

เจาะมุมมองผู้นำระบบจัดการข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ NAR จากอเมริกา ระบุต้องอาศัยเวลา ฐานข้อมูลจึงจะแข็งแกร่ง ตลาดอสังหาฯอเมริกาถือเป็น 1 ใน 5 ธุรกิจที่ผลักดันจีดีพี องค์กรักษ์จัดเก็บข้อมูลอสังหาฯ เตรียมดึงข้อมูลแบบเรียลไทม์ ส่งรายงานแบบวันต่อวัน

การจัดเก็บข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของตลาดในไทย ที่พัฒนาโดยหน่วยงานของรัฐ อย่างศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นยุคบุกเบิก ช่วงเวลาของการเริ่มต้นการวางระบบ ที่จะนำไปสู่การมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร พร้อมนำมาเป็นส่วนหนึ่งในการวิเคราะห์ตลาดได้ รับถูกต้อง เมื่อมองย้อนกลับไปยังระดับจัดการเก็บข้อมูลของสหรัฐอเมริกาที่กว่าจะมีวันนี้มี ระบบถูกพัฒนาอย่างสมบูรณ์พร้อมเหมือนในปัจจุบันก็ต้องอาศัยระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 - 40 ปี

“แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของไทย อาจไม่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาระบบที่ยาวนาน เช่นนั้น เพราะเกิดในยุคที่มีความพร้อมด้านเทคโนโลยีสารสนเทศแล้ว และถือว่าเริ่มต้นด้วยการสร้างฐานข้อมูลที่หลากหลายมากถึง 7 ประเภท มากกว่าองค์กรที่จัดเก็บข้อมูลขนาดใหญ่ของอเมริกาที่เจาะจงเฉพาะตลาดบ้านมือสองเพียงอย่างเดียว” วรณศิริ ชมภูเพชร นักวิเคราะห์

ส่งข้อมูลการซื้อขายให้แบบเรียลไทม์ซึ่งเรียลเตอร์ส่วนใหญ่มีความต้องการเป็นสมาชิกของ NAR เพราะการเป็นสมาชิกมีผลต่อภาพลักษณ์องค์กรของเรียลเตอร์ โดยอัตราค่าสมาชิกอยู่ที่ประมาณ 300 ดอลลาร์สหรัฐต่อปี ปัจจุบัน NAR มีสมาชิกอยู่ 1.3 ล้านเรียลเตอร์

ปัจจัย NAR เก็บข้อมูลตลาดบ้านมือสองเพียงอย่างเดียว ไม่จัดทำข้อมูลของตลาดบ้านมือหนึ่งด้วย เป็นเพราะตลาดบ้านมือสองในอเมริกามีขนาดใหญ่กว่าตลาดบ้านมือหนึ่งถึง 6 เท่า หรือประมาณ 85% ของการซื้อขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด อันเป็นผลมาจาก ความต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองเพิ่มสูงขึ้น คนย้ายที่อยู่เข้าเมืองมากขึ้น ซึ่งในเมืองไม่มีพื้นที่ให้สร้างบ้านหลังใหม่ได้แล้ว จะมีแต่บ้านมือสอง บ้านมือหนึ่งจะขยายตัวอยู่เฉพาะในแถบชานเมืองเป็นหลัก ซึ่งในอนาคต NAR จะขยายผลการสำรวจตลาดไปยังตลาดบ้านมือหนึ่งด้วย

วรณศิริ กล่าว ว่า ลักษณะการซื้อขายบ้าน

มือสองในอเมริกาจะขายผ่านเรียลเตอร์ เจ้าของบ้านที่ต้องการขายบ้านจะจ้างเรียลเตอร์ขายบ้านให้ และทำสัญญาแบบเอ็กชคลูซีฟ ส่วนผู้ที่ต้องการซื้อบ้านมือสองก็จะจ้างเรียลเตอร์หาบ้านให้ทำให้มีข้อมูลเกิดขึ้นในระบบ โดยการซื้อขายต่างๆ ของเรียลเตอร์ที่เป็นสมาชิก จะดำเนินการผ่านระบบผ่านระบบ MLS หรือ Multiple Listing Service มีลักษณะคล้ายกับตลาดหุ้น หรือเป็นศูนย์กลางการซื้อขายบ้านมือสอง ที่มีข้อมูลเกี่ยวกับตัวบ้านอย่างละเอียดทั้งภาพนิ่งวิดีโอถ่ายภาพในบ้านเรียลเตอร์ จะทำหน้าที่โพสต์บ้านมือสองลงใน MLS เมื่อมีการซื้อขายเกิดขึ้นเจ้าของบ้านก็จะเป็นผู้จ่ายค่าคอมมิชชั่นให้กับเรียลเตอร์

