

100 ปี สหพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ (IUHF)

โดย Alex J. Pollock*

แปลโดย พิลลภ กฤตยานวัช

ที่ปรึกษาสมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย

อดีตที่ปรึกษาด้านกิจการพิเศษ รอส.

สหพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ 2457 – 2557 : มุมมองในรอบ 100 ปี

The International Union for Housing Finance 1914 - 2014 : A 100 - Year Perspective

บทปาฐกถาการจัดประชุมใหญ่ฉลองครบรอบ 100 ปี การจัดตั้ง IUHF
ณ เมืองมิลาน ประเทศเยอรมนี วันที่ 11 กันยายน 2557



สหพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ หรือ International Union for Housing Finance (IUHF) เป็นสมาคมระดับโลกเกี่ยวกับการเงินที่อยู่อาศัยที่ก่อตั้งมายาวนานครบ 100 ปี นับเป็นสมาคมที่มีบทบาทสำคัญที่สุดในแวดวงของสถาบันการเงินที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ ในการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารทางวิชาการผ่านระบบ Internet website วารสาร Housing Finance International รวมทั้งการจัดประชุมใหญ่สหพันธ์ที่อยู่อาศัยระดับโลกทุก 2 ปี ที่เรียกว่า World Congress



ในการจัดประชุมใหญ่ฉลองครบรอบ 100 ปี การจัดตั้ง IUHF ที่จัดขึ้นระหว่างวันที่ 11 - 12 กันยายน 2557 ที่เมืองมิวนิก ประเทศเยอรมนี มีวิทยากรหลายท่านบรรยาย แต่ที่น่าสนใจมากเรื่องหนึ่ง คือ บทปาฐกถาของ **Alex J. Pollock** ซึ่งผมได้ขอท่านเรียบเรียงเป็นบทความเพื่อนำลงวารสาร ออส. ฉบับนี้โดยเฉพาะ จึงขอขอบคุณท่านมา ณ โอกาสนี้

1. ยุคสมัยแห่งการเปลี่ยนผ่าน (A Period of Transition)

เมื่อหันมาย้อนรำลึกในรอบหนึ่งศตวรรษ นับแต่การประชุมครั้งแรกของสหพันธ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยระหว่างประเทศ (IUHF) ในปี ค.ศ. 1914 เราจะต้องสะดุดใจในการเปลี่ยนแปลงที่ผ่านมา และที่กำลังจะเกิดขึ้นอีก ในแง่นี้เราควรพิจารณาถึงคำนิยาม **"ยุคสมัยแห่งการเปลี่ยนผ่าน"** (a period of transition โดยนักเศรษฐศาสตร์ชื่อ Jacob Viner ที่ว่า **"ยุคสมัยแห่งการเปลี่ยนผ่านก็คือเวลาของช่วงสมัยของการแปรเปลี่ยน."** (A period of transition is a period between two periods of transition)

ซึ่งจากนิยามนี้ เราจึงอาจกล่าวได้ว่าเรากำลังอยู่ในช่วงสมัยแห่งการเปลี่ยนผ่านและในอนาคต เรายังอยู่ในช่วงสมัยแห่งการเปลี่ยนผ่านเช่นกัน ในช่วง 100 ปี ของ IUHF นั้น เราได้เห็นการเปลี่ยนผ่านมากมาย ขอให้เราหันกลับมาดูในบางประเด็นต่อไปนี้

2. ประชากรโลก (World Population)

Population of the World

1914 : 1.8 billion
2014 : 7.1 billion
2014 = 4 x 1914

Source : U.S. Census Bureau, Maddison Project

ประชากรของโลกได้ขยายตัวมากขึ้นจากประมาณ 1,900 ล้านคน ในปี 1914 เป็นประมาณ 7,100 ล้านคนในปัจจุบันเพิ่มสูงราว 4 เท่าตัว นี่แปลว่ามีการเพิ่มที่อยู่อาศัยมากขึ้น และมีปริมาณสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นอย่างมาก

3. มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมโลก (World Gross Product)

GPD of the World, 2013\$ (PPP)

