



แปลโดย... **วัลลภ กฤตยานวัช**
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำแถลงของประธานาธิบดีโอบามา ว่าด้วยแผนแก้ปัญหาวิกฤตหนี้เป็นคู่ ที่อยู่อาศัยของสหรัฐฯ ปี 2552

(Speech by President Obama on the US Home Mortgage Crisis 2009)

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2552 ประธานาธิบดีบารัค โอบามา ได้กล่าวแถลงที่มลรัฐแอริโซนา ให้คำมั่นที่จะแก้ปัญหาวิกฤตที่อยู่อาศัย โดยจะจัดสรรเงิน 275,000 ล้านดอลลาร์ มาช่วยเหลือสกัดกั้นไม่ให้เจ้าของบ้านที่มีปัญหาการค้างชำระหนี้ต้องถูกบังคับขายบ้านทอดตลาด โดยภายใต้แผนดังกล่าวมุ่งช่วยให้ประชาชนราว 9 ล้านครอบครัว ให้ได้รับโอกาสในการรีไฟแนนซ์หนี้สินเชื่อเคหะของตน โดยเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2552 โอบามาได้ลงนามในกฎหมายใช้แผนฟื้นฟูเศรษฐกิจและการลงทุนใหม่มูลค่า 787,000 ล้านดอลลาร์แล้ว ทั้งนี้ถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งความพยายามของรัฐบาลที่จะใช้เงินภาครัฐจำนวนมหาศาลมาพยุงเศรษฐกิจของประเทศให้พ้นจากภาวะถดถอยรุนแรง

ผมเห็นว่าคำแถลงนโยบายและแผนการฟื้นฟูที่อยู่อาศัยดังกล่าว น่าสนใจเป็นพิเศษทั้งในแง่การกำหนดแนวทางการแก้ปัญหาและแง่คิดเตือนใจทุกฝ่ายในวงการที่อยู่อาศัย จึงขอแปลถ่ายทอดเนื้อหา คำแถลงของท่านในสาระสำคัญ เพื่อผู้สนใจของไทย จะได้รับทราบแนวทางการแก้ปัญหาวิกฤตสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่รุนแรงที่สุดครั้งหนึ่งในประวัติศาสตร์ของโลก



“ด้วยแผนการนี้ เราจะสามารถช่วยเหลือประชาชน 7 - 9 ล้านครอบครัว ในการปรับโครงสร้างหนี้ หรือการรีไฟแนนซ์เงินกู้ที่อยู่อาศัย ซึ่งจะช่วยให้พวกเขาไม่ต้องถูกบังคับจำนองขายบ้าน

ประการแรก เราจะเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อบ้านจำนวน 4 - 5 ล้านครอบครัว ที่ได้รับสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่าน แพนนี่ เม และเฟรดดี แมค ให้สามารถทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ที่อยู่อาศัยได้ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำลง

วันนี้ ครอบครัวอเมริกันจำนวนหลายล้านคน อยู่ในสภาพเหมือนจมอยู่ใต้น้ำ จากผลของมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยที่ลดลง ซึ่งหมายความว่าเขามีหนี้สินมากกว่ามูลค่าบ้านที่เขาอาศัยอยู่ พวกเขาเหล่านี้ไม่สามารถขายบ้านของตนออกไปได้ และไม่สามารถจะรีไฟแนนซ์หรือไถ่ถอนจำนองไปยังสถาบันการเงินอื่นๆ ได้ ดังนั้น ในสถานการณ์ของการตกงานหรือภาวะความฉุกเฉินจำเป็นอื่นๆ ทางออกของเขาจึงมีจำกัดอย่างยิ่ง

เวลานี้ แพนนี่ เม และเฟรดดี แมค ที่เป็นสถาบันการเงินที่ค้าประกันสินเชื่อบ้านแก่ครอบครัวผู้มีรายได้น้อยปานกลางจำนวนหลายล้านคน ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการประกันสินเชื่อประเภทรีไฟแนนซ์เงินกู้ที่อยู่อาศัยที่มีวงเงินเกินกว่า 80% ของมูลค่าบ้าน ดังนั้น ครอบครัวผู้กู้ จึงอยู่ในสภาพเหมือนจมน้ำ หรือใกล้จะจมน้ำ เพราะไม่สามารถจะพึ่งพาสถาบันการเงินทั้งสองนี้ได้

