



โดย... **บุษรา ศรีพานิชย์**
อาจารย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในสาธารณรัฐเกาหลี (Housing Situation in Republic of Korea)

ภาพรวมด้านเศรษฐกิจ

“เกาหลีใต้” หรือชื่อทางการคือ “สาธารณรัฐเกาหลี” ตั้งอยู่ตอนใต้ของคาบสมุทรเกาหลี มีพื้นที่ 99,601 ตารางกิโลเมตร (พื้นที่ 1 ใน 5 ของไทย) หรือประมาณร้อยละ 45 ของพื้นที่คาบสมุทรเกาหลี สภาพภูมิประเทศส่วนใหญ่เป็นภูเขา มีประชากร 48.2 ล้านคน รายได้ต่อหัว 16,308 ดอลลาร์สหรัฐ ซึ่งมีรายได้ต่อหัวสูงกว่าไทย ประมาณ 6 เท่า รายได้ต่อหัวของไทย คือ 2,659 ดอลลาร์สหรัฐ (ปี 2005) และจากการที่เกาหลีใต้เน้นอุตสาหกรรมส่งออกเป็นหลัก ทำให้อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงกว่าร้อยละ 8 ต่อปี ติดต่อกันมากกว่า 3 ทศวรรษ (ตั้งแต่ปี 1965 - 1990) โดยเฉพาะในช่วง 2 ทศวรรษที่ผ่านมา (ปี 1980 - 1990) เกาหลีใต้เปลี่ยนจากการส่งออกผ้าและรองเท้า เป็นการส่งออกเกี่ยวกับเทคโนโลยี เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า รถยนต์ โทรศัพท์มือถือ คอมพิวเตอร์ เป็นต้น ทำให้เกาหลีใต้เป็นประเทศที่มีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจค่อนข้างสูง รวมถึงการถูกจัดตามองว่าเป็น 1 ใน 4 ของ Asia's Four Little Dragons รองจาก ฮองกง สิงคโปร์ และไต้หวัน

เมื่อเกิดวิกฤตการณ์ทางการเงินในเอเชีย ปี 1997 เกาหลีใต้ประสบปัญหาทางเศรษฐกิจเช่นเดียวกับประเทศอื่นๆ ในเอเชีย ค่าเงินวอน (won) ตกลงจาก 900 วอนต่อดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงเดือนตุลาคม ปี 1997 เป็น 1,960 วอนต่อดอลลาร์สหรัฐ ในช่วงปลายปีเดียวกัน ส่งผลให้หนี้ต่างประเทศเพิ่มขึ้นประมาณ 3 เท่า นอกจากนี้ การเพิ่มขึ้นของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPLs) การที่สถาบันการเงินประสบปัญหา ทำให้นักลงทุนขาดความเชื่อมั่น ในที่สุด เดือนพฤศจิกายน ปี 1997 เกาหลีใต้ต้องเข้ารับความช่วยเหลือจากกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ซึ่งรัฐบาลได้พยายามเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานของภาคการเงิน โดยการลดขนาดองค์กร การแปรรูปรัฐวิสาหกิจ รวมถึงการไม่ควบคุมเรื่องอัตราดอกเบี้ย การดำเนินการอย่างเข้มงวดเหล่านี้ ทำให้เกาหลีใต้สามารถฟื้นตัวทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็วภายในระยะเวลา 2 ปี ค่า GDP



ที่เคยติดลบกลับเพิ่มขึ้น 4.6% อัตราแลกเปลี่ยนมีเสถียรภาพมากขึ้น รวมถึงเงินเฟ้อมีค่าลดลง ดัชนีเหล่านี้ สะท้อนให้เห็นว่าสภาพทางเศรษฐกิจของเกาหลีใต้ดีขึ้นตามลำดับ

ปัญหาที่อยู่อาศัยในเกาหลีใต้ในช่วง 20 ปี (1960 - 1980)

ในช่วงปี 1960 - 1969 รัฐบาลได้ทุ่มเทความสำคัญให้กับเรื่องของการลงทุนด้านอุตสาหกรรม เพื่อสร้างความเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยไม่ได้ให้ความสำคัญกับภาคที่อยู่อาศัยมากนัก ภาครัฐมีการสร้างที่อยู่อาศัยน้อยมาก คิดเป็นร้อยละ 12 ของที่อยู่อาศัยที่มีการสร้างทั้งหมดในช่วง 10 ปี (ปี 1962 - 1971) อย่างไรก็ตาม ผลของการลงทุนด้านอุตสาหกรรม ทำให้รายได้ต่อหัวเทียบกับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (Gross National Product : GNP) เพิ่มขึ้นจาก 87 ดอลลาร์สหรัฐฯ ในปี 1961 เป็น 1,636 เหรียญสหรัฐฯ ในปี 1981 การเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจนี้ ทำให้ประชาชนมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ซึ่งส่งผลถึงการพัฒนาศาสนาที่อยู่อาศัยให้ดีขึ้นไปด้วย ถึงกระนั้น ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่ เนื่องจากการขยายตัวของเมืองและการเกิดใหม่ของครอบครัวเดี่ยวที่เป็นไปอย่างรวดเร็วและมีจำนวนมาก



การพัฒนาที่อยู่อาศัยในเกาหลีใต้ เริ่มมาจากการที่ประเทศประสบปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยในด้านต่างๆ ภายใต้การพัฒนาเศรษฐกิจและการปรับปรุงมาตรฐานความเป็นอยู่ตลอดช่วง 20 ปี (1960 - 1980) ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยก็ยังคงเป็นเรื่องยากที่จะจัดการ รัฐบาลได้จัดให้มีการสร้างบ้านเฉลี่ยปีละ 200,000 หน่วย ตลอดช่วงปี 1970 - 1980 ซึ่งมีส่วนทำให้เกิดการพัฒนาคุณภาพที่อยู่อาศัยได้ดีขึ้นเป็นลำดับ สำหรับปัญหาที่อยู่อาศัยที่ประเทศประสบรูปได้ดังนี้

1. ปัญหา “การขาดแคลนที่อยู่อาศัย”

การขาดแคลนที่อยู่อาศัยถือเป็นปัญหาสำคัญที่มีมาอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้จุดเริ่มต้นของปัญหาต้องย้อนกลับไปที่สมัยสงครามเกาหลี ซึ่งที่อยู่อาศัยร้อยละ 18 ของจำนวนที่อยู่อาศัยถูกทำลาย ขณะเดียวกันมีกลุ่มคนนับล้านจากเกาหลีเหนืออพยพเข้ามาอยู่ในเกาหลีใต้ นอกจากนี้ การเติบโตอย่างรวดเร็วของเมืองและการขยายตัวของครอบครัวเดี่ยว ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นตามลำดับ สถานการณ์การขาดแคลนที่อยู่อาศัยจึงมีมากขึ้นด้วยเช่นกัน

ในปลายปี 1960 ได้มีการสำรวจสถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ พบว่า อัตราจำนวนที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือน (housing stock vs households ratio) มีถึงร้อยละ 84.2 ซึ่งดูเหมือนว่าจะไม่ได้ขาดแคลนที่อยู่อาศัย แต่บ้านที่สำรวจเกือบทั้งหมดมีสภาพทรุดโทรมและไม่มีคุณภาพ สำหรับพื้นที่ในเมือง มีการขาดแคลนที่อยู่อาศัยมากถึงร้อยละ 37.9 ซึ่งจำเป็นต้องมีการจัดหาที่อยู่อาศัยให้ ดังนั้น ในปี 1963 รัฐบาลจึงได้จัดตั้งกระทรวงการก่อสร้าง (Ministry of Construction) ซึ่งในปัจจุบันคือ กระทรวงการก่อสร้างและคมนาคม (Ministry of Construction and Transportation: MOCT) เพื่อทำหน้าที่วางนโยบายในการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยให้เพียงพอกับความต้องการ

สำหรับช่วงปี 1970 - 1980 อัตราส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือนกลับลดลง เนื่องจากการรื้อบ้านเก่าและบ้านที่ไม่มีคุณภาพ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นตามการเพิ่มของประชากร การอพยพเข้าสู่เมือง และการที่ครอบครัวเดี่ยวมีมากขึ้น รัฐบาลจึงวางแผนสร้างที่อยู่อาศัย 2 ล้านหน่วย ในช่วง 5 ปี เพื่อป้องกันไม่ให้อาคารที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว รวมถึงป้องกันการเก็งกำไร โดยเริ่มก่อสร้างในปี 1988 ซึ่งในช่วงปี 1977 - 1987 (10 ปี) รัฐบาลสร้างได้เพียง 228,000 หน่วย แสดงว่าตามแผนการก่อสร้าง ถ้าสร้าง 2 ล้านหน่วยภายใน 5 ปี นั่นคือ ต้องสร้างปีละ 400,000 หน่วย นับเป็นนโยบายที่น่าท้อแท้ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการตามแผนสามารถทำได้ประสบความสำเร็จ และหลังจากนั้น รัฐบาลมีการจัดสร้างปีละ 600,000 หน่วย จนถึงปี 1998 ซึ่งทำให้ปัญหาเรื่องขาดแคลนที่อยู่อาศัยลดลง

2. ปัญหาราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยและปัญหาราคาที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว มีความเกี่ยวข้องและต่อเนื่องกัน โดยในช่วงปี 1970 - 1980 ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 27% สาเหตุสำคัญคือ ความต้องการที่อยู่อาศัยคุณภาพดีในเมืองที่มีมาก

เกินขนาด การเข้าถึงกำไรในที่ดิน เป็นผลให้ต้นทุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วย อย่างไรก็ตาม รัฐได้พยายามเข้ามาดูแลไม่ให้มีการเข้าถึงกำไรในที่ดิน โดยเฉพาะในเขตชานเมือง แต่ก็ไม่สามารถยับยั้งการเข้าถึงได้

การเพิ่มสูงขึ้นของราคาที่อยู่อาศัย ทำให้มีผู้คนเพียงบางส่วนที่สามารถจ่ายได้ อัตราความเป็นเจ้าของบ้านจึงลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงปี 1960 - 1980 คนส่วนใหญ่มากกว่าครึ่งหนึ่งของคนเมืองไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยได้ จึงต้องอาศัยอยู่ในบ้านเช่า แต่ในเกาหลีใต้ไม่มีระบบบ้านเช่าเหมือนในประเทศทางตะวันตก บ้านเช่าส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวแบ่งเช่า 1 - 2 ห้อง ทำให้ค่อนข้างแออัด ในปี 1980 มีการสำรวจพบว่า ร้อยละ 29.2 ของจำนวนบ้านทั้งหมดที่มีการแบ่งให้เช่า บ้านบางหลังมีการอยู่อาศัยมากกว่า 2 ครอบครัว และอัตรานี้เพิ่มสูงขึ้นในพื้นที่เมือง ซึ่งมีมากถึงร้อยละ 48.9 พื้นที่การอยู่อาศัยเฉลี่ยคือ 9.2 ตารางเมตรต่อคน

จากปัญหาเรื่องการแบ่งที่อยู่อาศัยให้เช่า ทำให้รัฐบาลตระหนักถึงการพัฒนาระบบที่อยู่อาศัยแบบอยู่อาศัยรวม (multi-family housing estate) ที่มีระบบทำความร้อนและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อแก้ปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่ดินและเป็นการเพิ่มจำนวนที่อยู่อาศัยได้อย่างรวดเร็ว การแก้ปัญหาด้วยวิธีการนี้ ทำให้ที่อยู่อาศัยแบบรวมเพิ่มขึ้นมากกว่าบ้านเดี่ยว โดยเพิ่มสูงถึงร้อยละ 111 ภายใน 5 ปี (ปี 1975 - 1980) ขณะที่บ้านเดี่ยวมีการสร้างเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 6.2

3. ปัญหาการขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมือง

การขยายตัวอย่างรวดเร็วของเมืองและการขยายตัวของอุตสาหกรรมส่งผลให้เกิดปัญหาที่อยู่อาศัยเมือง รวมถึงปัญหาคุณภาพการอยู่อาศัยด้วยเช่นกัน ปัญหาที่อยู่อาศัยเมืองเริ่มมีมากขึ้นเรื่อยๆ จากการอพยพของคนในชนบทเข้าสู่เมือง ประกอบกับการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของครอบครัวเดี่ยว ปัญหาเหล่านี้สะท้อนให้เห็นจากอุปทานที่อยู่อาศัยที่ลดลงจาก 66.5% ในปี 1961 เป็น 56.1% ในปี 1982 ตัวเลขนี้แสดงให้เห็นว่าคนต้องการที่อยู่อาศัยมีมาก

4. ปัญหาการมีที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานอยู่เป็นจำนวนมาก

