



มีคุณธรรม  
ต้องมี  
ประชาธิปไตย





บรรยากาศประชาธิปไตยเป็นสิ่งทีขาดเสียมิได้ในการพัฒนาคุณธรรมโดยเฉพาะสำหรับนักวิชาชีพ หากนักวิชาชีพก็จะถูกคนเลวส่วนน้อยครอบงำและไม่ตอบสนองต่อผลประโยชน์ของประชาชน

พูดถึงประชาธิปไตย อาจดูเหมือนเรื่องการเมืองของเหล่านักการเมืองไป แต่ความจริงประชาธิปไตยไม่ได้จำกัดอยู่แค่นั้น ประชาธิปไตยเกี่ยวข้องกับทุกภาคทุกส่วนในสังคม และเป็นสิ่งที่ต้องมี ต้องใช้ และต้องสถิตยเป็นเนื้อหาใจกลางของการอยู่ร่วมกันอย่างสันติและสร้างสรรค์ วันนี้เราลองมาดู "ประชาธิปไตย" ในวงการอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ระดับวงการค้าย่อย ระดับประเทศ จนถึงระดับนานาชาติ

### ❁ นักวิชาชีพต้องมีประชาธิปไตย

ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องมีความเป็นอิสระ (independent) ในความเห็นทางวิชาชีพของตน จะให้นายจ้างมาสั่งซ้ายหัน-ขวาหันไม่ได้ ไม่เช่นนั้นหากมีบริษัทประเมินใดที่ซื้อได้ตั้งแต่เบอร์หนึ่งถึงเบอร์สุดท้าย การบริการวิชาชีพนี้ก็ขาดความน่าเชื่อถือ และที่สำคัญเป็นการทำร้ายวงการอื่น เช่น การเงินการธนาคาร และเป็นผลเสียแก่เศรษฐกิจโดยรวมเข้าข่ายการประกอบอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ

แม้แต่ผู้ประเมินในสถาบันการเงิน ในหน่วยราชการที่มีหน้าที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้ประเมินเหล่านี้ ก็ควรมีอิสระคล้ายผู้ตรวจสอบภายใน และควรได้รับการคุ้มครองจากสภาวิชาชีพ สมาคมหรือองค์กรวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อไม่ให้ภาคส่วนธุรกิจใดนำวิชาชีพนี้ไปใช้ในทางฉ้อฉล

โดยการนี้วงการวิชาชีพใดก็ตาม จะให้มีการผูกขาดการนำไม่ได้ เพราะเท่ากับเป็นบ่อเกิดของการฉ้อฉล หรือแสวงหาผลประโยชน์เฉพาะตน นักวิชาชีพจะปล่อยให้เกิดปรากฏการณ์อย่างนี้ไม่ได้ ยกเว้นวิชาชีพใดพอใจกับการต่างคนต่างอยู่ ต่างคนต่างโกง

### ❁ นักพัฒนาที่ดินก็ต้องมีประชาธิปไตย

บางคนบอกว่าในวงการค้าจะมีประชาธิปไตยได้อย่างไร เป็นเรื่องของมือใครยาวสาวได้สาวเอาต่างหาก ข้อนี้ก็จริงอยู่ โดยเฉพาะกิจการของสินค้าที่เป็นสังหาริมทรัพย์บางรายการ เช่น น้ำมัน ถ่านหิน และคอมพิวเตอร์ ฯลฯ การผูกขาดจะให้เห็นทั่วไป รายละเอียดรายน้อยแทบไม่มีเสียงอะไร และมาตรฐานของรายใหญ่ ก็คือมาตรฐานของโลกนั่นเอง

อย่างไรก็ตามอสังหาริมทรัพย์มีลักษณะที่ยึดติดกับทำเล จึงทำให้ไม่มีใครสามารถครอบงำหรือครองส่วนแบ่ง

ในตลาดได้เกินครึ่ง ตัวอย่างเช่น บริษัทมหาชนในตลาดทั้งหมด 40 แห่ง มีส่วนแบ่งตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมกันเพียงหนึ่งในสามของมูลค่าการพัฒนาทั้งหมด และถ้ายิ่งพิจารณาจากจำนวนหน่วยขายทั้งหมด บริษัทมหาชนมีส่วนแบ่งรวมกันเพียงหนึ่งในสี่เท่านั้น

