

การประเมินค่าหลักประกัน เพื่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย

ในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้กู้นั้น ธนาคารมีหลักการสำคัญ 2 ประการ ได้แก่ ประการแรก เมื่อปล่อยไปแล้วผู้กู้สามารถชำระหนี้ได้อย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาที่ ประการที่สอง ต้องมีสิ่งหาริมทรัพย์จำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้กรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคาร ก็สามารถบังคับจำนองขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำเงินมาชำระหนี้ที่ค้างอยู่ต่อไป

จากหลักการดังกล่าว ธนาคารจึงจำเป็นต้องทำการ **ประเมินเครดิตของผู้กู้ (Credit worthiness)** เพื่อวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ โดยพิจารณาจากรายได้ การออมและความมั่นคงในอนาคตเป็นหลัก นอกจากนี้ ธนาคารจำเป็นต้องทำการ **ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองเป็นหลักประกัน (Property appraisal)** นั้นด้วย เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินกู้แก่ผู้ขอู้ โดยที่วงเงินกู้ที่จะให้กู้ นั้น จะต้องต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงของธนาคาร กรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารจะได้บังคับจำนองหลักประกันโดยการขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้ได้อย่างเพียงพอ

โดยทั่วไป ธนาคารจะให้สินเชื่อในวงเงินที่มีมูลค่าต่ำกว่าหลักประกัน โดยเรียกสัดส่วนนี้ว่า **loan to value ratio - LTVR** และสัดส่วนนี้จะมากหรือน้อย มักจะขึ้นกับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายได้ในอนาคต หากมีการบังคับจำนองเกิดขึ้น ตัวอย่างเช่น LTVR สำหรับบ้านพร้อมที่ดินไม่เกินร้อยละ 85 ในขณะที่ LTVR ของอาคารชุด เพียงร้อยละ 70 เป็นต้น สัดส่วนนี้ยิ่งสูงมากเท่าใด สถาบันการเงินจะมีความเสี่ยงสูงชันมากเท่านั้น

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หากมีการประเมินค่าหลักประกันไม่สอดคล้องกับมูลค่าตลาดที่เป็นจริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากมีการประเมินโดยปราศจากหลักวิชา ไร้ความรอบคอบ หรือโดยไม่สุจริต ทำให้มูลค่าประเมินสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าตลาดมากเกินไป ก็จะเกิดความเสียหายต่อสถาบันการเงิน หรือก่อความเดือดร้อนต่อผู้กู้ได้ เช่น ถ้าประเมินสูงเกินจริง ผู้กู้จะได้รับเงินกู้ที่สูง แต่หากไม่สามารถชำระหนี้จนต้องบังคับจำนองขายทอดตลาด รายได้จากการขายทอดตลาดอาจจะต่ำกว่ามูลค่าประเมินเดิมหรือหนี้คงเหลือมาก ทำให้เกิดปัญหาหนี้ส่วนขาดกับธนาคาร ซึ่งธนาคารอาจต้องติดตามไล่เบี้ยเอาจากผู้กู้ต่อไป ตรงกันข้าม หากประเมินต่ำเกินไป ผู้กู้ก็จะได้รับอนุมัติเงินกู้ที่ต่ำ จนไม่เพียงพอในการจ่ายผู้ขาย ในกรณีนี้ธนาคารก็จะเสียลูกค้าไปทั้งๆ ที่ลูกค้ามีความสามารถชำระหนี้ได้ หรือลูกค้าอาจเดือดร้อน เนื่องจากทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองได้ เป็นต้น

ด้วยเหตุนี้ เราจึงเห็นว่า สถาบันการเงิน หน่วยงานภาครัฐ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน (รวมทั้งสมาคมประเมิน) จะต้องให้ความสำคัญพิเศษกับการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยการส่งเสริมการศึกษา การอบรม และการยกระดับมาตรฐานทางวิชาชีพให้สูงขึ้น มีการควบคุมดูแลจรรยาบรรณของผู้ประเมินที่เคร่งครัดจริงจังยิ่งขึ้น รวมทั้งมีการสอบความรู้เพื่อรับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพประเมินจากรัฐ ดังในหลายประเทศที่เจริญแล้ว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงหรือป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากการประเมินที่ไร้คุณภาพและคุณธรรมที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป

พัลลภ กฤตยานวัช
บรรณาธิการบริหาร