

17. เรื่อง การกำหนดระยะเวลาการให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ

คณะรัฐมนตรีรับทราบและอนุมัติตามที่กระทรวงการคลัง (กค.) เสนอดังนี้

1. รับทราบผลการดำเนินโครงการ “บ้านคนไทยประชารัฐ” บนที่ดินราชพัสดุ (โครงการฯ)

2. อนุมัติให้กรมธนารักษ์นำที่ดินราชพัสดุที่รองรับการดำเนินโครงการฯ ใน 7 พื้นที่ประกอบด้วย

(1) พื้นที่ชลบุรี (2) พื้นที่เชียงใหม่ (3) พื้นที่เชียงราย (4) พื้นที่ขอนแก่น (5) พื้นที่ลำปาง (6) พื้นที่นครพนม และ (7) พื้นที่อุดรธานี ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 ไปรองรับการดำเนินโครงการสำคัญอื่น ๆ ตามนโยบายของรัฐบาลหรือนำไปบริหารจัดการ หรือพัฒนาจัดหาประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐต่อไป

3. อนุมัติให้กำหนดระยะเวลาการให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน (Pre Finance และ Post Finance) สำหรับธุรกรรมนโยบายภาครัฐ (Public Service Account : PSA) โครงการฯ ตามที่คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 (เดิมกำหนดไว้ตั้งแต่ 3 มกราคม 2561 – 2 มกราคม 2566) เป็นระยะเวลา 1 ปี ระหว่างวันที่ 3 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 2 มกราคม 2567 (อัตราดอกเบี้ยคงเดิม) ทั้งนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ สกส. 28/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account : PSA) ประกาศ ณ วันที่ 2 กันยายน 2562 กฎหมายว่าด้วยสถาบันการเงินเฉพาะกิจ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และมติคณะรัฐมนตรีอย่างเคร่งครัด

สาระสำคัญของเรื่อง

กค. รายงานว่า

1. ภายหลังจากที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการฯ (มติคณะรัฐมนตรี) วันที่ 3 มกราคม 2561 กค. (กรมธนารักษ์) ได้ดำเนินการ ดังนี้

1.1 กรมธนารักษ์ได้เปิดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อหาผู้ลงทุนจัดสร้างและบริหารโครงการฯ โดยมีเอกชนที่สนใจซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการฯ 5 พื้นที่ ได้แก่ พื้นที่ (1) ประจวบคีรีขันธ์ (2) ชลบุรี (3) เชียงใหม่ (4) เชียงราย และ (5) ขอนแก่น และได้ประชุมร่วมกับผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการฯ ทั้ง 5 พื้นที่ ธอส. และ ธ.ออมสิน (เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561) โดยมีรองอธิบดีกรมธนารักษ์ รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นประธานการประชุม ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาวางกรอบการอนุมัติสินเชื่อโครงการฯ

1.1.1 อัตราดอกเบี้ยให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561

1.1.2 แยกวงเงินสินเชื่อโครงการฯ จำนวน 4,000 ล้านบาท เป็น Pre Finance จำนวน 2,000 ล้านบาท และ Post Finance จำนวน 2,000 ล้านบาท หากจำนวนเงินไม่เพียงพอให้เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอขยายวงเงินเพิ่มเติม และกำหนดกรอบระยะเวลาดำเนินโครงการ 5 ปี

1.1.3 การแยกบัญชีโครงการฯ เป็นบัญชีธุรกรรมนโยบายรัฐ (PSA)

1.1.4 ให้ ธอส. และ ธ.ออมสิน พิจารณาอนุมัติสินเชื่อให้แก่ผู้ประกอบการภาคเอกชนให้แล้วเสร็จโดยเร็ว และให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนจัดเตรียมเอกสารประกอบการพิจารณาให้ถูกต้องครบถ้วน

1.2 กค. (กรมธนารักษ์) ธอส. และ ธ.ออมสิน ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงสินเชื่อโครงการฯ โดยทั้ง 2 ธนาคารได้ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ 4,000 ล้านบาท แบ่งเป็น

1.2.1 สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ร้อยละ 3/ปี หลังจากนั้น MLR – ไม่เกินร้อยละ 1/ปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 5 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้ผู้ประกอบการ และหรือบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการ

1.2.2 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนปีที่ 1 ถึงปีที่ 4 ร้อยละ 2.75/ปี หลังจากนั้น กรณีรายย่อย MRR – ร้อยละ 0.75/ปี หรือ กรณีสวัสดิการหักเงินเดือน MRR – ร้อยละ 1/ปี ระยะเวลาการกู้ไม่เกิน 30 ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (DTI) ตามที่ธนาคารกำหนด โดยมีวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินราชพัสดุในระดับราคา 350,000 – 700,000 บาทต่อหน่วย

