

Shared Ownership Scheme ทางเลือกใหม่ เพื่อการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย



โดย... **สุษมากรณ์ งามกักดิ์**

ผู้อำนวยการกองพัฒนาเมืองและจัดรูปที่ดินเชิงพัฒนาพื้นที่
ฝ่ายการฟื้นฟูและพัฒนาเมือง การเกษตรแห่งชาติ

การเงินที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยประเทศไทย ในปัจจุบัน

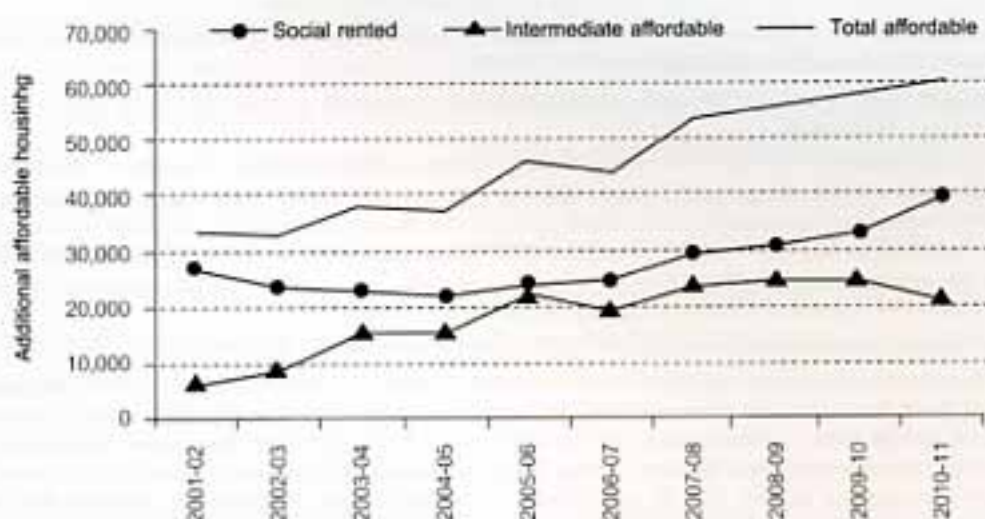
ปัจจุบัน การเงินเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในประเทศไทยจำกัดอยู่เพียงไม่กี่รูปแบบ ไม่ว่าจะเป็นการเช่า หรือ การจกจ่ายร่วมกับสถาบันการเงิน ธนาคาร สหกรณ์ ออมทรัพย์ เพื่อกู้เงินมาซื้อที่อยู่อาศัย หรือการเช่าซื้อกับการเคหะแห่งชาติ ซึ่งมีส่วนสำคัญที่ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงที่อยู่อาศัย ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา รัฐบาลมีนโยบายให้การเคหะแห่งชาติก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาต่ำ (Low Cost Housing) ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยภายใต้โครงการบ้านเอื้ออาทร แม้ที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะมีราคาค่อนข้างถูกเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยรูปแบบเดียวกันในตลาด แต่ด้วยนโยบายการเงินที่อยู่อาศัยที่ให้ผู้มีรายได้น้อยจกจ่ายของและผ่อนชำระค่าที่อยู่อาศัยกับธนาคารหรือสถาบันการเงินที่มีกระบวนการให้สินเชื่อที่ซับซ้อนเฉพาะช่วงต้น ก็ทำให้ผู้มีรายได้น้อยหลายรายต้องประสบปัญหาการขาด

การผ่อนชำระ ไม่สามารถรักษาที่อยู่อาศัยนั้นไว้ได้ นอกจากนั้น มีผู้มีรายได้น้อยเป็นจำนวนมากที่ไม่ผ่านการพิจารณาจากธนาคารเนื่องจากวงเงินการกู้สูงเกินร้อยละร้อยของมูลค่าที่อยู่อาศัย (390,000 บาท/หน่วย ณ ปี 2546) ซึ่งเกินกำลังความสามารถในการผ่อนชำระ ทำให้ทางเลือกในการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเหล่านี้มีเพียงการเช่าที่อยู่อาศัยเท่านั้น และแม้การเคหะแห่งชาติจะได้นำการเช่าซื้อ (Hire-purchase) กลับมาใช้ แต่ระบบการเงินนี้ก็มีความเสี่ยงต่อผู้ที่ผู้มีรายได้น้อยต้องรับภาระสูงกว่าการกู้จากธนาคารหรือสถาบันการเงินทั่วไป เนื่องจากการเคหะชาติมีต้นทุนการเงินของเงินกู้ดังกล่าว ถึงอย่างนั้น การเช่าซื้อก็เป็นระบบการเงินที่ช่วยผู้มีรายได้น้อยให้เข้าถึงที่อยู่อาศัย แต่รัฐบาลมีนโยบายและทางเลือกอื่นที่ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากกว่านี้หรือไม่

Shared Ownership Scheme ระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษาประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษมีนโยบายชัดเจนในการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางโดยผ่านหน่วยงานที่สำคัญคือ Home and Communities Agency ซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการกำกับดูแลการจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้ (Affordable Housing) และ Tenant Service Authority ที่คอยดูแลสิทธิของผู้เช่าบ้านทั้งของรัฐและเอกชนที่เข้าร่วมโครงการ และเนื่องจากในปัจจุบัน ราคาที่อยู่อาศัยในอังกฤษมีราคาสูงกว่ารายได้ประมาณ 10 เท่า ทำให้การเข้าถึงที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยและปานกลางยากมากขึ้น รัฐบาลจึงพยายามสร้างกลไกทางการเงินที่เอื้อให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้โดยเท่าเทียมกัน รวมถึงพยายามสร้างหรือจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยรับภาระได้ (Affordable housing) เข้าสู่ตลาดที่อยู่อาศัยให้มากขึ้น โดยตั้งแต่ปี 2001 เป็นต้น มารัฐบาลพยายามใช้กลไกต่างๆ เพื่อจัดให้มีที่อยู่อาศัยที่สามารถรับภาระได้ ออกสู่ตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง นอกจากที่อยู่อาศัยประเภทเช่า (Social Rent) ที่รัฐบาลจัดให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้แล้ว รัฐบาลได้จัดให้มี

แบบภูมิที่ 1 Trends in the gross supply of affordable housing, England, 2001-02 to 2010-11



ตารางที่ 1

Trends in the gross supply of affordable housing by type of scheme, England, 2001-02 to 2010-11^{1, 7, 8}

England	2001-02	2002-03	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09 ⁶	2009-10	2010-11 ⁶
Social Rent, of which:	26,810	23,960	22,660	21,670	23,636	24,670	29,640	30,900	33,210	39,170
Homes and Communities	17,510	16,590	16,600	16,560	17,400	18,180	21,700	23,420	27,270	30,780
Homes and Communities	8,140	6,420	4,290	2,610	2,410	2,360	3,390	2,900	2,650	3,200
Other Homes and	-	-	-	870	920	950	660	490	130	250
Local authorities	60	200	190	100	300	250	310	490	370	2,800
of which HCA grant	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,820
Section 106 (nil grant)	1,070	720	1,580	1,530	2,550	2,750	3,450	3,430	2,140	1,900
of which, reported on	-	-	-	270	960	900	1,450	1,030	620	510
Private Finance Initiative ⁵	40	30	-	10	60	180	140	170	650	210
Intermediate Affordable Housing²	6,210	8,970	15,410	15,800	22,350	19,630	23,530	24,600	24,800	21,460
Intermediate Rent, of which:			280	1,510	1,680	1,200	1,110	1,710	2,560	4,520
Homes and Communities	-	-	260	680	1,370	1,110	1,060	1,690	1,910	2,380
Homes and Communities	-	-	30	830	310	90	60	20	650	2,140
Low Cost Home Ownership, of which:	6,210	8,970	15,120	14,280	20,680	18,430	22,420	22,900	2,240	16,940
Homes and Communities	2,040	2,330	3,710	5,570	7,570	9,240	12,550	11,490	14,170	13,980
Homes and Communities	2,270	4,550	8,850	5,800	7,710	3,050	3,510	6,640	5,640	450
Other Homes and	-	-	-	-	490	570	130	40	-	-
Section 106 (nil grant)	1,080	1,250	1,550	1,900	3,810	4,440	4,910	3,440	1,590	1,570
of which, reported on	-	-	-	430	1,170	1,260	2,180	1,150	740	560
Assisted Purchase	840	830	1,010	1,020	1,100	1,130	1,320	1,290	850	940
All affordable¹	33,020	32,920	38,070	37,470	45,980	44,300	53,180	55,500	58,010	60,630

¹ Affordable housing is the sum of social rent, intermediate rent and low cost home ownership.

² Intermediate affordable housing is the sum of intermediate rent and low cost home ownership. Mortgage Rescue Scheme has been included under Intermediate Rent Acquisitions.

³ Units funded through the HCA, primarily the Local Authority New Build programme as announced in the Housing Stimulus Programme in the April 2009 budget.

⁴ Section 106 nil grant completions are from the Housing Strategy Statistical Appendix (HSSA) returns and the Homes and Communities Agency Investment Management System (IMS). Some Section 106 nil grant completions are included in both data sources and an adjustment has been made for double counting. The Section 106 nil grant completions recorded on IMS are excluded from the Homes and Communities Agency new build figures elsewhere in the table. The line 'of which, reported on IMS' shows the total number of S106 nil grant units reported on IMS. This is different to that presented in previous releases which showed the number on IMS after excluding the overlap with HSSA.

⁵ Private Finance Initiative figures are mostly new build but may include a small number of acquisitions.

⁶ "Other Homes and Communities Agency schemes" include Homeless Capital Improvement Programme, Safer Communities, Recycled Capital Grant Funds, Disposal Proceeds Fund, and some remodelled units. The Homeless Capital Improvement Programme figures include some refurbishments as well as new builds, and the majority of these figures will be units but a small number of bedspaces are included. Recycled Capital Grant Fund figures and Disposal Proceeds Fund figures cannot be broken down below national level for 2005-06 and 2006-07, so the sum of regional figures may not equal the England figure. The remodelled units are for supported housing up to 2007-08, and general needs for 2008-09 onwards.

⁷ Assisted Purchase Schemes include instances where a social rent dwelling has been purchased through the Cash Incentive Scheme, Voluntary Purchase Grant, Right to Acquire and Social HomeBuy scheme. Completions under the First Time Buyers Initiative and London Wide Initiative scheme have been moved to the HCA (new build) line for the 2010/11 release.

ที่อยู่อาศัยราคาต่ำ (Low Cost Housing) สำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างน้อยที่สามารถเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินต่างๆ ในระดับที่แตกต่างกัน

ในปี 2010-2011 มีที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยและปานกลางถูกสร้างประมาณ 60,630 หน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่มากที่สุดตั้งแต่ปี 1995-1996 ในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยจำนวน 39,170 หน่วย และเป็นที่อยู่อาศัยทั้งประเภทเช่าและขายสำหรับผู้มีรายได้น้อยปานกลางจำนวน 21,460 หน่วย อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่รัฐจัดหาในปี 2010-2011 นั้น จำนวน 53,380 หน่วย เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 88 ของที่อยู่อาศัยราคาที่อยู่อาศัยสามารถรับภาระได้ (Affordable Home) ที่มีในปีดังกล่าวและเพิ่มมากขึ้นกว่าปีก่อนถึงร้อยละ 7

Affordable Home Ownership ในอังกฤษนั้น อยู่ภายใต้แบรนด์ HomeBuy (ยกเว้นในเขต London ที่เรียกว่า FIRST STEPS) ซึ่งบริหารจัดการโดย HomeBuy Agent ซึ่งเป็นหน่วยงานภาคเอกชนที่รัฐมอบหมายให้จัดการ Affordable Home ที่อยู่อาศัยเหล่านี้แบ่งเป็น 2 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ "Shared Ownership" (part-buy, part-rent) หรือ New Built HomeBuy (FIRST STEPS Shared Ownership ใน London) และ "Equity Loan" หรือ HomeBuy Direct (FIRST STEPS Equity Loan ใน London) ซึ่งเป็นรูปแบบทางการเงินที่ออกแบบสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่มีความสามารถทางการเงินที่แตกต่างกัน