1914 : \$5 trillion
2014 : \$87 trillion
2014 = 17.5 x 1914

Source : IMF, Maddison Project

ด้วยขนาดเศรษฐกิจที่ขยายใหญ่มากขึ้น ทำให้การปล่อยสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงอย่างมากนี้เกิดขึ้นเนื่องจากการผลของการเปลี่ยนแปลงด้านระบบเศรษฐกิจแบบตลาด ความรู้และนวัตกรรมทางการเงินที่ทันสมัย ที่ทำให้เกิดระบบการเงินการธนาคาร การกำกับของธนาคารกลาง และการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายไปทั่วโลก หากประมาณการเป็นค่าเงินเหรียญสหรัฐด้วยค่าคงที่ในปี 2013 จะพบว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมโลกในปัจจุบันสูงกว่าปี 1914 ราว 17.5 เท่า

4. มูลค่า GDP ต่อหัว ประชากรของโลก (World Per Capita GDP)

Per Capital GPD of the World, 2013\$ (PPP)

1914 : \$5 trillion
2014 : \$87 trillion
2014 = 17.5 x 1914

Source : IMF, Maddison Project

หากประเมินมูลค่าเป็น GDP ต่อหัวประชากรของโลก จะพบว่าได้เพิ่มขึ้นจาก \$2,800 ในปี 1914 เป็น ประมาณ \$12,300 หรือคิดเป็น 4.5 เท่า การเพิ่มขึ้นของ GDP ต่อหัวประชากรของโลกนี้ หากคำนวณเป็นอัตราการขยายตัวต่อปี จะพบว่าขยายประมาณ 1.5 % ต่อปี ซึ่งดูว่าไม่มากนัก แต่หากพิจารณาถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในรอบ 100 ปี ก็นับว่าสูงมากพอควร

5. ยุโรป ในปี ค.ศ. 1914 (Europe in 1914)

เมื่อมีการประชุมจัดตั้ง IUHF ในกรุงลอนดอนเมื่อเดือนสิงหาคม ปี 1914, ภาพนี้คือแผนที่ยุโรปที่แสดงอาณาจักรของประเทศต่าง ๆ ได้แก่ the Austro - Hungarian Empire, the German Empire, the Russian Empire, the Ottoman Empire แต่ที่ไม่ได้แสดงในแผนที่นี้คือ the British Empire ซึ่งนับว่าสำคัญที่สุด

Europe, 1914 (26 states)



นับว่าการประชุมของ IUHF ครั้งแรกที่กรุงลอนดอนนั้น สมเหตุสมผลมาก เพราะลอนดอนคือเมืองหลวงทางการเงินของโลกในเวลานั้น โดยที่เงินตราระหว่างประเทศที่สำคัญที่สุดในช่วงนั้นคือเงินปอนด์ โดยธนาคารแห่งอังกฤษ (Bank of England) ทำหน้าที่เป็นธนาคารกลาง และทุกประเทศในโลกที่ก้าวหน้าต่างก็มีเงินตราที่อิงกับมาตรฐานทองคำระหว่างประเทศแต่ภายหลังสงครามโลก ภาวะนี้ได้เปลี่ยนแปลงไป

6. ยุโรป ในปี ค.ศ. 2014 (Europe in 2014)

แผนที่ยุโรปในปี 2014 ที่พวกเรามาประชุมกันในเมืองมิวนิกนี้ แตกต่างกันมากจากปี 1914 โดยที่มีรัฐต่าง ๆ เพิ่มมากขึ้นเกือบสองเท่าตัวในรอบ 100 ปี ที่ผ่านมา โดยเพิ่มเป็น 46 ประเทศจากเดิมที่มี 26 ประเทศ แม้ว่า

Europe, 2014 (46 states)



หลายประเทศเหล่านี้ จะใช้เงินตราร่วมกันคือเงินยูโร แต่กระนั้นสกุลเงินตราทั้งหมดในปัจจุบันเป็นเงินตราที่เรียกว่า "fiat currencies" ที่ขึ้นกับทฤษฎีการพิมพ์ธนบัตรของแต่ละธนาคารกลางของแต่ละประเทศ และธนาคารกลางเหล่านี้ ต่างก็คำนึงถึงภาวะเงินเฟ้อที่อาจเกิดขึ้นและภาวะเงินเฟ้อของโลกนี้ มีบ่อยครั้งที่นำไปสู่สภาวะฟองสบู่ ซึ่งนับว่าเป็นประเด็นสำคัญในเรื่องการเงินที่อยู่อาศัยด้วย

7. ใครเข้าร่วมการประชุมในปี ค.ศ. 1914 (Who Was There in 1914?)

