

รอส. ศึกษาสถานการณ์พัฒนาที่อยู่อาศัยและที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุ ของ Housing & Development Board ประเทศสิงคโปร์

รายงานโดย...ดร.วิชัย วัฒนพันธุ์
วรางคณา ศรีท้าวรสิทธิ์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้วยเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2559 ดร.สมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี ได้เดินทางมาตรวจเยี่ยมธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.) และมอบนโยบายการดำเนินงานให้แก่ธนาคาร โดยมีนโยบายที่สำคัญประการหนึ่ง คือมอบหมายให้ รอส. มีบทบาทในการพัฒนาที่อยู่อาศัย และจัดหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ซึ่งธนาคารได้พิจารณาเห็นว่าแนวทางและรูปแบบการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศสิงคโปร์มีความน่าสนใจที่จะสามารถนำมาปรับเป็นแนวทางในการดำเนินการของธนาคารได้



เมื่อวันที่ 13 - 15 พฤศจิกายน 2559 คณะผู้บริหารธนาคารอาคารสงเคราะห์ นำโดย คุณสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานกรรมการ คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ พร้อมด้วยผู้บริหารธนาคารได้เดินทางไปศึกษาดูงานการดำเนินงานของ Housing & Development Board (HDB) ณ ประเทศสิงคโปร์ ซึ่งมีบทบาทหลักในด้านการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยรวมของประเทศสิงคโปร์ รวมทั้งที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ



1. ประวัติความเป็นมาของประเทศสิงคโปร์

ประเทศสิงคโปร์เป็นนครรัฐที่ตั้งอยู่บนเกาะ มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 697 ตารางกิโลเมตร (มีขนาดเท่ากับเกาะภูเก็ตของไทย) โดยจะเป็นเกาะใหญ่หนึ่งเกาะ (เกาะสิงคโปร์) และเกาะเล็กๆ อีกมากกว่า 60 เกาะ ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของคาบสมุทรมลายู ทางทิศเหนือติดกับช่องแคบยะโฮร์ ทิศใต้ติดกับช่องแคบสิงคโปร์ ทิศตะวันออกติดกับทะเลจีนใต้ และทิศตะวันตกติดกับช่องแคบมะละกา

ในศตวรรษที่ 3 ของประวัติศาสตร์จีน มีการกล่าวถึงสิงคโปร์เป็นครั้งแรก ในชื่อของไปหลัวซางที่หมายถึงปลายสุดของคาบสมุทร เดิมสิงคโปร์เป็นที่รู้จักกันในชื่อว่า เทมาเส็ก หรือ ทูมาลิก มีกษัตริย์เป็นผู้ปกครอง ในศตวรรษที่ 13 เจ้าชายแสงนิลา อูตามา แห่งปาเลมบัง (นครพระราชอาณาจักรศรีวิชัยประเทศอินโดนีเซีย) เดินทางออกมาแสวงหาสถานที่สำหรับสร้างเมืองใหม่ และได้สร้างเมืองขึ้นที่บริเวณเกาะเทมาเส็กและเปลี่ยนชื่อเป็น สิงหปุระ ใน พ.ศ.2054 สิงคโปร์ตกเป็นเมืองขึ้นของโปรตุเกส จนกระทั่งใน พ.ศ. 2434 เซอร์ สแตมฟอร์ด ราฟเฟิลส์ ตัวแทนของบริษัทบริติชอินเดียตะวันออก เดินทางมาตกลงการค้ากับสุลต่าน ผู้ปกครองสิงคโปร์ โดยมีการลงนามทำข้อตกลงเพื่อให้สิทธิแก่อังกฤษในการก่อตั้งสถานีการค้าที่สิงคโปร์และจัดตั้งเป็นท่าเรือปลอดภาษี สำหรับประเทศแถบเอเชียรวมถึงสหรัฐอเมริกาและตะวันออกกลาง และต่อมาก็ยึดครองสิงคโปร์ไว้ได้ในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 สิงคโปร์ตกเป็นเมืองขึ้นของญี่ปุ่นแต่หลังจากสิ้นสุดสงคราม สิงคโปร์ก็กลายเป็นเมืองขึ้นของอังกฤษอีกครั้ง ในพ.ศ. 2506 สิงคโปร์ได้รับเอกราชจากอังกฤษและเข้าเป็นส่วนหนึ่งของสหพันธรัฐ มลายาหรือมาเลเซีย ในพ.ศ. 2508 สิงคโปร์แยกตัวออกจากมาเลเซีย และประกาศตัวเป็นเอกราช ตั้งแต่นั้นมาประเทศสิงคโปร์ก็ได้มีการพัฒนาและปรับปรุงประเทศให้มีความเจริญก้าวหน้า และสร้างให้ประชากรมีมาตรฐานคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นตามลำดับ

