
15 ธันวาคม 2546

**วิกฤตีสงหาฯ ปี 40
เกิดจากความด้อย
ของวิชาชีพประเมิน?**

ตอนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์
ในปี 2540 นั้น มีกระแสหนึ่งบอกว่า
เป็นเพราะการประเมินที่ไม่มีคุณภาพ
มันคือความจริงหรือ
แต่จนบัดนี้ก็ยังไม่มีการควบคุมวิชาชีพนี้จริงจัง

ถ้าวิชาชีพนี้เป็นปัญหาจริง
ทำไมป่านนี้ 2549 แล้วก็ยังไม่มีการควบคุมที่ดี
หรือว่าตั้งใจเปิดช่องให้มีการโกงกินได้สะดวก

แต่ความจริงอีกอย่างหนึ่งก็คือ
ในหลาย ๆ กรณีของการที่สถาบันการเงิน “เจ๊ง”
กลับเป็นเพราะไม่มีการประเมินค่าด้วยซ้ำไป

ถ้ามีการประเมินค่าถูกต้อง
และแบงก์ปล่อยกู้ ณ 70-80% ของมูลค่า
แม้จะเกิดวิกฤตอย่างไร แบงก์ก็จะไม่ “เจ๊ง” แน่نون

วิกฤติเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ของไทยในปี 2540 ได้ผ่านมาเกือบสิบปีแล้ว และวันนี้สถานการณ์ดู “เฟื่องฟู” ขึ้นอีกหน จนกระทั่งหลายคนกลัวว่าจะเกิด “ฟองสบู่” ขึ้นอีก ความกลัวนี้อาจเป็นจริงในไม่ช้า หากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังร้อนแรงเช่นนี้ไปอีกระยะ (โชคดีที่ปี 2548 อสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเปิดลดลง ไม่เช่นนั้นก็คงร้อนแรงจน “พัง” อีกรอบ)

แต่ก่อนที่ “ฟองสบู่” ยุคใหม่จะ “แตก” อีกหน เราก็ควรมาทบทวนวิกฤติคราวที่แล้วเสียก่อน เพื่อว่าบทเรียนที่ชาติและประชาชนต้องจ่ายไปด้วยราคาอันแสนแพงนี้ จะไม่ “จ่ายฟรี” โดยขาดคนสนใจศึกษาเพื่อนำมาป้องกันปัญหาในอนาคต

วิชาชีพประเมินคือตัวปัญหาจริงหรือ

ประเด็นสำคัญอันหนึ่งในการทบทวนบทเรียนก็คือ “การประเมินค่าทรัพย์สินที่ไม่ได้มาตรฐาน ทำให้สถาบันการเงิน ‘เง็ง’ จริงหรือ?” บางท่านอาจว่าจริง โดยดูจากกรณี ธนาคารกรุงเทพ พาณิชยการ (BBC) แต่โดยข้อเท็จจริงแล้วคงไม่ใช่ ผู้รู้ต่างเห็นว่าในกรณีประเทศไทยนั้นปัญหาหลักอยู่ที่สถาบันการเงิน

“..fundamental weakness in the banking system operating under outdated regulatory rules and supervision - undercapitalization, insider lender, lack of disclosure, unsound practices... led to over-investment in real estate” (Mera and Renaud, 2000: 195).

“Close relationship were not limited to private companies and commercial banks. There were many links between

banks, finance companies, real estate developers and politicians” (Yap and Kirinpanu, 1999: 12)

ลำพังการปล่อยสินเชื่อเงินกู้รายย่อยโดยเฉพาะด้านที่อยู่อาศัย และอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ คงไม่ทำให้สถาบันการเงิน “เจ๊ง” ได้ง่าย ๆ เพราะทรัพย์สินเหล่านี้มักจะประเมินง่าย โอกาสผิดพลาดน้อย มูลหนี้โดยเฉลี่ยก็ต่ำ และที่สำคัญสถาบันการเงินก็จะให้สินเชื่อเพียง 70-80% ของราคาทรัพย์สินในแทบทุกกรณีอยู่แล้ว