แผนการของผมคือการปลดข้อจำกัดข้างต้นนั้น โดยจะอนุญาตให้แพนนี่ เม และเฟรดดี แมค สามารถประกันเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่รีไฟแนนซ์นั้นได้ ซึ่งจะช่วยให้หลายล้านครอบครัวที่จมอยู่กับสภาพจมน้ำที่ต้องแบกรับภาระอัตราดอกเบี้ยสูง สามารถทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ที่อยู่อาศัยของตนได้ ซึ่งจะช่วยให้พวกเขาไม่ต้องใช้เงินจากภาษีอากรของประชาชนมาโอบอุ้ม ทั้งนี้ แพนนี่ เม และเฟรดดี แมค

อาจได้รับการชำระเงินกู้ที่น้อยลง แต่ปัญหานี้ ก็ชัดเจนได้โดยการที่ผู้กู้มีปัญหานี้ค้ำงน้อยลงและถูกบังคับจำนองขายทอดตลาดน้อยลง”

“ผมขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า ครอบครัวหลายล้านคน แม้จะยังไม่อยู่ในสภาพจมน้ำ ก็ยังสามารถหาประโยชน์จากการที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยเวลานี้อยู่ในระดับที่ต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ โดยการรีไฟแนนซ์เงินกู้ที่อยู่อาศัยของตนได้เช่นกัน แม้ว่าผู้คนจำนวนมากยังไม่ทราบโอกาสที่ดีเช่นนี้ที่รอคอยเขาอยู่ นี่เป็นโอกาสที่จะช่วยพวกเขาให้สามารถประหยัดเงินได้หลายร้อยดอลลาร์ในแต่ละเดือน และแผนการของเราที่พยายามสร้างเสถียรภาพในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยนี้ ยังเปิดให้ผู้กู้เหล่านี้มีความมั่นใจจากการผ่อนชำระหนี้ที่น้อยลงด้วย

ประการที่สอง เราจะสร้างสิ่งจูงใจสำคัญให้สถาบันการเงินต่างๆ ทำการเจรจากับผู้กู้ในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการชำระหนี้สินเชื่อประเภทซับไพรม์ ซึ่งมีความเสี่ยงสูงต่อปัญหาการค้างชำระหนี้และการถูกบังคับจำนองขายทอดตลาด

สินเชื่อประเภทซับไพรม์ ที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงและมีเงื่อนไขซับซ้อนและมักจะซ่อนค่าใช้จ่ายต่างๆ เอาไว้มีเพียงประมาณ 12% ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด แต่กลับมีปัญหาหนี้ค้ำงและการถูกบังคับจำนองที่สูงประมาณครึ่งหนึ่งของทั้งหมด เวลานี้ เมื่อผู้กู้พยายามจะปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการกู้ใหม่ เขาต้องเผชิญกับระเบียบข้อบังคับมากมายจนยากที่แก้ปัญหาหนี้ได้ สถาบันการเงินบางแห่งอาจจะเต็มใจในการเจรจาต่อรอง แต่บางแห่งก็ไม่ยินยอม...

แผนการของผมคือ การสร้างแนวทางการแก้ปัญหาที่ชัดเจนให้กับระบบการเงินที่อยู่อาศัยทั้งหมด ที่จะช่วยส่งเสริมให้สถาบันการเงินทำการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการประนอมหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้านพักอาศัยหลักของประชาชน สถาบันการเงินใดที่ต้องการได้รับความช่วยเหลือจากรัฐบาล จะต้องดำเนินการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการชำระหนี้เงินกู้กับลูกค้าเดิมนั้นใหม่

หากสถาบันการเงินและผู้ซื้อบ้านทำการเจรจาตกลงกันใหม่ได้ และหากสถาบันการเงินยินยอมลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้อยู่ในระดับที่ผู้กู้สามารถชำระหนี้ได้ รัฐบาลก็จะช่วยเสริมส่วนขาดระหว่างเงินงวดชำระเดิมนับเงินงวดที่จะชำระใหม่ ซึ่งภายใต้แผนการนี้ สถาบันการเงินที่เข้าร่วมโครงการ จะต้องปรับลดเงินงวดที่อยู่อาศัยให้อยู่

ในระดับที่ต่ำกว่า 31% ของรายได้ผู้กู้ต่อเดือน แผนการนี้จะช่วยผู้กู้ได้ประมาณ 3 - 4 ล้านรายที่กำลังมีความเสี่ยงจะถูกบังคับขายบ้านอยู่แล้ว...”

