

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 3-9 สิงหาคม 2552 *

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

* รายงานจากนครซีแอตเติล สหรัฐอเมริกา (Seattle, USA)

สำนักงานสำรวจสำมะโนครัวประชากรของสหรัฐ (US Census Bureau) มีข้อมูลสถิติแสดงอัตราส่วนของครัวเรือนที่เป็นเจ้าของบ้านเองโดยไม่ได้เช่า (Home Ownership) พบว่าเคยสูงสุดที่ระดับประมาณร้อยละ 70 ในปี พ.ศ. 2547-2548 (2004-2005) แต่ได้ลดลงมาเหลือประมาณร้อยละ 67.4 ในช่วงไตรมาสที่สองของปีนี้ (โดยหากแยกตามกลุ่มประชากร พบว่าคนผิวขาวมีอัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้านสูงกว่าค่าเฉลี่ย ในขณะที่คนผิวสีอื่นมีอัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้านต่ำกว่าค่าเฉลี่ย)

ขณะเดียวกัน สำนักวิจัยมหานครของมหาวิทยาลัยแห่งรัฐยูทาห์ ได้พยากรณ์ว่าอัตราส่วนของครัวเรือนที่มีบ้านเป็นของตนเองในสหรัฐจะลดลงอีกในทศวรรษหน้า โดยจะลดเหลือประมาณร้อยละ 63.5 ใน พ.ศ. 2563 (2020) ซึ่งจะถือเป็นระดับต่ำสุดนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 (1985) เป็นต้นมา และหมายความว่าในอนาคตคนอเมริกันส่วนใหญ่ในเมืองใหญ่จะกลายเป็นผู้เช่ามากขึ้น ทั้งนี้ จากจำนวนครัวเรือนใหม่ในสหรัฐที่จะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 30.3 ล้านครัวเรือนในช่วงเวลา 15 ปี ระหว่างปี 2548-2563 (2005-2020) จะมีครัวเรือนที่ต้องเช่าบ้านอยู่ถึงร้อยละ 57 ของครัวเรือนใหม่ทั้งหมด หรือหมายความว่า ครัวเรือนใหม่ๆ จะมีความสามารถในการเป็นเจ้าของบ้านลดลงมาก

ในนานาประเทศ สถานะความเป็นเจ้าของบ้านของตนเองถือเป็นกุญแจในการสร้างครอบครัวและชุมชน รัฐบาลกลางของสหรัฐและรัฐบาลระดับมลรัฐในหลายมลรัฐก็เชื่อว่าครัวเรือนส่วนใหญ่ต้องการมีบ้านเป็นของตนเองโดยไม่ต้องเช่า จึงมีมาตรการสนับสนุนมากมายมาแต่อดีต ทั้งผ่านทางกาให้เครดิตภาษีและผ่านการจัดหาสินเชื่อบ้านให้องค์กรภาครัฐหลายแห่ง แต่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเชิงประชากรศาสตร์ ได้ทำให้ครัวเรือนอเมริกันหันกลับมาเป็นผู้เช่ามากขึ้นกว่าเดิม หรือกลับคืนไปสู่ยุคประมาณ 40-50 ปีที่แล้ว ซึ่งเป็นยุคที่ผู้คนซื้อบ้านเพื่อสร้างครอบครัวจริงๆ ไม่ได้ซื้อเพื่อเป็นการลงทุน

ครัวเรือนอเมริกันในปัจจุบันมีขนาดเล็กกว่าในอดีต ประมาณว่าคนในยุค Baby Boomer หรือคนที่เกิดในช่วงหลังสงครามโลกครั้งที่สองสิ้นสุดเมื่อ พ.ศ. 2487 มาจนถึงประมาณปี พ.ศ. 2507 นั้น จะกลายเป็นผู้สูงอายุเกือบหมดในทศวรรษหน้า และส่วนใหญ่จะต้องอยู่อย่างสันโดษมากขึ้น จึงไม่ต้องการ

บ้านหลังใหญ่ ขณะเดียวกัน คนยุค Millennium หรือคนที่เกิดหลัง พ.ศ. 2543 (ค.ศ. 2000) ก็จะถูกกลายเป็นผู้สำเร็จการศึกษาใหม่ในช่วงเวลาทศวรรษหน้าและเป็นวัยที่จะมีความต้องการเช่ามากกว่าซื้อ