Equity Loan เป็นรูปแบบทางการเงินที่รัฐและผู้สร้างที่อยู่อาศัย (Homebuilder) ออกเงินค่าค่าน้ำหนักให้แก่ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยก่อนประมาณ 20 เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าที่อยู่อาศัย (โดยเป็นการสมทบฝ่ายละ 50 เปอร์เซ็นต์) และผู้ซื้ออาศัยสมทบเงินความมีอีกอย่างน้อย 5-10 เปอร์เซ็นต์ ส่วนที่เหลือประมาณ 70-75 เปอร์เซ็นต์ เป็นการกู้เงินจากธนาคารและสถาบันการเงินมาชำระแก่ผู้สร้างที่อยู่อาศัย โดยเงินส่วนที่รัฐและผู้สร้างที่อยู่อาศัยออกให้ นั้น จะปลอดภาระผ่อนทั้งต้นและดอกเบี้ยเป็นเวลา 5 ปี โดยผู้ซื้อต้องชำระคืนเงินดังกล่าวแก่รัฐและ Homebuilder ในปีที่ 6 เป็นต้นไป เมื่อผู้ซื้อได้บ้านแล้ว และต้องการจะขาย ต้องมีการประเมินราคาบ้าน ณ ขณะนั้น และเมื่อขายบ้านได้แล้ว ต้องจ่ายเงินคืนแก่ภาครัฐเป็นจำนวนเท่ากับร้อยละของ Equity Loan ที่ได้รับ รูปแบบนี้จึงเหมาะกับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่มีกำลังและความสามารถทางการเงินระดับหนึ่ง แต่สำหรับผู้มีรายได้น้อยกลุ่มที่มีกำลังสูงกว่าการเช่า แต่ก็ยังไม่สามารถผ่านเกณฑ์ธนาคารเพื่อซื้อได้ร้อยละ 70-80 ของมูลค่าบ้านเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้น รัฐมีรูปแบบทางการเงินที่เรียกว่า Shared Ownership Scheme เพื่อรองรับความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยกลุ่มนี้ Shared Ownership Scheme นี้ถูกนำมาใช้ตั้งแต่ช่วงต้นทศวรรษที่ 1980 ซึ่งจะใช้กับเฉพาะที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (New Built) ของรัฐเท่านั้น ไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือห้องชุด รูปแบบทางการเงินนี้ถูกนำไปใช้อย่างแพร่หลายทั่วประเทศผ่านการบริหารจัดการของ HomeBuy Agent โดยกลุ่มเป้าหมายหลัก ได้แก่ ผู้เช่าบ้านของรัฐ ข้าราชการ โดยเฉพาะทหาร ตำรวจ พยาบาล ครู ฯลฯ ที่เป็นกลุ่ม Key Workers และผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหลังแรกที่มีรายได้น้อยไม่เกิน 60,000 ปอนด์ ที่ไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในตลาดได้ โดยกลุ่มหลังนี้ต้องลงทะเบียนและผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติจาก HomeBuy Agent ก่อนว่ามีรายได้น้อยเกินที่กำหนดและไม่สามารถซื้อบ้านที่เหมาะสมจากตลาดได้จริง จึงจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยที่อยู่ภายใต้การเงินแบบ Shared Ownership โดยผ่านบริษัทเอกชนที่เป็นนายหน้าได้ จากตารางที่ 2 จะเห็นว่า New Built HomeBuy ซึ่งก็คือที่อยู่อาศัยที่ขายภายใต้การเงินแบบ Shared Ownership มีสัดส่วนถึงร้อยละ 51 ของที่อยู่อาศัยราคาถูกที่สร้างในปี 2010-2011

* The regional totals are aggregates of local authority figures calculated on the basis of the local authority in which the units are located. This occasionally differs from the local authority providing funding.

* Figures shown represent our best estimate and may be subject to revisions. The figures have been rounded to the nearest 10 and therefore totals may not sum due to rounding.

ตารางที่ 2 Low Cost Home Ownership completions, by product⁴, England, 2003-04 to 2010-11

	2003-04	2004-05	2005-06	2006-07	2007-08	2008-09 ^R	2009-10 ^P	2010-11 ^P
Product	15,120	14,280	20,680	18,430	22,420	22,900	22,240	16,940
Open Market HomeBuy	2,550	5,140	7,360	2,510	2,880	6,220	5,350	140
New Build Home Buy ¹	3,620	5,860	6,700	10,960	14,880	11,820	9,110	8,660
Home Buy Direct	-	-	-	-	-	-	5,070	5,720
Social Home Buy	-	-	-	50	160	100	80	110
Section 106 nil grant ²	1,550	1,470	2,640	3,160	2,730	2,290	850	1,010
Other ³	7,410	1,810	1,960	1,760	1,780	2,470	1,780	1,280

1. New Build HomeBuy completions include Rent to HomeBuy.

2. Section 106 figures exclude S106 nil grant completions recorded in HCA IMS data.

3. Other includes Assisted Purchase Schemes and other grant funded schemes not specified above.

4. Figures shown represent our best estimate and may be subject to revisions. The figures have been rounded to the nearest 10 and therefore totals may not sum due to rounding.

R Revised, P Provisional.

".." not applicable.

Source: Homes and Communities Agency

กลไกของรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership

ภายใต้รูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership นี้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยร่วมกับหน่วยงานที่จัดให้มีที่อยู่อาศัย (Housing Association) ผู้ซื้อบ้านจะต้องจ่ายค่าเช่าบ้านให้แก่ Housing Association และจ่ายค่าผ่อนชำระบ้านในส่วนที่เหลือให้แก่ธนาคาร หรือแหล่งเงินที่ให้กู้ ผู้ซื้อสามารถซื้อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยหรืออาจเรียกว่าหุ้น (Share) จากหน่วยงานที่จัดให้มีที่อยู่อาศัยของรัฐ (Housing Association) ได้ โดยสามารถซื้อหุ้นได้ตั้งแต่ร้อยละ 25 ไปจนถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ต้องการ เงินในส่วนนี้มาจาก การที่ผู้มีรายได้น้อยกู้เงินมาจากธนาคารหรือสถาบันการเงินหรืออาจเป็นเงินเก็บของครอบครัว ในส่วนของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่เหลือ ซึ่งจะยังเป็นกรรมสิทธิ์ของ Housing Association นั้น ผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายในรูปของค่าเช่า (Discounted rent) โดยค่าเช่านี้คิดไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่เหลือ เช่น หากสมมติว่าโครงการบ้านเอื้ออาทรที่มีมูลค่า 390,000 บาท มาคำนวณ หากผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนข้างต่ำสามารถผ่านเกณฑ์ธนาคารโดยสามารถกู้เงินได้ 25 เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าบ้านคือประมาณ 97,500 บาท โดยผ่อนชำระกับธนาคารระยะเวลา 20 ปี ดอกเบี้ยปกติ ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.25 นั้น ผู้อยู่อาศัยต้องชำระในส่วนนี้ประมาณเดือนละ 900 บาท

มูลค่าบ้านส่วนที่เหลืออีก 292,500 บาทนั้น ผู้ซื้อก็จ่ายเป็นค่าเช่าประมาณ 732 บาทต่อเดือน รวมแล้วเป็นการจ่ายค่าที่อยู่อาศัยประมาณ 1,632 บาท ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยสามารถย้ายเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยได้และมีความเป็นเจ้าของตามปกติ ในทางกลับกัน หากเป็นการกู้ซื้อบ้านตามระบบปกติที่มีในปัจจุบัน ผู้มีรายได้น้อยต้องผ่อนชำระค่างานต่อเดือนภายใต้เงื่อนไขเดียวกันประมาณ 3,400 บาท ซึ่งทำให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำจำนวนหนึ่งต้องหลุดจากระบบและเช่าไม่ถึงที่อยู่อาศัย

ในกรณีของ Shared Ownership หากผู้อยู่อาศัยมีกำลังความสามารถทางการเงินเพิ่มขึ้น ก็สามารถเพิ่มสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบ้านนั้นๆ ด้วยการซื้อหุ้นเพิ่มขึ้นในอัตราขั้นต่ำร้อยละ 10 ของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่จะต้องถูกประเมินมูลค่าในขณะนั้นๆ ได้จนมีกรรมสิทธิ์ครบถ้วน หาก ณ ขณะนั้น บ้านมีราคาที่ปรับเพิ่มขึ้น ผู้ซื้อก็ต้องชำระเงินเพื่อ