“ผมต้องขอเรียนให้ทราบชัดว่า แผนการนี้รัฐต้องมีภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายด้วย แต่การลงทุนเพื่อจะป้องกันการถูกบังคับขายบ้านในวันนี้ จะช่วยให้เราสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายของการที่บ้านจะถูกบังคับขายในวันข้างหน้า ต้นทุนค่าใช้จ่ายนี้ที่มีมาจากผู้กู้ที่มีปัญหาเท่านั้น หากมาจากชุมชนและเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศด้วย แต่เมื่อคำนึงถึงขนาดความรุนแรงของปัญหา ผมเห็นว่าเป็นต้นทุนและราคาที่คุ้มค่าของการลงทุนอย่างยิ่ง”

ประการที่สาม เราจะดำเนินการรักษาอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับที่ต่ำต่อไป เพื่อว่าประชาชนชั้นกลางหลายล้านครอบครัวจะสามารถหาซื้อบ้านและผ่อนชำระหนี้ได้อย่างไม่มีภาระที่หนัก

เวลานี้ ที่อยู่อาศัยใหม่ส่วนใหญ่ ได้รับการสนับสนุนจากแฟนนี เม และเฟรเดอ ดี แมค ซึ่งทำหน้าที่ค้ำประกันและกำหนดมาตรฐานสินเชื่อที่อยู่อาศัย กำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ที่อยู่อาศัยให้อยู่ในระดับที่ต่ำ และทำให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมีมากพอในตลาดสำหรับคนชั้นกลางในสังคม ภารกิจ นี้ นับว่ามีความสำคัญอย่างยิ่งยวด โดยเฉพาะในยามที่ต้องเผชิญกับสถานการณ์วิกฤติ ที่หากเราปล่อยให้ระบบขาดเงินสินเชื่อแล้ว วิกฤตการณ์ก็จะยิ่งทวีความรุนแรงหนักขึ้นไปอีก

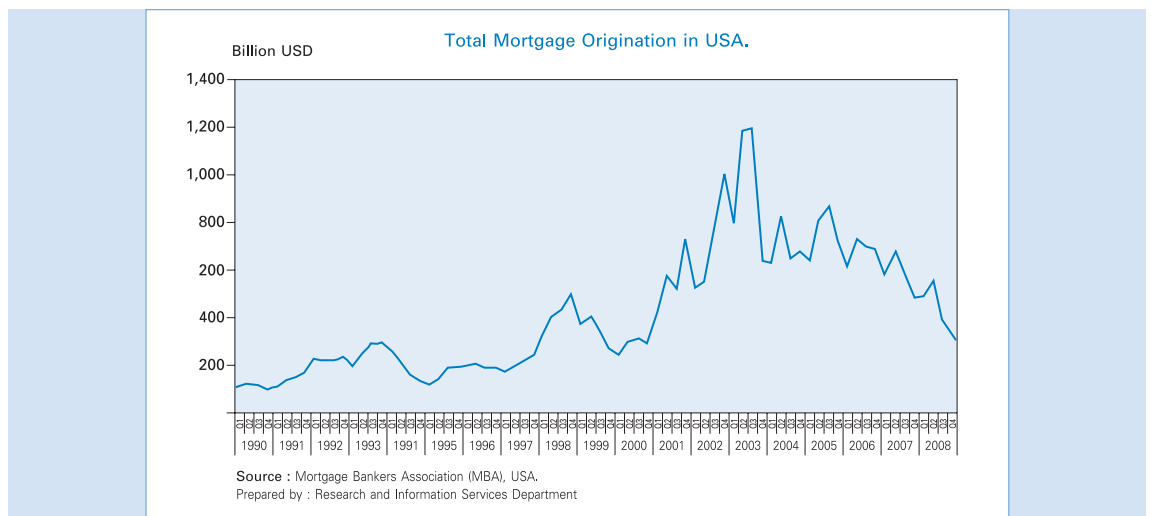
ดังนั้น เราจะใช้เงินทุนที่ได้รับอนุมัติจากสภาคองเกรสแล้ว เพื่อแผนการนี้ กระทรวงการคลังและ