นอกจากนั้น ปัญหาจากวิกฤตสินเชื่อบ้านในรอบปัจจุบันทำให้สถาบันการเงินในสหรัฐมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อบ้านยิ่งขึ้น รวมทั้งการอพยพโยกย้ายถิ่นฐานใหม่ๆ ของชาวต่างชาติเข้ามาอยู่อาศัยในประเทศสหรัฐนั้น พบว่าผู้อพยพมาอยู่ใหม่มักเป็นผู้เช่ามากกว่าจะเป็นผู้ซื้อ เหตุผลอีกประการหนึ่งคือการมีระบบขนส่งมวลชนเพิ่มมากขึ้นและสะดวกขึ้น ทำให้ผู้คนซึ่งต้องการประหยัดพลังงานในการเดินทาง เลือกว่าจะเช่าบ้านในเมืองเพื่อสะดวกในการเดินทางมากกว่าการมีบ้านหลังใหญ่อยู่นอกเมือง

ในประเทศไทย จากการสำรวจของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าอัตราส่วนของครัวเรือนทั่วประเทศที่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสูงถึงประมาณร้อยละ 80 ทั้งนี้ เคยมีผลการสำรวจอื่นที่ชี้ว่าครัวเรือนในชนบท (Rural Area) ของไทยมีสัดส่วนความเป็นเจ้าของบ้านเองสูงกว่าร้อยละ 90 ทั้งนี้ ครัวเรือนในสังคมชนบทโดยทั่วไปจะมีอัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้านสูงกว่าครัวเรือนในสังคมเมือง (Urban Area) เพราะคนชนบทสร้างบ้านราคาไม่แพง อยู่อาศัยกันตามอัตภาพเป็นส่วนใหญ่ แต่ปัญหาความขาดแคลนที่อยู่อาศัยนั้นมักเกิดขึ้นต่อเมื่อมีการอพยพของคนชนบทเข้าสู่สังคมเมือง ทำให้ที่ดินและบ้านในเขตเมืองมีราคาแพงขึ้นตามความต้องการที่เพิ่มขึ้น และทำให้คนที่มาใหม่หรือมีสถานะทางสังคมเศรษฐกิจด้อยกว่านั้น ไม่สามารถเป็นเจ้าของบ้านได้เองเพราะบ้านมีราคาแพงเกินกว่าระดับที่จะซื้อหาได้ จึงจำเป็นต้องเช่าอยู่ ลักษณะเช่นนี้เป็นจริงในหลายประเทศ รวมทั้งในประเทศไทยและในสหรัฐ

แต่ข้อแตกต่างที่พึงสังเกตคือ ประเทศสหรัฐมีลักษณะของสังคมที่มีมหานครจำนวนมาก มีเมืองใหญ่ที่มีความเจริญทางเศรษฐกิจและเทียบพร้อมด้านสาธารณูปโภคขั้นต้นับร้อยเมือง ในขณะที่ประเทศไทยมีมหานครใหญ่เพียงจังหวัดเดียวคือกรุงเทพฯ และเมืองใหญ่ระดับรองจากกรุงเทพฯ ไม่ได้มีมาตรฐานความเจริญทางเศรษฐกิจและสาธารณูปโภคเทียบเท่ากรุงเทพฯ อัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้านในสหรัฐจึงค่อนข้างกระจายเท่าเทียมไปทั่วประเทศในหลายๆมหานคร แต่สำหรับประเทศไทย อัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้านในต่างจังหวัดนอกเขตเมืองจะสูงกว่าค่าเฉลี่ยทั่วประเทศมาก และอัตราส่วนความเป็นเจ้าของบ้านในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลจะต่ำกว่าค่าเฉลี่ยทั่วประเทศมากเช่นกัน

ในช่วงสองสามเดือนที่ผ่านมา แม้ยอดขายบ้านมือสองในสหรัฐจะมีจำนวนเพิ่มขึ้น แต่เป็นการเพิ่มขึ้นเนื่องจากราคาบ้านลดลง จนคาดว่าจะมีเจ้าของบ้านจำนวนมากมายซึ่งครอบครองบ้านอยู่แล้วยังผ่อนสินเชื่อบ้านกับสถาบันการเงิน จะมีจำนวนหนี้ผ่อนบ้าน (Debt) สูงกว่ามูลค่าบ้านที่จะขายได้ (Equity) หรือศัพท์ทางเทคนิคเรียกว่ามีสถานะ Underwater และครัวเรือนที่มีหนี้สินซื้อบ้านสูงกว่ามูลค่า

