

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
รับที่ 5036 คพท  
วันที่ 29 ก.ค. 2557 เวลา 10.45

ผลจว.  
เลขรับ พม. ๗  
วันที่ ๑ ก.ค. ๕๗  
เวลา ๐๗.๒๐ ๐๒๔



ที่ พม ๕๑๐๕/๖๗๕๓

คพท. รับ 180  
๕๙ ก.ค. ๕๗ 10-๔๕

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์  
๑๐๓๔ ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค  
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพฯ ๑๐๑๐๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗

เรื่อง ขออนุมัติเปลี่ยนแปลงเงินอุดหนุนชุดเซตดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืม  
ไม่เกิน ๒ ปี เป็นเงินอุดหนุนชุดเซตดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนา จำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท  
กราบเรียน หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (ผ่านหัวหน้าฝ่ายสังคมจิตวิทยา)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๑๑๘๕๕  
ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖ จำนวน ๕๐ ชุด  
๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๑๑๓๐๒  
ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔ จำนวน ๕๐ ชุด  
๓. สำเนาหนังสือสำนักงบประมาณ ที่ นร ๐๗๑๓/๒๔๒๐๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๔ จำนวน ๕๐ ชุด  
๔. มติคณะกรรมการการเคหะแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๗ จำนวน ๕๐ ชุด  
๕. Checklist การเสนอเรื่องต่อคณะรักษาความสงบแห่งชาติ จำนวน ๑ ฉบับ (ไม่แนบ)

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ขอเสนอเรื่องขออนุมัติเปลี่ยนแปลง  
เงินอุดหนุนชุดเซตดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี เป็นเงินอุดหนุนชุดเซต  
ดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท มาเพื่อให้คณะรักษา  
ความสงบแห่งชาติพิจารณา

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

#### ๑. เรื่องเดิม

##### ๑.๑ ความเป็นมาของเรื่องที่จะเสนอ

๑) คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ เห็นชอบมาตรการดำเนินการแก้ไข  
ปัญหาโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ โดย ๑) เห็นชอบมาตรการปรับลดหน่วยก่อสร้างโครงการ  
บ้านเอื้ออาทรจาก ๓๐๐,๕๐๔ หน่วย เป็น ๒๘๑,๕๕๖ หน่วย ๒) เห็นชอบจัดสรรงบประมาณชุดเซตดอกเบี้ย  
เงินกู้ยืม ปี ๒๕๕๒-๒๕๕๔ เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าทางการเงิน (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) .

๒) คณะรัฐมนตรี มีมติเมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๔ เห็นชอบตามมติคณะกรรมการกำกับ  
นโยบายด้านรัฐวิสาหกิจเสนอ โดย ๑) เห็นชอบแผนพลิกฟื้นฯของการเคหะแห่งชาติ โดยให้คงธุรกรรมโครงการ  
บ้านเอื้ออาทรไว้กับการเคหะแห่งชาติ และเห็นชอบในหลักการสำหรับการลงทุนพัฒนาโครงการที่มีศักยภาพเพื่อเพิ่ม

ประสิทธิภาพ...

ประสิทธิภาพจากสินทรัพย์รอการพัฒนา ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้จัดแบ่งกลุ่มสินทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน ๑๔๓ โครงการ ตามศักยภาพทางการตลาดและการพัฒนาโครงการออกเป็น ๒ กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่มีศักยภาพทางการตลาดสูงจำนวน ๖๗ โครงการและกลุ่มศักยภาพรองจำนวน ๗๖ โครงการ (๒) เห็นชอบมาตรการอุดหนุนหรือชดเชยเพิ่มเติม สำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรที่ยังคงไว้กับการเคหะแห่งชาติ โดยมีมาตรการสนับสนุนทางการเงินมาตรการหนึ่งคือ การอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี ซึ่งมีหลักเกณฑ์ การคำนวณมาจากภาระดอกเบี้ยเงินกู้ของปี ๒๕๕๕-๒๕๕๖ สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาเฉพาะเพียงกลุ่มศักยภาพ รองจำนวน ๗๖ โครงการ เนื่องจากเป็นสินทรัพย์รอการพัฒนาที่ไม่อยู่ในแผนการพัฒนาโครงการฯ เพื่อให้ การเคหะแห่งชาติพิจารณาทรัพย์สินดังกล่าวมาจำหน่ายให้เกิดรายได้โดยเร็ว (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒)

