

๒/๔๙๒

๒๖๓๓๕๐

๑๔๐๐๖

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

รับที่ ๙๓๕๖

พ.ม.๒

วันที่ ๒๖ ต.ค. ๒๕๕๐ ๑๒๓๘



ที่ พม 5102/ 41454

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
เลขที่ 1034 ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ 10100

๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอความเห็นชอบแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
“โครงการบ้านเอื้ออาทร”

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. เอกสารแนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย
“โครงการบ้านเอื้ออาทร” จำนวน 70 ชุด
2. Checklist การเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี

ตามที่รัฐบาลได้มอบนโยบายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่
อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” มีกรอบเป้าหมายจำนวน 601,727 หน่วย
เริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๖ ถึงปี ๒๕๕๑ กรอบวงเงินลงทุน จำนวน ๒๗๓,๒๐๙.๑๒๕ ล้านบาท
เป็นเงินอุดหนุน จำนวน ๕๐,๗๑๕.๙๒๖ ล้านบาท และเป็นเงินที่การเคหะแห่งชาติต้องกู้มาดำเนินการ
จำนวน ๒๒๒,๔๙๓.๑๙๙ ล้านบาท นั้น

ผลการดำเนินงาน

การเคหะแห่งชาติได้ดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วเสร็จ รวม ๗๕,๒๕๒ หน่วย
อยู่ระหว่างดำเนินการ รวม ๓๗๖,๙๙๔ หน่วย และโครงการที่ได้รับอนุมัติให้ร่วมดำเนินกิจการ แต่ยังไม่ได้
ทำสัญญารับซื้อโครงการ รวม ๑๔๙,๔๘๑ หน่วย โดยได้เบิกจ่ายงบลงทุนไปแล้ว รวม ๙๕,๒๗๙.๑๙๗ ล้านบาท
ประกอบด้วยเงินอุดหนุน ๒๑,๒๒๗,๒๕๙ ล้านบาท และเงินกู้ภายในประเทศ รวม ๗๔,๐๕๑.๙๓๘ ล้านบาท

ปัญหาและแนวทางแก้ไข

เนื่องจากต้องเร่งรัดการดำเนินงานให้ได้เป้าหมายตามนโยบายประกอบกับกลุ่มเป้าหมาย
ของโครงการเป็นผู้มีรายได้น้อย ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องประสบปัญหาและได้พิจารณาแนวทางการ
แก้ไขปัญหาให้แก่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรและปรับลดเป้าหมายการดำเนินงาน ดังนี้

1. กลุ่มโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน 75,252 หน่วย มีปัญหาดังนี้

1.1 ผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรประมาณร้อยละ 60 ไม่ผ่านการพิจารณาการให้สินเชื่อจากธนาคาร เนื่องจากมีคุณสมบัติไม่ตรงตามเงื่อนไขของธนาคาร ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระดอกเบี้ยของหน่วยที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้รับสินเชื่อประมาณ 1,500 บาทต่อหน่วยต่อเดือน

1.2 ผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทร ไม่สามารถรับภาระอัตราผ่อนชำระที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากธนาคารปรับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพิ่มขึ้นเกินกว่า ร้อยละ 4 ที่ได้กำหนดไว้ตั้งแต่เริ่มโครงการ ทำให้ผู้ซื้อจำนวนหนึ่งยกเลิกการทำสัญญา หรือไม่สามารถผ่อนชำระได้ เมื่อขาดการผ่อนชำระติดต่อกัน 3 เดือน จึงต้องมีการรับซื้อคืนจากธนาคาร โดยใช้เงินหมุนเวียน จำนวน 300 ล้านบาท ที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 ที่ตั้งไว้ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งปัจจุบันวงเงินดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะใช้ในการรับซื้อคืนอาคารและนำกลับมาขายใหม่ (มีอัตราค่างชำระประมาณร้อยละ 2.5)

การเคหะแห่งชาติได้พิจารณาแก้ไขปัญหาดังนี้

1. การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่ไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร
2. ขออนุมัติขยายวงเงินหมุนเวียน จากจำนวน 300 ล้านบาท เพิ่มอีกจำนวน 480 ล้านบาท รวมเป็น 780 ล้านบาท ให้เพียงพอต่อการรับซื้อคืนอาคาร

2. กลุ่มที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จำนวน 376,994 หน่วย มีปัญหาดังนี้

การได้ผู้รับจ้างที่ไม่มีคุณภาพ การก่อสร้างโครงการล่าช้า ปัญหาด้านการตลาดการเงิน รวมทั้งผู้จองโครงการไม่มาทำสัญญาเนื่องจากอัตราผ่อนชำระที่สูงขึ้น และโครงการไม่สอดคล้องกับความต้องการ ซึ่งได้พิจารณาแก้ไขปัญหาดังนี้

1. ดำเนินการก่อสร้างต่อทั้งโครงการ จำนวน 180,975 หน่วย
2. ชะลอโครงการหรือแบ่งการก่อสร้างเป็นระยะ (Phasing) จำนวน 54,408 หน่วย โดยจะพิจารณาให้สอดคล้องกับภาวะตลาดและความต้องการที่แท้จริง
3. ทบทวนโครงการที่ผู้ประกอบการมีศักยภาพต่ำ หรือจำนวนความต้องการของประชาชนน้อย หรือทำเลที่ตั้งโครงการไม่เหมาะสม รวมทั้งโครงการที่ยังไม่มีการโอนที่ดิน หรือรับซื้อโครงการ มีจำนวน 141,616 หน่วย ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะเจรจากับผู้ประกอบการเพื่อทบทวนจำนวนหน่วย หรือปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการ หรือยกเลิกโครงการ ซึ่งประมาณว่าจะสามารถยกเลิกโครงการได้ 83,239 หน่วย คงเหลือดำเนินการได้ประมาณ 58,377 หน่วย
4. สำหรับที่ดินคงเหลือจากการชะลอโครงการหรือทบทวนโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติแล้ว การเคหะแห่งชาติจะพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบการจัดทำโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน

/ 3. กลุ่มที่ได้รับอนุมัติ...

3. กลุ่มที่ได้รับอนุมัติกรอบรวมดำเนินกิจการแต่ยังไม่ได้รับชื่อโครงการ จำนวน 149,481 หน่วย ซึ่งมีข้อผูกพันทางกฎหมายต่อกันอยู่ การเคหะแห่งชาติจะยุติการร่วมดำเนินกิจการทั้งหมด

ดังนั้นจะมีหน่วยดำเนินการที่คาดว่าจะลดลงจากเป้าหมายเดิมคงเหลือประมาณ 369,000 หน่วย

สถานะทางการเงินโครงการ

จากการปรับลดเป้าหมายการดำเนินงาน มีผลทำให้ลดภาระทางการเงินของการเคหะแห่งชาติ ดังนี้

1. หากการเคหะแห่งชาติ ดำเนินการครบ 601,727 หน่วย จะใช้วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 273,209 ล้านบาท โดยรัฐต้องจัดสรรเงินอุดหนุนเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 30,200 ล้านบาท และจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อลงทุนอีก 167,293 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อสิ้นปี 2555 การเคหะแห่งชาติจะรับภาระหนี้ประมาณ 95,500 ล้านบาท (กรณีที่ผู้ซื้อผ่านเงื่อนไขการให้สินเชื่อธนาคารประมาณร้อยละ 60) และภาระดอกเบี้ยจ่ายร้อยละ 5 ต่อปี ๆ ละประมาณ 4,750 ล้านบาท โดยต่อเนื่องจนกว่าจะมีรายรับเกิดขึ้น

2. เมื่อปรับลดเป้าหมายการดำเนินการโครงการคงเหลือ 369,000 หน่วย ใช้วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 183,400 ล้านบาท รัฐต้องจัดสรรเงินอุดหนุนเพิ่มขึ้นประมาณ 10,300 ล้านบาท จัดหาเงินกู้เพื่อลงทุนอีกประมาณ 92,500 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อสิ้นปี 2555 การเคหะแห่งชาติจะรับภาระหนี้ประมาณ 27,300 ล้านบาท (กรณีที่ผู้ซื้อผ่านเงื่อนไขการให้สินเชื่อของธนาคารประมาณร้อยละ 60) และภาระดอกเบี้ยจ่ายร้อยละ 5 ต่อปี ๆ ละประมาณ 1,365 ล้านบาท โดยต่อเนื่องจนกว่าจะมีรายรับเกิดขึ้น

(รายละเอียดปรากฏตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

ข้อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา

จากปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไขปัญหาในการดำเนินการโครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยโครงการบ้านเอื้ออาทร กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้พิจารณาแล้วมีข้อเสนอต่อคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาดังนี้

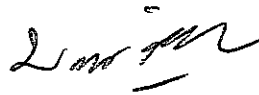
1. ให้ความเห็นชอบในการปรับลดเป้าหมายจำนวนหน่วย โดยจะดำเนินการให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมายและความเหมาะสมในแต่ละพื้นที่

2. เห็นชอบให้ผู้ร่วมดำเนินกิจการเป็นผู้จัดทำโครงการเคหะชุมชนและสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการแท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย และภาวะตลาดโดยการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้พิจารณาประสิทธิภาพและความสามารถของผู้ร่วมดำเนินกิจการด้วย

3. ขอความเห็นชอบให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ขยายวงเงินหมุนเวียน (เงินเบิกเกินบัญชี) เพื่อให้การเคหะแห่งชาติไว้รับซื้อคืนอาคารและนำกลับมาขายใหม่กรณีที่ผู้ซื้อขาดการผ่อนชำระติดต่อกัน 3 เดือน โดยในปี 2551 เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 480 ล้านบาท และในปีต่อๆ ไปให้จัดวงเงินหมุนเวียนเพื่อใช้ในการนี้โดยยังคงอัตราหนี้ค้างชำระไว้ที่ร้อยละ 2.5

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพลเดช ปิ่นประทีป)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ รักษาราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

ฝ่ายนโยบายและแผน

โทรศัพท์ 0-2351-6022

โทรสาร 0-2351-7529

แนวทางการแก้ไขปัญหา

โครงการที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย

โครงการบ้านเอื้ออาทร



การเคหะแห่งชาติ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

ตุลาคม 2550



แนวทางการแก้ไขปัญหาโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย โครงการ “บ้านเอื้ออาทร”