2. การดำเนินงานของ Housing & Development Board (HDB)

Housing & Development Board (HDB) เป็นหน่วยงานการเคหะแห่งชาติของประเทศสิงคโปร์ ทำหน้าที่ในการวางแผนดำเนินการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย และการบริหารชุมชนที่อยู่อาศัย (เป็นทั้ง Housing Developer, Mortgage Banker และ Housing Estate Manager) จัดตั้งขึ้นเมื่อปี 1960 ภายใต้กระทรวงการพัฒนาประเทศ (Ministry of National Development) เพื่อให้ประชากรส่วนใหญ่ของประเทศสามารถมีที่อยู่อาศัยในราคาที่ยอมรับได้ ซึ่งหลังจากมี HDB ขึ้นมานั้น ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยในประเทศสิงคโปร์ได้รับการแก้ไข โดยที่ผ่านมาได้ดำเนินการจัดสร้างที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนประมาณ 82% ของประชากรทั้งหมด 3.9 ล้านคน (ข้อมูล ณ ปี 2015)

การพัฒนาที่อยู่อาศัยของ HDB ในยุคแรกๆ นั้น เน้นการอยู่อาศัยขั้นพื้นฐานเป็นหลัก ต่อมาได้มีการพัฒนารูปแบบที่อยู่อาศัยให้ดูดีน่าอยู่และเป็นชุมชนที่น่าพักอาศัยไม่ว่าจะเป็นการสร้างลานจอดรถหลายชั้น สนามเด็กเล่นที่ปลอดภัย สนามกีฬา ตลอดจนมีการจัดกิจกรรมต่างๆ ให้กับชุมชน โดย 94% ของผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ครอบครองที่อยู่อาศัยในลักษณะเช่าซื้อ ในขณะที่มีเพียง 6% ของผู้พักอาศัยนั้นที่ยังคงเป็นผู้เช่าเนื่องจากมีรายได้ครอบครัวต่ำ



ตลอดระยะเวลา 56 ปี นับจากที่ประเทศสิงคโปร์ได้จัดตั้ง Housing & Development Board (HDB) ขึ้นมา หัวใจหลักที่ทำให้การดำเนินงานของ HDB ประสบความสำเร็จ คือ

1. ความมุ่งมั่นที่แน่วแน่ของรัฐบาลในการทำให้ประสบความสำเร็จ
2. การมุ่งเน้นให้ผู้ซื้อสามารถเป็นเจ้าของบ้านได้
3. การสนับสนุนทางการเงินผ่านโครงการกองทุนสะสมเลี้ยงชีพกลาง (CPF)
4. การพัฒนาและปรับปรุงโครงการให้มีสภาพใหม่อย่างต่อเนื่อง
5. การมองไปข้างหน้ากับนโยบายที่โดนใจผู้บริโภคเรื่องบ้าน

3. การสนับสนุนทางการเงินจากรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย

รัฐบาลสิงคโปร์มีนโยบายด้านการส่งเสริมกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนอย่างจริงจัง โดยการสนับสนุนด้านการเงินแก่ HDB ดังนี้

เงินกู้ (Loans)

- Housing Development Loan เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (ให้กู้ยืม 20 ปี ในอัตราดอกเบี้ย 2% บวกจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวของ Central Provident Fund หรือ CPF)
- Mortgage Financing Loan เพื่อการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้าน (แฟลต/ห้องชุด)

เงินอุดหนุนให้เปล่าจากรัฐบาล (Government Grant)

เป็นเงินที่รัฐบาลจัดสรรให้จากงบประมาณประจำปี เพื่ออุดหนุน HDB ในการดำเนินงานกรณีขาดทุนหรือมีงบขาดดุล

ใครที่สามารถได้รับสิทธิในการซื้อแฟลต HDB?