จากการสำรวจทั่วประเทศ (ช่วงปี 1984) พบว่ามีที่อยู่อาศัยที่มีการสร้างก่อนปี 1945 ร้อยละ 20 ซึ่ง 1 ใน 3 เป็นที่อยู่อาศัยที่ต้องมีการรื้อและสร้างทดแทน ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยเก่าและเสื่อมโทรมมักพบในเขตชนบทมากกว่าเขตเมือง บ้านเหล่านี้สร้างด้วยดินเหนียวและไม้ แต่การสร้างทดแทนนี้จะค่อยๆ ทำไป ภายใต้โครงการ Rural Modernization

นอกจากนี้ ปัญหาเรื่องความหนาแน่นในการอยู่อาศัยซึ่งมีค่อนข้างสูง ในปี 1975 อัตราความหนาแน่น 2.4 คนต่อห้อง และค่อยๆ เพิ่มขึ้นในช่วง 10 ปีต่อมา ขนาดพื้นที่อยู่อาศัยเฉลี่ย ในปี 1970 คือ 45.5 ตารางเมตร และเพิ่มขึ้นเป็น 68.3 ตารางเมตรในปี 1980 แต่ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานของประเทศอื่นก็ยังนับว่ายังเด็กมาก เช่น ขนาดที่อยู่อาศัยเฉลี่ยในสหรัฐอเมริกา 157 ตารางเมตร ญี่ปุ่น 80.3 ตารางเมตร

ระบบที่อยู่อาศัยในเกาหลีใต้

ตลาดที่อยู่อาศัยในเกาหลีใต้มีลักษณะเฉพาะที่เรียกว่าระบบ “chonsei” ซึ่งเป็นระบบการเช่าบ้าน โดยผู้เช่าจะจ่ายเงินก้อน (upfront lump-sum) จำนวนหนึ่งประมาณ 40 - 80% ของมูลค่าทรัพย์สินให้กับเจ้าของบ้านก่อนการเช่าอยู่ และไม่ต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนอีก ทำให้เจ้าของบ้านได้รับเงินก้อน (deposits) และสามารถนำไปลงทุนหาผลตอบแทนได้ แต่เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า ซึ่งอาจจะเป็น 1 - 2 ปี เจ้าของบ้านต้องคืนเงินก้อนให้กับผู้เช่าทั้งจำนวน หากเจ้าของผิดสัญญาไม่คืนเงินให้กับผู้เช่า กฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้เช่าครอบครองบ้านได้จนกว่าเจ้าของบ้านจะคืนเงินให้ผู้เช่า เท่ากับว่าเงินก้อนที่ผู้เช่าจ่ายให้เจ้าของได้รับการคุ้มครองให้มีมูลค่าเทียบเท่ามูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า ในที่นี้คือบ้านที่ผู้เช่าไปเช่าอยู่

ในช่วง 3 ทศวรรษที่ผ่านมา (ตั้งแต่ปี 1970 เป็นต้นมา) ความเป็นเมืองของเกาหลีใต้มีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เนื่องมาจากการพัฒนาเศรษฐกิจ ทำให้ระบบการให้เช่าบ้านและระบบการเงินแบบ chonsei ได้รับความนิยมมาก จากสถิติจำนวนครัวเรือนในเกาหลีใต้ปี 2000 พบว่า ร้อยละ 28 ใช้ระบบ chonsei ร้อยละ 54 มีบ้านเป็นของตัวเอง และที่เหลือร้อยละ 18 เช่าบ้านโดยจ่ายรายเดือน

ระบบการเช่าบ้านแบบ chonseil สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้เนื่องจากมีการอนุญาตให้เจ้าของบ้านสามารถนำเงินก้อนที่ได้รับเป็นค่าเช่าไปหาประโยชน์ได้ เช่น อาจจะมีการซื้อสิ่งหามิตรทรัพย์เพิ่มขึ้นเพื่อใช้เป็นบ้านเช่าต่อไปสำหรับผู้เช่าที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ระยะยาวได้ ก็สามารถมีที่อยู่อาศัยได้โดยการเช่าบ้านแบบ chonseil

ราคาที่อยู่อาศัย (พันดอลลาร์)	พ.ย. 1996	ต.ค. 1997	พ.ย. 1998	ส.ค. 1999
1. ในกรุงโซล, ราคาซื้อขาย	5,950	6,630	5,340	5,800
2. ในกรุงโซล, chonseil deposit	3,070	3,200	2,140	2,890
3. เมืองใหม่, ราคาซื้อขาย	4,350	5,670	4,400	5,400
4. เมืองใหม่, chonseil deposit	2,250	2,470	1,610	2,710
อัตราแลกเปลี่ยน (วอน / ดอลลาร์ สหรัฐฯ)	829	965	1,234	1,185

ที่มา : Bu-dong -san Bank อ้างถึงใน International Housing Finance : Sourcebook 2000.

ตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

จำนวนที่อยู่อาศัยทั้งหมด (housing stock) เมื่อสิ้นปี 1998 มีประมาณ 10.8 ล้านหน่วย โดยที่การสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 1992 - 1996 เฉลี่ยปีละ 621,000 หน่วย แต่ในปี 1997 ซึ่งเป็นปีที่เกิดวิกฤตการณ์ด้านเศรษฐกิจและการเงินในเอเชีย มีการสร้างที่อยู่อาศัยลดลงเหลือ 596,400 หน่วย และในปี 1998 การสร้างที่อยู่อาศัยลดลงเหลือเพียง 306,000 หน่วย ในเกาหลีได้อัตราการครอบครองที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (home ownership) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60

กระทรวงคมนาคมและก่อสร้างได้วางแผนที่จะก่อสร้างที่อยู่อาศัยในช่วงปี 1999 - 2002 ปีละ 500,000 - 600,000 หน่วย ซึ่งจะทำให้มีที่อยู่อาศัยออกสู่ตลาดอีกเป็นจำนวนมาก

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยในเกาหลีได้มีแนวโน้มสูงขึ้นตลอดในช่วงปี 1990 - 1997 และราคาเพิ่มสูงสุดในปี 1997 หลังจากที่เกิดวิกฤตการณ์การเงินในปี 1997 ราคาที่อยู่อาศัยตกลงอย่างมากในปี 1998 อย่างไรก็ตาม หลังจากนั้น ราคาที่อยู่อาศัยได้เริ่มเพิ่มสูงขึ้นในปี 2000 ดังตารางข้างต้น

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยหลังช่วงวิกฤตการณ์การเงินในเกาหลีได้ พบว่า ประชาชนเลือกที่จะอยู่ในบ้านเช่ามากกว่าการซื้อบ้าน และใช้ส่วนต่างที่เหลือจากการไม่ต้องซื้อบ้านไปซื้อรถยนต์ หรือลงทุนในหุ้น ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีการเติบโตที่ช้าลงเมื่อเทียบกับก่อนเกิดวิกฤต แต่ตลาดที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบเฉพาะ เช่น บ้านสำหรับอาศัยอยู่คนเดียว บ้านสำหรับคนชรา หรือบ้านสำหรับผู้หญิง กลับมีอัตราการเติบโตที่รวดเร็ว

นโยบายที่อยู่อาศัยในอนาคต

รัฐบาลได้วางกรอบนโยบายที่อยู่อาศัยสำหรับประเทศ ดังนี้

1. รัฐบาลวางแผนที่จะแก้ไขปัญหาเรื่องการขาดแคลนที่อยู่อาศัย โดยมีเป้าหมายให้อัตราจำนวนที่อยู่อาศัยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นเป็น 100% ซึ่งรัฐจะสร้างบ้าน 600,000 หน่วยต่อปี จนถึงปี 2002 นอกจากนี้ รัฐยังสนับสนุนให้มีการสร้างที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางถึงหนาแน่นน้อย และเป็นบ้านที่มีคุณภาพสูง
2. รัฐจะทบทวนการทำงานของอุตสาหกรรมก่อสร้างบ้าน รวมถึงพัฒนาโดยนำระบบการจัดการและระบบการบำรุงรักษาที่ทันสมัยเข้ามาใช้ร่วมกับอาคารแนวสูงขนาดใหญ่ ประเภทพาร์ทเมนท์
3. รัฐจะขยายความช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อย เช่น คนชรา คนพิการ และครอบครัวที่มีความเป็นอยู่ต่ำกว่ามาตรฐาน โดยการสร้างบ้านเช่า รวมถึงการพัฒนากระบวนการช่วยเหลือด้านค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ รัฐบาลยังจะให้สิทธิประโยชน์

ทางภาษีสำหรับองค์กรที่ช่วยเหลือผู้ที่ถูกทอดทิ้ง รวมถึงการสนับสนุน NGOs ให้มีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

