

---

25 ธันวาคม 2547

**ประเมิน  
... ช่วยสินเชื่อ  
/ ช่วยชาติ**

การประเมินค่าทรัพย์สินที่โปร่งใส  
สามารถช่วยลดความเสี่ยงในการให้สินเชื่อ  
ช่วยชาติไม่ให้เสียหายจากสถาบันการเงินล้ม  
โดยการนี้ใช้เงินนิดเดียว  
เพราะค่าจ้างประเมินเทียบกับมูลค่าแล้ว “ขี้ผง”

---

เราต้องทำวิชาชีพนี้ให้มีอิสระ  
ทำให้ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งหลายมีอิสระ  
ทำให้เกิดความโปร่งใสในวงการ

การนี้ทำได้ไม่ยาก  
ทำได้ทันที  
แต่ไม่ค่อยมีใครอยากทำ  
ไม่ค่อยมีใครอยากแก้ไขให้วงการนี้ดี  
เพราะคงทำให้เส้นทางการโกงกินตีบตันลง  
ทำให้โอกาสฉ้อราษฎร์บังหลวงลดลง  
มาร่วมกันปลดปล่อยวิชาชีพนี้ให้เป็นอิสระเถอะ

ผมถูกพูดกันว่า “ในห้วงวิกฤติเศรษฐกิจ พ.ศ.2540 หรือเมื่อ 8 ปีที่แล้ว สถาบันการเงินล้มลงมากมาย ทำให้ล้มได้ทั้ง ๆ ที่ในการให้สินเชื่อก็ใช้ฮาร์ดทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน ทำไมหลักทรัพย์จึงไม่คุ้มหนี้ หรือเพราะประเมินผิด ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่รู้จักจริง ชี้ฉ้อหรือให้เขาจูงจมูก”

เมื่อวันพฤหัสบดีที่ 23 ธันวาคม 2547 ผมในนามของ Agency for Real Estate Affairs ([www.area.co.th](http://www.area.co.th)) ได้สนับสนุนการจัดงานประชุมประจำปีเรื่อง “นโยบายที่อยู่อาศัยประเทศไทย” ในวันนั้นคุณอดิศักดิ์ อาปะจินดา ผู้จัดการศูนย์หลักประกันและจดจำนอง บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ได้กรุณาไปร่วมงามตามคำเชิญด้วย ผมนึกชื่นชมท่านผู้นี้ที่แม้เป็นถึงผู้บริหารระดับสูง ก็ยังสละเวลาอันมีค่ามาเข้าร่วมประชุมในหัวข้อที่ไม่ได้มี commercial value โดยตรงกับธุรกิจ แต่มาร่วมกันระดมความเห็นต่อนโยบายของประเทศชาติ

ผมได้ทราบว่าที่ธนาคารกรุงเทพ มีผู้ประเมินรวมกันถึง 300 คน มากกว่าบริษัทของผม (AREA) ที่มีเพียง 150 คนเท่านั้น ผมจำได้ว่าในช่วงวิกฤติ คุณอดิศักดิ์ และคุณดุลประเสริฐ บาโรส อดีตผู้จัดการศูนย์ฯ และพนักงานในศูนย์ฯ ของท่านทำงานหนักมาก และบัดนี้ก็ผ่านวิกฤติการณ์มาแล้ว คุณดุลประเสริฐ นั้นถือเป็นหนึ่งในผู้รู้จักจริงในวงการประเมินของไทย เช่นเดียวกับคุณพิสารี เสนาวงศ์ แห่งธนาคารกรุงศรีอยุธยา (เกษียณไปแล้ว) ผมเชื่อว่าการที่ทางสถาบันการเงินบางแห่ง แคล้วคลาดปลอดภัย ก็ด้วยการประเมินค่าทรัพย์สินที่เชื่อถือได้นั่นเอง

ในทางตรงกันข้ามสำหรับสถาบันการเงินอีกหลายต่อหลายแห่ง ก็มีผู้รู้ชั้นครู และมีผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนมากเช่นกัน แต่ทำไมจึง “เจ๊ง” ทำไมไม่อาจช่วยให้สถาบันการเงินของตนรอดพ้นจากวิกฤติการณ์ไปได้ นักวิชาชีพเหล่านั้น “เอามือชุกหีบ” หรืออย่างไร

## **แบงก์ “เจ็ง” ปมอยู่ที่ไหน**

จากข้อมูลการโอนทรัพย์สินให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ในช่วงปี 2544-2545 พบว่า มูลหนี้ 400,000 ล้านบาทแรก เป็นของ ลูกหนี้เพียง 300 ราย และมูลหนี้ทั้งหมด 900,000 ล้านบาท เป็นของ ลูกหนี้เพียง 2,000 รายเท่านั้น แสดงว่าความเสียหายสำคัญ ๆ เกิดจาก ลูกหนี้รายใหญ่เป็นสำคัญ ผมอยากจะเรียนว่า ที่สถาบันการเงินเหล่านั้น “เจ็ง” เพราะในการให้สินเชื่อนั้น