Countries Attending the Opening Conference in London, August 1914

	Delegates
United Kingdom	19
United States	18
South Africa	<u>2</u>
	39

ในปี 2014 นี้ มีสมาชิกจาก 40 ประเทศที่เข้าร่วมการประชุมที่เมืองมิวนิก แต่ในปี 1914 มีเพียง 3 ประเทศเท่านั้น คือ อังกฤษ สหรัฐอเมริกา และแอฟริกาใต้ โดยผู้แทนจากประเทศสหรัฐอเมริกา และแอฟริกาใต้ ต้องเดินทางไกลโดยอาศัยเรือโดยสาร

8. สองแนวความคิดหลักในการประชุม IUHF (Two Key Ideas)

From the Constitution Adopted for the International Congress, 1914

- "To disseminate knowledge concerning the best methods of conducting our financial organizations"
- "To encourage thrift and stimulate the building and owning of homes by people throughout the world"

ผมขอเน้นว่าการอภิปรายในปี ค.ศ. 1914 มีสองความคิดหลัก ประการแรกคือ พวกเขาตั้งใจจะแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับวิธีการที่ดีที่สุดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเรื่องนี้ก็ยังคงเป็นเป้าหมายสำคัญของ IUHF จนถึงเวลานี้

ประการที่สอง คือการมุ่งส่งเสริมการออมของประชาชน โดยผู้ก่อตั้ง IUHF คิดว่าการออมและการกู้เงินจะต้องไปด้วยกัน พวกเขาคิดว่าตนเองนั้นเป็น "movement" คือเป็นขบวนการ มิใช่เพียงทำธุรกิจเท่านั้น ด้วยการสื่อสารเรื่องการออม

ในการประชุมใหญ่ในสองศตวรรษต่อมาที่เมือง Salzburg ในปี 1935 พวกเขาได้ประกาศแถลงการณ์โลก "World Manifesto" ด้วยเป้าหมายว่า "To every thrifty family its own home." ทุกครอบครัวที่เก็บออม ย่อมมีบ้านเป็นของตนเอง **"to deserve your own home, you had to be thrifty"** หากต้องการจะมีบ้านเป็นของตนเอง คุณต้องรู้จักประหยัดและเก็บออม

ในการประชุมใหญ่ที่กรุงลอนดอน ในปี ค.ศ. 1965 โดยนายกรัฐมนตรีอังกฤษ ท่านได้เน้นเรื่อง "twin causes of thrift and home ownership." ปัจจัยคู่ของการออมและการเป็นเจ้าของบ้าน ทั้งนี้ การเชื่อมโยงระหว่างการประหยัด

เก็บออม การขอสินเชื่อ และการเป็นเจ้าของบ้าน รวมทั้งการทำหน้าที่ "movement" เป็นขบวนการในการส่งเสริมการออม นำเสียดายว่าได้สูญหายไปจากระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐ

9. ชื่อนี้..ซ่อนความหมายอะไรไว้ (What's in a Name?)

What's in a Name?

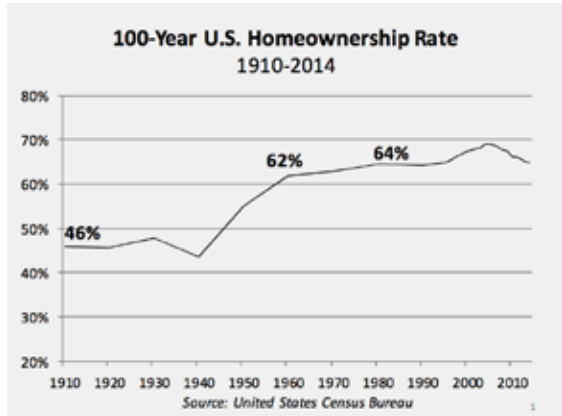
- International Union of Building Societies and Savings Associations
- International Union of Housing Finance Institutions
- International Union for Housing Finance