ผู้ซื้อต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. เป็นพลเมืองสิงคโปร์
2. มีครอบครัวหรือมีอายุมากกว่า 35 ปีขึ้นไป
3. มีรายได้ครอบครัวต่อเดือนไม่เกิน 12,000 เหรียญสิงคโปร์หรือ 6,000 เหรียญสิงคโปร์ในกรณีที่ยังโสด
4. ไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ใดๆ

เงื่อนไขสำหรับผู้ที่เป็นเจ้าของแฟลต HDB คือ

1. หนึ่งแฟลตต่อหนึ่งครอบครัว
2. ไม่สามารถขายหรือปล่อยเช่าช่วงได้ในห้าปีแรกของการเป็นเจ้าของ

การจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนของ HDB

สำหรับรายได้ไม่เกิน 12,000 เหรียญสิงคโปร์ / เดือน

- หากซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จะได้รับส่วนลดรวมถึงการอนุมัติวงเงินช่วยเหลือจาก CPF ระหว่าง 5,000 - 40,000 เหรียญสิงคโปร์ และอนุมัติวงเงินช่วยเหลือพิเศษใน CPF ระหว่าง 5,000 - 40,000 เหรียญสิงคโปร์
- หากซื้อที่อยู่อาศัยมือสองจะได้รับวงเงินช่วยเหลือครอบครัวจำนวน 30,000 เหรียญสิงคโปร์บวกกับวงเงินเพิ่มอีก 20,000 เหรียญสิงคโปร์และยังจะได้รับการอนุมัติวงเงินช่วยเหลือเพิ่มเติมใน CPF ระหว่าง 5,000 - 40,000 เหรียญสิงคโปร์

สำหรับรายได้ไม่เกิน 14,000 เหรียญสิงคโปร์ / เดือน

- หากซื้อคอนโดหรูจะได้รับการอนุมัติวงเงินช่วยเหลือครอบครัวพิเศษใน CPF ระหว่าง 10,000 - 30,000 เหรียญสิงคโปร์ หนึ่งในหลักการสำคัญที่ทำให้ประชากรสิงคโปร์สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้คือการจำกัดอัตราการผ่อนชำระต่อหนี้ไม่ให้เกิน 1 ใน 4 ของรายได้โดยมีการสร้างที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการที่แตกต่างกันในแต่ละวัย



4. บทบาทของ Central Provident Fund ของสิงคโปร์ ในการส่งเสริมกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแก่ประชาชน

รัฐบาลสิงคโปร์ได้ใช้ Central Provident Fund (CPF) ในการสนับสนุนส่งเสริมกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนสิงคโปร์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพัฒนาระบบกองทุนและการสนับสนุนทางการเงินแก่สมาชิกเพื่อการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งในภาครัฐและภาคเอกชน จนทำให้ประชาชนสิงคโปร์มีบ้านเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองในอัตรากว่า 90% ซึ่งนับเป็นอัตราที่สูงที่สุดในโลก

1. Central Provident Fund (CPF)

- จัดตั้งในปี 1955 เพื่อสร้างความมั่นคงทางการเงินแก่พนักงานหลังเกษียณอายุหรือเมื่อไม่สามารถทำงานได้อีก
- ต่อมา CPF ได้มีบทบาทในการทำหน้าที่ด้านการออม และด้านสวัสดิการทางสังคม ที่เน้นการส่งเสริมกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและสุขภาพอนามัยเพิ่มขึ้น
- สมาชิกของ CPF จะรวมถึงประชาชนชาวสิงคโปร์ทุกคน ทั้งที่เป็นพนักงานและที่ทำงานส่วนตัว

2. การสมทบเงินรายได้ของสมาชิก

โดยพนักงานที่มีรายได้มากกว่า 750 เหรียญสิงคโปร์และอายุ 55 ปีลงมาจะสมทบ 20% และนายจ้างสมทบ 17% รวมเป็น 37%