บ้านเช่นนี้ อาจมีจำนวนมากถึงประมาณครึ่งหนึ่งของผู้เป็นเจ้าของบ้านทั้งหมดในสหรัฐอเมริกาหากราคายังลดลงไปเรื่อยๆ โดยมูลหนี้ไม่ได้ลดลงตาม

นโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐในประเทศไทย ควรสนับสนุนให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านโดยไม่จำเป็นต้องเป็นการซื้อ แต่เป็นการเช่าไปก่อนก็ได้หากครัวเรือนใดยังไม่มีความพร้อมที่จะเป็นผู้ซื้อบ้าน โดยรอจนกว่าจะสามารถเก็บออมได้เพียงพอที่จะซื้อบ้านได้ เพื่อให้มั่นใจว่าจะไม่เป็นการชะลอการผ่อนชำระมากจนเกินไปในอนาคต นอกจากนี้ ภาครัฐยังสามารถใช้มาตรการสนับสนุนเพิ่มเติมจากมาตรการที่มีอยู่ในปัจจุบัน เช่น ยกเว้นการเก็บภาษีสำหรับบัญชีเงินฝากทุกประเภททั้งออมทรัพย์และประจำ ที่ฝากโดยมีวัตถุประสงค์แน่ชัดว่าเป็นการสะสมทรัพย์เพื่อการซื้อบ้านในอนาคต

เมื่อเร็ว ๆ นี้ คณะรัฐมนตรีได้เห็นชอบจัดตั้งคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติขึ้น โดยมอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) สถาบันพัฒนาชุมชน (พอช.) และธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็น 3 หน่วยงานหลักที่จะช่วยกันผลักดันให้เกิดนโยบายที่อยู่อาศัยและการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืน ทั้งนี้รัฐบาลไทยได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์เมื่อ 56 ปีมาแล้ว และจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้นเมื่อ 36 ปีมาแล้วให้มีบทบาทด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน ขณะที่องค์การพัฒนาชุมชนนั้นได้มีบทบาทดำเนินการจัดหาที่อยู่อาศัยในระดับราคาต่ำในลักษณะการสนับสนุนเป็นรายชุมชนแทนรายบุคคล

ในทางปฏิบัติที่แล้วมานั้น หน่วยงานเดิมต่างๆ เหล่านี้ รวมถึงหน่วยงานสนับสนุนด้านข้อมูลอื่นๆ ทุกหน่วยงานต่างมีบทบาทหน้าที่ชัดเจนของตนเองและปฏิบัติงานของตนเองได้ดีพอสมควร แต่อาจยังไม่ได้มีการเชื่อมประสาน (Integration) เท่าที่ควร ในการดำเนินนโยบายด้านที่อยู่อาศัยจึงไม่จำเป็นต้องจัดตั้งหน่วยงานใหม่ขึ้นมาเสริมอีกมากมายจนเกินความจำเป็น ซึ่งอาจทำให้การดำเนินงานล่าช้าออกไปอีก หรือไม่ควรรนำภารกิจที่หน่วยงานเดิมต้องปฏิบัติอยู่แล้วไปให้หน่วยงานใหม่เป็นผู้ปฏิบัติแทน เพราะจะทำให้เกิดภารกิจซ้ำซ้อนและยังทำให้การประสานงานยุ่งยากมากขึ้นไปอีก แต่ควรเน้นในการส่งเสริมการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานเดิมให้มีความร่วมมือซึ่งกันและกันมากขึ้น เช่น ให้การสนับสนุนการจัดทำข้อมูลที่จำเป็นโดยบังคับให้มีการจัดเก็บข้อมูลต่างๆ ของภาครัฐแต่ละหน่วยงานเป็นตัวชี้วัดความสำเร็จในการปฏิบัติงาน (KPI) และแก้ไขรูปแบบวิธีการจัดเก็บข้อมูลแบบเดิมที่ล้าสมัยในหลายหน่วยงานให้มีความทันสมัยและใช้เทคโนโลยีวิทยาการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น

นโยบายที่อยู่อาศัยยังต้องครบวงจรตั้งแต่ระดับล่างสุด คือการดูแลคนจรจัดไร้บ้าน ไปถึงระดับบนสุดคือที่อยู่อาศัยของผู้มีสินทรัพย์สุทธิสูงมาก (High Net-Worth) รวมถึงชาวต่างชาติที่มาซื้อทรัพย์สินในประเทศไทย และประชาชนในสถานะเศรษฐกิจสังคมระดับต่างๆ หลายช่วงชั้นที่อยู่ตรงกลาง