"คลัง"อุ้มบ้านประชารัฐเฟส2ให้ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการ กู้ซื้อบ้าน-คอนโดฯ ดอกเบี้ยต่ำ ไม่เกิน 5 แสนบาท/ราย

นำเสนอเมื่อ : 12 ม.ค. 2559

สมคิดสั่งลุยเพิ่มเฟส 2 "บ้านประชารัฐ" ธอส.ดึงแบงก์ออมสินปล่อยซอฟต์โลน 5 หมื่นล้าน ให้ผู้มีรายได้น้อย ข้าราชการ กู้ซื้อบ้าน-คอนโดฯ ดอกเบี้ยต่ำ ไม่เกิน 5 แสนบาท/ราย ปัดฝุ่น NPA แบงก์รัฐเทกระจาดขาย "พฤกษาฯ-แอล.พี.เอ็น.ฯ" นำร่อง

นายสุรชัย ดนัยตั้งตระกูล ประธานคณะกรรมการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า ล่าสุด ธอส.เพิ่งได้รับนโยบายจากสมคิด จาตุศรีพิทักษ์ รองนายกรัฐมนตรี หัวหน้าทีมเศรษฐกิจรัฐบาล และนายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้ ธอส.เป็นหน่วยงานหลัก ในการเข้าไปช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยที่ยังไม่มีที่อยู่อาศัย เพิ่มเติมจากเฟสแรก ที่ให้ ธอส.ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง 10,000 ล้านบาท บวกกับที่อนุมัติให้เพิ่มอีก 10,000 ล้านบาท ซึ่งอยู่ระหว่างการปล่อยสินเชื่อในปัจจุบันประชารัฐเพื่อผู้มีรายได้น้อย ที่มีรายได้ต่อเดือนต้องไม่เกิน 20,000 บาท ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยไม่เกิน 500,000 บาท ซึ่งถือเป็นของขวัญวันสงกรานต์ให้กับผู้มีรายได้น้อย โดยจะเริ่มเปิดให้ผู้มีรายได้น้อยเข้ามาลงทะเบียนได้ตั้งแต่ เม.ย. 2559 เป็นต้นไป

เบื้องต้นโครงการบ้านประชารัฐจะแบ่งออกเป็น 3 แพ็กเกจใหญ่ เพื่อให้ตรงกับวัตถุประสงค์ของผู้มีรายได้น้อย สวนแรกคือ ในส่วนของสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ โดยรองนายกฯสมคิด และรัฐมนตรีคลัง ได้มอบหมายให้ธนาคารออมสิน เป็นหน่วยงานหลัก ในการเข้ามาปล่อยกู้ให้กับ ธอส.ในครั้งนี้ โดยจะให้ออมสินปล่อยสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ หรือซอฟต์โลนให้ ธอส.วงเงินรวม 50,000 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารออมสินจะคิดจาก ธอส.จะใกล้เคียงกับซอฟต์โลนที่ปล่อยกู้ให้แบงก์พาณิชย์นำไปปล่อยกู้ให้ผู้ประกอบการขนาดกลางและ ขนาดย่อม (เอสเอ็มอี) ที่ 0.1% ซึ่งเบื้องต้น ธอส.อยู่ระหว่างการหารือในรายละเอียดเรื่องนี้กับธนาคารออมสิน อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่ยังไม่ได้สินเชื่อซอฟต์โลนจากออมสิน ธอส.จะสำรองปล่อยสินเชื่อ

ส่วนดังกล่าวไปก่อนที่ 20,000 ล้านบาท เพื่อให้โครงการสามารถเดินไปอย่างรวดเร็วการให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำวงเงิน 50,000 ล้านบาทแก่ผู้มีรายได้น้อยครั้งนี้ ธอส.ตั้งเป้าให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมาย 2 ส่วน

ส่วนแรก คือ ประชาชนทั่วไปกลุ่มผู้มีรายได้น้อย วงเงินสินเชื่อรวม 30,000 ล้านบาท ขณะที่อีก 20,000 ล้านบาท จะนำไปปล่อยให้ข้าราชการชั้นผู้น้อย ครู ทหาร ตำรวจ

ส่วนที่สอง คือ การนำสินทรัพย์รอการขาย (NPA) มาขายให้กับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งจากการสำรวจพบว่าเฉพาะของ ธอส.มี NPA ประเภทบ้าน คอนโดฯ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ธอส.อยู่ในมือราว 3,000-4,000 ยูนิต และธนาคารอยู่ระหว่างการเจรจากับธนาคารรัฐอื่น ๆ เพื่อนำ NPA เข้ามารวมในโครงการบ้านประชารัฐด้วย โดยอยู่ระหว่างเจรจากับธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน ฯลฯ อาจเป็นในรูปการขาย NPA จากธนาคารรัฐแห่งอื่น ๆ มาให้ ธอส. โดยในการซื้อขายอาจจะมีส่วนลดด้วย นอกจากนี้

ยังขยายไปสู่การเจรจา เพื่อนำ NPA ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ที่ผ่านกระบวนการยึดจากลูกค้าที่ประสบปัญหา นำมาขายรวมในโครงการนี้ด้วย