2. ผลการดำเนินโครงการฯ ที่ผ่านมา ในภาพรวมพื้นที่นำร่องทั้ง 8 พื้นที่ กค. (กรมธนารักษ์) ได้เปิดประมูลโครงการฯ เป็นการทั่วไปเพื่อคัดเลือกเอกชนมาพัฒนาที่ราชพัสดุโดยการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ และข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีเอกชนที่สนใจดำเนินโครงการฯ ทั้งหมดรวม 5 พื้นที่ (1) ประจวบคีรีขันธ์ (2) ชลบุรี (3) เชียงใหม่ (4) เชียงราย และ (5) ขอนแก่น ซึ่งมีเพียงพื้นที่ประจวบคีรีขันธ์เท่านั้นที่สามารถก่อสร้างโครงการฯ ได้ สำหรับพื้นที่อื่น ๆ ไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากปัจจัยหลักในภาพรวม คือ การขาดสภาพคล่องทางการเงิน และติดขัดเกี่ยวกับการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ทั้งที่ในความเป็นจริงผู้มิรายได้น้อยยังคงมีความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง เช่น ยอดจองสิทธิโครงการฯ พื้นที่เชียงใหม่ คิดเป็นร้อยละ 141 พื้นที่เชียงรายคิดเป็นร้อยละ 60 และพื้นที่ชลบุรีคิดเป็นร้อยละ 64 ของจำนวนที่พักอาศัยทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 22 เมษายน 2562) เป็นต้น ซึ่งปัจจุบันการดำเนินโครงการฯ ใน 7 พื้นที่ที่เหลือประกอบด้วย พื้นที่ (1) ชลบุรี (2) เชียงใหม่ (3) เชียงราย (4) ขอนแก่น (ได้ผู้ได้รับสิทธิก่อสร้างและบริหารโครงการฯ แต่ยังไม่ได้นำมาดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ) (5) ลำปาง (6) นครพนม และ (7) อุดรธานี (เปิดประมูลแล้วแต่ไม่มีเอกชนสนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ราชพัสดุ) ไม่มีความคืบหน้าที่ชัดเจนเป็นรูปธรรม

3. กค. จึงเห็นว่า ควรนำที่ราชพัสดุพื้นที่ที่ไม่มีเอกชนสนใจเข้าร่วมพัฒนาที่ราชพัสดุ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ พื้นที่ (1) อุดรธานี (2) ลำปาง และ (3) นครพนม และพื้นที่ที่ไม่มีความพร้อมในทุกบริบทที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการก่อสร้างและบริหารโครงการฯ จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ พื้นที่ (1) ชลบุรี (2) เชียงราย (3) ขอนแก่น และ (4) เชียงใหม่ (รวมทั้งสิ้น 7 แห่ง) ไปรองรับการดำเนินโครงการสำคัญอื่น ๆ ตามนโยบายของรัฐบาล หรือนำไปบริหารจัดการ หรือพัฒนาจัดหาประโยชน์เพื่อสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินโครงการฯ ต่อไปได้ เพื่อให้การบริหารจัดการที่ราชพัสดุมีความคุ้มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

4. สำหรับการดำเนินโครงการฯ ในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จประมาณร้อยละ 94.51) ได้กำหนดกรอบระยะเวลาดำเนินโครงการฯ และการให้อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน (Pre Finance และ Post Finance) ระยะเวลา 5 ปี โดยมีผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในโครงการฯ ได้แจ้งตามประสงค์ขอ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) กับ ธอส. จำนวน 235 ราย ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มเป้าหมายที่ 2 และ 3 (ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน และประชาชนทั่วไป) ซึ่งปัจจุบันได้สิ้นสุดระยะเวลาการให้สินเชื่อดังกล่าวแล้ว (ตั้งแต่ 3 มกราคม 2566) ธอส. จึงยังมีได้อนุมัติสินเชื่อให้ผู้ได้รับสิทธิอยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้การกำหนดเป็นธุรกรรมนโยบายภาครัฐ (PSA) ต้องมีการกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดที่ชัดเจนโดยจะต้องเป็นโครงการนโยบายภาครัฐที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ในครั้งนี้ กค. จึงขอขยายกำหนดเวลายื่นคำขอกู้เงินและทำนิติกรรมในอัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2561 ไปจนถึงวันที่ 2 มกราคม 2567