



# โครงการบ้านประชารัฐ

## ประโยชน์เพื่อเศรษฐกิจ สังคม และการเพิ่มโอกาสแห่งชีวิต

โอกาสแห่งชีวิตสำหรับคนที่ยังไม่มีเคย “บ้าน” จักได้มีรอยยิ้มกันถ้วนหน้าจากโครงการ “บ้านประชารัฐ” ที่รัฐบาลตั้งใจมอบให้ และในการนี้ นายวิสุทธิ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง กล่าวถึงที่มาของโครงการนี้ว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกรอบการดำเนินโครงการ “บ้านประชารัฐ” โดยความร่วมมือของสถาบันการเงินของรัฐ อันได้แก่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ธ.กรุงไทยฯ) ที่จะสนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) สำหรับผู้พัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) สำหรับประชาชนกลุ่มดังกล่าวที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองหรือซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้



- วัตถุประสงค์**
  - เพื่อให้ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อย ครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอน หรืออาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์มาก่อน ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการกู้เพื่อซ่อมแซม และ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ผ่านการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย เงื่อนไขผ่อนปรนจากสถาบันการเงินของรัฐ
  - เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศผ่านการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์
- ประเภทที่อยู่อาศัยภายใต้โครงการบ้านประชารัฐ**  
ที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ในพื้นที่ทั่วประเทศ ทั้งบนที่ดินของตนเอง โครงการของเอกชน หรือโครงการที่สร้างบนที่ดินของรัฐ ซึ่งครอบคลุมที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่ และทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมทั้งทรัพย์สินรอการขายของกรมบังคับคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยด้วย
- ระยะเวลาโครงการฯ**  
ระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ
- กลุ่มเป้าหมาย**  
ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ทั้งผู้มีรายได้ประจำ และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอน หรืออาชีพอิสระที่ไม่เคยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมาก่อน รวมทั้งผู้ที่ต้องการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย
- คุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ**  
ผู้มีรายได้น้อยครอบคลุมทั้งผู้มีรายได้ประจำ ได้แก่ ข้าราชการพลเรือน ทหาร ตำรวจ และบุคลากรทางการศึกษา และผู้ที่มีรายได้ไม่แน่นอนหรืออาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ยกเว้นกรณีการซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ มูลค่ารวมของที่ดินและที่อยู่อาศัยที่เข้าร่วมโครงการฯ ต้องมีมูลค่าไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย โดยให้ ธอส. และธนาคารออมสินทำหน้าที่คัดกรองคุณสมบัติผู้มีสิทธิเข้าร่วมโครงการฯ
- มาตรการสินเชื่อ**
  - สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ธอส. ธนาคารออมสิน และธ.กรุงไทยฯ ร่วมกันจัดวงเงินสินเชื่อประมาณ 30,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 2 ปี เพื่อสนับสนุนสินเชื่อให้แก่เอกชนผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการเคหะแห่งชาติ ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ
  - 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
    - อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนพิเศษสำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้าง ราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อหน่วย และวงเงินสินเชื่อเพื่อซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย วงเงินไม่เกิน 5 ล้านบาทต่อหน่วย
    - อัตราดอกเบี้ยผ่อนปรนสำหรับกรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาสูงกว่า 7 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย
- การสนับสนุนของภาคเอกชน**  
เอกชนผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมพัฒนาโครงการฯ ต้องรับภาระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 2 ของราคาที่อยู่อาศัย และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองร้อยละ 1 ของมูลค่าจำนองเป็นระยะเวลา 2 ปี และรับภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีที่ 1 รวมทั้งให้ส่วนลดพิเศษไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 จากราคาขายสุทธิหลังหักส่วนลดปกติด้วย

กระทรวงการคลังคาดว่า โครงการบ้านประชารัฐจะก่อให้เกิดประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยการเพิ่มโอกาสให้ประชาชนทั่วไป โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อยสามารถมีที่อยู่อาศัยหลังแรกเป็นของตนเอง อีกทั้งยังช่วยเพิ่มกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยตรง เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีความเชื่อมโยงกับธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก นอกจากนี้ยังเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจ



### เสาหลักทางการคลังและเศรษฐกิจ เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน

กลุ่มสารนิเทศการคลัง สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง