

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๘๑๘.๒/ ๑๑๐๓๔



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

สำนักเลข เอก วรรณกรรมตรี
รับที่ 6219 อ.พ.
วันที่ 22 ส.ค.๕๗ 1๕๑

สมท.รับที่ 184.6
วันที่ ๒๒ ส.ค.๕๗
1๗.๐๐ น.

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง แผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ
การเคหะแห่งชาติ

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/ว(ล) ๑๒๕๒๘ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗
สิ่งที่ส่งมาด้วย ใบบำส่งฝ่ายเศรษฐกิจ คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (๑) ด่วนที่สุด ที่ คสช(ศก) ๑ ๑๑๙๓
ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็น
ในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) เรื่อง แผนการลงทุน
โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ การเคหะแห่งชาติ
(กคช.) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. เนื่องจากปัจจุบัน กคช. มีสินทรัพย์รอการพัฒนาโครงการบ้านเอื้ออาทร (Sunk Cost) ที่เกิดจากการชะลอโครงการซึ่งมีต้นทุนทางการเงินแล้ว อีกทั้งรายได้จากการขายโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งเป็นรายได้หลักจากการดำเนินงานของ กคช. มีแนวโน้มลดลงตามจำนวนหน่วยรอการขายบ้านเอื้ออาทรที่ลดลง ดังนั้น การนำ Sunk Cost ที่มีศักยภาพมาพัฒนาเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์กรจะเป็นการลดผลกระทบทางการเงินและเป็นการลดภาระในการดำเนินงานแก่ กคช. ในระยะยาว รวมทั้งยังเป็นการสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้มีที่อยู่ที่ได้มาตรฐานในชุมชนที่มีองค์ประกอบชุมชนและสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักในการจัดตั้ง กคช. จึงเห็นสมควรให้ความเห็นชอบในหลักการกรอบแผนการลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช. มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น (รวมที่ดิน) ๔๖,๖๐๗.๘๔๔ ล้านบาท มูลค่าการลงทุนเพิ่ม ๓๔,๑๙๘.๔๗๕ ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย เงินอุดหนุน จำนวน ๓,๘๖๗.๕๑๒ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๑ เงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๒๕,๙๓๔.๙๑๓ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๗๖ และเงินรายได้ จำนวน ๔,๓๙๖.๐๕๐ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๓ และเห็นควรให้ความเห็นชอบการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้มีมติเห็นชอบรวม ๓๘ โครงการ จำนวน ๑๖,๑๔๖ หน่วย มูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น (รวมที่ดิน) ๑๓,๕๙๑.๐๐๐ ล้านบาท มูลค่าการลงทุนเพิ่ม ๙,๕๗๗.๗๕๒ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุน จำนวน ๑,๒๔๙.๙๕๘ ล้านบาท เป็นร้อยละ ๑๓ เงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๗,๑๑๓.๕๗๐ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๗๔ และเงินรายได้ของ กคช. จำนวน ๑,๒๑๔.๒๒๔ ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ ๑๓ ทั้งนี้ ในหลักเกณฑ์การขอรับเงินอุดหนุนเห็นสมควรให้ กคช. ขอดกลองในรายละเอียดกับสำนักงบประมาณต่อไป และเนื่องจากปัจจุบันระยะเวลาได้ล่วงเลยเข้าไตรมาสที่ ๔ ของปีงบประมาณ ๒๕๕๗ แล้ว จึงเห็นควรให้ กคช. ดำเนินการปรับแผนและเร่งรัดการดำเนินงานเพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงการกำหนดระดับรายได้ครัวเรือนต่อเดือนเป็นเงื่อนไขในการขายสำหรับโครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน สำหรับผู้มีรายได้ไม่เกินปานกลางเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการขอรับเงินอุดหนุนในการดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช.