ซื้อกรรมสิทธิ์ตามร้อยละที่ต้องการของมูลค่าดังกล่าว การซื้อกรรมสิทธิ์เพิ่มความเป็นเจ้าของนี้เรียกว่า Staircasing อย่างไรก็ตามหากผู้อยู่อาศัยต้องย้ายงานและต้องเปลี่ยนที่อยู่อาศัย ก็สามารถขายหุ้นของบ้านคืนให้แก่ Housing Association ได้ โดยต้องมีการประเมินมูลค่าบ้าน ณ เวลานั้นเช่นกัน หากบ้านมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ผู้อยู่อาศัยก็จะได้รับเงินกลับคืนเพิ่มมากขึ้นเช่นกัน แต่ในทางกลับกันหากที่อยู่อาศัยมีมูลค่าลดลง ผู้อยู่อาศัยก็ได้รับเงินคืนในจำนวนน้อยลงเช่นกัน โดยสัญญาการซื้อบ้านกับ Housing Association ภายใต้ Shared Ownership Scheme นี้จะเป็นในรูปแบบ Leasehold ซึ่งมีระยะเวลาประมาณ 99 ปี โดยผู้อยู่อาศัยสามารถอาศัยอยู่ในบ้านหรือห้องชุดนั้นๆ โดยมีความเป็นเจ้าของและความรับผิดชอบต่อที่อยู่อาศัยนั้นๆ เสมือนเป็นเจ้าของเต็มที และมีเวลา 99 ปีในการซื้อสัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจนครบ และในบางพื้นที่ สัญญาอาจมีอายุถึง 125 ปี อย่างไรก็ตามที่ผ่านมาส่วนใหญ่ผู้อยู่อาศัยก็สามารถซื้อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในระยะเวลาไม่นานนัก

ในบางครั้ง ผู้อยู่อาศัยประสบปัญหาทางการเงิน ไม่สามารถผ่อนชำระกับธนาคารได้ ก็อาจต้องลดระดับความเป็นเจ้าของลงจนอาจเหลือสถานะการเป็นผู้เช่าและหากสถานะทางการเงินกลับสู่ภาวะปกติก็สามารถขอกู้เพื่อมาซื้อกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้นได้เช่นเดิม รูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership นี้ถือได้ว่าเป็นความช่วยเหลือจากรัฐที่ต้องการกระตุ้นให้ผู้เช่าบ้านของรัฐหรือผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างน้อย เริ่มต้นการออมและมีความหวังในการไต่บันไดที่อยู่อาศัย (Housing Ladder) จากผู้เช่าขึ้นไปเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยสมบูรณ์แบบ มีคจากบันไดที่อยู่อาศัยที่ประเทศไทยมีในปัจจุบันคือ หากไม่

เป็นผู้เช่าบ้านของรัฐหรือเอกชนก็เป็นเจ้าของบ้านจากการซื้อเต็มรูปแบบเท่านั้น ซึ่งทำให้คนจำนวนมากไม่มีความหวังในการออมหรือทำให้การไต่บันไดที่อยู่อาศัยเป็นไปด้วยความลำบาก สำหรับที่อยู่อาศัยที่ผู้อยู่อาศัยไม่สามารถรักษาความเป็นเจ้าของได้ แม้ใช้รูปแบบทางการเงินแบบ Shared Ownership หน่วยงานรัฐจะนำกลับมาขายใหม่ (Resale) ให้แก่ผู้ที่ต้องการ แต่เป็นการขายผ่าน HomeBuy Agent เท่านั้น (FIRST STEPS Resales ใน London) เพื่อให้เงินจุดหนุนของรัฐนั้นยังคงตกอยู่กับกลุ่มผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนข้างน้อยเช่นเดิม

ภาพที่ 2

ตัวอย่างที่อยู่อาศัยที่ประกาศขายภายใต้การเป็นแบบ Shared Ownership ในอังกฤษ ประกาศในบริษัทนายหน้าแห่งหนึ่ง



ทั้งนี้ ในการซื้อที่อยู่อาศัยภายใต้รูปแบบ Shared Ownership นี้ ผู้ซื้อต้องมีเงินออมสำหรับค่าธรรมเนียมต่างๆ เช่น ค่าภาษี แสตนบี ค่าดำเนินการจัดทำเอกสารทางกฎหมาย ประมาณ 3,000-4,000 ปอนด์ แต่สำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลางค่อนข้างน้อยที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยของตนเอง แต่ยังไม่มียอดเงินออมเพื่อการดังกล่าว สามารถเช่าอยู่ในที่อยู่อาศัยที่ต้องการ ภายใต้โปรแกรม Rent to HomeBuy ได้ โดยเช่าอยู่อาศัยในลักษณะผู้เช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี ระหว่างนี้ก็สามารถขอเงินเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยได้ หลังจากครบสัญญาเช่าก็ดำเนินการเปลี่ยนเป็นสัญญา Leasehold ภายใต้รูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership จึงอาจกล่าวได้ว่า รูปแบบการเงินนี้เป็นบันไดรั้งกลางระหว่างการเช่าและการซื้อที่สามารถช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างน้อยเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้

ภาพที่ 3

ครอบครัวของ Jay และ Susi ย้ายบ้านภายใต้การเงินแบบ Shared Ownership ใน Northampton



ผลจากการดำเนินโครงการที่ผ่านมา

กว่า 30 ปี ที่มีการนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้ในประเทศอังกฤษ ได้ช่วยผู้มีรายได้น้อยจำนวนมากให้เข้าถึงที่อยู่อาศัย จนถึงปัจจุบัน มีผู้มีรายได้น้อยกว่า 170,000 ครอบครัวที่เข้าถึงที่อยู่อาศัยด้วยความช่วยเหลือจากรัฐภายใต้รูปแบบทางการเงินนี้ และจนถึงปัจจุบันมีครัวเรือน 43,000 ครัวเรือนที่สามารถซื้อกรรมสิทธิ์ที่ละน้อย (staircasing) จนสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้เต็มกรรมสิทธิ์แล้ว ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 25 ของผู้ที่ซื้อบ้านภายใต้รูปแบบการเงินนี้ โดยจากการสำรวจพบว่า รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยภายใต้รูปแบบการเงินนี้ อยู่ที่ประมาณ 25,680 ปอนด์ต่อเดือน ขณะที่รายได้เฉลี่ยของครัวเรือนที่ซื้อที่อยู่อาศัยภายใต้การเงินแบบ Shared Equity อยู่ที่ประมาณ 30,355 ปอนด์ต่อเดือน และอายุเฉลี่ยของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแบบ Shared Ownership อยู่ที่ประมาณ 32 ปี ขณะที่อายุเฉลี่ยของผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยแบบ Equity Loan อยู่ที่ 37 ปี ซึ่งแสดงให้เห็นว่ารูปแบบการเงินนี้ช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น

การนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้ส่งผลด้านสังคมและความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยอย่างมาก ในปี 2008/2009 ประชาชนจำนวน 2,979 ครัวเรือน ย้ายออกจากบ้านเช่าของรัฐเพื่อมาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง นอกจากนี้ ประชาชนจำนวน 14,700 ครัวเรือนที่ลงทะเบียนรอที่อยู่อาศัยประเภทเช่าของรัฐ ก็เปลี่ยนมาเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยของตนเองภายใต้รูปแบบ Shared Ownership ซึ่งทำให้รัฐสามารถนำบ้านเช่าไปให้ความช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยกลุ่มที่ไม่มีกำลังซื้อต่อไป เป็นการประหยัดงบประมาณในการก่อสร้างบ้านเช่าใหม่ ขณะที่ประมาณ 44 เปอร์เซ็นต์ของผู้ซื้อบ้านแบบ Shared Ownership มีรายได้น้อยกว่า 25,000 ปอนด์ต่อเดือน และประมาณ

1 ใน 4 มีรายได้น้อยกว่า 20,000 ปอนด์ต่อเดือน อัตราการคืนบ้านในปีดังกล่าวอยู่ที่ประมาณ 0.38 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งลดลงจากปีก่อนหน้า และเมื่อเปรียบเทียบการอุดหนุนจากรัฐแล้ว ที่อยู่อาศัยภายใต้ Shared Ownership Scheme ใช้เงินอุดหนุนจากรัฐต่อหลัง ประมาณ 26,900 ปอนด์ ขณะที่ที่อยู่อาศัยภายใต้ Equity Loan ใช้เงินอุดหนุนหลังละ 44,250 ปอนด์ กล่าวได้ว่า Shared Ownership Scheme เป็นทางเลือกสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางที่เดือดร้อนด้านการเงินในสัดส่วนที่สูงได้และเป็นผู้ที่ไม่อยู่ใน Priority List สำหรับบ้านเช่าของรัฐ และนอกจากนั้น ยังเป็นทางเลือกที่ดีในการเชื่อให้ผู้สูงอายุและคนพิการเข้าถึงที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ ในปี 2010 มีประชาชนประมาณ 80,000 ครัวเรือนที่แจ้งความจำนงกับ Home Buy Agent จำนวน 15 แห่ง เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยภายใต้รูปแบบการเงินนี้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางเหล่านี้มีความต้องการไต่บันไดที่อยู่อาศัยจากผู้เช่าเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง

การนำการเงินแบบ Shared Ownership Scheme มาใช้ในประเทศไทย

การเคหะแห่งชาติให้ความสนใจรูปแบบสวัสดิการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางในประเทศอังกฤษ และได้ร่วมกับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตในการศึกษาความเป็นไปได้ในการนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้กับโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

ประเทศไทย การศึกษาได้แบ่งออกเป็น การศึกษาเอกสาร การสัมภาษณ์ผู้ทรงคุณวุฒิ (ผู้บริหารจากภาครัฐและเอกชน และผู้บริหารของการเคหะแห่งชาติ) การสำรวจความเห็นกลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ กลุ่มประชาชนทั่วไป กลุ่มผู้อาศัยอยู่ในอาคารเช่าและเคหะชุมชน โครงการบ้านเอื้ออาทร และโครงการของภาคเอกชน จำนวน 800 ตัวอย่าง รวมทั้งกลุ่มผู้บริหาร เจ้าหน้าที่ สืบเชื้อของธนาคาร และนักวิชาการ การสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างที่สอดคล้องกับนโยบายการเพิ่มโอกาสที่อยู่อาศัยใน 4 อาชีพหลัก ได้แก่ ครู ทหาร ตำรวจ และพยาบาล ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีความสนใจที่จะต้องการที่อยู่อาศัย ตามเขตพื้นที่ต่างๆ โดยใช้ฐานของรายได้เป็นเกณฑ์ในการแบ่ง (เน้นเฉพาะเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลเท่านั้น)

ผลจากการศึกษาทัศนคติต่อการนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้พบว่า เรื่องนี้เป็นเรื่องใหม่แต่น่าจะตอบสนองและเชื่อให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ดี ดังเช่นในกลุ่มประชาชนทั่วไปพบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่แสดงความคิดเห็นว่าไม่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยเริ่มแรกจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับหน่วยงานอื่น แต่กลับเห็นด้วยกับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง ที่เหลือเช่าโดยจ่ายค่าเช่ารายเดือน และเมื่อมีรายได้เพิ่มจะขอซื้อความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้น จนในที่สุดเป็นเจ้าของทั้งหมด โดยต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราส่วนที่ซื้ออย่างต่ำ 55% และจะซื้อความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากในส่วนของเช่าจนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ 100% ในเวลา 10 ปี นอกจากนี้ ยังมีความคิดเห็นว่า หน่วยงานที่ดูแลในส่วนที่เช่าควรจะเป็นการเคหะแห่งชาติ ทั้งนี้ กลุ่มนี้มีความสามารถจ่ายค่างวดแก่สถาบันการเงินและจ่ายค่าเช่ากับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เดือนละ 1,001-2,000 บาท

และมีทัศนคติว่า ถึงแม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยมีกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ก็จะสามารถบำรุงรักษาเหมือนเป็นเจ้าของผู้เดียว

สำหรับกลุ่มครู ทหาร ตำรวจ และพยาบาล ก็พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่แสดงความคิดเห็นว่าไม่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยเริ่มแรกจะมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับหน่วยงานอื่นเช่นกัน แต่กลับเห็นด้วยกับการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่ง เช่าส่วนหนึ่งเช่นกัน และเมื่อมีรายได้เพิ่ม จะขอซื้อความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้น จนในที่สุด เป็นเจ้าของทั้งหมด โดยมีความสามารถในการจ่ายค่างวดและค่าเช่าต่อเดือน ประมาณ 3,001-6,000 บาท และถึงแม้ไม่ได้เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยมีกรรมสิทธิ์ทั้งหมดก็จะดูแลบำรุงรักษาเหมือนเป็นเจ้าของผู้เดียวเช่นกัน นอกจากนี้ กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ต้องการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยโดยมีอัตราส่วนที่ซื้ออย่างต่ำ 25% และจะซื้อความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากในส่วนของเช่าภายใน 10 ปี หน่วยงานที่ดูแลในส่วนที่เช่าควรจะเป็นการเคหะแห่งชาติ จากผลการสำรวจแสดงให้เห็นว่า หากมีการทำความเข้าใจกับกลุ่มเป้าหมายทั้งสองกลุ่ม รูปแบบการเงินนี้ก็จะสามารถเป็นที่ยอมรับได้