1. ความเป็นมา

ตามที่รัฐบาล ได้มอบนโยบายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยให้กระทรวงการพัฒนาลังคมและความมั่นคงของมนุษย์ โดยการเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการจัดสร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อย โครงการ “บ้านเอื้ออาทร” มีกรอบเป้าหมายดำเนินงานจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 600,000 หน่วยทั่วประเทศ ภายในระยะเวลา 5 ปี โดยเริ่มดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึง พ.ศ. 2550 โดยรัฐบาลอุดหนุนต้นทุนค่าพัฒนาสาธารณูปโภควงเงิน 80,000 บาทต่อหน่วย และค่าก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชนวงเงินประมาณ 5-10 ล้านบาทต่อโครงการ โดยกลุ่มเป้าหมายมีรายได้อันตรวเรือนไม่เกิน 15,000 บาทต่อเดือน (ณ ปี พ.ศ. 2546) อัตราการผ่อนชำระเริ่มต้นที่ 1,500 บาทต่อเดือน โดยมีเงื่อนไขการผ่อนชำระโดยการปรับอัตราค่าผ่อนชำระทุก 3 ปี โดยปรับครั้งละ 10-15% ระยะเวลาการผ่อนชำระรวมทั้งสิ้น 30 ปี โดยผ่อนชำระกับธนาคารของรัฐ และให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์จัดตั้งวงเงินหมุนเวียนจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการซื้ออาคารคืนและนำกลับมาขายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขาดการชำระเกิน 3 เดือน โดยรัฐบาลจะเป็นผู้รับประกันดอกเบี้ย

ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีได้ให้ความเห็นชอบโครงการบ้านเอื้ออาทร รวมทั้งสิ้น 5 ระยะ จำนวน 601,727 หน่วย ดังนี้

ตารางที่ 1
จำนวนหน่วยและแหล่งที่มาของเงินลงทุน

โครงการ	กรม.ให้ ความเห็นชอบ	หน่วย ดำเนินการ	แหล่งเงินลงทุน(ล้านบาท)		
			เงินอุดหนุนจาก งบประมาณแผ่นดิน	เงินกู้*	รวม
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-2	14 มค. 2546	11,727	1,000.000	3,620.229	4,620.229
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3	22 กค. 2546	100,519	6,957.446	29,175.380	36,132.826
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4	4 มค. 2548	150,000	13,200.000	57,300.000	70,500.000
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5	15 พย. 2548	339,481	29,558.480	132,397.590	161,956.070
รวมทั้งสิ้น		601,727	50,715.926	222,493.199	273,209.125

หมายเหตุ การเคหะแห่งชาติจัดหาเงินกู้จากการออกพันธบัตรและกู้จากธนาคารพาณิชย์ โดยกระทรวงการคลังเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินกู้และค้ำประกันเงินกู้

2. สารสำคัญโครงการ

2.1 เป้าหมายและแผนงาน

การดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร เป้าหมายดำเนินการในพื้นที่ กทม. ปริมณฑลและทุกภูมิภาคทั่วประเทศ มีระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 - 2550 รวมหน่วยดำเนินการทั้งสิ้นประมาณ 600,000 หน่วย ซึ่งการเคหะฯ ขอขยายระยะเวลาการดำเนินงานออกไปจนถึงปี พ.ศ. 2551

ตารางที่ 2

เป้าหมายจำนวนหน่วยเริ่มสร้าง โครงการ "บ้านเอื้ออาทร" ระยะที่ 1 - 5 จำนวน 601,727 หน่วย
ตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 15 พฤศจิกายน 2548

โครงการ	หน่วยดำเนินการ	ปีงบประมาณ					
		2546	2547	2548	2549	2550	2551
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1	4,175	4,175					
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2	7,552		7,552				
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3	100,519		58,339	42,180			
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4	150,000			66,000	84,000		
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5	339,481				160,000	140,000	39,481
รวมทั้งสิ้น	601,727	4,175	65,891	108,180	244,000	140,000	39,481

2.2 วัตถุประสงค์โครงการ

2.1 เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในการอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายโดยการจัดสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมพร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้โดยการเช่าซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือเช่าที่อยู่อาศัยในระยะยาว

2.2 เพื่อเสริมสร้างกระบวนการประสานสายสัมพันธ์อันดีภายในครอบครัว ชุมชนและสังคม ให้มีความเข้มแข็งและมีคุณภาพ รวมทั้งสนับสนุนกระบวนการมีส่วนร่วมของทุกฝ่ายในการพัฒนาชุมชนของตนเพื่อนำไปสู่ความเป็นชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

2.3 เพื่อสร้างชุมชนให้มั่งคั่งประกอบของชุมชนซึ่งสามารถส่งเสริมให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อสร้างโอกาสให้กับผู้อยู่อาศัยและครอบครัวได้มีรายได้เสริมนอกเหนือจากรายได้ประจำ

2.3 แนวทางการจัดทำโครงการ

การจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรได้รับอนุมัติให้ดำเนินงาน 5 แนวทาง คือ

2.3.1 จัดทำโครงการในที่ดินเดิมของการเคหะแห่งชาติ เพื่อเป็นการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด พร้อมทั้งมีแนวทางจัดซื้อที่ดินใหม่เพิ่มเติมจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) บริษัทบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน และสถาบันการเงิน

2.3.2 จัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ โดยจัดทำโครงการในที่ดินที่ขอใช้ หรือขอเช่าระยะยาวจากส่วนราชการหรือหน่วยงานต่าง ๆ เช่น กรมธนารักษ์ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ การรถไฟแห่งประเทศไทย ด้วยการคัดเลือกที่ดินที่มีความเหมาะสมสำหรับจัดทำโครงการให้กลุ่มเป้าหมายได้เช่าซื้ออาคาร และเช่าที่ดินระยะยาวจากส่วนราชการ

2.3.3 การขายอาคารคงเหลือ (NPA) โดยพิจารณาอาคารสำเร็จรูปคงเหลือในท้องตลาด ทั้งของภาคเอกชน บสท. AMC และสถาบันการเงิน ที่มีความเหมาะสมตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของการเคหะแห่งชาติ และอยู่ในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายรับภาระได้

2.3.4 ดำเนินการในที่ดินของภาคเอกชน ให้เอกชนมีส่วนร่วมในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ในลักษณะของการเสนอขายที่ดินให้การเคหะแห่งชาติคัดเลือกภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด โดยการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ลงทุนและจัดทำโครงการ

2.3.5 ร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน โดยให้ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการจัดหาที่ดินแหล่งเงินทุน และก่อสร้าง เสนอให้การเคหะแห่งชาติพิจารณาภายใต้เงื่อนไขที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

3. แนวทางดำเนินงานโครงการ

3.1 การกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ที่อยู่อาศัยที่ภาคเอกชนสร้างขายส่วนใหญ่จะต้องผ่อนชำระตั้งแต่เดือนละ 2,000.- บาทขึ้นไป ซึ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่จะมีความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยได้ประมาณร้อยละ 10 ของรายได้ครัวเรือน ฉะนั้นกลุ่มผู้มีรายได้ครัวเรือนต่ำกว่าเดือนละ 15,000.- บาท จึงไม่มีโอกาสที่จะซื้อที่อยู่อาศัยจากภาคเอกชนได้เลยการเคหะแห่งชาติจึงได้กำหนดกลุ่มเป้าหมายของโครงการบ้านเอื้ออาทร ได้แก่ ครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 15,000.- บาท/เดือน ณ ปี 2546 ณ ปี 2548 รายได้ครัวเรือนขั้นต่ำเป็น 17,500.- บาท/เดือน และในปี 2549 การเคหะแห่งชาติได้ปรับรายได้ขั้นต่ำเป็น 22,500.- บาท/เดือน

จากการศึกษาเพื่อประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในแผนพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจแห่งชาติฉบับที่ 9 พ.ศ. 2545-2549 จะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลรวมทั้งในเขตเทศบาลทั่วประเทศ ที่เกิดจากการขยายตัวของครัวเรือนใหม่จำนวน 1,493,322 หน่วย และส่วนที่ต้องสร้างทดแทนที่อยู่อาศัยที่เสื่อมสภาพหรือถูกทำลาย จำนวน 135,404 ครัวเรือน รวมความต้องการทั้งสิ้น 1,628,726 ครัวเรือน หากรวมครัวเรือนที่อยู่ในชุมชนแออัดหรือที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้มาตรฐานจำนวน 1,827,369 ครัวเรือน คาดว่าความต้องการที่อยู่อาศัยในเบื้องต้นประมาณ 3,456,095 ครัวเรือน ซึ่งครัวเรือนที่มีรายได้เกิน 15,000.- บาท/เดือน จะมีประมาณร้อยละ 61 หากไม่รวมครัวเรือนชุมชนแออัดประมาณความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลและเขตเทศบาลทั่วประเทศ สำหรับครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 15,000.- บาท/เดือน จะมีประมาณ 1,342,862 ครัวเรือน

3.2 ความสามารถในการจ่ายเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย โดยเฉลี่ยแล้วครัวเรือนที่มีรายได้ต่ำกว่า 15,000.- บาท/เดือน จะจ่ายได้ในอัตรา 10-15% ของรายได้ ซึ่งจากการสำรวจข้อมูลของผู้ที่จองโครงการบ้านเอื้ออาทร ปรากฏว่ามีประมาณร้อยละ 67 ที่เช่าบ้านอยู่และส่วนใหญ่ร้อยละ 40.50 จ่ายค่าเช่าตั้งแต่เดือนละ 2,000.- บาทขึ้นไป รองลงมาร้อยละ 26.31 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 1,501-2,000.- บาท ร้อยละ 17.67 จ่ายค่าเช่าเดือนละ 1,001-1,500.- บาท และร้อยละ 15.51 จ่ายค่าเช่าต่ำกว่าเดือนละ 1,000.-บาท ตามลำดับ

สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรต้นทุนต่อหน่วยที่อยู่อาศัย ราคา 470,000 บาท ผู้ซื้อจ่ายในราคา 390,000 บาท ได้รับการอุดหนุนจากรัฐโดยลดราคาในส่วนที่เป็นการลงทุน สาธารณูปโภค

สาธารณูปการ หน่วยละ 88,000 บาท โดยผ่อนชำระกับธนาคารออมสินและธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระยะไม่เกิน 30 ปี (ผ่อนชำระในอัตราก้าวหน้า)

3.3 รูปแบบโครงการ จากการศึกษาโดยวิธีสอบถามความต้องการจาก FOCUS GROUP พบว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของผู้จองโครงการจะแบ่งเป็น 2 ลักษณะด้วยกันคือ

3.3.1 กลุ่มอาชีพอิสระ ค้าขาย ทำธุรกิจส่วนตัว และรับจ้างทั่วไป ซึ่งสามารถ เปลี่ยนอาชีพหรือสถานที่ประกอบอาชีพหรือสถานที่ทำงานได้ มีความต้องการได้บ้านพร้อมที่ดินแม้จะ ห่างไกล เพียงให้มีการคมนาคมที่สะดวกเท่านั้น

3.3.2 กลุ่มที่ทำงานตามหน่วยราชการ บริษัท หรือโรงงาน ซึ่งจะต้องออกจากที่พัก ตั้งแต่เช้าและกลับบ้านในช่วงค่ำ มีความประสงค์จะได้ที่อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้ที่ทำงาน แม้จะเป็นอาคารชุด ก็รับได้ เนื่องจากไม่สะดวกที่จะไปอยู่อาศัยบริเวณชานเมืองซึ่งต้องใช้เวลาเดินทางมาก

