



ฉบับที่ 38/2559

วันที่ 22 มีนาคม 2559

โครงการบ้านประชารัฐ

นายวิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง ได้ชี้แจงว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ในระดับราคาที่ไม่สูงนัก และเหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐ โดยให้สถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ธ. กรุงไทยฯ) สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) สำหรับผู้พัฒนาโครงการ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) สำหรับประชาชนกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

1. วัตถุประสงค์:

1.1 เพื่อให้ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้น้อยประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการกู้เพื่อซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ผ่านการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยเงื่อนไขผ่อนปรนจากสถาบันการเงินของรัฐ

1.2 เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์

2. ประเภทที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการบ้านประชารัฐ: ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ ทั้งที่สร้างบนที่ดินของตนเอง โครงการของเอกชน หรือโครงการที่สร้างบนที่ดินของรัฐ ซึ่งครอบคลุมที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่ และทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets: NPAs) ของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งทรัพย์สินรอการขายของกรมบังคับคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยด้วย

3. ระยะเวลาโครงการ: ระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

4. กลุ่มเป้าหมาย: ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ทั้งผู้มีรายได้น้อยประจำ และผู้ที่มีรายได้น้อยไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ ที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย

5. คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ: ผู้มีรายได้น้อยครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ยกเว้นกรณีการซ่อมแซม และ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ มูลค่ารวมของที่ดินและที่อยู่อาศัยที่จะเข้าร่วมโครงการฯ ต้องมีมูลค่าไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย โดยให้ ธอส. และธนาคารออมสิน ทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ

6. มาตรการสินเชื่อ:

6.1 สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance): ธอส. ธนาคารออมสิน และ ธ. กรุงไทยฯ ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ 30,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน ระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 2 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้แก่เอกชนผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการเคหะแห่งชาติ ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ

6.2 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance): ธอส. และธนาคารออมสิน จัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยผ่อนปรน วงเงิน 40,000 ล้านบาท ระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 30 ปี และผ่อนปรนการกำหนดอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (Debt Service Ratio: DSR) หรืออัตราส่วนภาระผ่อนชำระหนี้รวมต่อรายได้สุทธิรวม (Debt to Income Ratio: DTI) โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณี ได้แก่

(1) อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษสำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้าง ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย วงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อหน่วย

(2) อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้างที่อยู่อาศัย ราคามากกว่า 7 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย

7. การสนับสนุนของภาคเอกชน: เอกชนผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ ต้องรับภาระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 2 ของราคาที่อยู่อาศัย และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองร้อยละ 1 ของมูลค่าจำนอง เป็นระยะเวลา 2 ปี และรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีที่ 1 รวมทั้งให้ส่วนลดพิเศษไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 จากราคาขายสุทธิหลังหักส่วนลดปกติด้วย

ทั้งนี้ กระทรวงการคลังคาดว่าจะการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยการเพิ่มโอกาสให้ประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระ สามารถมีที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นของตนเอง อีกทั้งยังช่วยเพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่น ๆ (Value Chain) ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจ

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3232 , 0 2618 3374

โครงการบ้านประชารัฐ

หลักการ: เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ บุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้น้อยหรือผู้ที่มีอาชีพอิสระ มีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองโดย ธอส. ธนาคารออมสิน และ ธ. กรุงไทยฯ สนับสนุนสินเชื่อเงินผ่อนปรน โดยมีระยะเวลาโครงการ 2 ปี

ประเภทที่อยู่อาศัย: ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และต่างจังหวัด ราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย ที่สร้างบนที่ดินของตนเอง/เอกชน หรือที่ดินของรัฐ ซึ่งครอบคลุมที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่ NPA ของสถาบันการเงิน และ ทรัพย์สินการขายของกรมบังคับคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย

กลุ่มเป้าหมาย/คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ

ผู้ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์
ในที่อยู่อาศัย

ซื้อ/เช่าซื้อ/สร้างใหม่
ราคา ≤ 1.5 ล้านบาท

มูลค่าที่อยู่อาศัยและที่ดินรวมกัน
ไม่เกิน 1.5 ล้านบาท
(DSR = 50-80% (ธอส.) หรือ
DTI ≤ 70% (ธ.ออมสิน))

ผู้มีกรรมสิทธิ์
ในที่อยู่อาศัย

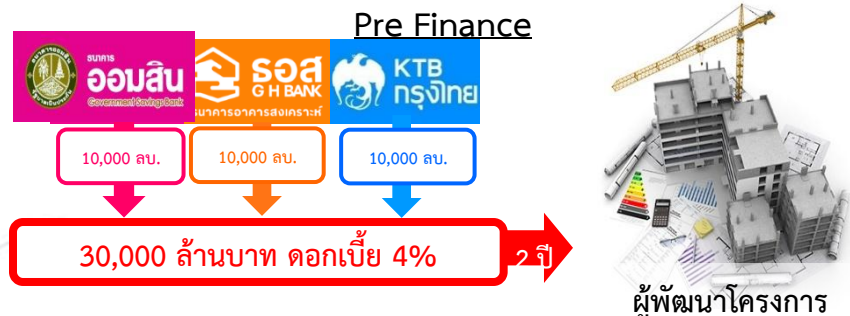
ซ่อมแซม/ต่อเติม
วงเงิน ≤ 5 แสนบาท

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เพิ่มโอกาสให้กลุ่มเป้าหมายมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง
- เพิ่มการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคก่อสร้างและทรัพย์สิน
- เพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจ

การสนับสนุนของภาคเอกชน

- รับภาระค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง รวมทั้งค่าใช้จ่ายส่วนกลางปีแรก
- ส่วนลดพิเศษไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 จากราคาขายสุทธิ



ดอกเบี้ย วงเงิน/ราคา	ปีที่ 1	ปีที่ 2-3	ปีที่ 4-6	ปีที่ 7-30
≤ 7 แสนบาท	ร้อยละ 0	ร้อยละ 2	ร้อยละ 5	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
700,000	3,000	3,000	4,000	4,500
> 7 แสนบาท แต่ ≤ 1.5 ล้านบาท	ปีที่ 1-3 ร้อยละ 3	ปีที่ 4-6 ร้อยละ 5	รายย่อย ¹ DSR= 50%	ส่วสัดการ ² DSR= 80%
1,500,000	7,200	8,600	9,100	8,900

หมายเหตุ: MRR ของ ธอส. = 6.75% และ ธ. ออมสิน = 7.475%

1 ลูกค้าย่อย: ธอส. = MRR-0.75% และ ธ. ออมสิน = MRR-1.475%

2 ลูกค้าส่วสัดการ: ธอส. = MRR-1% และ ธ. ออมสิน = MRR-1.725%