ในส่วนทัศนคติของเจ้าหน้าที่สถาบันการเงินต่อการนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้นั้น กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เห็นด้วยกับรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership โดยมีความคิดเห็นว่า ส่วนที่กู้มาซื้อ ควรมีอัตราส่วนที่ซื้ออย่างต่ำ 55% และผู้เช่าควรจะซื้อความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นในส่วนที่เช่าอยู่ภายในเวลา 10 ปี นอกจากนี้ ยังไม่เห็นด้วยที่ให้ธนาคาร/สหกรณ์ เป็นผู้ดูแลในส่วนเช่า โดยสรุป กลุ่มตัวอย่างมีความคิดเห็นว่า ที่อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของบางส่วนและเช่าบางส่วน เป็นประโยชน์ต่อผู้มีรายได้น้อยในระดับมาก แต่อาจทำให้ธนาคาร/สหกรณ์ ขู่ขยักในการดำเนินงานมากขึ้น

ในส่วนทัศนคติของผู้ทรงคุณวุฒิของหน่วยงานภาครัฐนั้น เห็นว่า การนำระบบการเงินแบบ Shared Ownership Scheme มาประยุกต์ใช้ในประเทศไทยนั้น อาจยังไม่มีความพร้อม เพราะเป็นระบบที่ค่อนข้างซับซ้อน และต้องสร้างความเข้าใจให้กับผู้ที่ใช้ระบบนี้อย่างมาก และถ้าจะมีการนำระบบการเงินแบบ Shared Ownership Scheme มาประยุกต์ใช้ รัฐบาลคงต้องเข้ามามีบทบาทในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อสร้างระบบสนับสนุน รวมทั้งต้องมีหน่วยงานที่จะต้องเป็นเสมือนเจ้าภาพในการเข้ามาบริหารจัดการ โดยผู้ทรงคุณวุฒิเหล่านี้เห็นว่า กระทรวงการคลังและการเคหะแห่งชาติ ต้องเป็นเจ้าของเรื่องในการที่จะคิดและริเริ่มดำเนินงานเป็นลักษณะแบบจำลองต้นแบบของระบบการเงินแบบ Shared Ownership Scheme มาประยุกต์ใช้ก่อนในช่วงเริ่มดำเนินการ ทั้งนี้ รัฐบาลและการเคหะแห่งชาติ

ต้องมีการสร้างเครือข่ายกับภาคเอกชนที่ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วย เพื่อเป็นการกระจายฐานกลุ่มประชาชน นอกจากนั้น ยังเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ประชาชนมีความสนใจที่จะเข้ามาร่วมในระบบนี้

ผู้ทรงคุณวุฒิจากหน่วยงานเอกชนและธนาคารพาณิชย์นั้น เห็นว่า การใช้ระบบการเงินแบบ Shared Ownership Scheme ร่วมกับระบบประกันสินเชื่อ จะเป็นการเพิ่มแนวทางเลือกและความสามารถในการขอสินเชื่อบ้านในอนาคตได้ และด้วยศักยภาพที่มีอยู่แล้วของการเคหะแห่งชาติ ควรจะดำเนินงานร่วมกันในทุกๆ ด้านไปพร้อมๆ กัน ทั้งเรื่องพัฒนารูปแบบและการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ร่วมกับการพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยร่วมด้วย ซึ่งจะเป็นการดีที่จะทำให้องค์กรที่จะเป็นเสมือนหน่วยงานหลักที่จะขับเคลื่อนให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยนั้น เกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด ที่สำคัญจะช่วยให้กลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงิน สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้ รัฐบาลควรเป็นตัวกลางที่ต้องดำเนินงานให้เป็นรูปธรรมก่อน

ในส่วนของนักวิชาการด้านการเงินนั้นเห็นว่า ระบบนี้คล้ายคลึงกับแบบเช่าซื้อ แต่รูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership นี้ ก็มีความเป็นไปได้ที่จะดำเนินการ ใดๆ ก็ดี ผู้ซื้อควรจะมีเงินออมบ้าง 25-30% แล้วจึงค่อยๆ เพิ่มสัดส่วนการเป็นเจ้าของขึ้นไป ใดๆ ก็ดี สิ่งที่จะต้องคำนึงถึงอย่างมาก ถ้าจะนำเอาระบบการเงินแบบ Shared Ownership มาประยุกต์คือ ทิศนคติและพฤติกรรมของกลุ่มเป้าหมาย ระบบการบริหารจัดการ กฎหมาย และหน่วยงานที่จะเป็นผู้รับผิดชอบหลัก

ในส่วนผู้บริหารของธนาคารอาคารสงเคราะห์และผู้บริหารการเคหะชาตินั้น มีความเห็นว่า การจะนำระบบการเงินแบบ Shared Ownership Scheme มาประยุกต์ใช้ นอกจากการศึกษาความเป็นไปได้และเหมาะสมแล้ว ก็ต้องมีการปรับเปลี่ยนกฎหมายในเรื่องกรรมสิทธิ์การถือครองใหม่ และเป็นโครงการที่การเคหะแห่งชาติ

จะต้องดำเนินงานร่วมกับภาครัฐถึงจะสามารถเป็นไปได้ โดยในช่วงแรก ควรจัดทำเป็นโครงการนำร่อง และศึกษาผลดี ผลเสีย ปัญหา และอุปสรรคที่เกิดขึ้นก่อน เพื่อนำมาปรับใช้และแก้ไขเนื่องจากเป็นเรื่องใหม่ มากสำหรับประเทศไทย

จากการพิจารณาบริบทของประเทศไทย โดยเฉพาะสถานะทางการเงินของภาครัฐ การศึกษาวิจัยเสนอรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership Scheme โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่า ซึ่งทั้งในการผ่อนชำระและจ่ายค่าเช่านั้นก็ ไม่เกินความสามารถในการจ่ายของผู้ซื้อ (Affordability) ยกตัวอย่าง หากนำกลุ่มลูกค้าบ้านเช่าอาหารมาเป็นกรณีศึกษา ในที่นี้ใช้อัตราผลตอบแทนค่าเช่าที่ร้อยละ 6 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่การเคหะแห่งชาติไม่ต้องรับภาระการขาดทุน เมื่อสมมุติฐานต้นทุนมีดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ทั้งนี้ ผู้ซื้อต้องซื้อกรรมสิทธิ์เริ่มต้นที่ร้อยละ 25 โดยการกู้เงินจากสถาบันการเงิน ส่วนที่เหลือจ่ายเป็นค่าเช่าโดยจ่ายเงินต้นด้วยคิดอัตราค่าเช่าเริ่มต้นร้อยละ 6 ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป คิดอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 ทุกๆ 2 ปี อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นมีวัตถุประสงค์เพื่อเร่งให้ลูกค้าซื้อกรรมสิทธิ์เร็วขึ้น ลูกค้าต้องนำเงินมาซื้อกรรมสิทธิ์เพิ่มร้อยละ 10 ทุกๆ 2 ปี เริ่มตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป ดังนั้น ลูกค้าถือกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปีที่ 18 ผลการวิเคราะห์เป็นดังปรากฏในตารางที่ 3

