีความเข้าใจในเรื่องตราสาร MBS น้อย

ประการที่ห้า การปรับเปลี่ยนกลยุทธทางการขยายตลาดที่ใช้ระบบตัวแทนในการทำการตลาดเป็นนวัตกรรมใหม่ที่จะสามารถช่วยขยายโอกาสให้ประชาชนส่วนใหญ่ได้เข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยได้กว้างขึ้น ทั้งนี้รูปแบบกลยุทธเช่นนี้สามารถดำเนินการได้อย่างเหมาะสมภายใต้เงื่อนไขที่สร้างมาตรฐานระบบการพิจารณาสินเชื่อ (Standardization) และมีระบบรวมศูนย์การพิจารณาสินเชื่อ (Centralized Loan Processing System)

ประการที่หก บทบาทของรัฐในระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยยังคงมีความสำคัญในการสร้างพื้นฐานและความยั่งยืนให้แก่ระบบ ด้วยการริเริ่มหรือการสร้างรากฐานสำหรับนวัตกรรมทางการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ขึ้นในระบบการเงินเป็นเรื่องที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ แต่ทั้งนี้รัฐก็ต้องให้ความสำคัญกับระบบตลาดและภาคเอกชน โดยการพัฒนาขึ้นโดยการจัดตั้ง Government Support Enterprise (GSE) ขึ้น ดังเช่นในประเทศสหรัฐอเมริกา เพื่อเสริมสร้างให้ระบบมีความเข้มแข็งและพัฒนาต่อไปได้อย่างมั่นคง

สิ่งต่างๆ ที่ได้นำเสนอในบทความนี้ เป็นเพียงการจุดประเด็นการพัฒนาระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่สำคัญที่เป็นความเคลื่อนไหวในระดับโลก ซึ่งจะต้องนำมาศึกษา วิเคราะห์ และสังเคราะห์ถึงแนวทางต่างๆ เหล่านี้โดยละเอียด เพื่อนำมาเพื่อให้เกิดการพัฒนาบริบทของประเทศไทย โดยหวังว่า สารเหล่านี้จะเป็นอีกส่วนหนึ่งที่จะช่วยให้การพัฒนาระบบสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยมีความเหมาะสมกับระบบเศรษฐกิจและสังคมของไทย โดยไม่หลุดออกจากกระแสของโลก