กรณีที่ทำให้สถาบันการเงิน “เจ๊ง” คงเป็นในกรณีสินเชื่อรายใหญ่ ที่ประการแรก ให้สินเชื่อโดยไม่ได้ประเมิน ประการที่สองให้สินเชื่อก่อนแล้วจึงค่อยประเมิน (ซึ่งสายไปแล้ว) ประการที่สามประเมินโดยคนภายในโดยไม่ยึดหลักบรรษัทภิบาล ประการที่สี่ร่วมกับกับคู่ประเมินภายนอกที่ทุจริตและใช้จำนวนผู้ประเมินน้อยราย และประการที่ห้า ประเมินไปโดยไม่จริงจัง (โดยเฉพาะโครงการไฮเทคต่าง ๆ ที่มีมูลหนี้มหาศาล)

จากข้อมูลการโอนทรัพย์สินให้กับ บสท.ในช่วงปี 2544-2545 พบว่า มูลหนี้ 400,000 ล้านบาท เป็นของลูกหนี้เพียง 300 ราย และมูลหนี้ทั้งหมด 900,000 ล้านบาท เป็นของลูกหนี้เพียง 2,000 รายเท่านั้น แสดงว่าความเสียหายสำคัญ ๆ เกิดจากลูกหนี้รายใหญ่

ลองคิดดู หากทรัพย์สินเหล่านี้มีการประเมินค่ากันอย่างถูกต้องเป็นธรรมกันตั้งแต่แรก โอกาสแห่งความเสียหายย่อมแทบไม่มี ประเทศชาติก็คงไม่ต้องเสีย “ค่าโง่” ไปมากมายเช่นนี้

ทางแก้ “ปลอม” ที่ 1 - ว่าจ้างตามราคาจำ

ภายหลังเกิดวิกฤติการณ์ ในวงการประเมินค่าทรัพย์สินของ

เราได้แก้ไขอะไรไปบ้าง ทางแก้เหล่านี้ เป็นทางแก้ไขปัญหาหรือเป็น “ช่องทางทุจริต” อันแยบยลกันแน่

ทางแก้ประการแรกก็คือ การกำหนดให้มีการเปิดซองสอบ/ประกวดราคาว่าจ้างประเมินกันอย่างกว้างขวาง กรณีนี้ดูเหมือนเป็นการสร้างความโปร่งใส ให้เกิดการแข่งขันอย่างเสรี

แต่ในบางกรณี ที่มีผู้มุ่งหวังฉ้อฉล การเปิดซองเช่นนี้ก็เป็นการเปิดช่องให้เกิดทุจริตได้อย่างแยบยล เพราะมักจะพิจารณาจากราคาค่าจ้างขั้นต่ำเป็นเกณฑ์

ความจริง ในงานที่มีโอกาสทุจริตมูลค่ามหาศาล ผู้ชนะการประมูลงานบางส่วนอาจไม่ประสงค์จะได้ “ค่า fee” (หรือประสงค์จะเสนอค่าจ้างต่ำ ๆ เพื่อให้ได้งาน) แต่หวัง “ค่าพิน” (จากการประเมิน “ตามใจฉัน” มากกว่า)

การประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นบริการทางวิชาชีพที่คำนวณค่าจ้างตามค่าแรงขั้นต่ำไม่ได้ แต่เราก็คงเห็นว่า บางครั้งค่าจ้างต่ำมาก ต่ำจนไม่น่าจะสามารถทำงานได้ครบถ้วนตามหลักวิชา นี่จึงเป็นเหตุให้ต้องสงสัย

สิ่งที่พึงระวังก็คือ การเห็นปัญหาแต่ไม่ทักท้วง อาจถูกมองว่าเป็นการสมคบกันทุจริต!!

