



ด่วนที่สุด

ธนาคารแห่งประเทศไทย

27 มีนาคม 2568

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่.....
รับที่(อีเมล)..... ๘๖20
27 มี.ค. 2568 เวลา 10.00

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กค. 85.2
วันที่ 27 มี.ค. 68
เวลา 13.30 น.

ที่ ธพท. 2271/2568 เรื่อง ขออนุมัติแนวทางดำเนินการโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย”

ของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด

ตามที่สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (สลค.) มีหนังสือด่วนที่สุดที่ นร 0506/ว(ล) 7853 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2568 แจ้งว่า กระทรวงคมนาคมได้เสนอเรื่อง ขออนุมัติแนวทางดำเนินการโครงการ “บ้านเพื่อคนไทย” ของบริษัท เอสอาร์ที แอสเสท จำกัด (อทส.) ให้คณะรัฐมนตรี (ครม.) พิจารณา โดยขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธพท.) เสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาของ ครม. นั้น

ธพท. ขอเรียนว่า ไม่ขัดข้องต่อการดำเนินการดังกล่าว เนื่องจากเป็นการสนับสนุนให้ประชาชนที่อยู่วินัยทำงานหรือผู้มีรายได้ประจำที่ยังไม่มีที่พักอาศัย ได้มีที่อยู่อาศัยในราคาถูกและใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ ซึ่งจะช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน ทั้งนี้ ธพท. มีความเห็นเพิ่มเติมเพื่อให้การดำเนินโครงการเกิดประโยชน์กับประชาชนและสนับสนุนความมั่นคงของภาคครัวเรือนอย่างแท้จริง ดังนี้

1. การให้สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre – Finance) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้ประกอบการที่จะมาขอสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Underwriting standard) ให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ ธอส. ยอมรับได้ โดย ธอส. จะต้องพิจารณาถึงศักยภาพในการดำเนินโครงการและความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ ดังนั้น อทส. จึงควรหารือกับ ธอส. เกี่ยวกับขอบเขตและหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อของ ธอส. เพื่อให้ อทส. สามารถคัดเลือกผู้ประกอบการที่มีศักยภาพและมีระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ นอกจากนี้ ธอส. ควรมีแนวทางการควบคุมการเบิกจ่ายวงเงินกู้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และอัตราความก้าวหน้าของการพัฒนาโครงการ เพื่อป้องกันการใช้จ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์และให้การดำเนินการเป็นไปตามแผนที่กำหนด

2. การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post – Finance) ธอส. ควรคำนึงถึงการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม (Responsible Lending) โดยกำหนดเงื่อนไขการให้สินเชื่อให้สอดคล้องกับศักยภาพและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า และกำหนดหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่ออย่างรอบคอบและรัดกุมเนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายเป็นวัยเริ่มทำงาน จึงอาจยังไม่มีประวัติการชำระหนี้หรือข้อมูลเครดิต (NCB) ที่ช่วยให้เห็นพฤติกรรมการชำระหนี้ นอกจากนี้ ธอส. ควรแจ้งข้อมูลและเงื่อนไขของสินเชื่อให้แก่ลูกค้าอย่างชัดเจนและครบถ้วน เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลที่เพียงพอและป้องกันการก่อหนี้เกินตัว

3. ธอส. ควรติดตามผลการดำเนินโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อนำมาพัฒนาปรับปรุงเงื่อนไขการให้สินเชื่อให้เหมาะสมทั้ง Pre - Finance และ Post - Finance สำหรับโครงการถัดไป ตลอดจนมีแผนรองรับความเสียหายกรณีลูกค้ากลายเป็นหนี้เสียในอนาคต

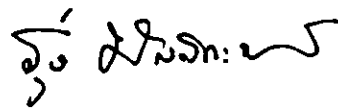
วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

www.bot.or.th

นอกจากนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรกำหนดรายละเอียดของงบประมาณและภาระทางการคลังที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจากการดำเนินโครงการให้ชัดเจนขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับหลักการการดำเนินโครงการตามมาตรา 27 และ 28 แห่งพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลังของรัฐ พ.ศ. 2561 รวมถึงติดตามและประเมินผลสัมฤทธิ์ของโครงการ เพื่อให้บรรลุตามเป้าหมายที่ตั้งไว้และเป็นประโยชน์ต่อการปรับปรุงโครงการในอนาคตต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการตามที่เห็นสมควรต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นางรุ่ง มัลลิกะมาส)

รองผู้ว่าการ ด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน

ผู้ว่าการแทน

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

โทรศัพท์ 0 2283 6953, 0 2283 6493

โทรสาร 0 2283 6466