ซึ่งในส่วนการขาย NPA นั้น ขณะนี้ธนาคารอยู่ระหว่างการประเมินว่า NPA ประเภทบ้าน คอนโดฯ ที่จะนำมาขายให้กับผู้มีรายได้น้อยนั้น ควรขายในระดับราคาใด ภายใต้การคำนวณจากราคาต้นทุน หรือจากราคาตลาด ณ ปัจจุบัน แต่สิ่งที่จะให้เพิ่มเติมแก่ผู้ซื้อ NPA คือ จะให้สินเชื่อไม่เกิน 50,000 บาท นอกเหนือจากการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปปรับปรุง NPA ที่อาจจะชำรุดทรุดโทรมบางส่วนด้วย

แพ็กเกจ สุดท้ายคือ การร่วมมือกับผู้ประกอบการ ทำโครงการบ้านประชารัฐ โดยเป็นการร่วมมือกับหน่วยงานเอกชน และหน่วยงานของภาครัฐ เช่น กรมธนารักษ์ กคช. การรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) ฯลฯ เพื่อนำที่ดิน มาพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย และเปิดให้ประชาชนเช่าเบื้องต้น 30 ปี

ล่าสุด มีผู้ประกอบการยื่นความจำนงเข้าร่วมโครงการแล้ว 2 ราย ได้แก่ บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) สำหรับที่ดินที่นำมาพัฒนา กรมธนารักษ์ได้ตกลงให้ที่ดินราชพัสดุแล้วจำนวน 6 แปลง เช่น ที่ราชพัสดุในซอยวัดไผ่ตัน เนื้อที่กว่า 3 ไร่ เป็นต้น

"จากการประเมินเบื้องต้น หากคิดดอกเบี้ยปกติของธนาคาร ที่อยู่ราว 4% ภายใต้บ้านราคา 5 แสนบาท ผู้ซื้อจะมีภาระผ่อนคางวดต่อเดือนราว 3,200 บาท แต่หากภาครัฐชัพพอร์ต ดอกเบี้ยให้เพิ่ม หรือมีซอฟต์โลนจากออมสินมาช่วย จะทำให้ภาระผ่อนในช่วง 3 ปีแรกอยู่ที่เพียงระดับ 1,000 บาทเศษต่อเดือน เพราะดอกเบี้ยจะถูกลงมาก" นายสุรชัยกลาว

ขอหนุนเครดิตภาษีทำบ้านคนจน

นายทองมา วิจิตรพงศ์พันธุ์ ประธานกรรมการบริหารและกรรมการผู้จัดการ บมจ.พฤกษา เรียลเอสเตท กล่าวภาย หลังการประชุมคณะทำงานรวมรัฐ-เอกชน-ประชาชน (ประชารัฐ) ว่า แนวทางที่ภาคเอกชนเสนอ คือ หากสร้างคอนโดมิเนียมบนที่ของราชพัสดุ ราคาคอนโดฯจะอยู่ที่ 6 แสนบาทต่อยูนิต แต่หากใช้ที่ดินของเอกชนจะมีราคาที่ 8 แสนบาทต่อยูนิต ซึ่งผู้ที่จบปริญญาตรีได้รับเงินเดือนตั้งแต่ 12,000 บาทขึ้นไป หรือผู้ประกอบอาชีพอิสระ เช่น ขับแท็กซี่ สามารถซื้อบ้านในโครงการนี้ได้ โดยมีภาระผ่อนชำระเดือนละ 3,000-4,000 บาท สวนทาวน์เฮาส์สามารถทำได้ที่ราคา 1.2-1.5 ล้านบาทต่อยูนิต จากปกติที่ทำขายในเชิงพาณิชย์อยู่ที่ราคา 1.5-2 ล้านบาทต่อยูนิต

"ควรจะเปิดโอกาสให้เอกชนทำได้ทั้งบนที่ดินธนารักษ์ และที่ดินของเอกชนเองก็ได้ ถ้าได้ข้อสรุปเรื่องโมเดลแล้ว น่าจะใช้เวลาอีกราว 6 เดือน ก็จะเห็นเป็นรูปราง" นายทองมากลาว

ส่วนสิ่งที่เอกชนต้องการให้รัฐสนับสนุน คือ เครดิตภาษีเงินได้นิติบุคคล เหมือนกับบ้านบีโอไอในอดีต คือได้รับเครดิตภาษีเมื่อขายบ้านได้ แต่หากขายไม่ได้ก็ไม่ได้เครดิตภาษี โดยยืนยันว่า หากรัฐไม่ส่งเสริมในส่วนนี้ก็คงทำโครงการนี้ลำบาก เพราะเอกชนคงไม่สนใจลงทุน เพราะราคาที่ตั้งไว้ทำแล้วขาดทุนแน่นอน

"คอนเซ็ปต์นี้เอกชนจะต้องทำบ้านให้คนสนใจซื้อ ยกตัวอย่าง เช่น ถ้าทำบ้าน 3 หมื่นยูนิต รัฐก็อาจสูญเสียภาษีคราว ๆ 6,000 ล้านบาท" นายทองมากลาว

อ่านเพิ่มเติมได้ที่ ประชาชาติธุรกิจออนไลน์ วันที่ 12 มกราคม 2559