



ตัวชี้วัด
สังคมเชิงบวก

สังคมที่มีนักวิชาชีพ เช่น หมอ วิศวกร นักหนังสือพิมพ์ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเข้มแข็ง สังคมนั้นจะแข็งแรง เพราะนักวิชาชีพช่วยพิทักษ์ผลประโยชน์ของประชาชน หากนักวิชาชีพอ่อนแอ ถูกซื้อได้ ประชาชนก็ขาดหลักประกัน

เหลือเชื่อ! นี่ครบรอบ 16 ปีของวิกฤติเศรษฐกิจ-อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 เรายังไม่ได้ “ล้อมคอก” ด้วยการมีสภาวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ด้วยซ้ำ นี่แสดงชัดว่าตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาทุกรัฐบาลยังไม่ตระหนักรู้และใส่ใจให้เพียงพอต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของประเทศโดยมีประชาชนเป็นศูนย์กลาง

❁ บทเรียนจากวิกฤติ

ในยามที่เศรษฐกิจญี่ปุ่นกำลังบูม คนญี่ปุ่นเดินทางไปซื้อห้องชุดและบ้านพักตากอากาศที่โกลด์โคสต์ ออสเตรเลียกันมากมาย พวกนายหน้าทีนั้นบางส่วนประพฤติตนไม่เหมาะสมด้วยการโก่งราคาเกินแพง ๆ ทำให้ถูกร้องเรียน และพอบเกิดวิกฤติการณ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงต้นทศวรรษ 1990 พวกผู้ประเมินค่าทรัพย์สินก็ถูกตรวจสอบเพราะประเมินไว้สูงกว่าความเป็นจริงมากมาย ทำให้นักลงทุนหลงลงทุนไป และต่อมานำไปสู่การบังคับให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องทำประกันภัยกรณีประเมินผิดพลาดจากความเป็นจริง

ในสหรัฐอเมริกา ก็เกิดการควบคุมนักวิชาชีพโดยจัดตั้ง The Appraisal Foundation และตั้งคณะกรรมการควบคุมและจัดสอบผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และนายหน้าในแต่ละรัฐ เพื่อให้วิชาชีพเป็นบุคคลที่น่าเชื่อถือและเป็นที่น่าไว้วางใจแก่ประชาชน อันเป็นกระบวนการหนึ่งในการฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์ในสหรัฐอเมริกา

สิ่งที่ควรยึดถือให้แน่วแน่ก็คือ การฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืนนั้นก็คือ การสร้างสรรคให้ประชาชนผู้บริโภค หรือนักลงทุนมีความมั่นใจ ถ้าผู้ซื้อมั่นใจว่าซื้อแล้วได้ทรัพย์สินแน่นอน มีกติกาแน่นอนที่ตนจะไม่ถูกโกง ไม่ต้องลุ้นเสี่ยงในการซื้อแล้ว พวกเขาก็จะกลับมาลงทุน และการมีสภาวิชาชีพถือว่าเป็นหนึ่งในมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อจึงช่วยฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริง



การถวายพระพรในหลวงและราชินีเพื่อความเป็นสิริมงคล

❁ บทบาทนักวิชาชีพ

ขอยกตัวอย่างสหรัฐอเมริกาอีกครั้ง (ไม่ใช่ที่เราเห็นเขาดีกว่าเราไปทุกเรื่อง... เราควรเอา “เยี่ยงกา” ไม่ใช่ “เอาอย่างกา” (อย่างมีดบอด)“

ที่นั่น ก่อนจะซื้อบ้าน ต้องผ่านนักวิชาชีพหลายคน

1. ผู้ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ เพื่อให้แน่ใจว่าซื้อแล้วได้กรรมสิทธิ์
2. นักสำรวจสภาพทางกายภาพของอาคาร ว่ามีความทรุดโทรมหรือไม่เพียงใด มีมอดปลวกแมลงแทะกินมากไหม มีต้นทุนในการซ่อมแซมสูงเกินไปไหม
3. นายหน้า เพื่ออำนวยความสะดวกแก่คนซื้อและคนขาย
4. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อให้แน่ใจว่าซื้อได้ถูกต้องตามราคา
5. นักกฎหมาย เพื่ออำนวยความสะดวกในการโอนกรรมสิทธิ์และจดทะเบียน

การใช้บริการวิชาชีพเหล่านี้ต้องมีค่าใช้จ่าย ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ผู้ซื้อและหรือผู้ขายต้องจ่าย เพราะ “ของฟรีไม่มีในโลก” ทั้งนี้เพื่อประกันว่า ทรัพย์สินที่ซื้อไม่ถูกย้อมแมว และควรอยู่ในสภาพที่ดีพอ