ดังนั้น จึงไม่มีใครเสี่ยงดังกว่าใครนัก สมาคมการค้าของนักพัฒนาที่ดินทั้งหลาย จึงต้องเป็นประชาธิปไตย (ซึ่งก็เป็นอยู่แล้ว) และต้องเป็นตัวแทนที่แท้จริงของนักพัฒนาที่ดินทั้งหมดด้วย เพราะในปัจจุบันนักพัฒนาที่ดินทั้งหมดเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีถึง 700 ราย (แต่เดิมในช่วงก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ 2540 มีถึง 2,000 ราย) อย่างไรก็ตามเชื่อว่าสมาชิกของสมาคมก็ยังมีไม่ถึงหนึ่งในสามของทั้งหมด







การทำความร่วมมือกันเป็นกุศโลบายหนึ่ง เป็นหนึ่งใน CSR

### ☼ เสมอภาคคือทุกคนมีโอกาสเท่ากัน

เสมอภาคคือทุกคนมีโอกาสเท่ากัน แต่ใครจะได้จะเสีย ก็อยู่ที่ศักยภาพของตนเอง จะปล่อยให้อยู่ที่การได้รับข้อมูลที่ มากน้อยลดหลั่นกันตามการผูกขาด-ครอบงำไม่ได้ ตัวอย่าง เช่น หากนาย ก. เป็นผู้แทนสมาคม ข. ไปเป็นกรรมการของ องค์การ ค. ที่ได้ทำการศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ นาย ก. อาจได้รับรายงานวิจัยฉบับเต็มมาศึกษาในรายละเอียด อาจเผยแพร่ข้อมูลให้กรรมการบริหารในสมาคม ข. บางท่าน หรือทั้งหมด แต่สมาชิกทั่วไปอาจไม่ทราบข้อมูลทั้งหมด และ เมื่อองค์การ ค. เผยแพร่ข้อมูล ก็เผยแพร่เพียงบางส่วน เช่น บทสรุปสำหรับนักบริหาร เอกสารฉบับเต็มมักไม่แจกโดยอ้าง ว่าเปลืองค่าใช้จ่ายเพียงไม่กี่ร้อยบาท ทำให้นักวิชาชีพหรือนัก พัฒนาที่ดินอื่นไม่สามารถทราบข้อมูลได้ครบถ้วน อันทำให้เกิดความได้เปรียบ-เสียเปรียบ

หลักสำคัญในที่นี้ก็คือ ทุกคนต้องได้รับข้อมูลที่เท่า เทียมกัน เพียงแต่ใครจะไขว่คว้าโอกาสทางธุรกิจได้หรือไม่ก็ ขึ้นอยู่กับวิสัยทัศน์และศักยภาพของตน การยึดถือในหลัก สำคัญนี้จึงจะสะท้อนความเป็นประชาธิปไตย

### ☼ ต้องแยกแยะภาพลวงตา

การเป็นกรรมการสมาคมถือเป็นการอาสาทำงาน เพื่อส่วนรวมตามสัญญาชานผู้นำ แต่ไม่ใช่การ “เสียสละ” เป็นแน่แท้ เพราะตนเองก็ได้รับเกียรติตามสมควรด้วย การ

อ้างความเสียสละหรือสร้างระบบอุปถัมภ์ จึงเป็นการเคลือบ แฝงประโยชน์ซ่อนเร้นบางประการได้ ในสังคมแห่งความ โปร่งใส จะมาอ้างความดีสงเดชไม่ได้ ยกเว้นจะสละเงินส่วน ตัวออกมาบำเพ็ญประโยชน์ก็อีกเรื่องหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม ในความเป็นจริง ก็จะมีคนจำนวนหนึ่ง พยายามที่จะมีตำแหน่งเป็นกรรมการสมาคม เพื่อรับชอบ แต่ไม่รับผิดชอบ บางครั้งอาจก็คิดวางความเจริญในทำนอง “มือไม่พาย เอาเท้าราน้ำ” บ้าง สิ่งเหล่านี้จะเกิดขึ้นไม่ได้เลย หากสมาชิกทุกคนตื่นตัวและมีส่วนร่วมในบรรยากาศ ประชาธิปไตย ซึ่งจะทำให้การครอบงำต่างๆ น้อยลง ทั้งจาก ผู้มีอิทธิพลภายในและภายนอกองค์กร เช่น ฝ่ายการเมือง เป็นต้น

### ☼ ประชาธิปไตยแม้ในระดับสากล

ในโลกนี้ยังไม่มี “องค์การสหประชาชาติ” ในวงการ อสังหาริมทรัพย์ สมาคมต่างๆ ที่ตั้งขึ้นก็อาจเป็นสมาคมที่ใหญ่ มาแต่แรก เช่น Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) จากสหราชอาณาจักร หรือสมาคมที่มีตัวแทนจาก ประเทศต่างๆ เข้าร่วมบ้าง เช่น FIABCI แต่สมาคมเหล่านี้ เป็นตัวแทนของทุกภาคส่วนหรือไม่

