

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๑๐๐๖/๑๓/๕๒๓



กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง โครงการบ้าน ทรส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

ด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ทรส.) ได้จัดทำโครงการบ้าน ทรส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ กระทรวงการคลังจึงขอเสนอเรื่อง โครงการบ้าน ทรส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก มาเพื่อคณะกรรมการพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุม คณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๑) ที่กำหนดให้ต้องเสนอเรื่องนี้

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรี

เนื่องจาก ทรส. จัดทำโครงการบ้าน ทรส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก เพื่อช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถซื้อบ้านเป็นของตนเองได้ในวงเงินปล่อยกู้โครงการ ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท โดยกำหนดเงื่อนไขเบื้องต้นให้มีการคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๐ ต่อปี ในระยะเวลา ๓ ปีแรก โดย ทรส. เสนอขอลดจำนวนเงินนำส่งกระทรวงการคลัง จำนวน ๒,๔๐๐ ล้านบาท ในปี ๒๕๕๔-๒๕๕๗

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เพื่อช่วยเหลือประชาชนที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองให้สามารถมีบ้านเป็นของตนเองง่ายขึ้น และช่วยสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น

๓.สาระสำคัญของโครงการ

๓.๑ โครงการบ้าน ทรส. เพื่อที่อยู่อาศัย เป็นโครงการสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือประชาชนให้มีบ้านหลังแรกเป็นของตนเอง ซึ่งผู้ขอสินเชื่อต้องไม่เคยเป็นเจ้าของบ้านมาก่อน

๓.๒ คุณสมบัติผู้กู้

๓.๒.๑ มีความต้องการที่อยู่อาศัยแห่งแรกเป็นของตนเอง และผู้กู้ต้องย้ายชื่อเข้าเป็น "เจ้าบ้าน" และอยู่อาศัยจริงในที่อยู่อาศัยที่ขอกู้ตามโครงการนี้

๓.๒.๒ ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง

๓.๒.๓ ไม่มีชื่อเป็นหรือเคยเป็น “เจ้าของบ้าน” ในทะเบียนบ้านที่นำมาแสดงเป็นหลักฐานการยื่นกู้กับ ธอส. และต้องมีชื่อเป็น “ผู้อาศัย” ในทะเบียนบ้านไม่น้อยกว่า ๓ ปี ยกเว้น ถ้าพิสูจน์ได้ว่าไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยตามทะเบียนบ้านนั้น ทั้งนี้ พนักงาน/ลูกจ้างของ ธอส. ไม่มีสิทธิ์กู้เงินตามโครงการนี้

๓.๓ วัตถุประสงค์การกู้

๓.๓.๑ เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด

๓.๓.๒ เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร

ทั้งนี้ คำว่า “อาคาร” หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัย

๓.๔ วงเงินให้กู้

๓.๔.๑ ไม่เกินรายละ ๑ ล้านบาท

๓.๔.๒ ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของราคาประเมินที่ดินพร้อมอาคารหรืออาคารหรือห้องชุด และไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ของราคาซื้อขายหรือราคาก่อสร้าง ทั้งนี้ ไม่เกินเกณฑ์หลักประกันตามระเบียบปกติของ ธอส.

๓.๕ ระยะเวลาการกู้

ไม่เกิน ๓๐ ปี และอายุผู้กู้หลักที่ใช้สิทธิรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ต้องไม่เกิน ๖๕ ปี

๓.๖ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

๓.๖.๑ ปีที่ ๑ – ปีที่ ๓ เท่ากับ ร้อยละ ๐ ต่อปี

๓.๖.๒ ปีที่ ๔ – ปีที่ ๗ กรณีสวัสดิการเท่ากับ MRR-๐.๕๐% ต่อปี กรณีรายย่อยเท่ากับ MRR

๓.๖.๒ ปีที่ ๘ เป็นต้นไป กรณีสวัสดิการเท่ากับ MRR-๑.๐๐% ต่อปี กรณีรายย่อยเท่ากับ MRR-๐.๕๐% ต่อปี