ชื่อเดิมของ IUHF แสดงให้เห็นถึงแนวความคิดของผู้ก่อตั้ง นั่นคือชื่อว่า "the International Union of Building Societies and Savings Associations" ซึ่งย่อว่า "IUBSSA" ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงแนวความคิดแบบเก่าที่เรียกว่า "special circuit" หรือวงจรของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มุ่งสร้างช่องทางการออมและการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่แยกออกจากตลาดทุนและตลาดเงิน ซึ่ง ณ บัดนี้ ความคิดนี้ได้สูญสลายไป

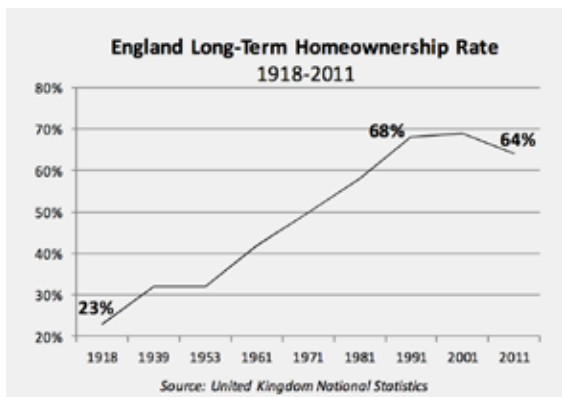
ต่อมา IUBSSA ได้เปลี่ยนชื่อเป็น "IUHFI - the International Union of Housing Finance Institutions" ซึ่งชื่อนี้มีความคิดที่กว้างขึ้น แต่ยังคงรักษาคำว่า "Institutions" หรือสถาบันการเงินที่อยู่อาศัยเอาไว้

ในช่วงทศวรรษ 1990s, ผมได้รับเกียรติเป็นประธานคณะกรรมการในการพิจารณาชื่อใหม่ที่สั้นลง โดยใช้ชื่อว่า "International Union for Housing Finance" หรือ "IUHF" ที่ครอบคลุมความหมายที่กว้างขึ้น

**10. 100 ปี แห่งการส่งเสริมกรรมสิทธิ์
ในที่อยู่อาศัย
(100 Years of Home Ownership)**

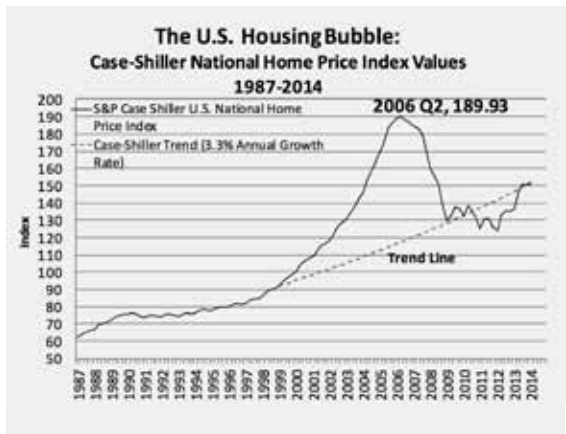


ในช่วงที่มีการจัดตั้ง IUHF ในปี 1914 อัตราการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของสหรัฐอเมริกามีประมาณ 46% แต่สัดส่วนนี้ได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วภายหลังสงครามโลกครั้งที่สองในปี 1945 โดยเพิ่มจากประมาณ 50% เป็น 62% ในปี 1960 และเพิ่มเป็น 64% ในปี 1980 ทั้งนี้ อัตราการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของสหรัฐได้เพิ่มขึ้นอย่างจ่อมปลอมในช่วงตลาดที่อยู่อาศัยฟองสบู่ในทศวรรษที่ผ่านมา เมื่อรัฐบาลและสถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อด้วยคุณภาพภายใต้ชื่อ "innovative mortgage lending" นวัตกรรมทางการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นสินเชื่อที่มีความเสี่ยงสูง ทั้งนี้ อัตราการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของสหรัฐได้ตกลงมาอยู่ในระดับเมื่อปี 1980 หรือเมื่อ 34 ปีที่ผ่านมา (1980 : 64.4%, 2014 : 64.7%).



