

ระบบการเงินที่อยู่อาศัย มีปัญหา?

ศาสตราจารย์ ดร. กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล

ธันวาคม 2565

แหล่งเงินสำหรับที่อยู่อาศัยมาจากไหน

- 1. เงิน(ออม)ตัวเอง/ครอบครัว---สำหรับเงินค่าน้ำหรือ โครงการช่วยเหลือตนเองต่างๆ
- 2. เงินจากงบประมาณ---ส่วนใหญ่มาจากเงินภาษีอากร จึงมีปริมาณจำกัด
- 3. เงินจากระบบการเงิน---คือเงินออมของคนอื่นที่เราขอยืมมาใช้ชั่วคราว มีขนาดใหญ่เหลือเฟือ แต่เราต้องทำตามเงื่อนไขตลาดการเงิน จะไปขอให้ตลาดการเงินทำตามเงื่อนไขเราเป็นไม่ได้ เราจะต้องศึกษาและเข้าใจตลาดการเงินและปรับปรุงตัวเราให้เข้ากับตลาดการเงิน มิฉะนั้นจะล้มเหลวหรือเกิดความเสียหาย
- สำหรับระบบตลาดการเงิน มีดังต่อไปนี้

ระบบตลาดการเงินที่อยู่อาศัยทั่วโลก

ระบบตลาดการเงินที่อยู่อาศัยหลักในโลกมีอยู่ 3 ระบบ คือ

- ◎ 1. ระบบเงินฝากธนาคาร แบบอังกฤษ
- ◎ 2. ระบบตลาดทุนหุ้นกู้ ซิเคียวริไทเซชั่น แบบสหรัฐ
- ◎ 3. ระบบตลาดทุนหุ้นกู้ธนาคารจำนอง แบบยุโรป

แต่ละระบบมีข้อจำกัดและเงื่อนไขต่างกันไป เราต้องศึกษาแต่ละระบบให้ดี อย่าถือปี่เอามาใช้โดยไม่รู้จักจริง ตลาดการเงินไม่มี Magic Products ที่ทำให้เรามีบ้านง่ายๆ สหรัฐฯยังพัง เพราะนักการเงินตลาดทุน Wall Street คิดว่าตราสารหนี้ซับไพรม์ Collateralized Debt Obligation หรือ CDO ที่เขาสร้างขึ้นมามี เป็น Magic Product ที่ทำให้คนที่ปกติกู้เงินซื้อบ้านไม่ได้สามารถกู้เงินซื้อบ้านได้

ระบบตลาดการเงินที่อยู่อาศัยของไทย

- ◎ ในประเทศไทยสินเชื่อที่อยู่อาศัยใช้ระบบเงินฝาก
- ◎ เงินฝากธนาคารเป็นแหล่งเงินที่มีขนาดใหญ่เหลือเฟือ ขณะนี้สินเชื่อบ้านในระบบธนาคารไทยมีถึง 4.7 ล้านล้านบาท และจะเพิ่มขึ้นสูงถึง 5 ล้านล้านบาท
- ◎ ธอส.ประสบความสำเร็จเพราะศึกษาและเข้าใจระบบการเงินที่อยู่อาศัยทั่วโลก และภาวะในตลาดไทย จึงสามารถวางแผนระดมเงินได้เหลือเฟือและปรับปรุงระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ต้นทุนต่ำประสิทธิภาพสูง จนเป็นธนาคารที่มีสินเชื่อบ้านใหญ่ที่สุด
- ◎ ผู้ที่ไม่เข้าใจระบบเงินกู้ที่อยู่อาศัย หรือเข้าใจอย่างผิวเผินมักจะเสนอให้เอา
ระบบต่างประเทศที่ได้ยินมา มาถือปฎิบัติใช้ในประเทศไทย โดยคิดว่าเป็น
magic financial products ที่จะทำให้คนที่กู้ไม่ได้มีบ้านได้ง่ายๆ

Real Estate Investment Trust (REIT)

