

บ้านบางครึ่งคือบ้านของเรา



วารสาร
สามปก

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

varakorn@dpu.ac.th

ราคาบ้านในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปัจจุบัน ทำให้หลายไหลและชนหัวลูกในเวลาเดียวกัน ดูเงิน ๆ คน ที่มีบ้านแล้วอาจอยู่ในประเภทแรก และคนที่ยังไม่มีบ้านอยู่ในประเภทสอง แต่ถ้าดูลึกลงไปแล้ว ทุกคนอาจอยู่ในประเภทหลังด้วยกันทั้งหมดก็เป็นได้

ภายใต้กลไกตลาดเสรี ถ้ามีคนกินแครดกกันมากขึ้น ในระดับราคามันก็จะสูงขึ้น คนปลูกก็จะถูกใจให้ปลูกมากขึ้น ซึ่งในที่สุดปริมาณที่ออกมาเพิ่มขึ้นก็จะทำให้ราคาลดลงแต่บ้านหรือที่อยู่อาศัยไม่ใช่แครดกที่จะผลิตเพิ่ม (หรือเอามาฝากกัน) กันได้ง่าย ๆ

นอกจากต้องใช้เวลาแล้ว การก่อสร้างอาจเป็นไปได้เลยก็ได้ เพราะกฎหมายผังเมืองบังคับอยู่เกี่ยวกับการใช้ที่ดิน เกี่ยวกับความหนาแน่นของประชากร เกี่ยวกับความสูงของสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของซัพพลายของที่อยู่อาศัยจึงเป็นเรื่องยาก เมื่อปริมาณความต้องการเพิ่มขึ้น ในระดับราคาเพิ่มขึ้น แต่บ่อยครั้งซัพพลายกลับตอบสนองได้ยากหรือไม่ได้เลย

ในทางวิชาการมีการศึกษากันว่าราคาบ้านในบางประเทศที่สูงขึ้นนั้นมีสาเหตุจากการที่วัตถุดิบมีราคา (ต้นทุน) สูงขึ้น และจากปัญหาความไม่คล่องตัวของซัพพลายมากน้อยเพียงใด เชื่อกันว่าราคาบ้านในอังกฤษและออสเตรเลียที่สูงขึ้นอย่างมากใน 3-4 ปีที่ผ่านมาที่มีมาจากทั้งสององค์ประกอบ โดยเงื่อนไขกฎหมายควบคุมการใช้ที่ดินนั้นมีบทบาทอย่างมาก

นอกจากเหตุผลของการมีกฎหมายบังคับใช้ที่ดิน เพื่อเพิ่มคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยแล้ว (ปล่องโรงงานอุตสาหกรรมจะไม่ได้มาจ่อข้างหน้าต่างห้องนอน) เชื่อกันว่าการรักษากฎเกณฑ์ไว้และ/หรือเพิ่มเติมเงื่อนไขของรัฐและเมืองต่างๆ คือวาระซ่อนเร้นเพื่อจะได้ทำให้มูลค่าทรัพย์สินของผู้เป็นเจ้าของ ซึ่งก็คือผู้มีอำนาจในการออกกฎเกณฑ์เหล่านี้เพิ่มสูงขึ้น

ในประเทศกำลังพัฒนา การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยคือแหล่งรายได้ใต้โต๊ะของนักการเมืองท้องถิ่นและเจ้าหน้าที่ที่เป็นกอบเป็นกำ และมีส่วนอย่างสำคัญในการทำให้ที่อยู่อาศัยมีราคาสูงและมีทางใหม่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ เมื่อประชาชนมีรายได้ต่อหัวเพิ่มขึ้น

ราคาบ้านที่สูงขึ้นสำหรับผู้ซื้อ (หรือมูลค่าบ้านที่สูงขึ้นเมื่อมองจากสายตาของผู้เป็นเจ้าของแล้ว) ทำให้คุณภาพชีวิตลดลงเพราะต้องจ่ายดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเป็นระยะเวลานานขึ้น สัดส่วนของเงินชำระผ่อนส่งรายได้ต่อเดือนสูงขึ้น จนทำให้เสียโอกาส

ในการนำส่วนหนึ่งของรายได้ไปลงทุนให้มันงอกเงยขึ้น หุดง่าย ๆ ก็คือรายได้ไปจมอยู่ในการซื้อที่อยู่อาศัยมากจนไม่มีเงินพอจะไปลงทุน สำหรับคนส่วนใหญ่ในเมืองนั้น รายจ่ายสำหรับการอยู่อาศัยคือสัดส่วนรายจ่ายที่ใหญ่ที่สุดในรายได้

การมีกฎหมายผังเมือง กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้ที่ดินและก่อสร้าง ฯลฯ นั้นเป็นสิ่งดีที่จริงอยู่ แต่โดยแท้จริงก็คือการลงโทษคนจน กล่าวคือเมื่อมีกฎหมายผังเมืองกำหนดลักษณะของการใช้ที่ดินออกมา ผู้ได้ประโยชน์เห็นได้อย่างน้อยอยู่เฉย ๆ ก็คือเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งก่อสร้างจะสูงขึ้น ผู้เช่าซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้น้อยและทรัพย์สินต่ำกว่าเจ้าของจึงอยู่ในฐานะเสียเปรียบมากขึ้น ในขณะที่เจ้าของอยู่ในฐานะได้เปรียบมากขึ้น

ความตั้งใจดีในเรื่องคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยนำไปสู่ความเหลื่อมล้ำเพิ่มขึ้นระหว่างคนมีและคนมีน้อยอย่างไม่ตั้งใจ สมกับกฎที่บอกว่า "ทุกการกระทำจะนำไปสู่ผลกระทบที่ไม่ตั้งใจเสมอ (Law of Unintended Consequences)"

ข อกลับมาเรื่องของราคาบ้านที่สูงขึ้นจนน่ากลัวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล บ้านหลังเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ หรือคอนโดมิเนียม ในทำเลที่ตั้งสะดวกต่อการเดินทาง และมีขนาดพอสมควรสำหรับครอบครัวยุคใหม่และสูงพออยู่ได้ มีราคาไม่ต่ำกว่า 3-4 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า 3-4 ปีที่ผ่านมาและดูมีที่ท่าจะสูงขึ้นต่อไปอีกในยุคที่น้ำมันดิบราคาไม่ต่ำกว่า 50 เหรียญต่อบาร์เรล

พยากรณ์อัตราเงินเฟ้อทางการของปีนี้อยู่ประมาณร้อยละ 3 หรือกว่านั้นไม่มากนักแต่ตัวเลขนี้มีไว้รวมราคาค่าบ้านที่เพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกับที่คำนวณกันในประเทศพัฒนาแล้ว เหตุใดจึงควรรวมราคาค่าบ้านเข้าไปไว้ในดัชนีค่าครองชีพซึ่งเป็นตัวชี้วัดอัตราเงินเฟ้อ? เหตุใดราคาบ้านเพิ่มขึ้นจึงไม่ควรนำหลายไหลตั้งเกริ่นไว้ข้างต้น?

ทั้งสองคำถามมีตรรกะที่เกี่ยวข้องกันที่จะกล่าวถึงดังนี้ นักเศรษฐศาสตร์ชื่อดัง 2 คน คือ Armen Alchian และ Benjamin Klein ได้เขียนบทความคลาสสิกไว้ในปี 1973 ว่าผู้บริโภคมีได้กังวลเฉพาะกับราคาสินค้าบริการที่ตนเองบริโภคในปัจจุบันเท่านั้น หากยังกังวลไปถึงราคาในอนาคตด้วย

มูลค่าทรัพย์สินของสังหาริมทรัพย์แปรเปลี่ยนเป็นเงินในอนาคตได้ ดังนั้น มูลค่าของมันเป็นความสามารถที่จะซื้อสินค้าและบริการในอนาคต อย่างไรก็ดี ระดับราคา (หรือมูลค่าทรัพย์สิน) เป็นตัวแทนคร่าว ๆ ของราคาของสินค้าและบริการในอนาคต ดังนั้น ถ้าราคาทรัพย์สินสูงขึ้นจึงเท่ากับว่าชาวในอนาคตจะมีราคาสูงขึ้นด้วย