๓) สำนักงบประมาณได้อนุมัติการโอนเปลี่ยนแปลงรายการงบประมาณรายจ่ายประจำปี งบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๕ งบรายจ่ายอื่น จากรายการอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้ที่เกิดหลังก่อสร้างเสร็จ (๖ เดือน) ไปเป็นรายการอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนา ในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี จำนวนเงินรวม ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) และการเคหะแห่งชาติได้เบิกจ่ายจากกรมบัญชีกลาง เมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ดังนั้นระยะเวลาเงินยืม ๒ ปี ครบกำหนดวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

## ๑.๒ ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

การเคหะแห่งชาติมีสินทรัพย์รอการพัฒนาที่เกิดขึ้นจากการยกเลิกโครงการและปรับลด หน่วยที่อยู่อาศัยโครงการบ้านเอื้ออาทร ซึ่งเป็นไปตามการปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ ให้ปรับลดหน่วยที่อยู่อาศัยคงเหลือจำนวน ๒๘๑,๕๕๖ หน่วยจากสัญญาที่การเคหะแห่งชาติได้ทำข้อตกลงไปแล้ว จากผู้รับจ้าง ๔๑๘,๕๐๙ หน่วย เป็นผลให้มีโครงการระหว่างรอการพัฒนาที่ได้ลงทุนไปแล้วแต่ต้องถูกระงับไปจำนวน ๑๔๓ โครงการ รวม ๑๓๖,๙๕๓ หน่วย ซึ่งการเคหะแห่งชาติได้บริหารจัดการโดยแบ่งกลุ่มสินทรัพย์รอการพัฒนา ตามศักยภาพทางการตลาดและการพัฒนาโครงการเป็น ๒ กลุ่ม ได้แก่

๑) กลุ่มที่มีศักยภาพทางการตลาดสูงจำนวน ๖๗ โครงการ โดยการเคหะแห่งชาติได้นำมา จัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนและยกระดับคุณภาพชีวิต ของประชาชนกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งจะช่วยให้การเคหะแห่งชาติมีรายได้และผลกำไรจากการดำเนินงานที่สามารถ เลี้ยงตนเองได้ โดยโครงการดังกล่าวสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้ให้ความเห็นชอบ ในหลักการแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ แล้วเมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๖ และมีกำหนดการนำเสนอ คณะรัฐมนตรีอนุมัติโครงการในวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๖ แต่จากเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองในประเทศ จนเป็นเหตุให้รัฐบาลประกาศยุบสภาเมื่อวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ ส่งผลให้แผนการขออนุมัติแผนการลงทุน โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ของการเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างการรออนุมัติจากคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

๒) กลุ่มศักยภาพรองจำนวน ๗๖ โครงการ การเคหะแห่งชาติได้จัดทำแผนการบริหาร ทรัพย์สินโดยได้มีประกาศจำหน่ายที่ดินตั้งแต่ปี ๒๕๕๕-๒๕๕๖ จำนวน ๓๖ แปลง ณ ธันวาคม ๒๕๕๖ สามารถจำหน่าย ที่ดินได้เพียง ๔ แปลง มีมูลค่าตามราคาตลาดจำนวน ๒๙๔.๒๒ ล้านบาท เนื่องจากในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีศักยภาพ ต่ำจำเป็นต้องใช้เวลาในการจำหน่ายค่อนข้างนาน เพื่อไม่ให้ต้องขายในราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีมากจนส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และการเคหะแห่งชาติได้นำเงินจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไปชำระหนี้สินระยะยาวบางส่วน สำหรับสัญญาเงินกู้ที่อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูง โดยสามารถช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายในปี ๒๕๕๖ ประมาณ ๑๐.๓๕ ล้านบาท ในขณะที่ดอกเบี้ยเงินกู้ที่จ่ายไปจริงของโครงการบ้านเอื้ออาทรยังสูงถึงปีละ ๑,๑๗๔.๘๘ ล้านบาท

## ๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

๒.๑ ในชั้นเดิม คณะรัฐมนตรีมีมติเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ ได้ให้ความเห็นชอบเงินอุดหนุนชดเชยภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ปี ๒๕๕๒-๒๕๕๔ สินทรัพย์ที่เกิดจากยกเลิกโครงการ/ปรับลดหน่วยก่อสร้างสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทร แต่ต่อมา มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๔ ได้ปรับหลักเกณฑ์การให้เงินอุดหนุนเพื่อชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนา ปี ๒๕๕๕-๒๕๕๖ เป็นการอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะของเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี เฉพาะเพียงส่วนสินทรัพย์รอพัฒนากลุ่มศักยภาพรองจำนวน ๗๖ โครงการ เพื่อให้การเคหะแห่งชาติต้องเร่งรัดในการจำหน่ายให้เกิดรายได้โดยเร็วเพื่อลดระดับภาระหนี้สิน ถึงแม้ว่าการเคหะแห่งชาติจะได้ดำเนินการเร่งรัดจำหน่ายที่ดินบางแปลงออกไปเพื่อใช้แก้ไขสถานการณ์ทางการเงินขององค์กรไปแล้วและได้นำเงินไปชำระหนี้สินระยะยาวบางส่วนสำหรับสัญญาเงินกู้ที่อัตราดอกเบี้ยค่อนข้างสูงเพื่อช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่าย แต่ก็ยังไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานที่วางไว้ เนื่องจากในการจำหน่ายสินทรัพย์ที่มีศักยภาพต่ำจำเป็นต้องใช้เวลาในการจำหน่ายค่อนข้างนาน การเร่งบังคับขายที่ดินเพียงเพื่อให้ได้รับสภาพคล่องภายในระยะเวลาอันจำกัด การเคหะแห่งชาติจะต้องขายในราคาส่วนลดที่ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีมาก ซึ่งการเคหะแห่งชาติจะไม่สามารถแบกรับผลขาดทุนจำนวนมากได้เนื่องจากมีขนาดของทุนที่ค่อนข้างจำกัด (ประมาณ ๘,๔๐๐ ล้านบาท) ดังนั้น การเลือกถือครองสินทรัพย์ไว้เพื่อรอให้มูลค่าที่ดินปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต ตามทิศทางการขยายตัวตามภาวะเศรษฐกิจ ภาวะเงินเฟ้อและการเจริญเติบโตของพื้นที่ในอนาคต จะเป็นแนวทางเลือกที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อการใช้ทรัพย์สินและงบประมาณของรัฐอย่างมีประสิทธิภาพได้มากกว่า

๒.๒ ปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติมีรายรับไม่เพียงพอต่อการส่งคืนเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปีจำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท เนื่องจากมีภาระหนี้สินโครงการบ้านเอื้ออาทรที่จะต้องรับภาระอยู่ค่อนข้างสูงถึง ๓๓,๖๔๗.๗๒ ล้านบาท ดังนั้นหากจะต้องส่งคืนเงินดังกล่าว การเคหะแห่งชาติต้องกู้เงินมาชำระคืนทำให้เกิดภาระดอกเบี้ยและมีผลกระทบต่อจำหน่ายสินทรัพย์ในอนาคต

## ๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่มีความผันผวนและไม่แน่นอนในปัจจุบัน ทำให้การเคหะแห่งชาติมีความจำเป็นต้องบริหารความเสี่ยงทางการเงินด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ โดยการรักษาระดับสภาพคล่องทางการเงินไว้เพื่อให้พอเพียงในการดำเนินงานและรองรับในการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่เพื่อขยายการลงทุนต่อไปในอนาคต จึงมีความจำเป็นต้องนำเสนอเรื่องขออนุมัติเปลี่ยนแปลงเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี เป็นเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท โดยเห็นควรนำเสนอให้คณะรักษาความสงบแห่งชาติพิจารณาภายในเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๗

## ๔. สำคัญ และข้อเท็จจริง

๔.๑ การเปลี่ยนแปลงเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี เป็นเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท จะทำให้การเคหะแห่งชาติมีโครงสร้างทางการเงินที่เข้มแข็งขึ้น โดยสามารถเอื้อประโยชน์ในการดำเนินการกิจกรรมนโยบายของรัฐบาลในการสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ กล่าวคือ

- มีสภาพคล่องเพิ่มมากขึ้น
- มีภาระหนี้สินที่ลดลงและมีส่วนของทุนเพิ่มขึ้น
- มีภาพทางการเงินดีขึ้น โดยเฉพาะตามมุมมองของสถาบันการเงิน ด้านความสามารถ

ในการชำระหนี้ โดยมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุน (Debt to Equity ratio) ลดลงจาก ๖.๕๘ เท่าเป็น ๖.๑๘ เท่า

๔.๒ หากจะต้องคืนเงินยืมฯ การเคหะแห่งชาติจะต้องกู้เงินใหม่เพื่อไปชำระหนี้เงินยืมให้กับรัฐบาล ส่งผลให้การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระดอกเบี้ยในปี ๒๕๕๘ จนกว่าจะสามารถชำระหนี้ได้ประมาณปีละ ๑๖.๕๗ ล้านบาท และมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานตั้งแต่ ปี ๒๕๕๘ เป็นต้นไป หากพิจารณาการลงทุนในเชิงธุรกิจแล้ว ภาระดอกเบี้ยจะกลับเข้าไปเป็นต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ที่รอการจำหน่าย ทำให้ยากแก่การจำหน่าย ยิ่งขึ้นหรือต้องขายในราคาส่วนลดที่ต่ำกว่าต้นทุนจากการลงทุนมาก

๔.๓ การเปลี่ยนแปลงเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะ เงินยืมไม่เกิน ๒ ปี เป็นเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท คณะกรรมการการเคหะแห่งชาติได้มีมติเห็นชอบด้วยแล้วในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๗ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย๔)

ทั้งนี้ การเคหะแห่งชาติได้มีหนังสือแจ้งให้กระทรวงการคลัง สำนักงานประมาณทราบและพิจารณา ให้ความเห็นประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการรักษาความสงบแห่งชาติ ไว้ล่วงหน้าด้วยแล้ว

## ๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ พิจารณาแล้วเห็นควรนำเสนอ คณะรักษาความสงบแห่งชาติเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาในลักษณะเงินยืมไม่เกิน ๒ ปี เป็นเงินอุดหนุนชดเชยดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร จำนวน ๔๗๐.๘๘ ล้านบาท โดยไม่กระทบต่อการจัดสรรงบประมาณจากรัฐและส่งผลให้การเคหะแห่งชาติสามารถปฏิบัติการกิจตามที่ได้รับมอบหมายจากรัฐได้โดยไม่เกิดผลกระทบทางการเงิน

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรักษาความสงบแห่งชาติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง



(นายวิเชียร ชวลิต)

ปลัดกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ปฏิบัติราชการแทน  
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การเคหะแห่งชาติ

โทร. ๐ ๒๓๕๑ ๖๗๗๘

โทรสาร ๐ ๒๓๕๑ ๗๕๖๐