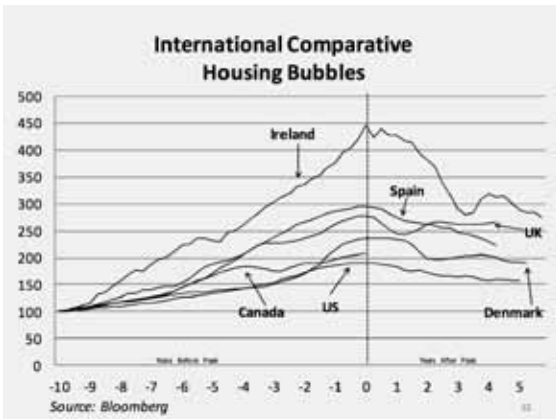
อัตราการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของอังกฤษ เมื่อ 100 ปีมานี้ อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าของสหรัฐ โดยมีเพียง 23% ในปี 1918 แต่ได้เพิ่มอย่างรวดเร็วตั้งแต่ทศวรรษที่ 1950s - 1980s และเพิ่มสูงถึง 68% ในปี 1990 แต่เมื่อเผชิญกับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยตกต่ำในช่วงทศวรรษ 2000s อัตราการมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของอังกฤษได้ลดลงเหลือ 64% ซึ่งเป็นการปรับตัวลงเช่นเดียวกับของสหรัฐ แม้ว่าทั้งสองประเทศนี้ มีระบบโครงสร้างสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันมาก

**11. การสัปแชงฟองสบู่ที่อยู่อาศัย
(The Curse of Bubbles)**



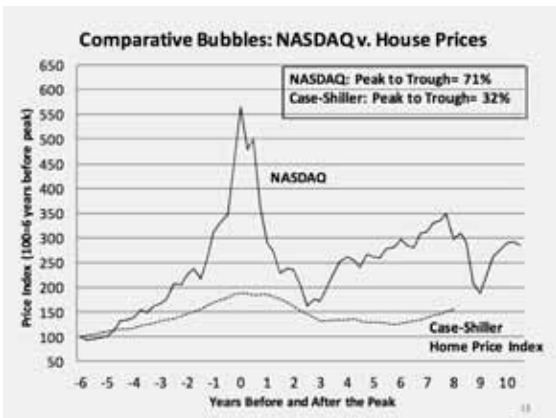
ในการประชุมใหญ่ IUHF World Congress ที่เมือง Vancouver ในเดือนกันยายน 2006 การประชุมเริ่มที่การตั้งคำถามว่าเราอยู่ในภาวะที่อยู่อาศัยฟองสบู่หรือไม่ (housing bubble) ซึ่งชัดเจนว่าในหลายประเทศอยู่ในภาวะที่อยู่อาศัยฟองสบู่จริง แต่ความจริงนี้ปรากฏชัดมากขึ้นเมื่อเราได้ย้อนหลังกลับไปทบทวนดู

แผนภูมินี้ แสดงให้เห็นหายนะจากปัญหาฟองสบู่ที่อยู่อาศัยในช่วงปี 1999 - 2006 ที่ติดตามมาด้วยวิกฤตการณ์การเงินและการล้มลงของสถาบันการเงินจำนวนมาก เส้นประในแผนภูมิเป็นแนวโน้มปกติของราคาที่อยู่อาศัย แต่การขยายตัวแบบโป่งพองมากกว่ามูลค่าที่เป็นจริง ทำให้ต้องตกลงมาเร็วกว่าที่คาดมากนัก กำลังลงไปหลายปี และเริ่มฟื้นตัวในปี 2012 ราคาที่อยู่อาศัยของสหรัฐเวลานี้ ได้กลับมาสู่ภาวะแนวโน้มระยะยาวปกติมากขึ้น