ยกตัวอย่างหากผมซื้อบ้านราคา 3 ล้านบาท ก็หมายความว่าถ้าผมขายมันในอนาคตก็จะได้เงินมาซื้อสินค้าบริการในตอนนั้น แต่ราคาค่าบ้านที่สูงขึ้นหมายถึงราคาสินค้าบริการ (ค่าครองชีพ) ที่จะสูงขึ้นด้วยอย่างคร่าว ๆ ด้วย ดังนั้น ถ้าบ้านผมมีราคา (มูลค่า) สูงขึ้นร้อยละ 20 ก็หมายถึงว่าโดยคร่าว ๆ ค่าครองชีพก็จะสูงขึ้นร้อยละ 20 ด้วยโดยประมาณ

ถ้าต้องการได้ดัชนีค่าครองชีพที่สะท้อนอำนาจซื้อของผู้บริโภคทั้งในปัจจุบันและอนาคตที่แท้จริงแล้ว การเพิ่มขึ้นของ

ราคาก็สมควรถูกนำมารวมไว้ในดัชนีค่าครองชีพด้วย

ข้อถกเถียงนี้ถึงจะไม่มีใครนำไปปฏิบัติจริง เพราะเชื่อกันว่าดัชนีค่าครองชีพควรสะท้อนเฉพาะราคาสินค้าบริการปัจจุบัน และไม่รวมมูลค่าบ้านด้วย แต่ก็ชี้ให้เห็นประเด็นว่ามูลค่าบ้านสูงขึ้นนั้นมีผลกระทบต่อเจ้าของเสมอไป โดยเฉพาะถ้าเจ้าของบ้านไม่ได้คิดจะขายบ้าน มูลค่าที่เพิ่มขึ้นนั้นอยู่บนแผ่นกระดาษและในอนาคต แต่ค่าครองชีพที่ต้องจ่ายออกไปทุกวัน ทุกปี และหลายปีในอนาคตนั้นเป็นสิ่งที่ออกไปจากกระเป๋าจริงๆ

ต่อให้มูลค่าบ้านเพิ่มหนึ่งเท่าตัวเป็น 6 ล้านบาท ใน 5 ปี โดยค่าครองชีพเพิ่มอีกหนึ่งเท่าตัว เจ้าของบ้านก็มีความสุขจากมูลค่าตัวเลขที่เพิ่มขึ้นในอากาศเท่านั้น เงินเดือนอาจเพิ่มขึ้นแต่ค่าครองชีพที่ต้องจ่ายออกไปจริงทุกวันโดดไปลิบ อย่างนี้น้ำลายจะไหลได้อย่างไร และถ้าหากไปก็เพิ่มเพราะสินทรัพย์ค่าประกันมีค่าสูงขึ้นน้ำลายก็จะกลายเป็นน้ำตา หากรักบ้านปานดวงใจจนไม่ยอมขาย

ครอบครัวที่คล่องตัว ไม่ยึดติดกับบ้าน สามารถขายและย้ายได้อย่างมีประสิทธิภาพยามเมื่อทรัพย์สินมีราคาสูงขึ้นเพื่อหาประโยชน์จากมูลค่าบนกระดาษเท่านั้นจึงสมควรจะนำสายไหลแต่ในโลกจริงจะหาครอบครัวที่ย้ายบ้านได้คล่องๆ อย่างนี้ได้ยากเต็มทนครับ

ถ้ารับท่านที่มีบ้านอยู่แล้ว แต่หลังยังไม่ใหญ่พอใจ และมูลค่าบ้านไม่เพิ่มตั้งใจขอผ่อนใจด้วยสุขภาพใจเงินแก่ที่ว่า “ผมร้องไห้เพราะไม่มีรองเท้า จนกระทั่งได้พบคนขายหัววัน”