ทางแก้ “ปลอม” ที่สองคือการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ

ในช่วงที่ผ่านมา ทาง กสท. ได้มีคุณูปการสำคัญแก่วงการประเมินค่าทรัพย์สินประการหนึ่งก็คือ การจัดทำบัญชีรายชื่อบริษัทประเมิน “ที่ได้มาตรฐาน” เพื่อให้บริษัทมหาชนในตลาดหลักทรัพย์ได้เลือกใช้บริการ

การนี้ก็อาจดู “โปร่งใส” แต่ทำไมเราไม่คิดว่า คนที่จะทุจริตก็คง

ต้องมีความสามารถเหนือ “มาตรฐานขั้นต่ำ” ได้อยู่แล้ว

ความจริงแล้ว การสร้างพื้นฐานที่ดีและมั่นคง ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดมาตรฐานขั้นต่ำ การจัดการสอบผู้ประเมิน การจัดการศึกษาล้วนเป็นสิ่งดีต่อวงการ แต่ไม่ใช่ทางแก้ทุจริตโดยตรง

ถ้าเรามุ่งเน้นประเด็นรองเหล่านี้ เราก็อาจหลงประเด็นไปในการแก้ปัญหาทุจริตอย่างจริงจัง

คิดใหม่ ทำใหม่

การทุจริตไม่ได้เกิดขึ้นทุกรายเพราะคนส่วนใหญ่ในสังคมเป็นคนดี และการทุจริตที่สะท้อนฐานะของสถาบันการเงินก็มักเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ขนาดใหญ่ นี่จึงนำเรามาสู่ประเด็นที่มุ่ง “จับตา” เฉพาะกรณีมากกว่าการ “เหวี่ยงแห”

1. เราควรมี “คณะกรรมการจัดจ้างงานประเมินค่าทรัพย์สินรายใหญ่” โดยกำหนดให้ การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง (เช่น 500 ล้านบาทขึ้นไป) ของกิจการทั้งหลายในตลาดหลักทรัพย์ หรือสำหรับการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินใด ๆ จะต้องมีการว่าจ้างประเมิน โดยประการแรก ให้มีผู้ประเมินมากกว่า 1 ราย ประการที่สอง ให้คณะกรรมการเป็นผู้คัดเลือกบริษัทประเมิน โดยจับฉลากเลือกจากบัญชีรายชื่อบริษัทที่ได้มาตรฐาน ประการที่สาม ให้ผู้ประเมินไปปฏิบัติงานโดยห้ามระบุบริษัทในช่วงแรก เพื่อป้องกันการ lobby

จะเห็นได้ว่าที่ผ่านมา ผู้มีส่วนได้เสียเป็นผู้คัดเลือกและจัดจ้างบริษัทประเมินเอง โอกาสที่จะร่วม “ทุจริต” จึงย่อมมี แต่ถ้ามีคณะกรรมการจัดจ้างข้างต้น โอกาสดังกล่าวก็จะลดทอนลง

บางท่านอาจโต้แย้งว่า การว่าจ้างบริษัทประเมินมากกว่า 1 แห่งจะสิ้นเปลืองงบประมาณ ข้อนี้อาจต้องขอชี้แจงว่า ค่าจ้างประเมิน

ทรัพย์สินมูลค่า 500 ล้านบาท ค่าจ้างคงไม่เกิน 100,000 บาท หรือ 0.02% ของมูลค่า ซึ่งถ้าเทียบกับค่านายหน้าในการขาย 3% แล้วถือว่าเป็นเพียง 1 ใน 150 เท่าเลยทีเดียว

ตั้งสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

ในประเทศไทยมีสมาคมผู้ประเมินอยู่ 3 แห่ง แต่สมาคมก็ยังไม่เป็นสมาคม ไม่ว่าจะป็นสมาคมวิชาชีพ สมาคมการค้า ก็ต้องเอื้อประโยชน์สมาชิกเป็นหลัก นี่เองในวงการที่มีการพัฒนาที่ดี จึงต้องมีสภาเพื่อดูแลประโยชน์ของผู้บริโภคและสังคม