การส่งเสริมการศึกษา เป็นการส่งเสริม Spirit ของชาติ

❁ นักวิชาชีพแข็ง ประชาชนปลอดภัย

ถ้านักวิชาชีพเข้มแข็ง โอกาสที่ประชาชนจะถูกโกงก็จะน้อยลง เช่น

1. โอกาสที่นักพัฒนาที่ดินจะขายทรัพย์สินเกินราคาคงจะน้อยลงหากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินมีความน่าเชื่อถือ ไม่รับอามิสสินจ้างของใคร และโดยเฉพาะผู้ประเมินจะถูกลงโทษอย่างหนักหากมีส่วนร่วมในการฉ้อฉลผู้บริโภค
2. การมีนายหน้ามืออาชีพและน่าเชื่อถือ ก็จะช่วยให้การซื้อขายทรัพย์สินมีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพสูงขึ้น เป็นการเชื่อมผู้ซื้อและผู้ขายได้อย่างรวดเร็ว รวมทั้งเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายแก่ทุกฝ่ายหากมีระบบนายหน้าที่ดีพอ
3. โอกาสที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดหรือโครงการจัดสรร จะได้รับมอบสาธารณูปโภคด้วยคุณภาพก็จะน้อยลงหากมีนักบริหารทรัพย์สินที่เชื่อถือได้ ไม่เช่นนั้นผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรก็จะทุกข์ใจและเสียทรัพย์สินเพิ่มขึ้นหากในโครงการที่ตนอยู่อาศัยมีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ต่ำกว่ามาตรฐานโดยขาดการตรวจสอบแต่แรก

❁ มวลชนควรได้เรียนรู้

รัฐบาลและสังคมควรได้รับการศึกษาให้เห็นชัดว่า การมีนักวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ดีนั้น ไม่ใช่ภาระ แต่เป็นหลักประกันของตน

1. การที่ก่อนซื้อบ้านควรจ้างนักประเมินไปตีค่าก่อนนั้น จะทำให้เราซื้อ/ลงทุนอย่างรอบรู้ ค่าใช้จ่ายเพียง 2,000 บาท ต่อบ้านหลังละ 1.5 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของที่อยู่อาศัยทุกประเภทในเขต กทม. และปริมณฑล) นั้นต่ำมาก เป็นเพียง 0.13% ของมูลค่าการเสียดาย จะเป็นการ “เสียน้อยเสียยาก เสียมากเสียง่าย”

2. การเสียค่านายหน้า 1-3% นั้น ทำให้ไม่ต้องปวดหัวกับการตอบรับโทรศัพท์ หรือพาผู้สนใจซื้อ (และผู้สนใจดูเฉยๆ) ไปเที่ยวเปิดบ้านให้ชมอยู่ตลอดเวลา

3. การเสียค่าส่วนกลางอย่างเหมาะสมเพื่อจ้างนักบริหารทรัพย์สินดูแลชุมชนของตนนั้น ทำให้บ้านของตนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ไม่ด้อยค่า

❁ อย่างละเลยประชาชน

โดยสรุปแล้วสภาวิชาชีพที่หมายถึงองค์กรในการควบคุมนักวิชาชีพอันได้แก่ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน นายหน้า นักบริหารทรัพย์สิน นั้นจะมีหน้าที่ควบคุม อันได้แก่การกำหนดมาตรฐานวิชาชีพ การจับตาดูนักวิชาชีพ การส่งเสริมและการลงโทษนักวิชาชีพที่ปฏิบัติมิชอบ การมีสภาวิชาชีพ จะเป็นการช่วยตรวจสอบกิจกรรมลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ไม่ให้เกิดการเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคอีกด้วย

ที่ผ่านมารัฐบาลกลับตั้ง “สภาอสังหาริมทรัพย์” โดยเอาสมาคมผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 สมาคมเป็นศูนย์กลาง ทั้งที่สมาคมก็ไม่ได้เป็นผู้แทนของนักพัฒนาที่ดินส่วนใหญ่ และสมาคมวิชาชีพด้านอสังหาริมทรัพย์อื่นก็แทบไม่มีส่วนร่วมด้วยมากนัก ดังนั้นจึงอาจเป็นประเด็น “คาใจ” ว่าความพยายามเหล่านี้จะช่วยเหลือหรือ “ช่วยเหลือ” ผู้บริโภคกันแน่

มาช่วยยกระดับวงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยการทำให้วิชาชีพที่เกี่ยวข้องเข้มแข็งเพื่อผลประโยชน์ของประชาชน