4. รัฐจะพัฒนาและเผยแพร่เทคนิคการออกแบบและการเตรียมพื้นที่ก่อสร้างบ้าน ทั้งนี้เพื่อสร้างแนวคิดเรื่องชุมชน (Community Concept) ให้เกิดในพื้นที่ รวมถึงนำระบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมเข้ามาใช้

5. รัฐจะสร้างความเข้มแข็งให้กับรัฐบาลท้องถิ่น โดยให้กำหนดนโยบายที่อยู่อาศัยที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาท้องถิ่น รวมถึงการพัฒนาระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย การปรับปรุงระบบภาษีที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีการถือครองทรัพย์สิน เป็นต้น

สรุป

ตลอดช่วง 20 ปี ตั้งแต่ปี 1960 - 1980 เกาหลีใต้มุ่งการพัฒนาเรื่องเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งส่งผลให้เป็นประเทศที่มีอัตราการเติบโตสูงประเทศหนึ่งของโลก แต่ในช่วงเวลาดังกล่าว รัฐต้องประสบปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยมาตลอดเช่นเดียวกัน ทั้งปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มอย่างรวดเร็ว การขยายตัวของเมืองที่เป็นไปอย่างรวดเร็ว การมีที่อยู่อาศัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานเป็นจำนวนมาก ซึ่งปัญหาหลักๆ ดังกล่าวล้วนมีความสัมพันธ์กัน รัฐบาลได้กำหนดนโยบายในการแก้ไขปัญหาอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้ว่า รัฐได้กำหนดเรื่อง ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ในปี 1982 - 1986 การพัฒนาให้มีหน่วยงานต่างๆ เข้ามาดูแลรับผิดชอบการแก้ไขปัญหาโดยตรง เช่น Ministry of Construction and Transportation (โดยการรวม Ministry of Construction เข้ากับ Ministry of Transportation เมื่อปี 1994), Korea National Housing Corporation (ปี 1962) และ Korea Land Development Corporation (ปี 1978) รวมถึงการจัดตั้งสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น Korea Housing Bank (ปี 1967) เป็นต้น

ในการแก้ไขปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยขาดแคลน รัฐได้กำหนดให้มีการสร้างบ้าน 2 ล้านหน่วย ภายใน 5 ปี เฉลี่ยปีละ 400,000 หน่วย โดยเริ่มสร้างในปี 1988 ทั้งที่ 10 ปีก่อนหน้านั้น รัฐสามารถสร้างบ้านได้เพียง 200,000 กว่าหน่วย เฉลี่ยปีละ 20,000 หน่วยเท่านั้น แต่การดำเนินงานดังกล่าวประสบความสำเร็จ และหลังจากนั้น มีการวางแผนจัดสร้างปีละประมาณ 500,000 - 600,000 หน่วย จนถึงปี 2002 ซึ่งทำให้ปัญหาเรื่องขาดแคลนที่อยู่อาศัยลดลง

อย่างไรก็ตาม หลังปี 1997 ซึ่งเกาหลีใต้เป็นประเทศหนึ่งที่ประสบปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ สถานการณ์ของตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มเปลี่ยนแปลง ในอดีตความต้องการที่คนจะซื้อที่อยู่อาศัยมีมาก แต่ปัจจุบันประชาชนเลือกที่จะอยู่ในบ้านเช่ามากกว่า การซื้อบ้าน และใช้เงินส่วนหนึ่งซื้อรถยนต์ หรือลงทุนในหุ้น ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีการเติบโตที่ช้าลง ยกเว้นตลาดที่มีรูปแบบเฉพาะ ถึงแม้ว่าสถานการณ์ด้านเศรษฐกิจของประเทศจะสามารถฟื้นตัวได้ภายในปีครึ่ง แต่สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าจะกลับมาเหมือนก่อนเกิดวิกฤตเศรษฐกิจ



ที่มา : บทความนี้ สืบค้นเพิ่มเติมจากการไปศึกษาดูงาน ณ ประเทศเกาหลีใต้ ระหว่างวันที่ 14 - 17 มิถุนายน 2549

Choon Bae Park. Housing and Housing Finance in the Republic of Korea : part 1. Federal Home Loan Bank Journal. Feb. 1984. www.findarticle.com. Jan. 2007.

Michael J. Lea. International Housing Finance : Sourcebook 2000. International Union for Housing Finance.

www.moct.go.kr/ Enghome. Jan. 2007.