1. ไม่ได้ประเมินค่าทรัพย์สินเลย โดยเฉพาะการขอสินเชื่อของ นักการเมือง บางรายพอขอสินเชื่อก็ได้ไปเลย จัดจำนองกันเรียบร้อย รับเงินหรืออาจกล่าวอีกนัยหนึ่ง “ฟอกเงิน” กันไปเรียบร้อยแล้ว

2. ประเมินหลังจากให้สินเชื่อไปแล้ว ดังนั้น แม้มูลค่าที่ประเมิน ได้อาจไม่คุ้มหนี้ก็ถือว่าผ่านไปแล้ว สถาบันการเงินในยุคนั้นก็คงได้แต่ หวังว่าราคาจะขึ้นไปเรื่อยจนคุ้มหนี้ (ซึ่งการณ์กลับไม่เป็นเช่นนั้น)

3. ประเมินแบบ “ดูหน้าปะจุมุก” ทำเพียงในรูปแบบ แม้มูลค่าที่ แท้จริงจะไม่ถึง ก็ประเมินให้ถึงให้ได้เพื่อจะได้อนุมัติสินเชื่อ กรณีนี้อาจ เกิดได้ทั้งการจ้วงวานของลูกค้ำหรือการสั่งการของผู้บริหารสถาบันการ เงินเอง

4. ประเมินถูกต้องและได้มูลค่าต่ำไม่อาจคุ้มหนี้ แต่ผู้บริหาร สถาบันการเงินก็ยังยินยอมอนุมัติให้กู้ไปได้ (อาจเป็นเครือญาติ พรรคพวก หรือนักการเมือง)

## **ถ้าโปร่งใส ไม่ “เจ็ง” แน่**

ในการให้สินเชื่อตามปกติ ถ้าหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า สถาบัน การเงินมักจะให้กู้เพียง 60-70% ของมูลค่าตลาด แต่ถ้าเป็นที่อยู่อาศัย ก็ มักให้กู้ถึง 70-80% ส่วนต่างก็เผื่อ “กันเหนียว” ในกรณีวิกฤติเท่านั้น จะ สังเกตได้ว่าในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจที่ผ่านมา ราคาอสังหาริมทรัพย์ลดลง ประมาณ 30-40% ดังนั้นหากมีการประเมินอย่างถูกต้องและให้สินเชื่อ

ตามกรอบที่เผื่อเหลือไว้ ก็ไม่น่าที่สถาบันการเงินจะมีผลกระทบสำคัญแต่อย่างใด

ยิ่งในกรณีกู้เงินซื้อบ้าน ถ้าไม่แย่งกันปล่อยกู้ก่อนเกิดวิกฤติแล้ว โอกาสที่สถาบันการเงินจะเสียหายแทบไม่มีเลย เพราะผู้คนส่วนมากย่อมต้องพยายามสุดชีวิตที่จะรักษาบ้านซึ่งเป็นสมบัติสำคัญของตนเองไว้ ดังนั้นถ้ามีการคัดกรองลูกค้าตามหลักการที่ดี พิจารณาความสามารถในการผ่อนชำระของเขาอย่างเหมาะสมแล้ว โอกาสที่จะกลายเป็นหนี้เสียเป็นไปได้ยาก ยิ่งถ้าเราเห็นว่าสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์เริ่มจะร้อนแรง เราอาจลดสัดส่วนเงินกู้ลงเหลือเพียง 50-70% ของมูลค่าแทนที่จะเป็น 70-90% ก็ยังได้

#### **หน่วยประเมินในแบงก์ต้องมีอิสระ**

จากบทเรียนข้างต้น ต่อไปภายในสถาบันการเงินเอง ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินควรเป็นอิสระ คล้ายผู้ตรวจสอบภายใน ทั้งนี้เพื่อป้องกันปัญหาอันอาจเกิดจากการที่ผู้บริหารสถาบันการเงินจะร่วมกับลูกค้ารายใหญ่ “ฉ้อฉล” หรือ “โกง” สถาบันการเงินของตัวเอง (ความจริงไม่ใช่ของตนเองแต่เป็นของ “มหาชน” ต่างหาก) การให้สินเชื่อใด ๆ ที่ตามหลักการแล้วต้องมีทรัพย์สินเป็นหลักประกัน ก็ต้องประเมินค่าทรัพย์สินก่อนโดยเคร่งครัด และมีเวลาเพียงพอในการประเมิน

