

บ้าน 6 แส่น ผ่อนเดือนละ 4 พัน ... มาแน่?

นำเสนอเมื่อ : 9 พ.ย. 2558

คอลัมน์ ฟรีสไตล์เรื่องบ้าน ๆ โดย เมตตา ทับทิม misstubtim@yahoo.com

ภายในกลางเดือน พ.ย.58 นี้ ชาวตังอีกเรื่องหนีไม่พ้น "นโยบายบ้านคนจน"

กล้าฟันธงโดยไม่ต้องฟังหมอดูหมอดเฒ่า เพราะเป็นตารางเวลาในการติดตามงานของทีมเศรษฐกิจรัฐบาล ที่บอกกว่าภายใน 30 วัน ใหมาคูยรอบที่ 2 กันเถอะ

ก่อนหน้านี้ วันที่ 16 ต.ค.58 "อ.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์" รองนายกรัฐมนตรีฝ่ายเศรษฐกิจ เชิญประชุม 3 สมาคมอสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วยสวนราชการที่เกี่ยวข้องกับการสร้างบ้าน ประกาศนโยบายบ้านคนจน

แนวทางคือเป็นบ้านหรือคอนโดมิเนียมก็ได้ ราคาอันไม่เกิน 6 แส่นบาท เพื่อให้มีภาระผ่อนเดือนละ 3,000-4,000 บาท คนที่ซื้อก็ต้องเป็นผู้มีรายได้น้อย คำนิยามคือมีรายได้ครัวเรือนละ 15,000 บาท

โจทย์ของรัฐบาลคือ เดิมมีหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ ได้แก่ การเคหะแห่งชาติ (กคช.) เขามีหน้าที่ทางตรงในการสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยอยู่แล้ว แต่จุดอ่อนมี 2 ข้อ 1.ทำเลไกลมาก ทำให้เพิ่มต้นทุนการเดินทางให้กับคนจน 2.โอนไปแล้วคุณภาพชีวิตไม่ได้มาตรฐาน กลายเป็นแหล่งเสื่อมโทรม

เพราะฉะนั้น นโยบายบ้านคนจนเวอร์ชันใหม่ หรือจะเรียกว่าเวอร์ชันรัฐบาล คสช.ก็ได้ จึงมีโจทย์ที่คิดว่าใหม่จริงๆ 3 เรื่องด้วยกัน 1.ทำเลดีขึ้น (หวังไว้อย่างนั้น) อย่างน้อยต้องมีอินฟราสตรัคเจอร์อย่างไฟฟ้า น้ำประปา และรถเมล์เข้าถึง 2.จะเน้นเรื่องบริการหลังการขาย อธิบายอีกทีคือจะต้องมีระบบนิติบุคคลที่เข้มแข็ง ดูแลชุมชนให้สวยงาม ซึ่งมีผลต่อค่าเสื่อมราคาในอนาคตของบ้านหรือคอนโดฯคนจน

เรื่องที่ 3 สนุกยิ่งขึ้นไปอีกเมื่อจะดึงภาคเอกชนมาช่วยกันก่อสร้างด้วย แต่ไม่ได้ให้มาฟันกำไรกำไรกับโครงการรัฐหรอกนะ รัฐบาลออกแบบนโยบายบ้านคนจนว่าจะร่วมทุนรัฐกับเอกชนจะต้องทำภายใต้โมเดล

"โซเชี่ยลเอนเตอร์ไพรส์" อธิบายง่ายก็คือโครงการซีเอสอาร์นั่นเอง ไม่ให้คิดกำไร แต่ให้เอกชนทำแค่ "คุ้มทุน" ก็พอ

ถ้าคำนวณเป๊ะๆ ตามกำหนดนัด 30 วัน ก็แปลว่าภายในวันที่ 16 พ.ย.58 จะต้องมีการประชุมติดตามงานรอบที่ 2

หันกลับมาดูต้นเรื่องกันดีกว่า ความจริงนโยบายสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อย เป็นภารกิจทางตรงของการเคหะเขาก็ทำงานรูทีน (งานประจำ) ของเขาอยู่แล้ว ประเด็นอยู่ที่การเคหะครบ 42 ปี (ก่อตั้ง 12 ก.พ.2516 แต่เริ่มลงมือตอกเข็มสร้างบ้านจริงๆ น่าจะปี 2519) เพิ่งจะสร้างบ้าน 709,256 หน่วยเท่านั้นเอง เฉลี่ยปีละ 1.6 หมื่นหน่วย

ในขณะที่นโยบายสร้างบ้านคนจน แผนแม่บทล่าสุดคือกำหนดเวลา 10 ปี (2559-2568) จะสร้างก่อน 2.7 ล้านหน่วย เฉลี่ยปีละ 2.7 แสนหน่วย หรือเกือบ 17 เท่าของความสามารถหน่วยงานการเคหะฯในแต่ละปี