จากนโยบายที่จะให้โครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นโครงการที่จะยกระดับคุณภาพ ชีวิตของประชาชนที่เข้ามาอยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติจึงกำหนดให้ประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการชุมชนร่วมกับหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชน โดยการเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ประสานและจะเป็นพี่เลี้ยง ให้ประชาชนในชุมชนจนกว่าชาวชุมชนจะสามารถบริหารชุมชนได้ด้วยตัวเอง ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้ กำหนดแนวทางที่จะนำวัฒนธรรมเอื้ออาทรมาเป็นหลักในการบริหารชุมชน ทั้งด้านสภาพแวดล้อม ความเป็นอยู่ สังคม เศรษฐกิจและวัฒนธรรม ในลักษณะที่รัฐให้ความเอื้ออาทรประชาชน และประชาชน เอื้ออาทรซึ่งกันและกัน

3.4 แนวความคิดในการออกแบบโครงการ การเคหะแห่งชาติได้กำหนดแนวความคิดในการออกแบบโครงการ โดยคำนึงถึงการออกแบบทางกายภาพที่เอื้อประโยชน์ในการสร้างเสริม ความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัย ทั้งในระดับครอบครัว ชุมชน และสังคม รวมทั้งการส่งเสริมกิจกรรมที่เอื้อต่อการช่วยเหลือตนเองทางเศรษฐกิจได้ โดยมีแนวความคิดหลัก ดังนี้

3.4.1 ส่งเสริมความสัมพันธ์ ความเอื้ออาทรช่วยเหลือซึ่งกันและกันภายใน ครอบครัว ชุมชน และสังคมร่วมกันพัฒนาชุมชนตนเองให้เข้มแข็ง และมีคุณภาพตามแนวทางของเมืองน่าอยู่ ชุมชนน่าอยู่อย่างยั่งยืน

3.4.2 สร้างชุมชนที่มีคุณภาพ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานใน สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการที่จำเป็นในระดับราคาที่กลุ่มเป้าหมายสามารถรับภาระได้เพื่อเอื้ออาทรต่อผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งคนชรา คนพิการ ให้ได้อาศัย อยู่ร่วมกับครอบครัวได้อย่างมีความสุข

3.4.3 ส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจ เพื่อสร้างโอกาสและรายได้ให้แก่ ครอบครัวของผู้อยู่อาศัยในชุมชนให้สามารถช่วยเหลือตนเองได้

3.5 รูปแบบของชุมชนโครงการบ้านเอื้ออาทร

โครงการบ้านเอื้ออาทรได้กำหนดรูปแบบการจัดทำที่อยู่อาศัยในชุมชนเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

3.5.1 ชุมชนบ้านเอื้ออาทรในเมือง เป็นชุมชนที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในชุมชนใจกลางเมืองหรือศูนย์กลางย่อยของเมืองใกล้ย่านธุรกิจ แหล่งงาน แหล่งบริการต่างๆ เป็นชุมชนขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยซึ่งเหมาะสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นคนโสดหรือครอบครัวใหม่ ครอบครัวเล็ก ประมาณ 2-4 คน มีความหนาแน่นประมาณ 40-50 ครอบครัว/ไร่ มีองค์ประกอบชุมชนที่จำเป็น ทั้งระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ได้แก่ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ลานจอดรถสวนหย่อม ส่วนของพาณิชย์กรรม ร้านค้า ศูนย์ชุมชน สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ

3.5.2 ชุมชนบ้านเอื้ออาทรชานเมือง เป็นชุมชนที่อยู่ห่างจากย่านศูนย์กลางเมืองและกระจายตัวอยู่ในย่านพักอาศัยชานเมือง โดยเชื่อมโยงกับศูนย์กลางเมืองด้วยระบบเครือข่ายการคมนาคม ชุมชนชานเมืองเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยหลากหลายรูปแบบทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวที่เหมาะสมสำหรับกลุ่มเป้าหมายที่เป็นครอบครัวขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ โดยกำหนดความหนาแน่นอยู่ระหว่าง 10-20 ครอบครัว/ไร่ ในย่านชานเมืองและเนื่องจากเป็นชุมชนขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ นอกจากจะประกอบด้วยสาธารณูปโภคพื้นฐานที่จำเป็นต้องมีองค์ประกอบหลักอื่นๆ ที่เอื้อต่อการดำเนินกิจกรรมการพักอาศัยในย่านชานเมือง เช่น ศูนย์ราชการ สถานีอนามัย สถานีตำรวจ สถานรับเลี้ยงเด็กกลางวัน ศาลาประชาคม ตลาดสด โรงเรียนอนุบาล ฯลฯ

4. เงื่อนไขความสำเร็จของโครงการบ้านเอื้ออาทร ประกอบด้วย

1) อัตราดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้างไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี โดยการเคหะแห่งชาติ ต้องก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 16 เดือน และระยะเวลาอีก 2 เดือนในการส่งลูกค้าให้ธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติสินเชื่อรายย่อย

2) การเคหะแห่งชาติ ต้องจัดหาผู้ประกอบการขนาดใหญ่ที่มีระบบการก่อสร้างแบบอุตสาหกรรม (Mass Production) ภายใต้กระบวนการผลิต โดยใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูป (Pre-Fabrication) หรือเทคโนโลยีอื่นๆ ซึ่งจะทำให้สามารถผลิตได้เป็นจำนวนมาก สามารถควบคุมคุณภาพและต้นทุนค่าก่อสร้างรวมทั้งก่อสร้างได้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติ เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการภายในประเทศร่วมกับพันธมิตรต่างประเทศเข้ามารับงานของการเคหะแห่งชาติได้

3) แนวทางการดำเนินงาน ประกอบด้วย 5 แนวทาง ได้แก่ การจัดทำโครงการในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของการเคหะแห่งชาติ การจัดทำโครงการในที่ดินของส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐ การขายอาคารสำเร็จรูปที่คงเหลืออยู่ในท้องตลาด การจัดทำโครงการโดยจัดซื้อที่ดินเอกชน และการร่วมดำเนินการกับภาคเอกชน

4) ต้นทุนค่าก่อสร้างต่อหน่วยไม่เกิน 470,000 บาท รัฐอุดหนุนให้ประชาชนโดยผ่านการเคหะแห่งชาติหน่วยละ 80,000 บาท คงเหลือราคาขายต่อหน่วย 390,000 บาท

5) ระยะเวลาก่อสร้างไม่เกิน 16 เดือน และระยะเวลาการส่งมอบลูกค้าให้ธนาคารพิจารณา รวม 2 เดือน

6) มีผลการขายล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 เท่าของจำนวนหน่วยก่อสร้าง การเคหะแห่งชาติ จึงจะพิจารณารับซื้อโครงการดังกล่าว โดยการเคหะแห่งชาติจะจ่ายเงินล่วงหน้าค่าก่อสร้างไม่เกินกว่าร้อยละ 15 และจ่ายค่าที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของราคาที่ดิน ส่วนที่เหลือของค่าที่ดินอีกร้อยละ 50 จะจ่ายเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

7) รูปแบบอาคารมีตั้งแต่บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารชุด ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ และราคาที่ดิน ซึ่งมาจากเงื่อนไขการลงทุนเป็นสำคัญ

8) การเคหะแห่งชาติจะบริหารโครงการใน 5 ปีแรก หลังจากนั้นชุมชนจะเป็นผู้ดูแลชุมชนต่อไป

5. ผลการดำเนินงาน ณ กรกฎาคม 2550

5.1 การเปิดจอง การเคหะฯ ได้เปิดให้ประชาชนยื่นจองสิทธิ์โครงการบ้านเอื้ออาทรตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2546 จนถึงปัจจุบันรวมทั้งสิ้น 521 โครงการ ประกอบด้วย โครงการบ้านเอื้ออาทรในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และภูมิภาค โดยมีผู้ยื่นสิทธิ์รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,128,708 ราย ในจำนวนดังกล่าวเป็นผู้ขาดคุณสมบัติและขอยกเลิกสิทธิ์การจองรวม 108,939 ราย คงเหลือผู้ได้สิทธิ์จองจำนวน 1,019,769 ราย

5.2 การจับสลากผู้ได้สิทธิ์ (1,019,769 ราย) โครงการบ้านเอื้ออาทร ผ่านการจับฉลากรวมทั้งสิ้นจำนวน 996,969 ราย รอจับฉลากได้สิทธิ์รวม 22,800 ราย ปัจจุบันมีผู้ทำสัญญาแล้วรวม 222,148 ราย ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้ส่งมอบอาคารเพื่อเข้าอยู่อาศัยในโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วรวมทั้งสิ้น 42,187 ราย ส่วนที่เหลืออีก 179,961 ราย อยู่ในขั้นตอนการส่งมอบอาคารให้กับผู้ได้สิทธิ์จำนวน 4,083 ราย อยู่ระหว่างการขอสินเชื่อกับธนาคารรวม 12,705 ราย อยู่ระหว่างการผ่อนเงินดาวน์รวม 163,173 ราย

5.3 หน่วยที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

โครงการบ้านเอื้ออาทร ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีรวมทั้งสิ้น 601,727 หน่วย มีหน่วยดำเนินการรวมทั้งสิ้น 376 โครงการ 445,887 หน่วย เป็นโครงการที่มีสัญญาจ้างแล้วรวม 345 โครงการ 399,225 หน่วย และยังไม่ มีสัญญา 31 โครงการ 46,662 หน่วย ประกอบด้วย

5.3.1 อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 323,973 หน่วย

5.3.2 อยู่ระหว่างการรอขออนุมัติโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 53,021 หน่วย ประกอบด้วย

- โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1 คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 จำนวน 4,175 หน่วย หน่วยดำเนินการ 4,131 หน่วย ขณะนี้ก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้รับอนุมัติสินเชื่อรายย่อยและส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยรวม 3,560 หน่วย

- โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 2 คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 จำนวน 7,552 หน่วย หน่วยดำเนินการ 7,546 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จ 8 โครงการ 4,443 หน่วย ได้รับอนุมัติสินเชื่อรายย่อยและส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยรวม 8 โครงการ 3,032 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 8 โครงการ 3,103 หน่วย

- โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3 คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 จำนวน 140,000 หน่วย หน่วยดำเนินการ 100,519 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จ 48 โครงการ 50,055 หน่วย ได้รับอนุมัติสินเชื่อรายย่อยและส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยรวม 45 โครงการ 30,733 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 50 โครงการ 50,464 หน่วย

- โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4 คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2548 จำนวน 150,000 หน่วย หน่วยดำเนินการ 150,000 หน่วย ก่อสร้างแล้วเสร็จ 14 โครงการ 16,623 หน่วย ได้รับอนุมัติสินเชื่อรายย่อยและส่งมอบให้ผู้อยู่อาศัยรวม 4 โครงการ 2,288 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 118 โครงการ 133,377 หน่วย

- โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5 คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2548 จำนวน 339,481 หน่วย อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 190,000 หน่วย

6. ปัญหาและอุปสรรคและแนวทางการแก้ไข

การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาในการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร แยกตามสถานภาพของโครงการดังนี้

6.1 กลุ่มโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ (ณ เดือนกรกฎาคม 2550)

การเคหะแห่งชาติได้ก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้วเสร็จประมาณ 75,252 หน่วย โดยที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน ซึ่งเป็นผู้ให้สินเชื่อได้อนุมัติสินเชื่อรายย่อยให้แก่ผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรแล้ว รวมทั้งสิ้นประมาณ 45,505 ราย ส่วนที่เหลือจำนวนประมาณ 28,860 ราย อยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติจากธนาคาร ซึ่งมีปัญหาดังนี้

6.1.1 ประชาชนผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการบ้านเอื้ออาทร บางรายไม่สามารถผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร เนื่องจากมีคุณสมบัติไม่ตรงตามเงื่อนไขของธนาคารทำให้ขาดโอกาสที่จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง

6.1.2 ปัจจุบันธนาคารปรับอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเพิ่มขึ้นเกินกว่าร้อยละ 4 ที่กำหนดไว้ ตั้งแต่เริ่มโครงการเมื่อปี 2546 มีผลให้ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทรต้องผ่อนชำระเพิ่มขึ้นจากเดือนละ 1,500 บาท เป็นอัตราใหม่เดือนละประมาณ 2,000 บาท, 2,200 บาท, 2,400 บาท และมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้ซื้อบางรายไม่สามารถรับภาระอัตราผ่อนชำระใหม่ได้และขอเลิกสัญญา

6.1.3 ผู้ซื้อโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ได้รับมอบอาคารและเข้าอยู่อาศัยแล้ว บางรายมีปัญหาด้านเศรษฐกิจ ไม่สามารถผ่อนชำระกับธนาคารต่อไปได้ การเคหะแห่งชาติต้องรับซื้อคืนอาคาร โดยใช้เงินทุนหมุนเวียนที่ตั้งไว้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์จำนวน 300 ล้านบาท และปัจจุบันได้ใช้หมดแล้ว สำหรับในปีงบประมาณ 2551 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 80,000 หน่วย ประมาณการจำนวนหน่วยที่จะต้องซื้อคืนอาคาร 1,200 หน่วย (ร้อยละ 2.5 ของจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อจากธนาคาร) ดังนั้น จะต้องใช้เงินทุนหมุนเวียนในการซื้อคืนอาคารอีกประมาณ 480 ล้านบาท

6.1.4 จากการที่ผู้ซื้อบ้านเอื้ออาทร ไม่ผ่านการพิจารณาสินเชื่อจากธนาคาร ไม่สามารถผ่อนชำระในอัตราที่สูงขึ้นรวมทั้งมีปัญหาทางเศรษฐกิจทำให้มีจำนวนอาคารเหลือที่การเคหะ-
แห่งชาติต้องรับภาระดอกเบี้ยประมาณ หน่วยละ 1,500 บาทต่อเดือน

แนวทางการดำเนินงาน

1. การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อที่ไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อจากราชการ โดยขอรับการสนับสนุนจากรัฐในการจัดหาแหล่งเงินกู้ระยะยาวอัตราดอกเบี้ยต่ำ (ไม่เกินร้อยละ 3) เพื่อสร้างโอกาสให้กลุ่มเป้าหมายสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้

2. ขยายวงเงินหมุนเวียนจากจำนวน 300 ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติไว้เดิมเพิ่มอีกจำนวน 480 ล้านบาท รวมเป็น 780 ล้านบาท เพื่อให้การเคหะแห่งชาติใช้ในการรับซื้อคืนอาคารและนำมาขายใหม่ในกรณีที่ประชาชนขาดการชำระติดต่อกัน 3 เดือน โดยรัฐบาลเป็นผู้รับประกันการดองเบี้ยค้างชำระและดองเบี้ยเงินกองทุนหมุนเวียนจากสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุน

6.2 กลุ่มที่อยู่ระหว่างดำเนินการ

ขณะนี้ มีกลุ่มโครงการที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ จำนวนรวมทั้งสิ้น 376,994 หน่วย โดยเป็นส่วนที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 323,973 หน่วย และส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างการรอขออนุมัติโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 53,021 หน่วย ทำให้การเคหะแห่งชาติประสบปัญหาในด้านต่างๆ เช่น การก่อสร้างโครงการล่าช้า ทำให้กระทบต่อต้นทุนโครงการ ปัญหาด้านการตลาด ตลอดจนทำเลที่ตั้งโครงการ เป็นต้น การเคหะแห่งชาติจึงได้จัดจ้างสถาบันการศึกษาในส่วนกลางและสถาบันการศึกษาที่ตั้งอยู่ในภูมิภาค รวมทั้งสิ้น 12 สถาบัน ประเมินวิเคราะห์ศักยภาพโครงการบ้านเอื้ออาทร เพื่อหาทิศทางและแนวทางการปรับเปลี่ยนโครงการให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของประชาชนที่แท้จริง โดยประเมินความเหมาะสมของการจัดทำโครงการในด้านทำเลที่ตั้งโครงการ ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ระบบขนส่งมวลชน ตลอดจนสภาพแวดล้อมต่าง ๆ เช่น ชุมชน ตลาด แหล่งงาน ความเป็นเมือง ขนาดของโครงการว่ามีความสอดคล้องกับจำนวนประชากร วิถีชีวิตของชุมชน รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย

จากผลการประเมินของสถาบันการศึกษาพบว่ามีปัญหาโดยรวม ดังนี้

1. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างส่วนใหญ่ล่าช้าเนื่องจากผู้ประกอบการไม่มีศักยภาพทั้งด้านการเงินและการบริหารจัดการ
2. ความต้องการของประชาชนในบางพื้นที่ลดลง รวมทั้งจำนวนบ้านล้นตลาดในบางพื้นที่
3. ทำเลที่ตั้งโครงการไม่เหมาะสม อาจมีปัญหาด้านการคมนาคมที่ไม่เพียงพอ
4. รูปแบบโครงการที่ไม่สอดคล้องกับความต้องการของประชาชน
5. การขายอาคารในราคาเดียวทั่วประเทศ
6. การก่อสร้างโครงการที่กระจุกตัวจำนวนมากในบางพื้นที่ทำให้เกิดภาวะอุปทานล้นเกินความต้องการ

แนวทางการดำเนินการ

จากผลการประเมินของสถาบันการศึกษา คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ เห็นชอบให้กำหนดแนวทางการดำเนินการโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยคำนึงถึงเป้าหมาย 4 ประการ ได้แก่

- 1 งบประมาณแผ่นดินต้องได้คืน
- 2 ประชาชนกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยต้องมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- 3 ประชาชนกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยต้องมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
- 4 การเคหะแห่งชาติต้องอยู่รอด

ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติมีแนวทางแก้ไขปัญหาดังนี้

1. ดำเนินการก่อสร้างต่อทั้งโครงการ จำนวน 180,975 หน่วย เนื่องจากได้ดำเนินการก่อสร้างไปมากแล้วหรือเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดี เหมาะสมและมีความต้องการ โดยมีจำนวนผู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายค่อนข้างสูงหรือเต็มโครงการ โดยการเคหะแห่งชาติจะเร่งดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จ และส่งเสริมกลยุทธ์ด้านการตลาดเพื่อให้ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายทำสัญญาให้เต็มโครงการ

2. การชะลอโครงการหรือแบ่งการก่อสร้างเป็นระยะ (Phasing) รวมทั้งสิ้น 54,403 หน่วยโดยจะชะลอโครงการที่มีความต้องการของประชาชนน้อย และอาจนำกลับมาดำเนินการต่อได้หากมีความต้องการของประชาชนเพียงพอ หรือแบ่งระยะการก่อสร้างออกไปเนื่องจากโครงการมีขนาดใหญ่ หรือมีความต้องการในระยะแรกและได้ทำสัญญากับผู้ซื้อแล้วจึงต้องดำเนินการต่อในเฉพาะส่วนที่ทำสัญญา

3. กลุ่มที่อยู่ระหว่างการทบทวนโครงการ เนื่องจากผู้ประกอบการมีศักยภาพต่ำไม่สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้ตามแผนที่กำหนดไว้ จำนวนความต้องการของประชาชนไม่เพียงพอที่จะดำเนินโครงการต่อไปหรือที่ตั้งโครงการไม่เหมาะสมหากดำเนินการต่อจะทำให้มีความเสี่ยงสูงรวมทั้งโครงการที่ยังไม่มีการโอนที่ดินหรือลงนามในสัญญาซื้อขายโครงการ การเคหะแห่งชาติจะเจรจากับผู้ประกอบการเพื่อพิจารณายกเลิกสัญญา หรือพิจารณาดำเนินการโดยจัดหาผู้ประกอบการรายใหม่มาดำเนินการแทน รวมทั้งสิ้นประมาณ 141,616 หน่วย ซึ่งประมาณว่าจะสามารถเจรจาและยกเลิกโครงการได้ 83,239 หน่วย ส่วนที่เหลือ 58,377 หน่วยดำเนินการต่อ

6.3 กลุ่มที่ได้รับอนุมัติร่วมดำเนินการแต่ยังไม่ได้รับซื้อโครงการ

แนวทางหนึ่งของการดำเนินงานโครงการบ้านเอื้ออาทร คือ การเคหะแห่งชาติจะทำสัญญาร่วมดำเนินการกับผู้ประกอบการ โดยผู้ประกอบการพัฒนาโครงการและเสนอขายโครงการให้การเคหะแห่งชาติรับซื้อ ซึ่งนับถึงปัจจุบันมีผู้ประกอบการซึ่งได้รับอนุมัติกรอบการร่วมกิจการแล้ว แต่ยังไม่มีการเสนอให้การเคหะแห่งชาติรับซื้อโครงการที่มีจำนวนรวมทั้งสิ้นประมาณ 149,481 หน่วย และมีพันธะทางกฎหมายเกิดขึ้น

แนวทางการดำเนินงาน

การเคหะชาติอาจยุติการดำเนินงานทั้งหมดหรือบางส่วน หากเป็นโครงการที่มีความจำเป็นต้องดำเนินการต่อไป อาจปรับลดจำนวนหน่วยลง หรืออาจปรับเปลี่ยนรูปแบบที่ให้ท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

1. สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีความต้องการที่แท้จริงจะขอเจรจายกเลิกสัญญา และเจรจาคืนหลักประกันการเสนอโครงการ (Bid Bond) หรือ หลักประกันสัญญา (Performance Bond)

