



โครงการบ้านรกรักษ์ประชาชน

ช่วยให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์
ในที่อยู่อาศัยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2559 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบโครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุในชื่อ **“โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ”** ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยใช้กรอบการดำเนินโครงการในหลักการเดียวกับโครงการบ้านประชารัฐที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบแล้ว โดยให้สถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และธนาคารออมสิน สนับสนุนสินเชื่อเงื่อนไขผ่อนปรนพิเศษ แบ่งเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) วงเงินรวม 4,000 ล้านบาท สำหรับผู้ประกอบการลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อให้เช่าระยะสั้นและระยะยาว และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance) วงเงินรวม 5,000 ล้านบาท สำหรับเจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อนรายละไม่เกิน 1 ล้านบาท รวมถึงการซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัยบนพื้นที่ดินราชพัสดุ รายละไม่เกิน 5 แสนบาท โดยภาคเอกชนเป็นผู้รับภาระจ่ายค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าอาคารชุดพักอาศัย ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าที่ดินราชพัสดุ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

โครงการดังกล่าวสนับสนุนให้เอกชนเข้าร่วมลงทุนก่อสร้างที่อยู่อาศัย เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชน โดยรัฐกำหนดเงื่อนไขผ่อนปรนพิเศษ และให้สิทธิต่างๆ เช่น การผ่อนปรนอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

ทั้งนี้ ในการดำเนินงานโครงการระยะแรก กรมธนารักษ์จะนำที่ดินราชพัสดุที่มีศักยภาพทั้งในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัดมาให้เอกชนที่สนใจเข้าร่วมเสนอรูปแบบโครงการ การบริหารโครงการ และมูลค่าโครงการ โดยจะมีกรรมการคัดเลือกบริษัทที่เสนอเงื่อนไขที่ดีที่สุด หลังจากนั้นจะต้องมีการทำ EIA และใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 1 ปีครึ่ง - 2 ปี

การดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐดังกล่าว จะช่วยให้เจ้าหน้าที่ของรัฐได้มีที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวและช่วยให้เจ้าหน้าที่ของรัฐและประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมาก่อน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองบนที่ดินราชพัสดุ ซึ่งจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดสรรทรัพยากรในระบบเศรษฐกิจจากที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าที่ดินราชพัสดุด้วย

เยาวนี ศรีสาคร
บรรณาธิการบริหารวารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์