ในวงการวิศวกรและสถาปนิก แม้มีวิศวกรรมสถานฯ และสมาคมสถาปนิกฯ หรือสถาปนิก ซึ่งเป็นถึงสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์ ก็ยังต้องมีสภาวิศวกร สภาสถาปนิกไว้เพื่อดูแลประโยชน์ของมหาชน

ความจริงเราควรมีสภาผู้ประเมินมานานแล้ว การที่ไม่มีเสียก็แสดงถึงความไม่เอาจริงเอาจัง การขาดนโยบายที่แน่ชัด ที่รู้แท้ ที่จริงใจของรัฐหรือไม่

การเผยแพร่ข้อมูลซื้อขายของกรมที่ดิน

ความเข้าใจผิดประการหนึ่งของวงการอสังหาริมทรัพย์ก็คือราคาที่แจ้งจดทะเบียนซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดินนั้น เป็นราคาที่แจ้งเท็จต่ำกว่าความเป็นจริง แต่การณกลับเป็นดังตรงกันข้าม ดังนั้นราคาซื้อขายทรัพย์สินเหล่านี้จึงมีประโยชน์อย่างยิ่งในฐานะ “แปลงเปรียบเทียบ”

สมควรอย่างยิ่ง ที่จะเผยแพร่ข้อมูลเหล่านี้ เพื่อผู้ซื้อจะได้มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจ ผู้ประกอบการพัฒนาที่ดิน จะได้เห็นความนิยมของผู้ซื้อบ้าน รัฐบาลจะเห็นภาวะตลาดที่ทันสมัยเพื่อกำหนดนโยบายที่สอดคล้องกับความเป็นจริง

บางท่านอาจแย้งอีกว่า ดิตปัญหาเรื่องที่เป็นข้อมูลส่วนตัว อันนี้อาจต้องแก้กฎหมายให้ถือเป็นข้อมูลที่ควรเปิดเผยได้ เพื่อป้องกันการฟอกเงิน แต่ถึงแม้ขณะนี้ยังไม่ได้แก้กฎหมาย เราก็เผยแพร่ข้อมูลได้ โดยเพียงไม่เปิดเผยชื่อผู้ซื้อ ผู้ขาย บอกรายได้ที่ตั้ง ทำเล ประเภทบ้าน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวิเคราะห์ของผู้เกี่ยวข้อง ก็เป็นประโยชน์มหาศาลแล้ว

การทำอย่างนี้ แทบไม่ต้องเสี่ยงงบประมาณมากมายอะไรเลย และสมควรทำมานานแล้ว แต่ก็ไม่ได้ทำเสียที

สรุป

ทำ 3 อย่างนี้คือ “ตั้งคณะกรรมการจัดจ้างงานประเมินค่าทรัพย์สินรายใหญ่”, “ตั้งสภาผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน” และ “เผยแพร่ข้อมูลซื้อขายของกรมที่ดิน” ก็จะทำให้วงการประเมินค่าทรัพย์สินมีมาตรฐานยิ่งขึ้น ช่วยเกื้อหนุนการอำนวยการซื้อขายสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทำให้เกิดความโปร่งใสในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยิ่งขึ้น ทำให้ประเทศชาติและประชาชนได้รับการคุ้มครองและได้ประโยชน์มากขึ้น และทำให้แผ่นดินไทยสูงขึ้น

อ้างอิง

Mera and Renaud (ed.) (2000). Asia's Financia Crisis and the Role of Real Estate. New York: M.E. Sharp, p.195.

Yap and Kirinpanu. Crisis in Thailand: Only the Sky Was the Limit. AIT: UEM-Asia Occassional Paper No.43., p.12.

ตีพิมพ์ครั้งแรก

รายงานสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2546 และแนวโน้ม ปี 2547

ประจำปี 2546 วารสารบ้านและเงิน สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (หน้า 88-91)