

ชื่อเรื่องการค้นคว้าแบบอิสระ      การแปลงสินทรัพย์ในกลุ่มสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์  
เป็นหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ชื่อผู้เขียน      นายวินัย มานะวิทยารักษ์

บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต      สาขาวิชาบริหารธุรกิจ

คณะกรรมการสอบการค้นคว้าแบบอิสระ

อาจารย์บุญญาสวาท	พฤทธิกานนท์	ประธานกรรมการ
อาจารย์ชนินทร์	สิงห์รุ่งเรือง	กรรมการ
อาจารย์โรจนา	ธรรมจินดา	กรรมการ

**บทคัดย่อ**

รายงานการค้นคว้าแบบอิสระเรื่อง การแปลงสินทรัพย์ในกลุ่มสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ในประเทศไทย มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาขั้นตอนและวิธีการแปลงสินทรัพย์ในกลุ่มสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ในประเทศไทย

ข้อมูลที่ทำการศึกษาทั้งหมดเป็นข้อมูลทุติยภูมิ โดยทำการรวบรวมและค้นคว้าข้อมูลจากหนังสือและวารสารตลอดจนเอกสาร จากการศึกษาการสัมมนาทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

ผลจากการศึกษาความหมายของคำว่า การแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ในประเทศไทย พบว่า รัฐบาลไทย โดยกระทรวงการคลัง ได้มีการออกพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. 2540 โดยที่พระราชกำหนดฉบับนี้ ได้ให้คำนิยามของคำว่า “ การแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ ” หมายถึง “ การรับโอนสินทรัพย์และการออกหลักทรัพย์ จำหน่ายแก่ผู้ลงทุน โดยกำหนดให้ ผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับกระแสรายรับที่เกิดจากสินทรัพย์ที่รับ โอนมา ” และจากการศึกษาขั้นตอนการแปลงสินทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ พบว่าบริษัทหรือสถาบันการเงินผู้มีความประสงค์จะทำการแปลงหลักทรัพย์ จะต้องรวบรวมลูกหนี้หลายๆรายนำมาเป็นกองสินทรัพย์ให้มีขนาดใหญ่ จากนั้นจะต้องทำการ โอนกองสินทรัพย์ที่

รวบรวมแล้วไปให้นิติบุคคลเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวกลางในการออกหลักทรัพย์เพื่อ  
 จำหน่ายแก่นักลงทุน และจะมีการรับประกันหนี้สูญเพื่อเพิ่มความมั่นใจให้นักลงทุน และเป็น  
 การรับประกันว่าเมื่อเกิดหนี้สูญขึ้นจะมีผู้ชดใช้ความเสียหายให้นักลงทุนและจากการศึกษา  
 พบว่าในต่างประเทศ การแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์เกิดขึ้นครั้งแรก  
 ที่ประเทศสหรัฐอเมริกา ในปี 2513 หลังจากนั้นก็ได้มีการเผยแพร่ วิธีการแปลงสินทรัพย์ประเภท  
 อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ไปยังประเทศต่างๆทั่วโลก โดยที่ในต่างประเทศพบประเภทการ  
 แปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์อยู่ 3 ประเภทคือ

1. การแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ประเภทส่งผ่าน
2. การแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ประเภทหุ้นกู้มีหลัก  
 ทรัพย์ค้ำประกัน
3. การแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ประเภทใช้หลักประกัน  
 แบบมีพันธะ

แต่ในประเทศไทยพบว่าการแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์  
 อยู่ 2 รูปแบบคือ

1. การแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ประเภทส่งผ่าน
2. การแปลงสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ประเภทหุ้นกู้มีหลัก  
 ทรัพย์ค้ำประกัน

การแปลงสินทรัพย์ในกลุ่มสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ยังสามารถ  
 เป็นเครื่องมือทางการเงินรูปแบบหนึ่งที่อาจจะช่วยแก้ไขปัญหานี้เสียของสถาบันการเงินและเป็น  
 แหล่งเงินทุนชนิดใหม่ในประเทศไทย และในท้ายที่สุด ผลจากการศึกษาการแปลงสินทรัพย์ใน  
 กลุ่มสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นหลักทรัพย์ในครั้งนี้ ทำให้ทราบถึงขั้นตอน วิธีการและ  
 ประโยชน์ในการแปลงสินทรัพย์ในกลุ่มสินเชื่อประเภทอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ในประเทศไทย

<b>Independent Study Title</b>	The Mortgage Securitization in Thailand	
<b>Author</b>	Mr. Winai Manavitayarak	
<b>M.B.A.</b>	Business Administration	
<b>Examining Committee</b>	Lecturer Boonsawat Prugsiganont	Chairman
	Lecturer Charain Singrungruang	Member
	Lecturer Rojana Thammajinda	Member

#### **Abstract**

The purpose of this independent study of The Mortgage Securitization in Thailand was to study procedures and methods of The Mortgage Securitization in Thailand.

All studied data were secondary data. They were all collected and researched from books, magazines, and documents from academic seminars concerning securitization in Thailand and abroad.

From the result of the study about the meaning of "Securitization in Thailand" was stated that the Thai government by the Ministry of Finance issued Ad Hoc juristic person emergency decree for securitization in 1997. That gave the definition of "Securitization" as "Transferring assets and distributing securities to investors by paying back profit to securities' holders depending on debit occurred from transferred assets". The study also founded that procedures on the company or financial institution who would like to securitization had to collect debts to be the pool of assets. Then, they had to transfer the pool of assets and gave to the special purpose vehicle which established to be a conduit. It was an issuer and sold the securities in order to assure the investors for credit enhancement. Overseas, the Mortgage Securitization was firstly appeared in America, 1970. There were three methods as follows:

1. The Mortgage Pass Through Securities
2. The Mortgage Backed Securities
3. The Collateralized Mortgage Obligation

It was later distributed to other countries all over the world. However, there were only two methods of The Mortgage Securitization in Thailand as follows:

1. The Mortgage Pass Through Securities
2. The Mortgage Backed Securities

The Mortgage Securitization was a kind of financial instruments which might solve the problem of Non performing loan : NPL of financial institutions and new kind of capital sources in Thailand. In conclusion, procedures, methods and benefits from the Mortgage Securitization in Thailand can be recognized.

