



ทศ. 2/388.2
วันที่ 21 พ.ย 60
เวลา 11.30

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 17442
ร.21 พ.ย. 2560 8.70

ด่วนที่สุด

ที่ กค ๐๘๑๘.๒/๒๐๑๔๐

ความเห็นประกอบเรื่องเพื่อ พิจารณา
เรื่องที่ ๑๐

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม ๒ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ จัดเข้าวาระ 21 พ.ย. 2560

เรื่อง ขอความเห็นชอบการจัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย ปี ๒๕๕๕ ระยะที่ ๒

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/ว(ล) ๓๖๒๓๐ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่ากระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเรื่อง ขอความเห็นชอบการจัดทำโครงการอาคารเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยปี ๒๕๕๕ ระยะที่ ๒ (โครงการอาคารเช่า) เพื่อดำเนินการ จึงขอให้กระทรวงการคลังเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีโดยด่วน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้ว ขอเรียนดังนี้

๑. เห็นชอบให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) ดำเนินโครงการอาคารเช่า จำนวน ๓ โครงการ รวม ๔๕๔ หน่วย วงเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น จำนวน ๒๔๘.๗๔๘ ล้านบาท โดยใช้เงินอุดหนุนจากรัฐบาล จำนวน ๑๙๗.๐๕๔ ล้านบาท และเงินกู้ภายในประเทศ จำนวน ๕๑.๖๙๔ ล้านบาท เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนด้านที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนผู้มีรายได้น้อยทั่วไปที่ยังไม่สามารถเช่าซื้อหรือซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ให้กลุ่มเป้าหมายมีที่อยู่อาศัยที่ได้มาตรฐานในระดับราคาที่สามารถรับภาระได้ และสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในการเสริมสร้างความเสมอภาค ลดความเหลื่อมล้ำ สร้างโอกาสในการเข้าถึงสวัสดิการและที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย

๑.๑ โครงการอาคารเช่า จ.สมุทรสาคร (กระทุ่มแบน ๓) ระยะที่ ๑ จำนวน ๑๙๖ หน่วย วงเงินลงทุน ๑๑๑.๐๙๘ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๖๗.๔๒๔ ล้านบาท และเงินกู้ภายในประเทศ ๔๓.๖๗๔ ล้านบาท

๑.๒ โครงการอาคารเช่า จ.เชียงใหม่ (หนองหอย) จำนวน ๑๐๒ หน่วย วงเงินลงทุน ๔๙.๓๑๙ ล้านบาท ประกอบด้วย เงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๔๔.๓๗๐ ล้านบาท และเงินกู้ภายในประเทศ ๔.๙๔๙ ล้านบาท

๑.๓ โครงการอาคารเช่า จ.นครสวรรค์ ระยะที่ ๒ รวม ๑๙๖ หน่วย วงเงินลงทุนรวม ๘๘.๓๓๑ ล้านบาท ประกอบด้วยเงินอุดหนุนจากรัฐบาล ๘๕.๒๖๐ ล้านบาท และเงินกู้ภายในประเทศ ๓.๐๗๑ ล้านบาท

๒. กคช. มีความจำเป็นต้องใช้เงินกู้สมทบกับเงินอุดหนุน เพื่อนำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนของโครงการอาคารเช่า ดังนั้น เพื่อให้โครงการอาคารเช่า มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม จึงเห็นควรให้ กคช. กู้เงินภายในประเทศ โดยกระทรวงการคลังค้ำประกันเงินกู้ดังกล่าว เมื่อ กคช. ได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินโครงการอาคารเช่า และอนุมัติให้กู้เงินภายในประเทศเพื่อเป็นเงินลงทุนสำหรับโครงการดังกล่าวแล้ว ขอให้ กคช. จัดทำแผนการใช้เงินและเสนอความต้องการกู้เงินเพื่อบรรจุในแผนการบริหารหนี้สาธารณะประจำปีงบประมาณ โดยกระทรวงการคลังจะเป็นผู้พิจารณาจัดลำดับความสำคัญในการกู้เงิน วิธีการกู้เงิน เงื่อนไขและรายละเอียดต่างๆ ของการกู้เงิน ตามความเหมาะสมและความจำเป็นต่อไป

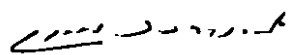
/๓. กคช. ...

๓. กคช. มีสัดส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (DSCR) อยู่ในระดับต่ำคิดเป็น ๐.๒๘๐ เท่า (ณ ปี ๒๕๖๐) ซึ่งตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการบริหารหนี้สาธารณะ พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๘ (๕) กำหนดว่าในกรณีที่รัฐวิสาหกิจและสถาบันการเงินภาครัฐที่จะก่อหนี้ต้องมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง หรือมีความสามารถในการชำระหนี้คืนได้ ทั้งนี้ ในกรณีของรัฐวิสาหกิจจะต้องมีสัดส่วนความสามารถในการทำรายได้เทียบกับภาระหนี้ของกิจการนับแต่มีการก่อหนี้ ในอัตราไม่ต่ำกว่า ๑.๕ ด้วย และข้อ ๘ วรรค ๒ กำหนดว่าในกรณีที่หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ และสถาบันการเงินภาครัฐ มีความจำเป็นต้องก่อหนี้แต่ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามวรรคหนึ่งได้ ให้สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะเสนอคณะกรรมการนโยบายและกำกับการบริหารหนี้สาธารณะ (คณะกรรมการฯ) พิจารณาเป็นรายกรณี ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้เห็นชอบให้ กคช. สามารถก่อหนี้ได้แล้วเมื่อวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๖๐ นอกจากนี้ กคช. ยังมีสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ค่อนข้างสูงอยู่ที่ ๔.๗๒๐ เท่า (ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๐) และมีสถานะการดำเนินงานที่มีปัญหาอยู่พอสมควรเนื่องจากมีโครงการที่รอการขายเพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลต่อสภาพคล่องของ กคช. ประกอบกับในกรณีที่โครงการอาคารเช่า มีอัตราผู้เช่าต่ำกว่าร้อยละ ๙๐ และส่งผลให้รายรับของโครงการอาคารเช่า ลดลงมากกว่าร้อยละ ๑๐ จะทำให้มูลค่าของโครงการ (NPV) ติดลบทันที จึงเห็นควรให้ กคช. ปรับรูปแบบการดำเนินโครงการอาคารเช่า โดยเปิดโอกาสให้ผู้สนใจสามารถเช่าซื้อหรือซื้อที่หักภาษีได้ เนื่องจากจะทำให้ประชาชนมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการบำรุงรักษาโครงการอาคารเช่า และลดต้นทุนในการบำรุงรักษาโครงการอาคารเช่า ของ กคช. ในระยะยาว และ กคช. ควรเพิ่มพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณโครงการอาคารเช่า เพื่อนำรายได้จากพื้นที่ดังกล่าวมาสนับสนุนโครงการอาคารเช่า ให้ดำเนินการได้โดยไม่เป็นภาระแก่ภาครัฐ

๔. โครงการอาคารเช่า มีแหล่งเงินลงทุนจากเงินอุดหนุนรัฐบาลและเงินกู้ภายในประเทศ ดังนั้น กคช. จึงควรจัดทำแผนบริหารความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าก่อสร้างและอัตราค่าเช่า และขอให้กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กำกับ ติดตาม และประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย และการเบิกจ่ายงบประมาณมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะเป็ปัจจัยหนึ่งที่ช่วยขับเคลื่อนการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ

กองพัฒนารัฐวิสาหกิจ ๒

โทร. ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๑๕๘

โทรสาร ๐ ๒๒๔๘ ๕๘๘๐-๗ ต่อ ๒๓๐๔

Email : reena_t@sepo.go.th