๒. ในส่วนของการพิจารณาการค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ กคช. ซึ่งตามพระราชบัญญัติการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๔๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๒๙ วรรค ๒ บัญญัติว่า “กระทรวงการคลังจะค้ำประกันหรือให้กู้ต่อแก่รัฐวิสาหกิจใดที่มีได้ประกอบกิจการอันเป็นสาธารณูปโภคและมีผลประกอบการขาดทุนติดต่อกันเกิน ๓ ปี ไม่ได้” โดยผลประกอบการของ กคช. ในปี ๒๕๕๔ - ๒๕๕๖ มีกำไรสุทธิ จำนวน ๑,๑๖๕ ล้านบาท ๕๓๙ ล้านบาท และ ๖๓๑ ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น กระทรวงการคลังจึงสามารถพิจารณาการค้ำประกันการกู้เงินให้แก่ กคช. ได้ ทั้งนี้ การค้ำประกันโดยกระทรวงการคลังจะช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือและสนับสนุนให้เกิดการแข่งขันของสถาบันการเงินในการยื่นข้อเสนอเงินกู้ให้แก่ กคช. ซึ่งจะทำให้ กคช. ได้รับต้นทุนการกู้เงินที่ต่ำลงได้ จึงเห็นควรพิจารณาการค้ำประกันการกู้เงินในประเทศของ กคช. วงเงิน ๗,๑๑๓.๕๗๐ ล้านบาท เพื่อดำเนินโครงการอยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช. ในครั้งนี้ อีกทั้งขอให้ กคช. บรรจวงเงินกู้ดังกล่าวในแผนการบริหารหนี้สาธารณะประจำปีงบประมาณและดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดด้วย

๓ การดำเนินโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย ชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗-๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช. ส่วนใหญ่เป็นการนำ Sunk Cost ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินแล้วและมีศักยภาพมาพัฒนาประกอบกับการดำเนินโครงการดังกล่าวมีโครงสร้างเงินลงทุนเป็นเงินกู้สูงถึงประมาณร้อยละ ๗๔ ของวงเงินดำเนินการทั้งสิ้นในปี ๒๕๕๗ หากมีการขยายระยะเวลาก่อสร้าง การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนค่าก่อสร้าง รวมถึงการพิจารณาขออนุมัติสินเชื่อไม่เป็นไปตามเป้าหมาย จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนโครงการและฐานะทางการเงินของ กคช. ดังนั้น จึงเห็นควรให้ กคช. ติดตามการดำเนินงานโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ปี ๒๕๕๗ - ๒๕๖๐ ภายใต้แผนพลิกฟื้นองค์กรของ กคช. อย่างใกล้ชิด รวมถึงควบคุมการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพและร่วมมือกับสถาบันการเงินในการพิจารณาการขออนุมัติสินเชื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย

๔. เนื่องจาก กคช. จะเริ่มการก่อสร้างโครงการต่อเมื่อโครงการมีลูกค้าลงทะเบียนจองและการวางเงินจองที่อยู่อาศัยโครงการมากกว่าร้อยละ ๕๐ ของจำนวนที่จะก่อสร้าง ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาอาคารคงเหลือเช่นเดียวกับโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสมมติฐานด้านการเงินของโครงการและเกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน จึงเห็นควรให้ กคช. พิจารณาดำเนินการก่อสร้าง กำหนดกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อการเข้าถึงลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และวางแผนการขายในแต่ละโครงการตามความต้องการที่แท้จริง รวมทั้งวางแผนบริหารความเสี่ยง โดยติดตามและประเมินผลกระทบทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ

อนึ่ง ในการให้ความเห็นของกระทรวงการคลังในเรื่องดังกล่าว หัวหน้าฝ่ายเศรษฐกิจคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายรังสรรค์ ศรีวรศาสตร์)

ปลัดกระทรวงการคลัง

ปฏิบัติราชการแทน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ ๒

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๙๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๑๕๘ โทรสาร ๐ ๒๒๗๙ ๘๕๔๗

E-mail issara_k@sepo.go.th