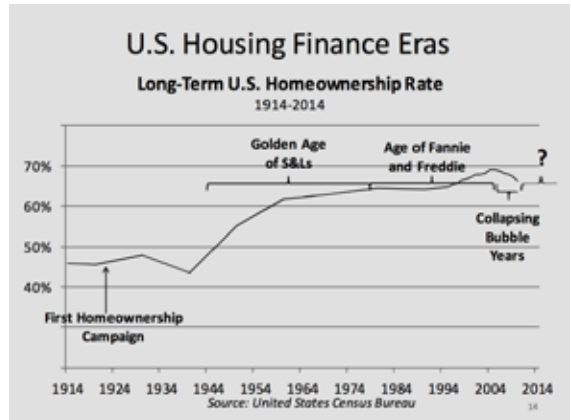
แผนภูมิตัวนี้ แสดงการเปรียบเทียบภาวะฟองสบู่ที่อยู่อาศัยในบางประเทศ เส้นกราฟที่สูงสุดนับเป็นปีที่ 0 และแสดงปีที่ก่อนและหลังจุดสูงสุด โดยแสดงฟองสบู่ราคาที่อยู่อาศัยใน Ireland, Spain, the U.K., Denmark, และ the U.S. และแสดงราคาที่อยู่อาศัยที่ยังไปตกต่ำของแคนาดานักเศรษฐศาสตร์ชื่อ Nouriel Roubini ที่เคยคาดการณ์วิกฤตที่อยู่อาศัยในปี 2007 - 2009 ได้ให้ความเห็นเมื่อไม่นานมานี้ว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ใน Australia, Belgium, Canada, France, New Zealand, Norway, Sweden, the U.K., China, Hong Kong, Singapore, และ Turkey กำลังอยู่ในภาวะที่ร้อนแรง

การกู้เงินเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีเงินออมแต่น้อยนั้น นับว่าน่าอันตราย ซึ่งเป็นบทเรียนมานานแล้ว ทั้งนี้ ฟองสบู่ราคาที่อยู่อาศัยมักเป็นปัญหาที่มาจากการปล่อยสินเชื่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการบิดเบือนด้านอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลาง



ความจริงฟองสบู่มีใช้เกิดขึ้นเฉพาะด้านที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่การกู้เงินในสัดส่วนที่สูงมากเกินไป ย่อมสร้างความเสียหายได้มาก ตามแผนภูมิตัวนี้ได้แสดงให้เห็นฟองสบู่ของตลาดหุ้น "NASDAQ" ของสหรัฐในช่วงปลายทศวรรษ 1990s เปรียบเทียบกับฟองสบู่ที่อยู่อาศัย โดยจัดให้จุดราคาสูงสุดเป็นปี 0 จะเห็นว่าเปอร์เซ็นต์การขึ้นและลงของราคาตลาดหุ้น NASDAQ สูงกว่าภาวะขึ้นลงของที่อยู่อาศัยมาก กระนั้น ฟองสบู่ที่อยู่อาศัยกลับสร้างความเสียหายแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องมากกว่า เนื่องจากจำนวนหนี้ที่สูงกว่าและการใช้เงินออมที่น้อยจากการขอสินเชื่อ

12. ยุคสมัยแห่งระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐ (U.S. Housing Finance Eras)



เมื่อเราพิจารณาถึงระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐในรอบ 100 ปี ที่ผ่านมา เราอาจแบ่งเป็นยุคสมัยต่าง ๆ ดังนี้

ยุคแรกในช่วงปี 1914 - 1980 เป็นยุคสมัยของสถาบันเงินออมเพื่อที่อยู่อาศัย (the Age of Savings and Loan Institutions) โดยเฉพาะในปี 1945 - 1980 นับว่าเป็นช่วงยุคทอง เพราะมีภาวะรุ่งเรืองของที่อยู่อาศัยภายหลังสงครามโลกครั้งที่สอง ในช่วงปลายทศวรรษที่ 1970s มีสถาบัน savings and loans กว่า 400 แห่ง ที่เป็นสมาชิกของ IUHF แต่ในที่สุดก็มาถึงการล่มสลายของอุตสาหกรรม savings and loan ในช่วงทศวรรษ 1980s จากนั้น จึงมาถึงยุคของเฟรนด์เม และเฟรคดีแมค (the Age of Fannie Mae)

and Freddie Mac) ซึ่งเป็นสมาชิกสำคัญของ IUHF ยุคนี้เจริญมานานหลายสิบปี ตั้งแต่ปี 1980 จนมาล่มสลายในปี 2008 จากนั้น จึงมาถึงยุคหลังฟองสบู่ (the post-bubble doldrums) เวลานี้ไม่มีสถาบัน savings and loan institution และ Fannie หรือ Freddie มาเป็นสมาชิกของ IUHF ต่อไประบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐมาถึงจุดของการตั้งคำถามใหญ่ (a time of the big Question Mark) มาถึงยุคสมัยของการเปลี่ยนผ่าน (a period of transition) ที่เต็มไปด้วยความไม่แน่นอนในอนาคตข้างหน้า

13. ราคาที่อยู่อาศัย (Prices)

Countercyclical Ideas

What is the collateral for a mortgage loan?
How much can a price change?

เมื่อคำนึงถึงภาวะฟองสบู่และการเปลี่ยนแปลงที่ผ่านมา จึงนำไปสู่คำถามเกี่ยวกับระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของสหรัฐ **"What is the collateral for a mortgage loan?"** อะไรคือหลักประกันเงินกู้ที่อยู่อาศัย คนส่วนใหญ่จะตอบว่า "the house" ที่อยู่อาศัยนั้นสิ แต่คำตอบนี้หาถูกต้องไม่ที่แท้แล้วมันคือราคาที่อยู่อาศัยต่างหาก

คำถามสำคัญต่อไปคือ "How much can a price change?" ราคาที่อยู่อาศัยจะเปลี่ยนไปมากเท่าใด คำตอบคือ "A lot more than you think!" มากกว่าที่คุณคิดไว้มาก นี่คือการเสี่ยงที่มีกรกล่าวไว้ว่า "the price you thought you would never have to pay" ราคาที่คุณคิดว่าคุณไม่มีทางที่จะจ่ายได้เมื่อสิ่งนี้เกิดขึ้นมันจะมีภาวะที่เลวร้ายอย่างที่คุณคาดไม่ถึง

นี่คือเหตุผลที่ว่าทำไมระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยควรจะตั้งวางอยู่บนมาตรฐานแห่งเครดิต (credit standards) โดยเฉพาะในเรื่องเงินค่างวด (down payments) และอัตราส่วนของวงเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (loan-to-value ratios) ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดภาวะความผันผวนของราคาที่อยู่อาศัย



สถาบันการเงินไม่ควรจะมองโลกแง่ดีเกินไป แต่ควรมองทางร้ายมากกว่า หากเมื่อใดที่ราคาได้ดิบตัวสูงขึ้นกว่าแนวโน้มที่ควรจะเป็น ในอนาคตการจะประเมินความเหมาะสมของการเปลี่ยนแปลงด้านราคา จึงเป็นประเด็นท้าทายในเรื่องการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยทุกแห่ง

14. พันธกิจของ IUHF (The IUHF Mission)

IUHF มีภารกิจที่ยิ่งใหญ่ นั่นคือการพัฒนา การแบ่งปันความรู้และข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย ในระบบเศรษฐกิจและการเมืองที่แตกต่างกัน สิ่งนี้จะทำให้เราสามารถเปรียบเทียบความคิดในกรอบที่แคบของคุณ ที่มาจากประสบการณ์ที่จำกัด ไปสู่มุมมองใหม่ ๆ จากนานาประเทศ (a broader international perspective) ด้วยวิธีการเช่นนี้ เราจะสามารถเรียนรู้ประสบการณ์ที่หลากหลาย รวมทั้งปัญหาวิกฤตกรรม การทดลองใหม่ การออกแบบค่านองคักร หายนะ และความสำเร็จทั้งหลายที่เกิดขึ้นทั่วโลก ขอให้การเรียนรู้ระหว่างกันดำเนินต่อไป - May this mutual learning continue ขอให้ 100 ปี IUHF จงเจริญ !! Happy 100th Birthday, IUHF!



หมายเหตุ : * **Alex J. Pollock** is a resident fellow at the **American Enterprise Institute**, Washington DC, USA. He was President and CEO of the **Federal Home Loan Bank of Chicago** 1991-2004, and President of the **IUHF** 1999-2001.