3. บัญชีเงินสมทบและอัตราดอกเบี้ยที่สมาชิกได้รับ

- เงินสะสมนี้จะถูกแบ่งออกเป็น 3 บัญชีคือ
 1. บัญชีเงินฝากพิเศษ (Special Account) จำนวน 6% เพื่อการออมและการลงทุนเมื่อเกษียณอายุในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เกี่ยวข้องต่างๆ เก็บสำรองไว้ใช้ในยามชรา
 2. บัญชีการออมเพื่อสุขภาพ (Medisave Account) จำนวน 8% เพื่อการรักษาพยาบาลและการประกันสุขภาพ
 3. บัญชีทั่วไป (Ordinary Account) ซึ่งสามารถถอนเพื่อใช้จ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย การประกันภัย การศึกษา หรือการลงทุนที่ได้รับอนุญาต
- สมาชิกจะได้รับดอกเบี้ยเงินสมทบในอัตราตลาด (อิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของ 4 ธนาคารใหญ่) แต่อย่างน้อยจะได้รับในอัตรา 2.5 %

4. การถอนเงินสมทบ

- สมาชิกสามารถถอนเงินสมทบได้เมื่ออายุ 55 ปี
- สมาชิกอาจถอนเงินสมทบได้ก่อนอายุ 55 ปี เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งของรัฐและเอกชน ใช้เป็นค่ารักษาสุขภาพ หรือการประกันภัย เป็นต้น

5. การถอนเงินสมทบเพื่อที่อยู่อาศัย

- สมาชิกสามารถถอนเงินสมทบจากบัญชีเงินฝากทั่วไปเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และชำระหนี้เงินกู้ที่อยู่อาศัยได้ทั้งจาก HDB (ตั้งแต่ปี 1968) และภาคเอกชน (ตั้งแต่ปี 1981)
- สมาชิกสามารถใช้เงินสมทบเพื่อที่อยู่อาศัยได้ 3 รูปแบบ
 1. ถอนเงินทั้งหมดจากบัญชีเงินฝากทั่วไปเพื่อชำระราคาขายทั้งหมด (หากมีเงินเพียงพอ)
 2. ถอนเงินทั้งหมดเพื่อชำระราคาขายบางส่วนที่ยังขาดอยู่ก็ใช้เงินสดส่วนตัว
 3. ถอนเงินทั้งหมดเพื่อชำระราคาขายบางส่วนที่ยังขาดอยู่ก็อาศัยเงินกู้จาก HDB ในสัดส่วนไม่เกิน 80% ของราคาขาย หรือมูลค่าประเมิน และอาศัยเงินสมทบกองทุนในอนาคตมาชำระหนี้เงินกู้ HDB รายเดือน (Installment payments)

5. ที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทั่วไป

ขนาดของแฟลตที่สามารถเป็นเจ้าของได้นั้นขึ้นอยู่กับความสามารถทางการเงินโดยเริ่มตั้งแต่ห้องขนาดสองห้อง ซึ่งจะมี 1 ห้องนอน และ 1 ห้องรับแขก เริ่มต้นที่ 36 ตรม., ห้องขนาด 3 ห้องเริ่มต้นที่ขนาด 65 ตรม., ห้องขนาด 4 ห้องเริ่มต้นที่ขนาด 90 ตรม., และห้องที่ขนาด 5 ห้องเริ่มต้นที่ขนาด 110 ตรม.



6. ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

สำหรับโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ รัฐบาลสิงคโปร์ไม่มีแนวคิดที่จะสร้างที่อยู่อาศัยเฉพาะผู้สูงอายุมาอยู่รวมกัน แต่จะเป็นการให้อยู่ร่วมกันกับวัยอื่น โดยจะมีโครงการพิเศษที่ออกมาให้กับผู้สูงอายุ เช่น