ข้อมูลลึกลับกว่านั้น รัฐบาลหันไปสำรวจเจอว่า คนจนทั่วประเทศที่ไม่มีบ้านเป็นของตนเองหรือยังเช่าบ้านอยู่ มี 4.5 ล้านครัวเรือน แต่จะให้ทำทันทีก็ไม่ไหว ก็เลยแบ่งครึ่งหนึ่งมาทำก่อนในช่วง 10 ปี อย่างน้อยคนที่เช่าอยู่ก็เปลี่ยนมาเป็นคาถอน แลกกับมีบ้านเป็นของตัวเอง มีความมั่นคงในชีวิตในด้านที่อยู่อาศัย

ที่นี้ กลับมาดูว่าเด็กบ้านคนจนปีละ 2.7 แสนหน่วย ถ้าจะให้การเคหะฯทำเพียงลำพังก็คงจะหนักเกินไป เพราะถ้าจะต้องเนรมิตปีละ 2-3 แสนหน่วยจริงๆ ก็คงต้องใช้วิธีจัดซื้อจัดจ้างอย่างมหาศาล แต่ต้องไม่ลืมว่าภาพหลอนของการบริหารจัดการโครงการบ้านเอื้ออาทรในอดีตที่มีการคอร์รัปชันมหาศาล ยังเป็นทุกขลาภติดตัวการเคหะฯมาจนถึงทุกวันนี้

เรื่องนี้ แอบไปสอบถามความสมัครใจภาคเอกชนมาบ้างแล้ว ในเชิงโอเคเดียวทุกคนขานรับ แต่พอบอกว่าต้องรวมทุนกับหน่วยงานรัฐ บอกให้ก็ได้ว่าแทบทุกคนถอยฉากไปตั้งการ์ดกันหมด เงื่อนไขคือ 1.ทำเลต้องดีจริงๆ เพราะคัมภีร์หรือสังหาริมทรัพย์คือ "ทำเล ทำเล และทำเล"

2.เรื่องคุณภาพชีวิต เอกชนเห็นด้วยอย่างยิ่ง แต่ก็มีต้นทุนพุ่งมาด้วย เข้าทำนองของฟรีไม่มีในโลก ตอนนี้การบริหารนิติบุคคลบ้าน-คอนโดฯ มีค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนตก 35 บาท/ตารางวา หรือตารางเมตรก็ว่าไป คำนวณแล้วเฉลี่ยเดือนละ 700-800 บาท รับผิดชอบหรือไม่ เพราะถ้ามหาวิทยาลัยก็ไม่สามารถทำให้มีประสิทธิภาพที่ดีได้ (เอกชนเขาวาอย่างนั้น)

โจทย์ข้อนี้ ถ้าจำเป็นก็คงหนีไม่พ้นรัฐบาลต้องมาอุดหนุนอีกนั่นแหละ เงินภาษีทั้งนั้น และอย่าลืมนโยบายบ้านเอื้ออาทรหรือบ้านยั่งยืนของการเคหะฯทุกหน่วยจำกัดราคาขายไม่เกิน 3-5 แสน ตุนทุนสร้างจริงทำไม่ได้หรอก วิธีการคือใช้เงินภาษีไปอุดหนุนหน่วยละ 8 หมื่นบาท บ้านคนจนรอบนี้ไม่รู้จะต้องอุดหนุนอะไร และจำนวนเท่าไร

3.รัฐบาลจะเอาที่ดินมาให้เช่าระยะยาว 50-90 ปี เอกชนเป็นคนลงทุนก่อสร้างและขาย เงื่อนไขเอกชนคือรัฐบาลให้ที่ดินให้ไม่พอ แต่จะต้องให้แบ่งกำไร (ธอส. ออมสิน กรุงเทพ) ตั้งวงเงินมาปล่อยกู้ซื้อบ้านคนจนด้วย จึงจะมีโอกาสทำได้จริง เพราะสร้างมาแล้วต้องขายได้ด้วย

เรื่องนี้ไปทำการบ้านมาจึงเข้าใจกระจ่างแจ้งมากขึ้นเป็นเพราะกลุ่มลูกค้าบ้านเอื้ออาทรหรือจะใช้ชื่ออะไรก็แล้วแต่เอา เป็นว่าซื้อบ้านในโครงการของการเคหะฯก็แล้วกันมียอดปฏิเสธสินเชื่อสูงที่สุดในตลาดเงินกู กวาดคือสูงถึง 55% แปลว่าขอกู 100 ราย แบ่งปฏิเสธ 55 ราย

4.ถ้าต้องทำจริงๆ เอกชนเขาอยากเป็นอิสระ เข้าใจว่าคงไม่ยากคิดร่างแหเวลาจะได้ความดีความชอบ (ฮา)

แต่พอถามว่าจะช่วยกันสร้างได้คนละกี่หลังก็หน่วย ปรากฏว่าส่วนใหญ่แบไต้ออกมา คนละ 1,000-2,000 หน่วยเท่านั้นเอง แถมบริษัทที่มีความพร้อมก็มีไม่กี่รายอีกต่างหาก

แค่ยกแรกก็เต็มไปด้วยอุปสรรคมากมาย ขอส่งแรงเชียร์รัฐ+เอกชนสู้ๆ นะคะ

Thailand Stronger Together ค่ะ

ที่มา : [มติชนรายวัน 7 พ.ย. 2558](#)