ปัจจุบัน MRR ของ ธอส. เท่ากับร้อยละ ๗.๒๕ ต่อปี

๓.๗ หลักประกัน

ที่ดินพร้อมอาคารที่มีเอกสารสิทธิเป็นโฉนด หรือ น.ส. ๓ก หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๓.๘ เงื่อนไขอื่น

๓.๘.๑ กำหนดวงเงินปล่อยกู้โครงการไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท

๓.๘.๒ กรณีผู้ชำระหนี้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนองภายในระยะเวลา ๗ ปี นับจากวันทำสัญญากู้เงิน ธอส. จะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใน ๓ ปีแรก เป็นอัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ธอส. ย้อนหลังนับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

๓.๘.๓ กรณีตรวจสอบพบภายหลังว่าหลักประกันที่ขอกู้ตามโครงการนี้ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยแห่งแรกของผู้กู้ ธอส. จะปรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใน ๓ ปีแรก เป็นอัตราดอกเบี้ยตามประกาศ ธอส. ย้อนหลังนับแต่วันทำสัญญากู้เงิน

๓.๘.๔ การพิจารณาให้กู้เงินและเงื่อนไขอื่น ๆ รวมถึงกรณีผิดนัดชำระหนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีปฏิบัติ และระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของ ธอส.

๓.๙ กำหนดระยะเวลาดำเนินการ

๓.๙.๑ ผู้กู้ติดต่อยื่นคำขอกู้เงินได้ตั้งแต่ ๗ วัน นับจากวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ จนถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๕ และต้องทำนิติกรรมกับ ธอส. ให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕

๓.๙.๒ ธอส. สงวนสิทธิ์ในการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการก่อนกำหนด หาก ธอส. ให้สินเชื่อดำเนินโครงการแล้ว

๓.๑๐ ประโยชน์จากการดำเนินโครงการ

๓.๑๐.๑ สามารถช่วยเหลือให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองสามารถมีบ้านเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น

๓.๑๐.๒ ช่วยสร้างโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้เข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายหลักของรัฐบาล

๓.๑๐.๓ ช่วยส่งเสริมให้มีการลงทุนเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญในการกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและการจ้างงานในระบบเศรษฐกิจภาพรวมมากยิ่งขึ้น

๓.๑๑ การขอชดเชย

การดำเนินโครงการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของ ธอส. เนื่องจาก ธอส. มีภาระค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น และจะขาดรายรับดอกเบี้ยที่พึงได้ตามธุรกรรมปกติของ ธอส. ดังนั้น ธอส. จึงขอชดเชยจากรัฐบาล ในส่วนของดอกเบี้ยจ่ายของต้นทุนเงินในการปล่อยสินเชื่อ วงเงินไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ ล้านบาท ซึ่งมีต้นทุนอยู่ที่ประมาณร้อยละ ๔.๐ ต่อปี โดยการลดจำนวนเงินรายได้นำส่งกระทรวงการคลังในปีบัญชี ๒๕๕๔ จำนวน ๑๓๓.๓๓ ล้านบาท ปี ๒๕๕๕ จำนวน ๘๐๐ ล้านบาท ปี ๒๕๕๖ จำนวน ๘๐๐ ล้านบาท และปี ๒๕๕๗ จำนวน ๖๖๖.๖๗ ล้านบาท รวมเป็นการลดจำนวนเงินนำส่งกระทรวงการคลัง จำนวน ๒,๔๐๐ ล้านบาท ในปี ๒๕๕๔-๒๕๕๗

๔. ข้อเสนอของกระทรวงการคลัง

เห็นควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบโครงการบ้าน ธอส. เพื่อที่อยู่อาศัยแห่งแรก ตามข้อ ๓.๑ ถึง ๓.๑๐ และให้ความเห็นชอบในหลักการการขอชดเชยภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการโครงการตามประมาณการในข้อ ๓.๑๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบที่เสนอ ในข้อ ๔ จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายธีระชัย ภูวนารณรานูบาล)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร ๐-๒๒๗๓-๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๓๒

โทรสาร ๐-๒๖๑๘-๓๓๗๔