สถาบันการเงินมีหน้าที่ช่วยประกาศความโปร่งใส มีธรรมาภิบาล ด้วยการสนับสนุนองค์กรเพื่อความเป็นกลางของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินในองค์กร เปิดโอกาสให้วิชาชีพนี้ก้าวข้ามการอยู่ในอาณัติขององค์กร การประเมินค่าทรัพย์สินให้เกิดความโปร่งใสนั้นต้องไม่ถูกกีดขวางด้วยข้ออ้างความลับทางธุรกิจ เพราะมีแต่ธุรกิจที่ไม่ชอบมาพากลเท่านั้นที่ต้องมีความลับขนาดว่าไม่อาจเปิดเผยผลการประเมินค่าทรัพย์สินว่าคุ้มหรือไม่

#### **บริษัทประเมินต้องมีศักดิ์ศรี**

ศักดิ์ศรีในที่นี้ไม่ใช่สิ่งเลื่อนลอยหรืออ้างกันส่งเดช ในความเป็นจริงบริษัทประเมินที่ขาดศักดิ์ศรีมักเป็นกิจการเล็ก ๆ ดูเหมือนลูกไล่ที่สถาบันการเงินอาจจ้างเหมือนจ้างยาม หรือคล้ายซื้อบริการจากซัพพลายเออร์ทั้งหลาย ใครเสนอราคาต่ำสุดก็จ้างรายนั้น บางแห่งอาจอยากจ้างแต่ที่สั่ง “ซ้ายหันขวาหัน” ได้ ผู้ประเมินบางรายก็เลยคิดว่า “ไม่สนค่า fee (ว่าจะต่ำเพียงใด) แต่หวังค่า ‘พิน’ แทน”

หากต้องการศักดิ์ศรี และน่าเชื่อถือก็ต้องจ่าย เพราะ “ของฟรีไม่มีในโลก” เราต้องมีการทำประกันภัยกลุ่มของบริษัทประเมินต่าง ๆ กล่าวคือถ้าประเมินผิดต้องมีผู้รับผิดชอบ บริษัทประเมินต้องยินดีลงชั้นกันจ่ายเบี้ยประกัน กรณีนี้เกิดขึ้นแล้วในธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส) ในสมัยที่คุณปฤษฎา สมิตคุปต์ เป็นผู้อำนวยการฝ่ายประเมินราคา บริษัทประเมินที่ให้บริการกับ ธอส. จ่ายเบี้ยประกันปีละ 100,000 บาทสำหรับทุนประกัน 30 ล้านบาทเป็นต้น

เมื่อกล่าวถึง ธอส. ก็คงต้องคารวะคุณกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล ท่านอดีตรองกรรมการผู้จัดการ ที่เป็นผู้ริเริ่มว่าจ้างบริษัทประเมินทำการประเมินแทนผู้ประเมินของธนาคาร นับเป็นสถาบันการเงินแห่งแรก และภายหลังสถาบันการเงินอื่น ๆ จึงเจริญรอยตาม นับเป็นจุดเริ่มต้นสำคัญของธุรกิจการประเมินค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

### **ผู้ประเมินยังต้องได้รับการปลดปล่อย**

เราควรส่งเสริมให้บุคคลผู้เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งหลาย มีสถาบันที่เป็นผู้แทนของตนเอง เช่น:

1. มีสมาคมที่ทุกคนมีส่วนร่วมและเป็นเจ้าของ ไม่ใช่ถูกผูกขาดครอบงำโดยราชการหรือกลุ่มใดโดยเฉพาะ เพื่อเป็นองค์กรกลางร่วมกันปกป้องศักดิ์ศรีวิชาชีพ พัททษ์ประโยชน์ของผู้ประเมิน และพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง

2. มีสภาพแรงงานของผู้ประเมินเพื่อไม่ให้ผู้ประเมินถูกเอา  
รัดเอาเปรียบโดยผู้บริหาร/นายจ้าง/เจ้าของบริษัทประเมินหรือสถาบันการ  
เงิน สภาพภาพนี้ไม่จำเป็นต้องมีในแต่ละบริษัท แต่เป็นสภาพของนักวิชา  
ชีพที่ก้าวข้ามพรมแดนของบริษัทไปเป็นสภาพของนักวิชาชีพโดยรวม  
นั่นเอง