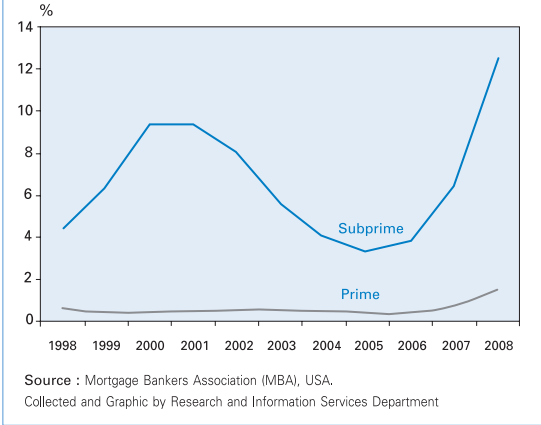
ธนาคารกลาง จะดำเนินการรับซื้อหลักทรัพย์ที่หนุนเงินโดยผู้ที่อยู่อาศัย (MBS) ที่ออกโดยแฟนนี เม และเฟรเดอ ดี แมคต่อไป เพื่อเสริมสภาพคล่องและรักษาเสถียรภาพในระบบการเงินที่อยู่อาศัย

กระทรวงการคลัง สามารถจะจัดสรรเงิน 200,000 ล้านดอลลาร์ ตามที่กฎหมายแก้ไขปัญหาภาคที่อยู่อาศัยในปีที่แล้วให้อำนาจไว้ เพื่อการสนับสนุนแฟนนี เม และเฟรเดอ ดี แมค ให้สามารถทำหน้าที่สนับสนุนการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำ และรักษาเสถียรภาพตลาดการเงินที่อยู่อาศัย

รัฐบาลจะดำเนินการร่วมกับแฟนนี เม และเฟรเดอ ดี แมค ในการกำหนดยุทธศาสตร์อื่นๆ เพื่อการเสริมสร้างตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย เช่น การเสริมสภาพคล่องทางการเงินที่อยู่อาศัยให้กับสถาบันการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของรัฐอื่นๆ และในขณะที่เรากำลังดำเนินการให้สถาบันการเงินเหล่านี้ ทำหน้าที่สำคัญเพื่อคนชั้นกลาง เรายังคงให้ความสำคัญกับการสร้างความโปร่งใสและการกำกับดูแลที่เข้มงวด



Mortgage Foreclosure Rates (1990 - 2008. Q3)



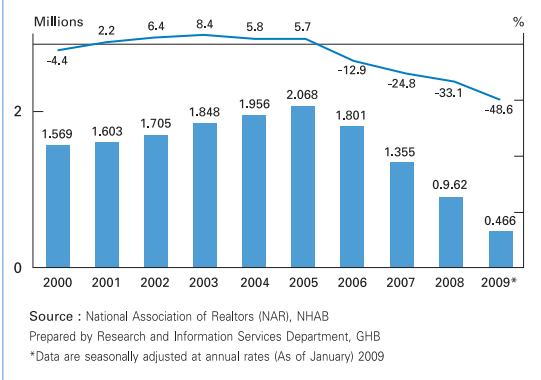
เพื่อให้สถาบันการเงินเหล่านี้ ทำหน้าที่ได้อย่างมีความรับผิดชอบและมีประสิทธิภาพ

ประการที่สี่ เราจะดำเนินการปฏิรูปด้านต่างๆ อย่างกว้างขวาง เพื่อช่วยให้ประชาชนได้อยู่อาศัยและรักษารายได้ของเขาไว้ได้โดยไม่ถูกบังคับขายทอดตลาด

รัฐบาลของผมนจะดำเนินการสนับสนุนการปฏิรูปกฎหมายหรือกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการล้มละลาย โดยเราจะให้อำนาจผู้พิพากษาสามารถปรับลดวงเงินกู้ที่อยู่อาศัยไม่เกินมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยได้ ตรวจจับผู้ชำระหนี้ตามแผนการประนอมหนี้และคำสั่งของศาล”

“วิกฤติที่อยู่อาศัยครั้งนี้เกิดจากการลดลงของมูลค่าบ้าน แต่กระนั้นก็เกิดจากการผูกมัดของค่านิยมร่วมกันของเราเองด้วย วิกฤตินี้เกิดจากธนาคารขนาดใหญ่ที่มุ่ง

Housing Starts in U.S.