2. กลุ่มที่ยังมีความต้องการในพื้นที่และมีผู้จองจำนวนมาก การเคหะแห่งชาติจะเสนอขอให้คณะกรรมการ การเคหะแห่งชาติ พิจารณาอนุมัติให้ดำเนินโครงการต่อไปเป็นราย ๆ ไป
3. ทบทวนวิธีการจัดทำโครงการใหม่ในอนาคต โดยเป็นการจัดทำโครงการโดยสร้างกระบวนการมีส่วนร่วมในทุกภาคส่วน
4. ศึกษาและวิเคราะห์ข้อผูกพันทางกฎหมายระหว่างการเคหะฯ และผู้ประกอบการเพื่อเจรจาต่อรองเป็นราย ๆ ไป
5. ประเมินผลกระทบต่อองค์กร ศึกษาและวิเคราะห์การวางแผนการลงทุนใหม่

มาตรการเสริม

ทั้งนี้ เพื่อให้การแก้ไขปัญหาดังกล่าวมีประสิทธิภาพและลดความเสียหายที่เกิดขึ้น การเคหะแห่งชาติจึงมีมาตรการเสริมเพื่อเป็นแนวทางการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น ดังนี้

1. การส่งเสริมการขายโครงการ ได้แก่ การโฆษณาประชาสัมพันธ์เชิงรุก ปรับปรุงภูมิทัศน์ในโครงการ การสร้างบ้านตัวอย่างภายในโครงการ การขายโครงการแก่ผู้ประกอบการเจ้าของโรงงานเพื่อให้ลูกจ้างแรงงานได้เช่าอยู่อาศัย
2. การยกระดับคุณภาพชีวิตภายในโครงการ ได้แก่ การเพิ่มพื้นที่สีเขียว การทบทวนระบบการสัญจรภายในโครงการ เร่งรัดการก่อสร้างศูนย์ชุมชน
3. ประสานความร่วมมือกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและประชาชนในท้องถิ่นเพื่อการจัดสร้างโครงสร้างพื้นฐาน และการปรับปรุงสิ่งแวดล้อมภายในโครงการ
4. การปรับปรุงรูปแบบอาคารและโครงการตามความจำเป็นต่าง ๆ
5. การพัฒนาสาธารณูปการที่จำเป็น ได้แก่ โรงเรียนอนุบาล Day Care สนามกีฬา เป็นต้น
6. มาตรการเสริมด้านการเงินเพื่อสร้างโอกาสให้กลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงโครงการบ้านเอื้ออาทร เช่น การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ให้สินเชื่อแก่ผู้ซื้อโครงการที่ไม่ผ่านการพิจารณาของธนาคาร โดยขอให้รัฐออกพันธบัตรอัตราดอกเบี้ยต่ำเป็นแหล่งเงินให้กับการเคหะแห่งชาติ
7. การสนับสนุน ส่งเสริม ให้เกิดองค์กรชุมชนที่เข้มแข็ง เช่น สหกรณ์ หรือกลุ่มในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อให้เป็นแกนหลักที่สามารถจัดการดูแลชุมชนต่อไปได้ มีการจัดระบบสวัสดิการชุมชน กลุ่มออมทรัพย์ แผนชุมชน แผนสิ่งแวดล้อม และเกิดกิจกรรมที่จะทำให้เกิดความเข้มแข็งขององค์กรชุมชน รวมทั้งชีวิตและสังคมของคนในชุมชนอยู่เย็นเป็นสุข

7. ผลกระทบจากการดำเนินงาน

โดยที่การดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร เป็นการดำเนินการโครงการเชิงสังคมเพื่อผู้มีรายได้น้อยที่ใช้เงินกู้เป็นแหล่งเงินทุนหลัก ซึ่งหากการก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ไม่สามารถขายได้ทั้งหมดหรือสถาบันการเงินมีเงื่อนไขในการพิจารณาสินเชื่อ ย่อมก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องและมีความเสี่ยงในเรื่องของภาระดอกเบี้ยจ่ายสูง ดังนั้น การดำเนินงานแก้ปัญหาโดยการพิจารณาปรับลดการก่อสร้างให้สอดคล้องกับปริมาณความต้องการที่แท้จริง จึงช่วยลดปัญหาต่าง ๆ ที่จะมีผลกระทบต่อสถานการณ์ทางการเงินในอนาคตของการเคหะแห่งชาติได้ระดับหนึ่ง ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. งบประมาณแผ่นดิน ปรับลดลง 12,838.480 ล้านบาท (จากแผนเดิมใช้งบประมาณแผ่นดิน 52,400.950 ล้านบาท แผนใหม่ใช้งบประมาณแผ่นดิน 39,562.470 ล้านบาท) ได้รับจัดสรรแล้ว 22,195.470 ล้านบาท คงเหลือยังไม่ได้รับจัดสรร 17,367 ล้านบาท

2. เงินกู้ภายในประเทศ ปรับลดลง 60,343.750 ล้านบาท (แผนเดิมใช้เงินกู้ภายในประเทศ 232,150.320 ล้านบาท แผนใหม่ใช้เงินกู้ภายในประเทศ 171,806.570 ล้านบาท) มีแหล่งเงินรอรับการเบิกจ่าย 62,811.310 ล้านบาท และคงเหลือวงเงินกู้ที่ต้องจัดหาอีก 109,915 ล้านบาท

3. ลดผลกระทบทางการเงินที่จะเกิดในอนาคต ให้อยู่ในระดับที่จะสามารถหาแนวทางบริหารจัดการได้ ดังนี้

3.1 ภาระหนี้เงินกู้ลดลงจากที่ต้องใช้ในปริมาณการผลิตเดิม 601,727 หน่วย จำนวนประมาณ 95,000 ล้านบาท เหลือภาระเงินกู้อยู่ระหว่างจำนวนประมาณ 26,000 ล้านบาท

3.2 ลดความเสี่ยงจากภาระดอกเบี้ยจ่าย โดยคาดว่าจะสามารถขายได้ตามจำนวนที่ผลิต หากมีอาคารว่างคงเหลือบ้างจะใช้วิธีการให้เช่า เพื่อให้มีรายได้มาสนับสนุนภาระดอกเบี้ยจ่าย

3.3 ลดภาระความไม่สมดุลกันระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายในการบริหารดูแลชุมชน

3.4 ลดภาระค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอาคารคงเหลือ และค่าใช้จ่ายในการตีราคาสินค้าคงเหลือ เนื่องจากคาดว่าจะขายอาคารที่ก่อสร้างได้ทั้งหมด หรือเกือบหมด

3.5 ลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อคืนลูกหนี้ (ดอกเบี้ยจ่ายและค่าบริหารจัดการ) เนื่องจาก ผู้ซื้อโดยส่วนใหญ่เป็นผู้มีความต้องการอยู่อาศัยอย่างแท้จริง

4. ลดปริมาณการถือครองสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (อาคารคงเหลือ) โดยคาดว่าจะอาคารที่ก่อสร้างจะสามารถขายได้ทั้งหมด หรือเกือบหมด

5. ลดปัญหาการบริหารจัดการสภาพคล่อง ในการจ่ายชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย เนื่องจากสามารถขายหน่วยที่สร้างเสร็จได้ทั้งหมด หรือเกือบหมด โดยได้เงินหมุนเวียนกลับมาใช้คืนเงินกู้และดอกเบี้ย

อย่างไรก็ตาม แนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวยังไม่ได้แก้ปัญหาในภาพรวมทั้งหมดเนื่องจาก ยังมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องอีกหลายประการ เช่น การสนับสนุนของสถาบันการเงินผู้ให้สินเชื่อรายย่อย กรอบต้นทุนและราคาขายที่กำหนดรวมทั้งผลกระทบจากแนวทางแก้ไขปัญหาโดยการเคหะแห่งชาติยังมีภาระทางการเงินคงเหลือที่ต้องดำเนินมาตรการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งบางมาตรการอาจจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งสรุปประเด็นต่าง ๆ ได้ดังนี้

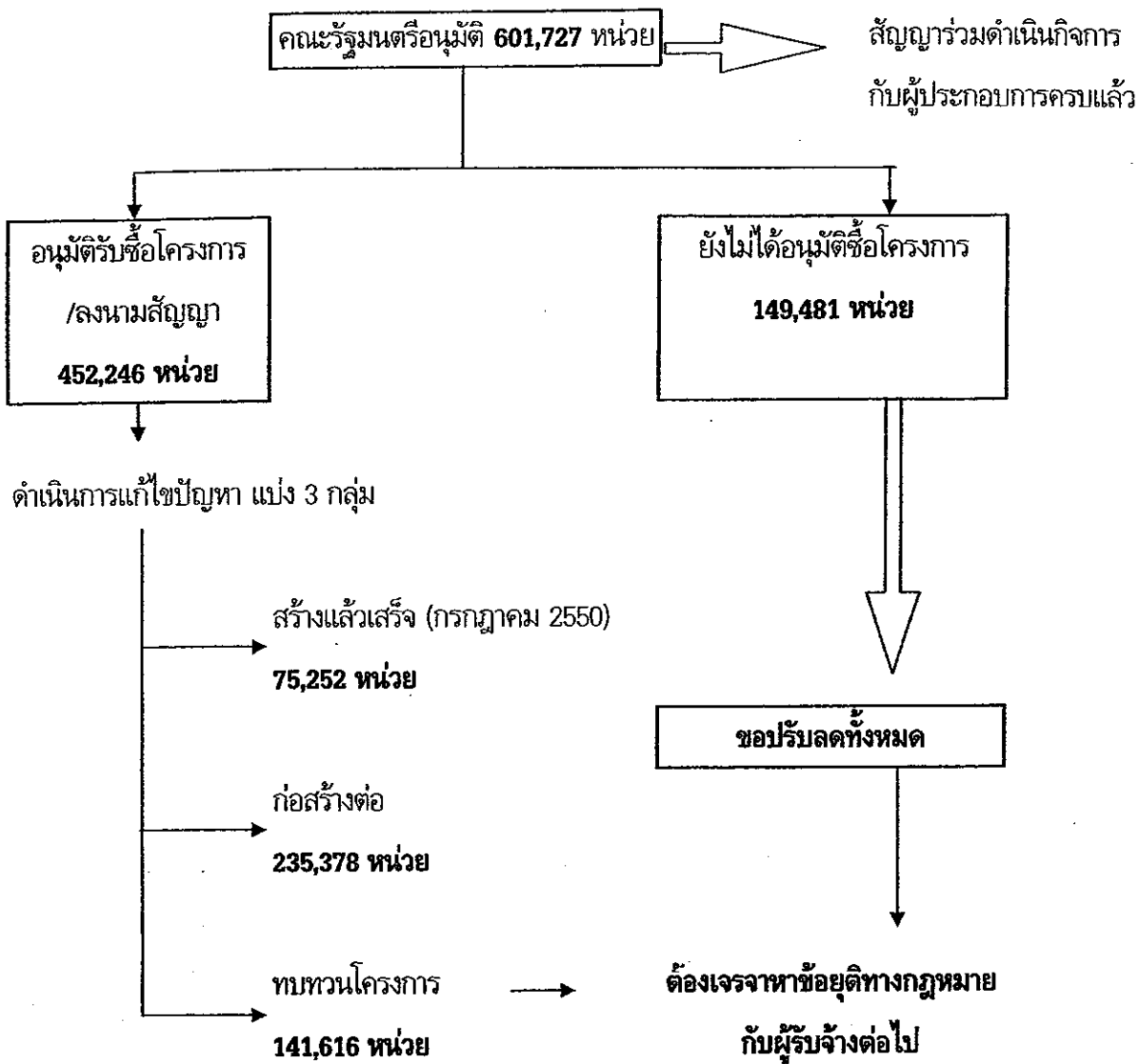
1. ผลขาดทุนจากการที่ต้นทุนต่อหน่วยสูงกว่าต้นทุนมาตรฐาน โดยดอกเบี้ยจะเป็นตัวแปรสำคัญเนื่องจากระยะเวลาการก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจแก้ไขได้โดยการขอปรับขึ้นราคาขายให้สอดคล้องกัน