### **รัฐบาลต้อง “ไม่เอามือชุกหีบ”**

ถึงที่สุดแล้ว รัฐบาลต้องตั้งสภาวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สิน  
เพราะสมาคมก็จะปกป้องผลประโยชน์ของพวกเขาเพียงคนเดียวเอง ถ้าเมื่อไหร่  
นักวิชาชีพกระทำผิดต่อลูกค้าหรือสังคม ก็ไม่แน่ว่าสมาคมจะปกป้อง  
ใคร แต่รัฐบาลในระบอบประชาธิปไตยที่ประชาชนเลือกมา จะต้องปก  
ป้องประชาชนผู้บริโภคเป็นแน่แท้ (อย่างน้อยก็ในทฤษฎี) ดังนั้นรัฐบาล  
จึงควรยื่นมือเข้ามาเกี่ยวข้อง

ตัวอย่างสภาวิชาชีพก็เช่น สภาวิศวกร สภาสถาปนิก ซึ่งทั้ง  
สองวิชาชีพนี้ แม้จะมีสมาคมแห่งเดียว (ไม่เหมือนวิชาชีพประเมินค่า  
ทรัพย์สินที่มีถึง 3 สมาคม) และยังเป็นสมาคมในพระบรมราชูปถัมภ์อีก  
ด้วย แต่ก็ยังต้องมีสภาทำหน้าที่ควบคุม จัดสอบ หรือรับรองนักวิชาชีพ  
(จะให้รับรองกันเองคงไม่ได้เพราะอาจเล่นพรรคเล่นพวก)

การมีสภาวิชาชีพเป็นการควบคุมนักวิชาชีพให้อยู่ในครรลองที่  
ดี เพื่อประโยชน์ของสังคมและประเทศชาติ (ไม่ใช่การครอบงำหรือ  
“บอนไซ” นักวิชาชีพ) ยิ่งกว่านั้นยังเป็นการสร้างความเข้มแข็งให้กับนัก  
วิชาชีพบนพื้นฐานความเชื่อถือของประชาชนในที่สุด

### **ต้องช่วยกัน หาไม่, ชีวิตไร้ค่า**

การพัฒนาวิชาชีพเช่นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินหรืออาจารย์รวม  
ถึงนักวิชาชีพอื่นให้แบกรับภาระในฐานะกลไกเพื่อความโปร่งใสนั้นเป็น  
สิ่งที่รัฐบาลและ “ผู้หลักผู้ใหญ่” ในวงการทุกคนควรผลักดัน สถาน

การณต่อไปนีต้องไม่เกิดขึ้น:

1. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินบางคนมาทำงานนี้เพราะความบังเอิญและไม่ใ้รู้พัฒนาวิชาชีพ และเพื่อรอเปลี่ยนอาชีพใหม่ หรือทำงานอย่างฉ้อฉลไปวัน ๆ
2. เจ้าของบริษัทประเมินบางคนก็ทำงานเพื่อประโยชน์สูงสุดทางธุรกิจโดยไม่ใ้ใจร่วมพัฒนาวิชาชีพจริงจัง
3. ผู้ให้บริการรายใหญ่บางราย (สถาบันการเงิน วิชาหกิจขนาดใหญ่หรือทางราชการ) ก็เห็นผู้ประเมินเป็นแค่ “rubber stamp” เท่านั้น ใ้บริการเพียงเพื่อธุรกรรมของตนโดยไม่คิดว่าตนควรจะมีส่วนเกี่ยวพันในการพัฒนาวิชาชีพนี้เพื่อส่วนรวมบ้าง
4. ผู้บริหารในหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องก็เพียงมาประสานกับวิชาชีพนี้ตามวาระที่โยกย้ายมาเท่านั้น พอหมดหน้าที่ก็ผ่านเลยไป

ที่ว่าไม่ควรเป็นเช่นนี้เพราะการดำรงตนแบบ “ความชั่วไม่มี ความดีไม่ปรากฏ” นั้น ไม่มีนัยสำคัญเลย ชื่อเสียงสะอาด/เรียบร้อยที่ได้มาก็ล้วนจอมปลอม เพราะไม่ได้สร้างสรรค์อะไรเลย คนเราเกิดมาต้องสร้างสรรค์ หาไม่ก็เหมือนกับไม่ได้เกิด

---

ตีพิมพ์ครั้งแรก

รายงานสถานการณ์สินเชือที่อยู่อาศัยปี 2547 และแนวโน้มปี 2548

ของสมาคมสินเชือที่อยู่อาศัย และ

วารสาร ThaiAppraisal ปีที่ 4 ฉบับที่ 2 มีนาคม – เมษายน 2548 หน้า 14-15





[www.weforum.org/documents/Newsletter/105/images/pictures/newsletter\\_1\\_05/beitrag6.jp](http://www.weforum.org/documents/Newsletter/105/images/pictures/newsletter_1_05/beitrag6.jp)

g