1. ยูนิตแบบสองห้องนอนจะถูกกันไว้สำหรับผู้สูงอายุที่สนใจและครึ่งหนึ่งของที่อยู่อาศัยบางโครงการจะจัดไว้สำหรับผู้สูงอายุภายใต้โครงการ SPS (Senior Priority Scheme) โครงการให้ความสำคัญกับผู้สูงอายุโดยคุณสมบัติหลักคือการได้สิทธิ์ซื้อที่อยู่อาศัยสองห้องนอนซึ่งอยู่ใกล้กับบ้านปัจจุบันหรือของบุตรธิดาที่แต่งงานแล้วไม่เกิน 2 กิโลเมตร
2. ผู้กู้ที่อายุ 55 ปีขึ้นไปสามารถใช้เงินจากกองทุน CPF ซึ่งเหมือนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในประเทศไทยจ่ายเงินเข้าซื้อยูนิตที่พักอาศัยได้ ทำให้ช่วยลดภาระการเกิดหนี้แก่ผู้สูงอายุ
3. การรับซื้อสัญญาเช่าซื้อคืนจากผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 63 ปีเป็นต้นไป โดยผู้สูงอายุก็สามารถอาศัยอยู่ในยูนิตของตนเองต่อไปได้ และจะได้รับเงินคืนจาก HDB เป็นรายเดือนเพื่อมาใช้จ่ายในการดำเนินชีวิตประจำวันได้
4. ให้โอกาสผู้สูงอายุชายสัญญาเช่าซื้อห้องยูนิตที่ใหญ่มาเป็นยูนิตที่เล็กลง โดยเงินส่วนต่างจะได้รับเงินโอนเข้ากองทุน CPF

นอกจากนี้ยังมีโครงการที่ใช้ในการปรับปรุงบ้านสำหรับผู้สูงอายุ เช่น ในปี 2012 ได้มีการตั้งโครงการ EASE (Enhancement for Active Seniors หรือ EASE) ซึ่งเป็นหนึ่งในโครงการของ HIP (Home Improvement Program) โครงการปรับปรุงบ้าน โดยโครงการ EASE เป็นโครงการที่ออกแบบมาเพื่อผู้สูงอายุซึ่งต้องเข้าหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ในบ้านมีสมาชิกเป็นผู้สูงอายุที่มีอายุ 65 ปีขึ้นไป
2. ในบ้านมีสมาชิกที่มีอายุระหว่าง 60 - 64 ปีที่ต้องการรับความช่วยเหลือมากกว่าหนึ่งอย่าง



ในการใช้ชีวิตประจำวัน ซึ่งจะต้องได้รับการประเมินและมีใบรับรองจากทางแพทย์ค่าใช้จ่ายในโครงการ รัฐบาลจะรับภาระค่าใช้จ่ายให้ประมาณ 90-95% ขึ้นอยู่กับจำนวนห้องของที่พักอาศัย โดยในโครงการ EASE นั้นจะมีการปรับปรุง 3 อย่างในบ้านซึ่งสามารถเลือกได้ว่าจะปรับปรุงอย่างไรอย่างหนึ่งหรือทั้งแพ็คเกจ คือ

1. การแก้ไขการสั่นของพื้นในห้องน้ำและทางเดิน
2. การเพิ่มบาร์ราวจับในห้องน้ำ 8-10 บาร์ในห้องน้ำแรก และ 6 บาร์ราวจับในห้องน้ำที่สอง
3. การเพิ่มทางลาดเอียงในบ้านสูงสุดห้าจุดเพื่อลดอุบัติเหตุที่เกิดจากการสะดุดบันไดลิ้ม ซึ่งค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุจะประมาณ 2,500 เหรียญสิงคโปร์ โดยเจ้าของบ้านจะจ่ายเพียง 5-12.5% เท่านั้น

เงินอุดหนุนจากโครงการ EASE โดยแบ่งตามจำนวนของห้องที่อยู่อาศัย

แบบห้อง	1/2/3 ห้อง	4 ห้อง	5 ห้อง
ผู้อยู่อาศัยจ่าย	\$125 (5%)	\$187.50 (7.5%)	\$312.50 (12.5%)
รัฐบาลจ่าย	\$2,375 (5%)	\$2,312.50 (7.5%)	\$2,250 (12.5%)



จะเห็นได้ว่า รัฐบาลประเทศสิงคโปร์ ได้ให้ความสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนของตนเอง ซึ่งเป็นรากฐานสำคัญในการยกระดับคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้นสำหรับคนทุกกลุ่มโดยเฉพาะผู้สูงอายุ ส่งผลให้ชุมชนมีความน่าอยู่น่าอาศัยและทำให้ประเทศมีความเจริญก้าวหน้า จนได้รับการจัดอันดับให้เป็นประเทศที่มีคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุดที่สุดในเอเชีย และเป็นศูนย์กลางทางการเงินที่สำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของโลกด้วย