2. เงินลงทุนในที่ดินและโครงการที่ยกเลิก ซึ่งจะต้องเร่งพิจารณาแนวทางดำเนินการ เพื่อให้มีรายได้มาชดเชยสำหรับจ่ายชำระดอกเบี้ยและคืนเงินกู้

3. ในจำนวนหน่วยที่ขายได้คาดว่าจะมีสัดส่วนของลูกค้ำที่ไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินอย่างน้อยร้อยละ 15 ซึ่งอาจแก้ไขปัญหาระยะสั้นได้ด้วยการให้เช่าและขอรับการสนับสนุนเงินทุนดอกเบี้ยต่ำ (Soft Loan) เพื่อรองรับการให้สินเชื่อรายย่อยสำหรับลูกค้ำที่ไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณาจากสถาบันการเงิน

แผนการเงิน (Financial Plan) โครงการบ้านเอื้ออาทร

แผนผังจำนวนหน่วยที่จะดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร



- ตามการผูกพันของสัญญา มีหน่วยดำเนินการรวม 452,246 หน่วย หากการเคหะแห่งชาติ สามารถดำเนินการทบทวนโครงการ และลดเป้าหมายดำเนินการได้ทั้งหมดจะคงเหลือหน่วยดำเนินการเพียง 310,630 หน่วย (601,727 - 149,481 - 141,616)

- การจัดทำกระแสเงินสดรับ-จ่าย โครงการบ้านเอื้ออาทร จัดทำเป็น 3 กรณีดังนี้

กรณีที่ 1 เดิมตามจำนวนเป้าหมายเดิม 601,727 หน่วย

กรณีที่ 2 ตามแนวทางแก้ไขปัญหาคิดว่ากลุ่มทบทวนโครงการสามารถยกเลิกได้ 60 % คงเหลือหน่วยดำเนินการจำนวน ประมาณ 369,000 หน่วย

กรณีที่ 3 ตามแนวทางแก้ไขปัญหาล้างจำนวนคงเหลือหน่วยดำเนินการ 310,630 หน่วย

สรุปเปรียบเทียบแผนการเงิน (Financial Plan)

ดำเนินการ 601,727 หน่วย	ดำเนินการ 369,000 หน่วย	ดำเนินการ 310,630 หน่วย
<p>ประมาณการเงินสดรับ-จ่าย</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินลงทุนโครงการทั้งหมดจำนวน 282,505 ล้านบาท 2. รัฐบาลมีภาระการจัดสรรเงินอุดหนุนอีกจำนวน 30,205.48 ล้านบาท และการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อลงทุนโครงการจำนวน 167,293 ล้านบาท <p>ภาระหนี้คงเหลือ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สถิติที่ผ่านมา สามารถ Post ได้ร้อยละ 60 ของหน่วยสร้างเสร็จ 2. หลังการก่อสร้างแล้วเสร็จมีหนี้คงเหลือ 95,000 ล้านบาท 3. ภาระดอกเบี้ยจ่ายอัตราร้อยละ 5 ปีละ 4,750 ล้านบาท โดยต่อเนื่องจนกว่าจะมีรายรับเกิดขึ้น 	<ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินลงทุนโครงการทั้งหมดจำนวน 183,424 ล้านบาท 2. รัฐบาลมีภาระการจัดสรรเงินอุดหนุนอีกจำนวน 10,277 ล้านบาท และการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อลงทุนโครงการจำนวนประมาณ 92,500 ล้านบาท <ol style="list-style-type: none"> 1. ตามแนวทางแก้ไขปัญหา คาดว่าจะขายได้ทั้งหมด หรือเกือบหมด แต่ยังคงประมาณว่า Post ได้ร้อยละ 60 ของหน่วยสร้างเสร็จส่วนที่เหลือจะดำเนินการในลักษณะให้เช่าซื้อ และให้เช่า 2. เมื่อสิ้นปี 2555 จะมีหนี้คงเหลือประมาณ 27,300 ล้านบาท จะต้องขอกู้เงินมาเพื่อชำระหนี้ 3. ภาระดอกเบี้ยจ่ายตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นไปปีละประมาณ 1,365 ล้านบาท(อัตรา ร้อยละ 5) จนกว่าจะหาเงินรายได้มาชำระหนี้ครบ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. วงเงินลงทุนโครงการทั้งหมดจำนวน 165,898 ล้านบาท 2. รัฐบาลมีภาระการจัดสรรเงินอุดหนุนอีกจำนวน 7,506.22 ล้านบาทเฉพาะที่เป็นกลุ่มดำเนินการต่อแล้วเสร็จ และการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อลงทุนโครงการจำนวน 77,000 ล้านบาท <ol style="list-style-type: none"> 1. ตามแนวทางแก้ไขปัญหา คาดว่าจะขายได้ทั้งหมด หรือเกือบหมด แต่ยังคงประมาณว่า Post ได้ร้อยละ 60 ของหน่วยสร้างเสร็จส่วนที่เหลือจะดำเนินการในลักษณะให้เช่าซื้อ และให้เช่า 2. เมื่อสิ้นปี 2555 จะมีหนี้คงเหลือประมาณ 17,350 ล้านบาท จะต้องขอกู้เงินมาเพื่อชำระหนี้ 3. ภาระดอกเบี้ยจ่ายตั้งแต่ปี 2555 เป็นต้นไปปีละประมาณ 868 ล้านบาท(อัตรา ร้อยละ 5) จนกว่าจะหาเงินรายได้มาชำระหนี้ครบ
<p>หมายเหตุ</p>	<p>กรอบวงเงินกู้และเงินอุดหนุนในเบื้องต้นเป็นไปตามภาระผูกพันของหน่วยดำเนินการ 452,246 หน่วย ซึ่งจะปรับลดเมื่อได้ข้อยุติกับผู้รับจ้างเรียบร้อยแล้ว</p>	

การเงินโครงการบ้านเอื้ออาทร ตามกรอบเป้าหมาย 601,727 หน่วย

1. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-2

มติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2546 อนุมัติให้ การเคหะแห่งชาติ ก่อสร้างโครงการในที่ดินเดิม และจัดซื้อที่ดินใหม่ รวม 21 โครงการได้จำนวน 11,677 หน่วย มีผลการดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ 8,574 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งโครงการจำนวน 3,543.93 ล้านบาท แหล่งเงินที่ใช้ดำเนินการประกอบด้วย เงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรงบประมาณครบถ้วน โดยเป็นค่าสาธารณูปโภค จำนวน 843.60 ล้านบาท และอุดหนุนการก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชน จำนวน 91.332 ล้านบาท รวมเป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรทั้งสิ้น 934.93 ล้านบาท ใช้จากเงินรายได้ กคช. จำนวน 938.24 ล้านบาท และใช้จากเงินกู้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน จำนวน 1,670.76 ล้านบาท (วงเงินทำสัญญา จำนวน 3,529 ล้านบาท)

โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1- 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์และธนาคารออมสิน รับผิดชอบแหล่งเงินกู้ และแหล่งสินเชื่อรายย่อยให้กับลูกค้า ดังนั้นเมื่อ กคช. ดำเนินการส่งมอบอาคารให้กับผู้ได้สิทธิ ธนาคารจะหักชำระหนี้เงินกู้การลงทุนทันที ซึ่งได้ชำระหนี้ไปแล้วถึงเดือน สิงหาคม 2550 เป็นเงิน 558.00 ล้านบาท

2. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3

มติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2546 อนุมัติให้ การเคหะแห่งชาติ จัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 จำนวน 140,000 หน่วย โดยสามารถก่อสร้างโครงการในที่ดินเดิม การจัดซื้อที่ดินใหม่ และการจัดซื้อโครงการ รวม 97 โครงการจำนวน 100,519 หน่วย ซึ่งการเคหะแห่งชาติขอปรับแผนหน่วยดำเนินการตามวงเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรจากสำนักงบประมาณ มีผลการดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 50,055 หน่วย วงเงินลงทุนทั้งโครงการจำนวน 46,505.09 ล้านบาท ใช้จากเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรงบประมาณครบถ้วนแล้วโดยเป็นค่าสาธารณูปโภค จำนวน 8,041.52 ล้านบาท และอุดหนุนการก่อสร้างอาคารศูนย์ชุมชน จำนวน 666.01 ล้านบาท รวมเป็นเงินอุดหนุนที่ได้รับจัดสรรทั้งสิ้น 8,707.53 ล้านบาท และต้องใช้จ่ายจากแหล่งเงินกู้จำนวน 37,414.98 ล้านบาท

ตั้งแต่เริ่มจัดทำโครงการ การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อการลงทุนจนถึงปัจจุบัน ณ เดือนสิงหาคม 2550 รวมเป็นเงิน 21,373 ล้านบาท ได้ดำเนินการชำระหนี้ที่ครบกำหนดตามสัญญาแล้ว จำนวน 1,920 ล้านบาท (ตามตารางสรุปการกู้เงิน)

3. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4

มติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2548 อนุมัติให้ การเคหะแห่งชาติ จัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4 จำนวน 150,000 หน่วย โดยใช้วิธีจัดซื้อโครงการพร้อมที่ดิน จากการทำดำเนินงานจนถึงสิ้นปีงบประมาณ 2549 ได้ก่อกำหนดผู้กักพันธสัญญาพร้อมดำเนินการส่วนหนึ่งและอนุมัติจัดซื้อโครงการย่อยครบหน่วยดำเนินการ วงเงินลงทุนทั้งโครงการ จำนวน 70,500 ล้านบาท โดยใช้จากแหล่งเงินอุดหนุนรวม 13,200 ล้านบาท ได้รับจัดสรรเป็นรายปี ตั้งแต่ปี 2548 จนถึงปี 2550 เป็นเงิน 8,820 ล้านบาท คงเหลือจำนวน 4,380 ล้านบาท สำหรับแหล่งเงินลงทุนโครงการอีกส่วนหนึ่งจะใช้จากเงินกู้จำนวน 57,300 ล้านบาท แต่จากการบริหารการเงินประมาณการว่า จะมีรายรับจากการ Post Finance ของหน่วยเสร็จมาหมุนเวียนเป็นเงินลงทุนจำนวน 4,000 ล้านบาท ทำให้ต้องจัดหาเงินกู้เพียงจำนวน 53,300 ล้านบาท

การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อการลงทุนถึงเดือนสิงหาคม 2550 แล้วจำนวน 24,643 ล้านบาท โดยมีผลการดำเนินงานก่อสร้างแล้วเสร็จ 16,623 หน่วย

4. โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5

มติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2548 อนุมัติให้ การเคหะแห่งชาติ จัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5 จำนวน 339,481 หน่วย โดยใช้วิธีจัดซื้อโครงการพร้อมที่ดิน วงเงินลงทุนทั้งโครงการ จำนวน 161,956 ล้านบาท โดยใช้จากแหล่งเงินอุดหนุน จำนวน 29,558 ล้านบาท และใช้จากแหล่งเงินกู้จำนวน 132,398 ล้านบาท แต่จากการบริหารการเงินประมาณการว่า จะมีรายรับจากการ Post Finance ของหน่วยเสร็จมาหมุนเวียนเป็นเงินลงทุนจำนวน 16,526 ล้านบาท ทำให้ต้องจัดหาเงินกู้เพียงจำนวน 115,872 ล้านบาท

การเคหะแห่งชาติ ได้ดำเนินการจัดหาแหล่งเงินกู้เพื่อการลงทุนถึงเดือนสิงหาคม 2550 แล้วจำนวน 13,266 ล้านบาท และได้รับการจัดสรรเงินงบประมาณเริ่มในปี 2550 จำนวนเงิน 3,733 ล้านบาท จึงคงเหลือเงินอุดหนุนที่ผูกพันการจัดสรรอีกจำนวน 25,825 ล้านบาท (29,558 - 3,733)

ผลสรุปของการลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรตามกรอบเป้าหมาย 601,727 หน่วย รัฐบาลมีภาระการจัดสรรเงินอุดหนุนให้กับผู้มีความต้องการในที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ถึงจำนวน 52,400.95 ล้านบาท และการระดมจัดหาแหล่งเงินหมุนเวียนการลงทุนตามแผนการเงินรับ-จ่ายถึง ประมาณ

230,105 ล้านบาท โดยถ้าหากพิจารณาจากสถิติจากการ Post Finance ที่ผ่านมา จะสามารถ Post Finance ได้ประมาณร้อยละ 60 จึงคาดว่าจะได้รับรายรับจากการ Post Finance จำนวนเงินประมาณ 143,459.38 ล้านบาท และเมื่อสิ้นสุดการก่อสร้างตามแผนถึงปี 2554 แล้ว การเคหะแห่งชาติ จะมีภาระหนี้คงเหลือ ประมาณ 95,000 ล้านบาท

เนื่องจากโครงการบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการเชิงสังคมสำหรับผู้มีรายได้น้อย (Non-Profit) และประกอบกับนโยบายรัฐบาลที่เร่งรัดให้ดำเนินการบ้านเอื้ออาทร ทรัพยากรทั้งหมดถูกใช้ในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยมีได้ดำเนินโครงการอื่นเพื่อหารายได้ พิจารณาได้จากสัดส่วนการลงทุน โครงการบ้านเอื้ออาทรต้องลงทุนโครงการทั้งหมด จะอยู่ในอัตราเฉลี่ยประมาณร้อยละ 95 ทำให้ผลการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ มีรายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ชื่อหน่วยงาน การเคหะแห่งชาติ

โครงการแผนงาน	จำนวนหน่วยดำเนินการผูกพันสัญญา					วงเงินลงทุนรวม ตาม มติ ครม.	แหล่งเงินลงทุน	แผนการใช้จ่ายเงิน (ล้านบาท)								วงเงินลงทุน เบิกจ่าย
	ปี 46-47	ปี 48	ปี 49	ปี 50	ปี 51			ปี 2546-47	ปี 2548	ปี 2549	ปี 2550	ปี 2551	ปี 2552	ปี 2553	ปี 2554	
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 1-2	11,677					1,000.000	เงินอุดหนุน	491.725	329.006	47.264	66.937					934.932
on-going							เงินรายได้	731.067	185.920	21.255						938.242
รวม 21 โครงการ						3,620.229	เงินกู้ใน ปท.		404.479	381.446	325.799	440.789	118.248			1,870.781
						4,620.229	รวม	1,222.792	919.405	449.965	392.736	440.789	118.248			3,543.835
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 3	58,339	42,180				8,845.672	เงินอุดหนุน	1,084.074	5,716.221	788.706	921.313	197.219				8,707.533
on-going 100,519 หน่วย							เงินรายได้	70.714	65.379	243.489						379.582
รวม 98 โครงการ						38,832.500	เงินกู้ใน ปท.	3,517.799	6,775.104	8,216.896	8,153.013	3,910.561	5,320.164	1,234.419	290.026	37,417.982
						47,678.172	รวม	4,672.587	12,556.704	9,249.091	9,074.326	4,107.780	5,320.164	1,234.419	290.026	46,505.097
รวมเงินลงทุน ระยะ 1-3	70,016	42,180				52,298.401		5,895.379	13,476.109	9,699.056	9,467.062	4,548.569	5,438.412	1,234.419	290.026	50,049.032
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 4		66,000	84,000			13,200.000	เงินอุดหนุน		1,079.296	6,240.704	1,500.000	3,390.110	989.890			13,200.000
150,000							เงินรายได้		-	-	4,000.000					4,000.000
รวม 129 โครงการ						57,300.000	เงินกู้ใน ปท.		1,034.541	9,705.343	19,006.058	13,049.829	6,227.337	4,276.892		53,300.000
						70,500.000	รวม	-	2,113.837	15,946.047	24,506.058	16,439.939	7,217.227	4,276.892	-	70,500.000
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ 5			160,000	140,000	39,481	29,558.480	เงินอุดหนุน			-	3,733.000	4,097.394	8,097.056	7,892.590	5,738.440	29,558.480
							เงินรายได้			3,525.971	-	-	-	8,000.000	5,000.000	16,525.971
339,481						132,397.590	เงินกู้ใน ปท.			-	10,195.116	9,371.000	13,282.258	11,385.312	33,894.850	37,743.083
						161,956.070	รวม			-	13,721.087	13,104.000	17,379.652	19,482.368	49,787.440	48,481.523
รวมเงินลงทุน Mega Project		66,000	244,000	140,000	39,481	232,456.070			2,113.837	29,667.134	37,610.058	33,819.591	26,699.595	54,064.332	48,481.523	232,456.070
รวมเงินลงทุนบ้านเอื้ออาทรรวม						284,754.471		5,895.379	15,589.946	39,366.190	47,077.120	38,368.160	32,138.007	55,298.751	48,771.549	282,505.102

หน่วยแล้วเสร็จ								2,005	4,851	40,475	79,660	138,587	152,670	98,988	84,441	601,677.000
หน่วยที่ Post Finance								1,542	1,423	27,359	60,000	90,000	120,000	106,000	91,715	498,039.000
รายรับหน่วยละ 369,000บาท								569.002	525.135	10,095.471	15,666.230	33,210.000	44,280.000	39,114.000	33,842.835	143,459.838
ชำระหนี้										136.983	4,499.942	41,291.799	36,855.799	30,682.087	26,464.570	113,466.610

หมายเหตุ	1. ข้อมูลจริงของการเบิกจ่ายเงินลงทุน ปี 2546-2549															เงินกู้รวม	208,260.362
	2. โครงการเอื้ออาทร ระยะ 5 กคช. ได้อนุมัติการจัดซื้อแล้วจำนวน 190,000 หน่วย															ภาระหนี้คงเหลือ	94,793.752
	3. เงินอุดหนุนปี 2551 โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 จำนวน 193,188 ล้านบาท เป็นการกันเงินเหลือมีปี 2550																

สรุปการกู้เงินโครงการบ้านเอื้ออาทรระยะที่ 3 - 5 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2550