- ไม่เกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- เป็นการเอารายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้หรือค่าเช่าจัดทำเป็นกองทุนออกขายในตลาดทุน หรือเอาตัวอสังหาริมทรัพย์ที่มีรายได้ดีเช่น สำนักงานให้เช่า ห้างสรรพสินค้า โรงแรม อพาร์ทเมนต์ ออกทำกองทุนเพื่อเอากำไรหรือนำเงินไปลงทุนต่อ
- ผู้ฝากเงินธนาคารหรือผู้ลงทุนในตราสารหรือหน่วยลงทุนในตลาดการเงินไม่คิดจะเอาเงินของตนไปช่วยใครนอกจากหารายได้และความมั่นคงสูงสุดให้ตัวเอง เป็นเรื่องปกติธรรมดา เช่นเดียวกับผู้ซื้อบ้านก็คิดแต่ความมั่นคงของที่อยู่อาศัยตัวเองและครอบครัวเมื่อยืมเงินผู้อื่น ไม่สนใจว่าจะทำให้สถาบันผู้ให้กู้มีปัญหาหรือไม่

ระบบซึเคียววิไทเซชั้น

- เศรษฐกิจสหรัฐมีขนาดใหญ่ที่สุดในโลก ตลาดหุ้นสหรัฐมีขนาดใหญ่ที่สุด ลึกที่สุดในโลก สหรัฐจึงสามารถระดมเงินโดยออกหุ้นกู้ขายจากการทำซึเคียววิไทเซชั้นสินเชื่อบ้านซึ่งเป็นหุ้นกู้ระยะยาว
- ไทยเป็นประเทศกำลังพัฒนา เศรษฐกิจไทยมีขนาดเล็กตลาดหุ้นไทยมีขนาดเล็กและตื้น หุ้นกู้ที่ออกก็ต้องมีระยะสั้นๆ ไทยจึงไม่สามารถออกหุ้นกู้ซึเคียววิไทเซชั้นแบบสหรัฐ
- การทำซึเคียววิไทเซชั้นเงินกู้บ้านของไทยที่ผ่านมา เป็นของปลอมทั้งสิ้นและในที่สุดหน่วยงานรัฐที่ตั้งขึ้นมาเพื่อกอปปี้ระบบซึเคียววิไทเซชั้นสินเชื่อบ้านแบบสหรัฐ โดยไม่มีความเข้าใจตลาดการเงินที่อยู่อาศัยก็ต้องจบกิจการลง

การเงินที่อยู่อาศัยไทยมีปัญหาอย่างไร

- ◎ สำหรับการเคหะแห่งชาติอาศัยเงินงบประมาณ เงินงบประมาณมาจากภาษีย่อมมีจำกัด ยิ่งประเทศไทยรายได้ต่ำและการกระจายรายได้แย่ที่สุดประเทศหนึ่ง บ้าน กคช. จึงถูกจำกัดให้มีขนาดเล็กเกินไปและอยู่ไกลๆ เพราะปัญหาราคาที่ดินและบ้านต่อรายได้
- ◎ สำหรับชุมชนแออัด ระบบเงินกู้ที่อยู่อาศัยของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน(พอช.) ก็เป็นระบบที่ดี แต่ก็ทำได้จำกัดและต้องระวังเช่นกัน
- ◎ ในปัจจุบันเงินกู้บ้านจากตลาดการเงินของไทยอยู่ในระดับง่ายที่สุดในโลกประเทศหนึ่งสำหรับผู้กู้
- ◎ แต่เราก็สามารถทำให้ระบบเงินกู้บ้านของไทยมีปัญหามากที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง เช่นเรื่องคนกู้บ้านไม่ผ่าน

ผู้ที่กู้เงินธนาคารไม่ผ่าน

- ผู้ที่กู้เงินไม่ผ่านเป็นความบกพร่องของระบบการเงินหรือธนาคารหรือไม่
- ปัจจุบันทุกธนาคารของไทยต่างมีเงินเยอะและแย่งกันให้กู้
- คนกลุ่มที่กู้เงินไม่ผ่านนี้เป็นเพราะเป็นลูกหนี้ประเภทซับไพรม์ความเสี่ยงสูง วงเงินขอกู้สูง เกินรายได้ จนธนาคารไม่กล้าให้กู้ ยกเว้นหน่วยงานรัฐที่ถูกกำหนด
- เงินกู้บ้านของไทยมีปัญหาที่มีการผ่อนปรนมากจนหนี้เสียไทยสูงที่สุดในโลกประเทศหนึ่ง เช่นมีการลดเงินค่าน้ำจนเหลือศูนย์ กู้แล้วมีเงินทอนเพราะไม่มีกฎหมายควบคุมการประเมินราคา อัตราเงินงวดต่อรายได้สูงเป็นระดับซับไพรม์ เมื่อหนี้เสียเพิ่มก็ให้ให้ปรับโครงสร้างหนี้ ปรับแล้วแก้ไม่ได้ก็ให้ปรับซ้ำๆ ไม่มีที่สิ้นสุด
- มีการเสนอให้ก๊อปปี้การประกันสินเชื่อแบบสหรัฐฯมาใช้กับผู้กู้ไม่ผ่าน ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาซับไพรม์หรือหนี้เสียรุนแรงขึ้นไปอีก
- เคราะห์ดีที่มีการประชุมสถาบันที่เกี่ยวข้องรวมทั้งสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่กระทรวงการคลังเพื่อให้ข้อมูลและความเห็นคัดค้าน

การประกันสินเชื่อ

- ◎ การประกันสินเชื่อเท่ากับการจะย้ายปัญหาซับไพรม์จากผู้ให้กู้ไปไว้ที่หน่วยงานผู้รับประกันที่ไม่มีความรู้ความเสี่ยงสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพียงพอ
- ◎ กระทรวงการคลังได้ชักชวนภาคเอกชนให้มาร่วมจัดตั้งหน่วยงานประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัย แต่ก็ไม่มีใครเอาด้วย
- ◎ และการประกันสินเชื่อจะทำให้มีการขยายซับไพรม์ให้มากขึ้นแบบสหรัฐฯ ในปี 2002-2008
- ◎ ภาคเอกชนในสหรัฐฯ ผู้ประกันความเสี่ยงขนาดใหญ่ เช่น AIG หรือ Lehman Brothers ประสบปัญหาจากวิกฤตซับไพรม์ล้มละลายจนต้องล้มลง ในภาครัฐก็ต้องใช้เงินงบประมาณชดเชยความเสียหาย

การปรับปรุงระบบการเงินไทยให้ดีขึ้น

- ดังที่ได้กล่าวแล้วว่าระบบตลาดเงินกู้บ้านของไทยดีที่สุดในโลกสำหรับผู้กู้ ผู้ที่กู้เงินธนาคารไม่ผ่านนั้นก็ถือลูกหนี้ประเภทซบไพร้มไม่ควรกู้เงินเพราะจะมีปัญหาในการชำระ การปรับปรุงหรือการแก้ไขที่ถูกต้อง ก็จะต้องปรับเปลี่ยนคุณสมบัติตัวลูกหนี้ซบไพร้มให้เป็นไพร้มหรือเป็นลูกหนี้ชั้นดี อย่างตรงไปตรงมา
- เพิ่มความสามารถชำระหนี้ให้เขาจริงๆ ไม่ใช่หลอกๆ โดยวิธีการประกันสินเชื่อ หรือลดข้อมูลหนี้เสียในเครดิตบูโร หรือกำหนดให้ธนาคารรัฐให้กู้ซบไพร้มเพิ่มขึ้น
- การเพิ่มความสามารถชำระหนี้ทำได้โดยการส่งเสริมการออมก่อนกู้

การปรับปรุงการออมก่อนกู้ให้ได้ผล

- ◎ การออมก่อนกู้จะทำให้ผู้ที่เป็นซับไพร้มเปลี่ยนเป็นไพร้มอย่างถูกต้อง
- ◎ วงเงินกู้ก็จะลดลงจากเงินออมที่มากขึ้นตามระยะเวลาและจำนวนที่ออม ซึ่งจะ
ทำให้วงเงินขอกู้ลดลง ความเสี่ยงนี้เสียต่ำลง
- ◎ ผู้ออมจะมีประวัติดีกับธนาคารจากการสะสมเงินออมประจำทุกเดือน
- ◎ การกู้เงินก็จะผ่านการพิจารณาให้กู้ได้ง่ายขึ้น
- ◎ การออมก่อนกู้จะได้ผลสูงนั้น ก็ต้องมีการจูงใจโดยให้โบนัสในการออมเพื่อที่
อยู่อาศัย ซึ่งจะใช้งบประมาณน้อยกว่าการอุดหนุนวิธีอื่น
- ◎ อย่างไรก็ดีในปัจจุบันที่ดินและบ้านในเมืองของไทยมีราคาสูงมากเมื่อเทียบกับ
รายได้ผู้มีรายได้น้อยเกินกว่างบประมาณหรือระบบการเงินใดๆจะช่วยให้

ปัญหาราคاب้านต่อรายได้ของไทย

- ◎ ทางแก้ไขปัญหาคือที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยให้ได้ผลจริงๆ ในหลายประเทศจะใช้วิธีอุดหนุนเชิงธุรกิจ (Cross-Subsidy) ผ่านระบบผังเมือง แม้แต่ในประเทศที่พัฒนาแล้ว
- ◎ ปัญหาปัจจุบันของไทย วิชาการผังเมืองของไทยยืนยันใช้มาตรฐานสูงแบบประเทศตะวันตก ในขณะที่การกระจายรายได้ต่ำกว่าประเทศตะวันตกอย่างยิ่ง การพัฒนาเมืองของไทยนั้นเหมาะกับคนชั้นสูงหรือผู้มีรายได้สูงเท่านั้น
- ◎ เราจะสามารถแก้ปัญหาคือที่อยู่อาศัยให้มีมาตรฐานสูงขึ้นแต่ราคาต่ำสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้ ถ้าผังเมืองมีการปรับปรุงให้มีการอุดหนุนเชิงธุรกิจ(Cross-subsidy) สำหรับการสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยให้ดีกว่าปัจจุบัน

เพิ่มโบนัสเอฟเออาร์ในการสร้างบ้านผู้มีรายได้น้อย

- ◎ โดยกำหนดโบนัสเอฟเออาร์ที่มีเงื่อนไขให้สร้างบ้านผู้มีรายได้น้อย ให้สูงกว่าการให้โบนัสเนื่องจากเหตุผลอย่างอื่น เช่นเพิ่มโบนัสเอฟเออาร์สูงกว่าเงื่อนไขประเภทอื่นอีกเท่าตัว
- ◎ สีผังเมืองหรือเงื่อนไขที่ให้บางพื้นที่ เช่นพื้นที่ธุรกิจหรือหนาแน่น หรือพื้นที่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ที่ให้เอฟเออาร์สูงกว่าสีเหลือง ไม่ควรให้ฟรีๆอย่างในปัจจุบัน จะต้องกำหนดเงื่อนไขให้ต้องสร้างบ้านผู้มีรายได้น้อยเช่นเดียวกัน โดยการกำหนดจำนวน ขนาดและราคาบ้านผู้มีรายได้น้อยอย่างเหมาะสม ในการให้โบนัสและอนุญาตโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ต่างๆ
- ◎ อนึ่งบ้านผู้มีรายได้น้อยที่กำหนดนั้นให้สร้างในที่ดินที่อื่นไม่ใช่ในโครงการเดียวกัน ส่วนโครงการที่ไม่สามารถที่จะก่อสร้างบ้านผู้มีรายได้น้อยอาจให้จ่ายค่าธรรมเนียมเข้ากองทุนที่อยู่อาศัยแทนก็ได้

ขอบคุณ