การบันทึกการซื้อขายบ้านมือสองของเรียลเตอร์ ก่อนหน้านี้ จะบันทึกในเอกสารธรรมดา และจะส่งข้อมูลผ่านแฟกซ์ ทำให้การรวบรวมข้อมูลและประมวลผลไม่รวดเร็วนัก การรายงานผลต่อประชาชนจึงไม่เรียลไทม์มากนัก แต่เมื่อมีการพัฒนาระบบต่างๆ ให้มีความสมบูรณ์มากขึ้น NAR จึงพยายามผลักดันให้ เรียลเตอร์ บันทึกการซื้อขายบ้านมือสองผ่านระบบในคอมพิวเตอร์ เพื่อสามารถส่งข้อมูลให้ NAR ได้ทันทีที่เกิดการซื้อขาย และ NAR ก็จะสามารถประมวลผล และรายงานผลได้อย่างรวดเร็วขึ้น

ในช่วงปลายปีหรือปีหน้า NAR มีนโยบายจะรายงานการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แบบวัน

ต่อวัน ผ่านสื่อโทรทัศน์คล้ายกับการรายงานสถานการณ์ของตลาดหุ้น ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่อเชิงบวกและเชิงลบต่อหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ เพราะการรายงานผลยอดขายใหม่ต่อเดือนจะส่งผลต่อการขึ้นลงของหุ้นในตลาดหลักทรัพย์แบบทันที

เนื่องจากคนในอเมริกาให้ความสำคัญกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาก จากการมองว่า เป็น 1 ใน 5 อุตสาหกรรมที่มีผลต่อจีดีพีของประเทศ การรับรู้ความเคลื่อนไหวอย่างรวดเร็ว จึงเป็นสิ่งที่มีความสำคัญต่อการวิเคราะห์สถานการณ์ของเศรษฐกิจในแต่ละวันได้เป็นอย่างดี อีกทั้งพฤติกรรมของคนในอเมริกาจะเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยบ่อยมาก เฉลี่ยอยู่ที่ 5 ปีต่อครั้ง จึงให้ความสนใจกับข้อมูลดังกล่าวมาก

แม้ว่าสหรัฐอเมริกา จะมีฐานข้อมูลเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เข้มแข็ง แต่อเมริกาก็ยังต้องประสบกับปัญหาฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แตก ปัญหาเรื่องซับไพร์ม ซึ่ง สัมมา คิตลิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กล่าวเสริมว่า การมีฐานข้อมูลเป็นสิ่งที่ดี ทำให้ผู้ประกอบการ ผู้บริโภคมองเห็นว่าเกิดอะไรขึ้นบ้างในตลาด ข้อมูลมีส่วนช่วยการตัดสินใจซื้อ หรือลงทุนที่ดีได้ แต่ท้ายที่สุดแล้วขึ้นอยู่กับคนที่นำข้อมูลไปใช้จะใช้ข้อมูลได้อย่างมีเหตุมีผลหรือไม่ สิ่งที่เกิดขึ้นในอเมริกา สะท้อนให้เห็นว่า ถึงจะมีฐานข้อมูลดีเยี่ยม แต่ถ้าไม่นำข้อมูลที่มีมาปรับใช้อย่างเหมาะสม ลงทุน หรือซื้อที่อยู่อาศัยอย่างระมัดระวัง ก็ สามารถเกิดวิกฤติในตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้

เปิดระบบข้อมูลอสังหาฯอเมริกา



วรณศิริ ชมภูเพชร

อาวุโสด้านสถิติที่อยู่อาศัย NAR (National Association of REALTORS) หรือสมาคมนายอสังหาริมทรัพย์แห่งสหรัฐอเมริกา กล่าว

NAR เป็นองค์กรขนาดใหญ่ ในด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีความแข็งแกร่งมากพอที่จะสามารถลอบบี้กฎหมาย เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในสภาองเกรสได้ และจัดเก็บข้อมูลสถิติยอดขายบ้านมือสอง จัดทำดัชนีชี้วัดภาคอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย เช่น ดัชนีดัชนีภาพในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย, ดัชนีความเชื่อมั่นด้านที่อยู่อาศัย, รายงานเกี่ยวกับตัวชี้วัดเศรษฐกิจ วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ แก่สาธารณชน ซึ่งมีระบบที่สามารถประมวลผลข้อมูลที่ได้รับมาในเวลาทีรวดเร็วมาก

โดยมีกลุ่มผู้ประกอบการบ้านมือสองหรือเรียกว่า “เรียลเตอร์” (Realtor) เป็นสมาชิกที่จัด

“NAR” เล็งรายงานซื้อขาย...วันต่อวัน