หน่วย : ล้านบาท

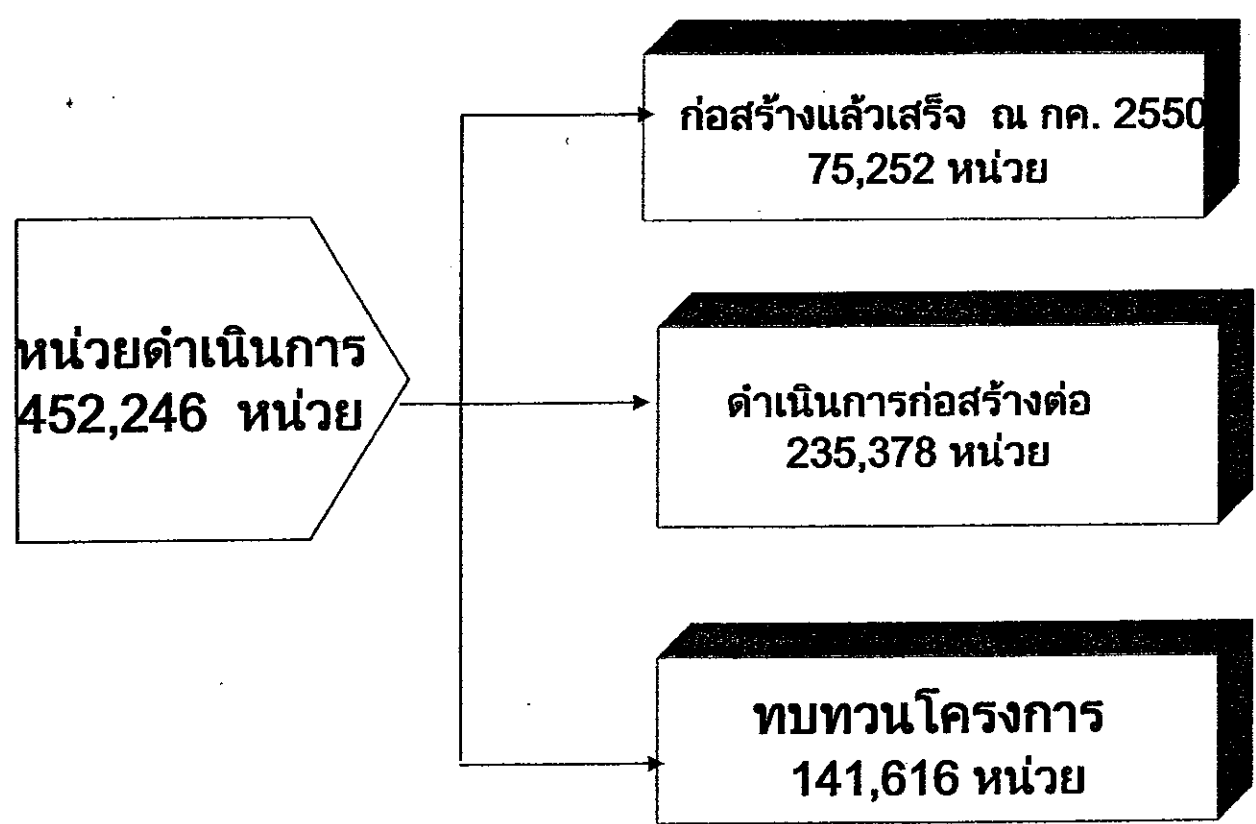
หน่วยงาน/โครงการ	วงเงินลงทุน	แหล่งเงินทุน					สถานะของการกู้เงิน					
		รายได้	งบประมาณ	เงินกู้			วิธีการ/เลขที่สัญญา	วงเงินกู้ผูกพัน	อัตราดอกเบี้ย	วันที่กู้	วันครบกำหนด	เบิกเงินกู้คงเหลือ
				ในประเทศ	ต่างประเทศ	รวม						
1. การเคหะแห่งชาติ												
(1) โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3 จำนวน 100,519 หน่วย (ปี 2547 - 2550)	47,678.17	-	8,845.67	38,832.50	-	38,832.60	กู้ในประเทศ					
ปีงบประมาณ 2547												
1. พันธบัตร กคช. 2547/2							1,246.00	2.32%	8 เม.ย. 2547	8 เม.ย. 2550	ชำระแล้ว	
2. พันธบัตร กคช. 2547/3							674.00	3.37%	30 มี.ย. 2547	30 มี.ย. 2550	ชำระแล้ว	
3. พันธบัตร กคช. 2547/4							1,331.00	3.25%	28 ก.ย. 2547	28 ก.ย. 2550		
ปีงบประมาณ 2548												
1. ธ.กรุงไทย							8,000.00	F/D 12M + 2.25	11 เม.ย. 2548	11 เม.ย. 2551		
ปีงบประมาณ 2549												
1. ธ.กรุงไทย							1,822.00	F/D 6M + 1.80	6 ธ.ค. 2548	6 ธ.ค. 2550		
2. ธ.กรุงไทย							4,870.00	F/D 6M + 1.80	1 ก.พ. 2549	6 ธ.ค. 2550		
3. ธ.กรุงไทย							1,630.00	F/D 6M + 1.39	12 ก.ย. 2549	12 ก.ย. 2551		
ปีงบประมาณ 2550												
1. ธ.กรุงไทย							2,000.00	F/D 6M + 0.99	29 มี.ค. 2550	29 มี.ค. 2552	0.00	
รวมวงเงินกู้							21,373.00				0.00	
(2) โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4 จำนวน 150,000 หน่วย (ปี 2548 - 2551)	70,600.00	-	13,200.00	57,300.00	-	57,300.00	กู้ในประเทศ					
ปีงบประมาณ 2548												
1. พันธบัตร กคช. 2548/3							600.00	4.50%	1 ก.ย. 2548	1 ก.ย. 2550		
2. พันธบัตร กคช. 2548/4							630.00	4.99%	1 ก.ย. 2548	1 ก.ย. 2551		
ปีงบประมาณ 2549												
1. ธ.กรุงเทพ							4,500.00	F/D 6M + 1.80	9 มี.ค. 2549	9 มี.ค. 2551		
2. ธ.กรุงไทย							4,351.00	F/D 6M + 1.65	3 ส.ค. 2549	3 ส.ค. 2551		
3. ธ.กรุงไทย							7,062.00	F/D 6M + 1.39	12 ก.ย. 2549	12 ก.ย. 2551		
ปีงบประมาณ 2550												
1. ธนาคารหลวงไทย							3,000.00	F/D 6M + 0.80	4 ก.ค. 2550	4 ก.ค. 2552		
2. ธ.กรุงเทพ							4,500.00	F/D 6M + 1.00	4 ส.ค. 2550	4 ส.ค. 2550	1,600.00	
รวมวงเงินกู้							24,643.00					
(3) โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5 จำนวน 339,481 หน่วย (ปี 2549 - 2552)	161,966.07	-	29,668.48	132,397.59	-	132,397.59	กู้ในประเทศ					
ปีงบประมาณ 2549												
1. ธนาคารหลวงไทย							3,775.00	F/D 6M + 1.80	29 พ.ค. 2549	29 พ.ค. 2551		
2. ธ.กรุงไทย							1,579.00	F/D 6M + 1.65	3 ส.ค. 2549	3 ส.ค. 2551		
3. ธ.กรุงไทย							4,747.00	F/D 6M + 1.39	12 ก.ย. 2549	12 ก.ย. 2551		
ปีงบประมาณ 2550												
1. ธ.กรุงไทย							3,165.00	F/D 6M + 0.99	29 มี.ค. 2550	29 มี.ค. 2552		
รวมวงเงินกู้							13,266.00				0.00	
หมายเหตุ โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-2 ใช้จากเงินกู้ ธอส. และ ออมสิน รวม 3,600 ล้านบาท												

การเคหะแห่งชาติ

สถานะภาพเงินอุดหนุนโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-5

รายการ	มติ ค.ร.ม. อนุมัติโครงการ			อนุมัติงวด วัน/เดือน/ปี	ได้รับจัดสรร จำนวนเงิน
	วัน/เดือน/ปี	หน่วย	งบประมาณแผ่นดิน		
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 และ 2	14 มค.46	11,727	1,000.000		
- งบกลางปี 2545				31 มีค.46	305.040
- งบประมาณปี 2547				11 มีค.47	627.838
- งบประมาณปี 2548	(โอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณ (ง.241))				2.059
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1 และ 2		11,727	1,000.000		934.937
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3					
ปรับลดการดำเนินงานตามเงินอุดหนุน ที่ได้รับอนุมัติ(อาคารสาธารณูปโภค)	22 กค.46	100,519	8,041.520		
- งบประมาณคงเหลือจากการปรับแผนเอื้อฯ 1-2 ปี 2547				29 มีย.47	67.120
- งบกลางปี 2547				7 เมย.47	1,000.000
- งบกลางปี 2547 (ศตจ.)				27 กย.47	3,374.400
- งบประมาณปี 2548				8 พย.47	3,600.000
อาคารสาธารณูปโภค (โอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณ)			804.152		
- โอนงบประมาณปี 2546 มาดำเนินการ				3 สค.48	21.349
- โอนงบประมาณปี 2548 มาดำเนินการ				3 สค.48	132.749
- โอนงบประมาณปี 2549 มาดำเนินการ				7 เมย.49	61.915
- งบประมาณปี 2550				16 กพ.50	450.090
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 3		100,519	8,845.672		8,707.533
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-3		112,246	9,845.672		9,642.470
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4	4 มค.48	150,000	13,200.000		
- งบประมาณปี 2548 (งบกลาง)				3 สค.48	1,320.000
- งบประมาณปี 2549				30 กย.48	6,000.000
- งบประมาณปี 2550	(ได้รับอนุมัติเงินประจำงวด วันที่ 20 พย. 49 = 750 ล้านบาทและ 16 กพ.50 = 750 ล้านบาท)				1,500.000
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4	คิดเป็นจำนวนหน่วยประมาณ 100,186 หน่วยๆละ 88,000 บาท				8,820.000
โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5	15 พย.48	339,481	29,558.480		
- งบประมาณปี 2550				16 กพ.50	3,733.000
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 5	คิดเป็นจำนวนหน่วยประมาณ 42,416 หน่วยๆละ 88,000 บาท				3,733.000
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 4-5		489,481	42,758.480		12,553.000
รวมโครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะ 1-5		601,727	52,604.152		22,195.470

การเงินตามแนวทางแก้ไขปัญหาโครงการ



รูปแบบโครงการ

ที่ดินเดิม	ที่ดิน เอกชน	Turnkey	Turnkey Bid -Bond	เช่าที่ดิน	รวม
35,688	30,331	97,196	286,999	2,032	452,246
7.89 %	6.71 %	21.49 %	63.46 %	.45 %	100%

ข้อสมมติฐานการจัดทำข้อมูลทางการเงิน

1. ประมาณการเงินสดรับ-จ่าย (Cash Flow)

- ข้อมูลเบิกจ่ายลงทุนโครงการที่ดำเนินการแล้ว ถึงเดือน มิถุนายน 2550
- ประมาณการรายจ่ายลงทุนโครงการ โดยพิจารณาตามแผนการก่อสร้างของแต่ละโครงการและระยะเวลาในแนวทางการแก้ไขปัญหา โดยกลุ่มที่ 3 (ทบทวน-ยกเลิก) ได้ประมาณการจ่ายถึง ธันวาคม 2550 (ช่วงเวลาที่เจรจากับผู้ประกอบการ)
- มูลค่าต้นทุนที่ดินที่จัดทำในที่ดิน กคช. จำนวน 35,688 หน่วย ไม่ได้นำมารวมในกระแสเงินสดรับ-จ่าย แต่ได้นำไปเพิ่มเป็นต้นทุนที่ดินต่อหน่วย
- ประมาณการจ่ายค่าบริการชุมชน หน่วยละ 15,000 บาท ตามจำนวนหน่วยก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยคำนวณเฉลี่ยระยะเวลา 5 ปี
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง รวมดอกเบี้ยค่าที่ดิน ในอัตราร้อยละ 5
- การเบิกจ่ายเงินกู้ที่มีสัญญาแล้ว ณ มิถุนายน 2550 ใช้เงินกู้ ลงทุนรวมทั้งสิ้น 52,903.577 ล้านบาท โดยชำระคืนต้นเงินกู้ตามสัญญา และการจัดหาเงินกู้ใหม่ โดยกำหนดอายุการกู้เงินเป็นเวลา 2 ปี
- สิ้นสุดการจ่ายค่าก่อสร้างในแต่ละกลุ่ม จะดำเนินการคืนเงินกู้ทั้งหมด หากมีเงินสดไม่พอจ่าย จะกู้เงินมาเพื่อชำระหนี้ (Roll Over)
- กคช. มีรายรับจากการ Post Finance สะสม ณ มิถุนายน 2550 จำนวน 37,849 หน่วย
- ประมาณการรายรับ โดยทยอยการ Post Finance ภายในระยะเวลา 6 เดือน หลังก่อสร้างเสร็จรวมจำนวน 60 % ของหน่วยเสร็จหน่วยละ 390,000 บาท ส่วนที่เหลือ ให้เช่าซื้ออัตราผ่อนชำระเดือนละ 2,000 บาท และให้เช่าใน อัตราเดือนละ 1,500 บาท

2. ประมาณการงบกำไร(ขาดทุน)

- กำหนดค่าใช้จ่ายดำเนินงานเข้าโครงการบ้านเอื้ออาทร อัตราร้อยละ 95 (พิจารณาจากสัดส่วนการลงทุนโครงการบ้านเอื้ออาทรต้องลงทุนโครงการทั้งหมดทุกโครงการและสัดส่วนงานระหว่างก่อสร้างในงบดุล ณ 30 มิถุนายน 2550
- ระยะเวลาวิเคราะห์ทางการเงินจากปัจจุบัน (ปี2550) ถึงปี 2555 (ปีที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ)