

กคช.ปลุกลงทุนบ้านเช่า2หมื่นหน่วย ทบทวนPPP-แตกบริษัทลูก-ลดค่าเช่าจุ่มรายย่อย

โค้งสุดท้ายปีงบประมาณ 2564 การเคหะแห่งชาติสรุปผลงาน 7 ด้าน คว่าคะแนน ITA-คะแนนธรรมาภิบาลและความโปร่งใสอันดับ 1 ของกระทรวง พม. ลดค่าเช่าจุ่มรายย่อยในโครงการเคหะชุมชน ไฮไลต์เดินหน้าโครงการบ้านเช่าพร้อมอาชีพ “เคหะสุขประชา” กับโครงการบ้านวัยเกษียณ “โครงการสุขเกษม” ขอบททวนโมเดลชักชวนเอกชนร่วมลงทุนรูปแบบ PPP ใหม่ ปี 2565 ลุยสร้างบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อยเพิ่ม 20,000 หน่วย พร้อมแตกบริษัทลูกรองรับภารกิจหลังยุคโควิด

นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ (กคช.) เปิดเผยว่า หลังจากเข้ารับตำแหน่งเมื่อวันที่ 22 ก.ค. 2563 ได้ขับเคลื่อนภารกิจสำคัญในการบริหารจัดการ กคช. ซึ่งอยู่ภายใต้สถานการณ์โควิดที่มีผลกระทบต่อการทำงานอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา มีผลงานอย่างน้อย 7 ด้านด้วยกัน

คว่าอันดับ 1 ITA กระทรวง พม.

ผลงานเรื่องแรก การสร้างธรรมาภิบาลและความโปร่งใสในการทำงาน หรือ ITA ในปี 2563 มีการปรับโครงสร้างองค์กร ปรับปรุงระเบียบและข้อบังคับ ตลอดจนช่องทางในการร้องเรียนเพื่อเสริมสร้างการบริหารจัดการ ที่มีธรรมาภิบาลและความโปร่งใส ให้ประชาชนเข้าถึงช่องทางร้องเรียนการทำงานที่บกพร่องของ กคช. เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หน่วยงาน และบุคลากรของ กคช.

ล่าสุด กคช.ได้รับคะแนน ITA หรือคะแนนการประเมินคุณธรรมและความโปร่งใสในปี 2564 อยู่ที่ 97.93 คะแนน เพิ่มขึ้น 11.97 คะแนนจากปี 2563 ที่มี 85.96 คะแนน ถือว่าเป็นอันดับ 1 ของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) อันดับ 8 ของรัฐวิสาหกิจทั้งหมด 51 หน่วยงาน ขยับขึ้นจากปีที่แล้วที่อยู่อันดับ 32 และได้รับระดับผลการประเมิน AA ในระดับประเทศ

ลดค่าเช่ารายย่อย-ลดค่าครองชีพ

2.การเพิ่มรายได้ให้กับองค์กร และลดภาระให้กับประชาชนไปพร้อม ๆ กัน ผ่านนโยบายรับคืนอาคารเช่าจากภาคเอกชนมาบริหารจัดการเอง ที่ผ่านมาปล่อยเช่าพื้นที่ 60 สัญญา จำนวน 32,567 หน่วย สามารถทำสัญญาได้ 51 สัญญา รวม 28,393 หน่วย เริ่มทำสัญญากับผู้เช่าโดยตรงตั้งแต่ 1 เม.ย.-31 ส.ค. 2564

ปรากฏว่ามีผู้เช่าลงทะเบียน 5,751 หน่วย ทำสัญญาเช่าตรงกับ กคช. 3,825 หน่วย คาดว่า ณ 31 ธันวาคม 2564 มีผู้มาทำสัญญาเช่ารายย่อย 22,919 หน่วย โดยมีมาตรการบรรเทาผลกระทบโควิดด้วยการลดค่าเช่าให้ผู้เช่ารายย่อยกรณีค่าเช่าเกิน 999 บาท/เดือน ให้คิดค่าเช่าสูงสุด 999 บาท

กรณีค่าเช่าต่ำกว่า 999 บาท/เดือน มีการลดค่าเช่าให้ 50% เป็นเวลา 5 เดือน (ส.ค.-ธ.ค. 2564) ช่วยผู้เช่ารายย่อย 68,757 คน และลดค่าครองชีพประชาชน 47 ล้านบาท

ตั้งบริษัทลูกรับมือหลังโควิด

3.การแก้ไขปัญหาบริษัทลูก “CEMCO-บริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชน จำกัด”

ซึ่งตั้งเมื่อปี 2537 โดย กคช.ถือหุ้น 49% เข้ามาบริหารจัดการนิติบุคคลบ้านและอาคารชุดในเครือ กคช. มีผลดำเนินงานขาดทุนสะสมมาโดยตลอด มีกำไรเป็นครั้งแรกในปี 2563 จำนวน 3.54 ล้านบาท คาดว่าปีประมาณ 2564 มีกำไรมากขึ้น และสามารถล้างขาดทุนสะสมได้หมด

อัปเดต ณ 17 ส.ค. 2564 รับงานบริหาร 67 โครงการ 57,943 หน่วย ในจำนวนนี้ได้งานบริหารจาก กคช. 26 โครงการ 31,141 หน่วย ล่าสุดตั้งบริษัทเพิ่ม “CSS-บริษัท รักษาความปลอดภัยและบริการ เชมโก้ จำกัด” เมื่อ 14 ส.ค. 2564

เดินหน้า “บ้านเช่าพร้อมอาชีพ”

4.การแก้ไขปัญหาห้องเช่า 999 บาท/เดือน ก่อนหน้านี้นายกรัฐมนตรีได้รับการร้องเรียนว่าไม่ใช่ผู้มีรายได้น้อยที่ได้โอกาสเข้าไปอยู่จริง เราก็ตได้เข้าไปแก้ไขให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสเข้าถึงที่อยู่อาศัยเร่งจัดห้องเช่า 999 บาท/เดือน จำนวน 10,000 หน่วย เพื่อให้ประชาชนเข้ามาพักอาศัยได้

5.กคช.ต้องรับสภาพทรัพย์สินไม่ก่อให้เกิดรายได้ หรือ sank cost จำนวนมาก จากโครงการบ้านเอื้ออาทร โดยพัฒนาใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ 1.บ้านเช่าพร้อมอาชีพ หรือโครงการเคหะสุขประชา 2.บ้านผู้เกษียณอายุหรือโครงการสุขเกษม

สำหรับ “โครงการเคหะสุขประชา” เป็นแนวคิดจากนายกรัฐมนตรี (พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา) ที่มองว่าในอนาคตหลังจากสถานการณ์โควิดคลี่คลาย เราต้องเผชิญวิกฤตเศรษฐกิจ ประชาชนตกงาน

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี

วันที่: พุธที่ 9 - อาทิตย์ 12 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5391

หน้า: 6(กลาง), 7

Col.Inch: 152.31

Ad Value: 205,618.50

PRValue (x3): 616,855.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: กคช.ปลุกลงทุนบ้านเช่า2หมื่นหน่วย

หรือถูกขับไล่ออกจากที่พักอาศัยเดิม สิ่งที่ต้องการเคหะรับนโยบายมาจึงพัฒนาเป็นโครงการเคหะสุขประชา ตั้งเป้าสร้างปีละ 20,000 หน่วย รวม 100,000 หน่วย ภายใน 5 ปี

ตามแผนแม่บทที่อยู่อาศัยต้องสร้างบ้านอีก 2.7 ล้านหน่วย รองรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย 5.87 ล้านครัวเรือน โดยมีโครงการนำร่องที่คลองกรุงและร่มเกล้า 572 หน่วย การก่อสร้างมีความคืบหน้าพอสมควรและได้มีการจองสิทธิกันเรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ อยู่ระหว่างศึกษาความเป็นไปได้ทำโครงการ 13 พื้นที่ โดยการเคหะฯ ดำเนินการเอง 3,948 หน่วย กำหนดแผนการศึกษาความเป็นไปได้โครงการ 8 พื้นที่ ผ่านวิธีร่วมลงทุนกับภาคเอกชน (JO-Joint Operation) 1,926 หน่วยเนื่องจากเป็นบ้านเช่าพร้อมอาชีพ เป็นแผนดำเนินการในปีงบประมาณ 2565 ในรูปแบบชักรวน เอกชนร่วมดำเนินการ หรือ PPP

รื้อแผนลงทุน-ทบทวน PPP

นายทวีพงษ์กล่าวถึงการประมูลโครงการในรูปแบบ PPP ด้วยว่า กคช.มีการนำแผนลงทุนโครงการทั้งหมดกลับมาทบทวนใหม่อีกครั้งหนึ่งในส่วนที่เป็น PPP นั้น กคช. มีภารกิจหลักเป็นหน่วยงานสร้างบ้านให้กับผู้มีรายได้น้อย เพราะฉะนั้น เอกชนที่สนใจมาลงทุนต้องเป็นเอกชนที่มีจิตใจอยากทำงานให้กับประชาชนด้วย ซึ่งก็มีอยู่หลายราย

สำหรับมาตรการที่จะดึงดูดให้เอกชนเข้ามาลงทุนในโครงการ กคช.มากขึ้น มองว่ามีความสัมพันธ์กันระหว่างจำนวนหน่วยที่เอกชนเป็นผู้เข้ามารับผิดชอบดำเนินการกับจำนวนพื้นที่ที่สามารถบริหารจัดการเพื่อสร้างผลตอบแทนการลงทุนได้

ถกนารักษ์ใช้โรงเรียน 2 หมื่นแห่ง
ขณะเดียวกัน การเคหะฯมีความจำเป็น

ต้องขอใช้ที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยรองรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง โดยทำ MOU กับหน่วยงานรัฐ ได้แก่ 1.สำนักนายกรัฐมนตรี โดยสำนักงานพระพุทธศาสนาฯ 2.สำนักงานตำรวจแห่งชาติ 3.กระทรวงกลาโหม

4.กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ 5.กระทรวงคมนาคม โดยการรถไฟแห่งประเทศไทย (ร.ฟ.ท.) และการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (รฟม.) 6.กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ และ 7.กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) โดยกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ

“กรมธนารักษ์มีที่ดินราชพัสดุอยู่ในหัวเมืองค่อนข้างมาก โดยเฉพาะโรงเรียน 20,000 แห่ง ปัจจุบันนี้ได้ถูกปิดกิจการทำให้เป็นภาระของกรมธนารักษ์ ส่วนใหญ่ทำเลอยู่ใจกลางเมือง ถ้าเราสามารถเช่าพื้นที่นี้ได้ในราคาถูกราก็สามารถสร้างโครงการเคหะสุขประชาครบ 77 จังหวัดได้”

นอกจากนี้ ได้เตรียมจัดตั้งบริษัทลูกอีกแห่งเพื่อจัดประโยชน์ในรูปแบบเศรษฐกิจสุขประชาพร้อมบริหารชุมชนความคืบหน้าอยู่ระหว่างเสนอสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.)

6.บ้านผู้เกษียณอายุหรือโครงการสุขเกษม เนื่องจากนายกรัฐมนตรีมีความเป็นห่วงข้าราชการชั้นผู้น้อยที่เข้าสู่วัยเกษียณ และไม่มีที่อยู่อาศัยรองรับ ซึ่งได้มีมติคณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติเมื่อวันที่ 3 ส.ค. 2564 เห็นชอบให้ กคช. ทำโครงการนำร่องในพื้นที่ Sank cost ขอยที่ดินไทย จ.สมุทรปราการ เนื้อที่รวมทั้งหมด 126.5 ไร่ แบ่งพัฒนา 4 ระยะรวม 4,089 หน่วย ค่าเช่า 2,500-3,000 บาท/เดือน

จัดไฟแนนซ์ผู้มีรายได้น้อย

และ 7.มาตรการช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบโควิดในด้านการเงินมี 3 ประเภท ได้แก่ ประเภทที่ 1 “ลูกค้ำใหม่” คิดดอกเบี้ยเช่าซื้อ 0% 2.ลดราคาขายพิเศษ (shock price) บ้านเอื้ออาทร 56 โครงการ หน่วยละ 2.5-5.2 แสนบาท 3.บ้านเช่าราคาพิเศษ 999-1,200 บาท/เดือน จำนวน 84 โครงการ

ประเภทที่ 2 “ลูกค้ำเช่าซื้อปัจจุบัน” ลดดอกเบี้ยเหลือ 6.50% ทุกประเภท สัญญา พร้อมปรับโครงสร้างหนี้โดยมีลูกค้ำเข้าร่วมมาตรการ 15,865 ราย ลงทะเบียนเข้าร่วม 8,224 ราย และทำสัญญาแล้ว 6,574 ราย ช่วยลดภาระหนี้ 92.39 ล้านบาท

การให้ส่วนลดค่าเช่าซื้อ 1,000 บาทเพียงครั้งเดียวแก่ลูกค้ำเช่าซื้อที่มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกิน 6.50% และทำสัญญาเช่าซื้อก่อน 1 พ.ค. 2564 ส่วนลูกค้ำที่ถูกซื้อคืนจากสถาบันการเงินได้รับส่วนลดค่าเสียหายตามสัญญา 50% และเข้าร่วมมาตรการปรับโครงสร้างหนี้เช่าซื้อกับการเคหะฯปัจจุบันมีลูกค้ำเข้าร่วม 334 ราย

ประเภทที่ 3 “ลูกค้ำเช่าและจัดประโยชน์” อยู่ระหว่างจัดโปรโมชั่น 5 เดือน (1 ส.ค.-31 ธ.ค. 2564) แบ่งเป็นลูกค้ำเช่ารายย่อยที่มีสัญญาเช่า 999 บาท/เดือนขึ้นไป ปรับลดเหลือ 999 บาท/เดือน หากค่าเช่าต่ำกว่า 999 บาท/เดือนปรับลด 50%, ลูกค้ำเช่าจัดประโยชน์ในโครงการการเคหะฯลดค่าเช่า 2 เดือน 30-50% ทั้งกลุ่มสัญญาแพจจันค่าและลานตลาด กลุ่มสัญญาผู้ประกอบการรายใหญ่ (พลาซ่า) และกลุ่มสัญญาเช่าที่ดินเพื่อสาธารณูปการ

เล็งออกพันธบัตร 3-4 พันล้าน

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีพเพอร์ตี

วันที่: พฤหัสบดี 9 - อาทิตย์ 12 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5391

หน้า: 6(กลาง), 7

Col.Inch: 152.31 Ad Value: 205,618.50

PRValue (x3): 616,855.50

คลิป: สี่สี่

หัวข้อข่าว: กคช.ปลุกลงทุนบ้านเช่า2หมื่นหน่วย

นายทวีพงษ์กล่าวตอนท้ายด้วยว่า ปัจจุบัน กคช.มีสินค้าที่อยู่อาศัยที่ขายแบบโอนกรรมสิทธิ์ 14,000-16,000 หน่วยที่ยังเป็นสินค้าคงเหลือ มีการจัดโปรโมชั่นลดอัตราดอกเบี้ย ลดค่าจอง ลดราคาสำหรับอาคารเก่าเพื่อสร้างแรงจูงใจในการซื้อ เนื่องจากผลกระทบสถานการณ์โควิด จำนวนผู้ที่เข้ามาจองบ้านก็น้อยลง จึงต้องกระตุ้นกำลังซื้อช่วยเหลืออีกทางหนึ่ง

ขณะเดียวกัน เนื่องจากงบประมาณจัดสรรมีจำกัด กคช.ใช้วิธีออกพันธบัตรหรือบอนด์เพื่อระดมเงินลงทุนโครงการ ตอนนี้มี sustainability bond วงเงิน 2,100 ล้านบาท

ในอนาคตหลังได้รับอนุมัติให้ดำเนินโครงการเคหะสุขประชา 13 โครงการรวม 6,000 หน่วย มองว่าอาจมีความต้องการออกพันธบัตรเพื่อกู้เงินเพิ่ม 3,000-4,000 ล้านบาท เพื่อนำมาขับเคลื่อนเคหะสุขประชาหรือโครงการบ้านเช่าพร้อมอาชีพต่อไป

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ดี

วันที่: พฤหัสบดี 9 - อาทิตย์ 12 กันยายน 2564

ปีที่: 44

ฉบับที่: 5391

หน้า: 6(กลาง), 7

Col.Inch: 152.31 Ad Value: 205,618.50

PRValue (x3): 616,855.50

คลิป: สี่สี่

หัวข้อข่าว: กคช.ปลุกลงทุนบ้านเช่า2หมื่นหน่วย



บ้านเช่าพร้อมอาชีพ - พลเอกประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี มอบนโยบายให้การเคหะแห่งชาติปรับโฉมโครงการทำงานโดยหันมาเน้นสร้างบ้านเช่าสำหรับผู้มีรายได้น้อย และข้าราชการชั้นผู้น้อยปีละ 20,000 หน่วย