ตารางที่ 3 การซื้อกรรมสิทธิ์เพิ่มและค่าเช่าแต่ละปี กรณีปกติ

ปีที่	ร้อยละที่ซื้อเพิ่ม	มูลค่าที่ซื้อเพิ่ม (บาท)	ร้อยละกรรมสิทธิ์ของลูกค้า	มูลค่ากรรมสิทธิ์ของลูกค้า (บาท)	มูลค่ากรรมสิทธิ์ของ กชช. (บาท)	อัตราค่าเช่า ต่อปี (%)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท)
1			25	97,500.00	292,500.00	06.0	1,462.50
2			25	97,500.00	292,500.00	06.0	1,462.50
3			25	97,500.00	292,500.00	06.0	1,462.50

ตารางที่ 3 ต่อ

ปีที่	ร้อยละ ที่ซื้อ เพิ่ม	มูลค่าที่ซื้อ เพิ่ม (บาท)	ร้อยละ กรรมสิทธิ์ ของลูกค้า	มูลค่า กรรมสิทธิ์ ของลูกค้า (บาท)	มูลค่า กรรมสิทธิ์ ของ กช. (บาท)	อัตราค่า เช่า ต่อปี (%)	ค่าเช่าต่อ เดือน (บาท)
4			25	97,500.00	292,500.00	06.0	1,462.50
5			25	97,500.00	292,500.00	06.0	1,462.50
6	10	39,000.00	35	136,500.00	253,500.00	06.2	1,309.75
7			35	136,500.00	253,500.00	6.2	1,309.75
8	10	39,000.00	45	175,500.00	214,500.00	6.4	1,144.00
9			45	175,500.00	214,500.00	6.4	1,144.00
10	10	39,000.00	55	214,500.00	175,500.00	6.6	965.25
11			55	214,500.00	175,500.00	6.6	965.25
12	10	39,000.00	65	253,500.00	136,500.00	6.8	773.50
13			65	253,500.00	136,500.00	6.8	773.50
14	10	39,000.00	75	292,500.00	97,500.00	7.0	568.75
15			75	292,500.00	97,500.00	7.0	568.75
16	10	39,000.00	85	331,500.00	58,500.00	7.2	351.00
17			85	331,500.00	58,500.00	7.2	351.00
18	15	58,500.00	100	390,000.00	0.00	0.00	0.00

เมื่อเปรียบเทียบยอดชำระเงินกรณี
ลูกค้าผู้ธนาคารทั้งหมด กับกรณี Shared
Ownership แบบปกติ โดยสมมติว่าลูกค้า
ผู้เงินจากธนาคารมาซื้อกรรมสิทธิ์เพิ่ม พบว่า
ในช่วงแรกยอดชำระต่อปีของแบบ Shared

Ownership นั้นน้อยกว่า ซึ่งส่วนต่างคือยก ลดลง และในช่วงท้าย
จะมากกว่ากรณีผู้ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม เมื่อคำนวณเงินที่ต้องชำระ
ทั้งหมดแล้ว พบว่า ยอดชำระกรณีซื้อแบบ Shared Ownership
น้อยกว่าการผู้ทั้งหมด 44,529.83 บาท ดังแสดงในตารางที่ 4

ตารางที่ 4 การเปรียบเทียบยอดชำระกรณีผู้ทั้งหมด และกรณีซื้อกรรมสิทธิ์บางส่วน (ปกติ)

ปีที่	เงินงวด (1)	เงินงวด (2)	เงินงวด (3)	เงินงวดเพิ่ม (4)	ค่าเช่า (5)	รวม (6) = (3)+ (4) + (5)	รวมทั้งปี (7)	แต่ละเดือน (1)-(6)	ทั้งปี (2)-(7)
1	2,338.25	28,058.96	526.11	-	1,462.50	1,988.61	23,863.27	349.64	4,195.70
2	2,338.25	28,058.96	526.11	-	1,462.50	1,988.61	23,863.27	349.64	4,195.70
3	2,338.25	28,058.96	526.11	-	1,462.50	1,988.61	23,863.27	349.64	4,195.70
4	2,338.25	28,058.96	526.11	-	1,462.50	1,988.61	23,863.27	349.64	4,195.70
5	2,338.25	28,058.96	526.11	-	1,462.50	1,988.61	23,863.27	349.64	4,195.70
6	2,338.25	28,058.96	526.11	251.64	1,309.75	2,087.50	24,798.31	250.75	3,260.65
7	2,338.25	28,058.96	526.11	251.64	1,309.75	2,087.50	25,049.96	250.75	3,009.01
8	2,338.25	28,058.96	526.11	512.93	1,144.00	2,183.04	25,935	155.21	2,123.80
9	2,338.25	28,058.96	526.11	512.93	1,144.00	2,183.04	26,196.45	155.21	1,862.51

ตารางที่ 4 ต่อ

ปีที่	เงินงวด (1)	เงินงวด (2)	เงินงวด (3)	เงินงวดเพิ่ม (4)	ค่าเช่า (5)	รวม (6) = (3)+ (4) + (5)	รวมทั้งปี (7)	แต่ละเดือน (1)-(6)	ทั้งปี (2)-(7)
10	2,338.25	28,058.96	526.11	786.03	965.25	2,277.39	27,055.52	60.86	1,003.44
11	2,338.25	28,058.96	526.11	786.03	965.25	2,277.39	27,328.62	60.86	730.34
12	2,338.25	28,058.96	526.11	1,073.78	773.50	2,373.39	28,192.89	(35.14)	(133.93)
13	2,338.25	28,058.96	526.11	1,073.78	773.50	2,373.39	28,480.64	(35.14)	(421.68)
14	2,338.25	28,058.96	526.11	1,380.06	568.75	2,474.91	29,392.68	(136.67)	(1,333.72)
15	2,338.25	28,058.96	526.11	1,380.06	568.75	2,474.91	29,698.96	(136.67)	(1,639.99)
16	2,338.25	28,058.96	526.11	1,710.30	351.00	2,587.40	30,718.60	(249.16)	(2,659.63)
17	2,338.25	28,058.96	526.11	1,710.30	351.00	2,587.40	31,048.83	(249.16)	(2,989.87)
18	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	32,812.81	(441.43)	(4,753.85)
19	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
20	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
21	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
22	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
23	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
24	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
25	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
26	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
27	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
28	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
29	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
30	2,338.25	28,058.96	526.11	2,253.57	-	2,779.67	33,356.08	(441.43)	(5,297.12)
		841,768.94					886,298.77		(44,529.83)