ทำการซื้อขายเงินกู้ที่อยู่อาศัยที่มีความเสี่ยงสูงเพื่อแสวงหากำไรเกินขอบเขตที่ควรจะเป็น เกิดจากสถาบันการเงินที่มุ่งแสวงหาประโยชน์จากผู้ซื้อสินเชื่อที่อยู่อาศัย เกิดจากผู้ซื้อบ้านที่มุ่งกู้เงินจำนวนมากเกินไป เกิดจากผู้ซื้อเกินกำลังที่มุ่งพนันอยู่กับราคาบ้านที่จะสูงขึ้นในอนาคตและเกิดจากผู้นำในเมืองหลวงของเราที่ล้มเหลวในการแก้ปัญหาในท่ามกลางวิกฤติที่เกิดขึ้น

ดังนั้น การแก้ปัญหาวิกฤติครั้งนี้ มิใช่เพียงแต่ต้องอาศัยเงินหรือทรัพยากรต่างๆ หากแต่ต้องอาศัยความรับผิดชอบร่วมกันของเราเองด้วย รัฐบาลต้องรับผิดชอบในการกำหนดกฎเกณฑ์ในเส้นทางอนาคตที่ขอบรรณานาคารและสถาบันการเงิน ผู้ให้กู้ต้องยุติการกระทำที่ก่อปัญหาวิกฤติให้พวกเราตั้งแต่ในเริ่มแรก ประชาชนแต่ละคนเองก็ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำของตนเองเช่นเดียวกัน และพวกเราทุกคนก็ต้องเรียนรู้ที่จะดำรงชีพอยู่ภายใต้ข้อจำกัดของสิ่งทั้งหลายอีกครั้งหนึ่ง และอย่าคิดฝันไปว่าราคาบ้านจะพุ่งสูงขึ้น 20 - 30 หรือ 40% ทุกปี”

อนึ่ง เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2552 ประธานาธิบดีบารัค โอบามา ได้กล่าวแถลงในที่ประชุมสภาองเกรสเป็นครั้งแรกหลังเข้ารับตำแหน่ง โดยกล่าวถึงวิกฤติเศรษฐกิจสหรัฐฯ ว่ากำลังถดถอยรุนแรง และชี้แนวทางการฟื้นฟูเศรษฐกิจสหรัฐฯ พร้อมให้ความเชื่อมั่นว่าเศรษฐกิจสหรัฐฯ ในระยะต่อไปจะเข้มแข็งยิ่งกว่าเดิม โดยจะมีการเร่งฟื้นฟูและสร้างเศรษฐกิจใหม่ พร้อมเน้นย้ำการเร่งแก้ปัญหาวิกฤติสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วย ดังข้อความตอนหนึ่งว่า

“เราได้ออกแผนกอบกู้ที่อยู่อาศัย ที่จะช่วยครอบครัวที่มีความรับผิดชอบ ที่กำลังเผชิญกับภัยคุกคามด้านการถูกบังคับขายทอดตลาดที่อยู่อาศัย ให้สามารถลดค่าผ่อนชำระเงินงวดรายเดือนลง และสามารถทำการรีไฟแนนซ์ได้ แผนนี้จะไม่ช่วยผู้ซื้อที่เกินกำลัง หรือผู้ซื้อบ้านต่างๆ ที่ไม่ได้หวังตั้งใจว่าจะผ่อนได้ แต่แผนนี้จะมุ่งช่วยประชาชนอเมริกันหลายล้านคน ที่กำลังเผชิญปัญหามูลค่าบ้านที่กำลังลดลง ช่วยให้ชาวอเมริกันสามารถผ่อนหนี้ได้จากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ซึ่งแผนนี้ทำให้เกิดขึ้นมาความจริงแล้ว ครอบครัวทั่วไปที่ทำการรีไฟแนนซ์ในวันนี้ จะสามารถประหยัดเงินค่าผ่อนเงินกู้ที่อยู่อาศัยได้เกือบ 2,000 ดอลลาร์ต่อปี”

หมายเหตุ : ดูนฉบับคำกล่าวภาษาอังกฤษฉบับสมบูรณ์ได้ที่ www.whitehouse.gov