RICS ตั้งขึ้นในสหราชอาณาจักร เป็นผู้นำวิชาการ ด้านอสังหาริมทรัพย์และการก่อสร้าง และพยายามขยายตัว ไปทั่วโลก ในแง่หนึ่งผู้คนในท้องถิ่นก็หวังไว้ในใจว่าที่เป็น สมาชิกก็เพื่อจะได้ “ยึด” ได้ในทางสากลบ้าง RICS ก็มีสาขา





การสิ้นเปลืองน้ำมันเชื้อเพลิง ยังทำให้เกิดมลพิษอย่างมหาศาล

อยู่ในประเทศต่างๆ โดยให้สมาชิกที่ประจำการอยู่ในประเทศนั้นๆ จัดตั้งเป็นชมรมสาขา แต่ในอีกแง่หนึ่ง สมาชิกส่วนใหญ่ก็เป็นชาวอังกฤษแต่เดิมที่มีอยู่จำนวนมาก และถ้า RICS จะเป็นองค์กรของนักวิชาชีพทั่วโลก ก็อาจต้องเปลี่ยนชื่อใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับความเป็นสากลจริงๆ

ส่วนกรณี FIABCI แม้มีองค์กรสมาชิกจากสมาคมท้องถิ่นในประเทศต่างๆ ทั่วโลก แต่บางสมาคมก็อาจไม่ได้เข้าร่วมสมาคมที่เข้าร่วมก็อาจไม่ได้เป็นผู้แทนของนักวิชาชีพในประเทศนั้นๆ โดยตรง

ดังนั้น ความร่วมมือในด้านวิชาชีพระดับสากล จึงต้องอาศัยองค์กรที่เป็นตัวแทนของท้องถิ่นโดยตรง และทำให้องค์กรสากลนี้มีความเป็นประชาธิปไตยจริงๆ การดำรงอยู่โดยไม่ใช้ตัวแทนของนักวิชาชีพหรือผู้ประกอบการส่วนใหญ่ ไม่สามารถดำเนินกิจกรรมต่างๆ ได้อย่างมีพลังเท่าที่ควร และมีโอกาสที่จะถูกครอบงำโดยองค์กรสมาชิกที่ใหญ่กว่า หรือผู้นำที่มีอิทธิพลมากกว่านั่นเอง และการนี้จึงไม่ได้มุ่งหวังประโยชน์ต่อผู้บริโภค

องค์กรนานาชาติด้านอสังหาริมทรัพย์ ควรมีการประชุมสมาคมนักพัฒนาที่ดิน ประชุมสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สมาคมบริหารทรัพย์สิน และอื่นๆ ที่เป็นตัวแทนของแต่ละประเทศจริง และยังคงควรมีการประชุม “ผู้คุมกฎ” (regulators) ของแต่ละประเทศ (เช่น กรมที่ดิน กสท. สคบ.) สถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อ และสถาบันการศึกษาด้าน



อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความรู้และที่สำคัญ เพื่อร่วมกันออกมาตรการใหม่ๆ ในการควบคุม การบริการ การค้า และวิชาชีพอย่างจริงจัง

### ❁ เพื่อประโยชน์ของทุกคน

การทำให้ทุกภาคส่วน ทุกระดับมีความเป็นประชาธิปไตยจะยังประโยชน์แก่ทุกฝ่าย โดยเฉพาะผู้บริโภคสินค้าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ในอันที่จะได้รับบริการที่ดีและได้รับความคุ้มครอง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผู้ประกอบการและผู้ให้บริการอื่นๆ ในวงการอสังหาริมทรัพย์ เข้าทำนอง win-win แก่ทุกฝ่าย

ผู้ที่ไม่นิยมประชาธิปไตยมีเพียงพวกมิจฉาชีพหรือผู้มีวาระชั่วร้ายซ่อนเร้นที่มุ่งหวังที่จะครอบงำคนส่วนใหญ่เพื่อประโยชน์เฉพาะตน



การทำให้ทุกภาคส่วน ทุกระดับมีความเป็นประชาธิปไตยจะยังประโยชน์แก่ทุกฝ่าย โดยเฉพาะผู้บริโภคสินค้าและบริการด้านอสังหาริมทรัพย์ในอันที่จะได้รับบริการที่ดีและได้รับความคุ้มครอง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผู้ประกอบการและผู้ให้บริการอื่นๆ ในวงการอสังหาริมทรัพย์ เข้าทำนอง win-win แก่ทุกฝ่าย