

ด่วนที่สุด
ที่ กค ๐303/ 2968



วาระเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ ๒-.....

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6

กท. 10400

6/7

ค.ค.ก.ร.บ.ก.

0810

พ.ศ. 2541

๒ กุมภาพันธ์ 2541

เรื่อง การปรับปรุงการดำเนินงานขององค์การบริหารสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ (อบส.)

ตามเงื่อนไขของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

ตามที่ได้ระบุไว้ในเงื่อนไขของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ ให้ทบทุนบทบาทการดำเนินงานขององค์การบริหารสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ (อบส.) นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเสนอแนวการปรับปรุงบทบาท ของ อบส. ดังต่อไปนี้

1. ในหลักการยังคงให้ อบส. ทำหน้าที่ตามวัตถุประสงค์เดิมต่อไป คือให้มีบทบาทในการเพิ่มสภาพคล่องแก่สถาบันการเงินโดยรับโอนสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินดังกล่าว แต่จะขยายบทบาทให้ทำหน้าที่อย่างเต็มที่มากขึ้น (ข้อ 2-5)

2. ให้ปรับปรุงรูปแบบขององค์กร ให้เป็นรูปแบบบริษัท โดยเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท บริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์” (Property Loan Management Corporation: PLMC) ให้กำหนดทุนของบริษัทฯ เป็นจำนวนหุ้นสามัญร้อยละล้านหุ้น มีมูลค่าหุ้นละสิบบาท รวมเป็นทุนหนึ่งพันล้านบาท โดยจะขอใช้เงินกู้รัฐบาลเพื่อปรับโครงสร้างทางเศรษฐกิจของธนาคารโลกและให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือหุ้น เพื่อให้มีทุนเพียงพอในการดำเนินงานและความสะดวกโดยเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปได้อีกในอนาคต ทั้งนี้เพื่อให้มีความคล่องตัวและมีลักษณะเชิงพาณิชย์มากขึ้น

3. ให้ อบส. ขยายการทำธุรกรรมให้ครอบคลุมถึงทำธุรกรรมการแปลงสินทรัพย์เป็นตราสารทางการเงิน และขายให้กับผู้ลงทุน (Securitisation) และให้ทำธุรกรรมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ อบส. สามารถทำธุรกิจครบวงจรได้

4. ให้ อบส. ขยายการรับโอนสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน โดยให้เพิ่มสินเชื่อที่จะรับโอนต้องเป็นสินเชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาหรือรอการพัฒนา รวมทั้งการชำระหนี้โดยการรับโอนหลักประกันที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถพัฒนาในเชิงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ เพื่อช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้แก่สถาบันการเงินและช่วยให้เจ้าของโครงการมีสภาพคล่องที่จะดำเนินโครงการต่อจนแล้วเสร็จ

5. ปรับปรุงให้ อบส. มีแหล่งเงินทุนใหม่หรือจัดหาทางเลือกในการหาแหล่งทุนอื่นๆให้เพิ่มเติม ทั้งนี้เนื่องจากออกพันธบัตรชนิด Zero Coupon ที่ผ่านมานั้นมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะใช้รับโอนสินเชื่อซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมากในระบบการเงิน ตลอดจนภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวย ดังนั้นจึงเห็นควรปรับปรุงการออกพันธบัตรของ อบส. ดังนี้

5.1 ให้ อบส. ออกพันธบัตรที่มีรัฐบาลค้ำประกัน อัตราดอกเบี้ยตลาดเพื่อจ่ายแทนเงินสดให้แก่สถาบันการเงินในการรับโอนสินเชื่อ การออกพันธบัตรชนิดนี้จะเป็นประโยชน์คือ สถาบันการเงินไม่ต้องใช้เงินสดไปแลกซื้อมาเพื่อถือครอง แต่สามารถใช้สินเชื่อส่งหาริมทรัพย์ไป Swap แทน ในขณะที่สินทรัพย์เสี่ยงลดลง ไม่มีภาระต่อการเพิ่มทุนจนเกินไป และหากต้องการใช้เงินสดก็สามารถนำออกขายในตลาดซื้อคืน (Repurchase market) ทั้งนี้บางส่วนอาจจะให้เป็นประเภทห้ามโอนเพื่อป้องกันไม่ให้มีพันธบัตรผ่านตลาดรองมากเกินไป

5.2 ให้ อบส. ออกพันธบัตรที่มีรัฐบาลค้ำประกันเพื่อนำออกประมูลขายหรือขายลด (Discount) ในตลาดตราสารหนี้

5.3 ให้ อบส. ออกตราสารหนี้ในระยะสั้นได้ เช่น การระดมเงินในระยะสั้น ๆ ในระยะ 6 เดือน โดยคิดอัตราดอกเบี้ยตลาด หากสถานการณ์ตลาดเหมาะสม ภายใต้การพิจารณาของคณะกรรมการ อบส.

ทั้งนี้ การออกพันธบัตรของ อบส. สามารถทำได้อยู่แล้วตามกฎหมาย แต่การกู้เงินที่มีจำนวนเกินคราวละหนึ่งร้อยล้านบาทต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ขอได้โปรดนำเสนอเรื่องนี้เข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรีในวันอังคารที่ 3 กุมภาพันธ์ 2541 เพื่อจะเสนอขอแก้ไขพระราชกฤษฎีกาการจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อเพื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 ต่อไป

04 ม.ค.
ม.ค. 2541
ม.ค. 2541

ขอแสดงความนับถือ

(นายธารินทร์ นิมมานเหมินท์)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กองนโยบายการเงินและสถาบันการเงิน
โทร. 2739020 ต่อ 3231-33
โทรสาร 2739168

กรมเงิน
ม.ค. 2541
ใน วันที่ 3 ม.ค. 41