ถ้าหากหน่วยงานจัดให้มีที่อยู่อาศัยในที่นี้คือการเคหะแห่งชาติต้อง การเร่งให้ลูกค้าซื้อกรรมสิทธิ์ทั้งหมดเร็วขึ้น การเคหะแห่งชาติอาจ เสนอเงื่อนไขพิเศษให้แก่ลูกค้าที่ซื้อกรรมสิทธิ์เพิ่มร้อยละ 20 โดยการ คงค่าเช่าที่อัตราร้อยละ 6 ต่อปี กรณีนี้สามารถเร่งให้ลูกค้าซื้อ กรรมสิทธิ์หมดได้ในปีที่ 12

บทส่งท้ายรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership กับการนำไปใช้ในประเทศไทย

ในมุมมองของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีภารกิจ ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางนั้น การนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้นั้น จะช่วย สนับสนุนยุทธศาสตร์ของการสร้างโอกาสมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ของประชาชน การกระจายโอกาสของการมีที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่ม ผู้มีรายได้น้อย ทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีความหวังในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ด้วยการขยับขึ้นบันไดที่อยู่อาศัยทีละน้อยตามกำลังความสามารถ

นอกจากนั้น อย่างที่ทราบดีว่า การที่ บ้านเช่าอาหารยังขายได้ไม่หมด ไม่ได้หมายถึง ไม่มีความต้องการที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากผู้ที่ ต้องการที่อยู่อาศัยไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อ จากสถาบันการเงิน เนื่องจากเป็นวงเงินสินเชื่อ ที่สูง นอกจากนั้น ผู้มีรายได้น้อยบางกลุ่มก็ ไม่สามารถรักษาที่อยู่อาศัยไว้ได้ เนื่องจาก ประสบปัญหาทางการเงิน ซึ่งปัจจุบันไม่มี กลไกใดที่จะสามารถช่วยผู้มีรายได้น้อย เหล่านี้ได้ ดังนั้น Shared Ownership จึง สามารถเป็นกลไกช่วยลดความเหลื่อมล้ำ เนื่องจากไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ และลด อัตราการถูกซื้อคืนของสินทรัพย์ที่ได้มีการ โอนกรรมสิทธิ์แล้วได้

สำหรับการดำเนินการนั้น รัฐควรจัดสรรงบประมาณที่ไม่มีต้นทุนหรือมีต้นทุนทางการเงินน้อยที่สุดเพื่อให้เกิดอัตราค่าเช่ามีลักษณะเหมือนกับของประเทศอังกฤษ ซึ่งคิดเพียงต้นทุนคอกเบี้ยโดยผู้อยู่อาศัยไม่ต้องชำระค่าที่อยู่อาศัย ซึ่งทำให้ลดค่าใช้จ่ายต่อเดือนของผู้ซื้อลงได้มาก งบประมาณในส่วนนี้ควรมาจาก "กองทุนเพื่อที่อยู่อาศัย" ซึ่งรัฐควรจัดให้มีขึ้นเพื่อสนับสนุนการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยที่ไม่มีทางเลือกหลายอย่างขึ้นในอนาคต ขนาดของเงินลงทุนก็ไม่จำเป็นต้องครอบคลุมจำนวนความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยทั้งหมด หากพิจารณาจากโครงการบ้านเอื้ออาทร การเคหะแห่งชาติมีลูกค้าเช่าซื้อบ้านเอื้ออาทรประมาณ 35,000 หน่วย จากจำนวนบ้านเอื้ออาทรที่ขายแล้วประมาณ 240,000 หน่วย ลูกค้ากลุ่มนี้ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายจึงมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 15 ของผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัย หากรัฐมีนโยบายในการจัดให้มีโครงการบ้านเอื้ออาทรในระยะต่อไปหรือโครงการบ้านหลังแรก ก็สมควรพิจารณาจัดหาเงินทุนเพื่อดำเนินโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้รูปแบบการเงินนี้ในสัดส่วนดังกล่าวข้างต้น ซึ่งเป็นการช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ ผู้มีรายได้น้อย

ส่วนที่เหลือก็สามารถซื้อที่อยู่อาศัยด้วยการจดจำนองได้ ทั้งนี้รัฐอาจลองพิจารณารูปแบบการเงินแบบ Equity Loan เพิ่มเติมในอนาคต

ในส่วนของสถาบันการเงินนั้น หากมีการนำระบบ Shared Ownership มาใช้ จะช่วยให้สามารถขยายฐานลูกค้าให้กว้างขึ้น ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าใหม่ที่ไม่สามารถกู้เงินเต็มจำนวนในครั้งแรกได้ ทั้งนี้การพิจารณาให้สินเชื่อก็ยังคงสามารถสร้างความเชื่อมั่นในการให้วงเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ากลุ่มเสี่ยงได้ ความเสี่ยงในการให้วงเงินสินเชื่อลดน้อยลงและสามารถช่วยลดอัตราการยึดคืนหน่วยพักอาศัยได้

ในส่วนของกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลางค่อนข้างต่ำนั้น รูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership ช่วยสร้างโอกาสของการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้เพิ่มมากขึ้น เพิ่มอัตราและความเป็นไปได้ในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ลดภาระของการผ่อนงวดชำระที่อยู่อาศัย และสร้างแรงจูงใจและความเชื่อมั่นในการที่จะมีที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ในส่วนของรัฐบาลนั้น การนำรูปแบบการเงินแบบ Shared Ownership มาใช้จะสามารถส่งเสริมยุทธศาสตร์ของชาติด้านที่อยู่อาศัย ช่วยสร้างโอกาสของการเข้าถึงที่อยู่อาศัยของคนในชาติ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยและส่งเสริมความเสมอภาคด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนได้

การมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นความฝันสูงสุดของประชาชนทุกคน แต่อย่างไร รัฐจึงจะสามารถสร้างกลไกไม่ว่าจะเป็นกลไกด้านการเงิน กลไกด้านกฎหมาย กลไกด้านองค์กร ที่จะสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยและปานกลางซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้อย่างมีศักดิ์ศรีและยั่งยืน Shared Ownership อาจเป็นคำตอบที่ดีที่สุดทางหนึ่ง

เอกสารอ้างอิง

Affordable Housing Supply, England, 2010-11, Communities and Local Government, 2011, London.

Shared Ownership Facts & Figures, Simon Graham at Blue Sky for the Promoting Shared Ownership group of 21 Housing Association, 2011, London.

Shared Ownership Buyers' Guide, Metropolitan Home Ownership, 2011, London

บทความใน HYPERLINK "<http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity>" <http://www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity>

บทความใน HYPERLINK "<http://www.shared-ownership.org.uk/>" <http://www.shared-ownership.org.uk/>

บทความใน HYPERLINK "<http://www.sharetobuy.com/>" <http://www.sharetobuy.com/>

บทความใน HYPERLINK "<http://ppd.nha.co.th/main.php?filename=index>" <http://ppd.nha.co.th/main.php?filename=index>

รายงานการศึกษาวิจัยของการเคหะแห่งชาติเรื่อง การศึกษาระบบประกันสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต

