

ข่าวสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการสังหาริมทรัพย์ภาครัฐ

จากใจ ธอส. บ้านล้านหลัง ฮิตล้นเปิดทั่วประเทศ 2 (27 December 2018)

เปิดตัวแรงพอดูกับโครงการบ้านล้านหลังของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ประชาชนมาเข้าคิวตั้งแต่กลางดึกวันที่ 22 ธันวาคม เพื่อจองสิทธิสินเชื่อเมื่อวันที่ 23 ธันวาคมที่ผ่านมา ด้วยดอกเบี้ยคงที่ 3% นาน 5 ปีแรก ผ่อน 3,800 บาท/เดือน จูงใจให้คนอยากมีบ้านจองสิทธิถึง 1.27 แสนคน วงเงิน 1.27 แสนล้านบาท เกินกว่าเป้าหมาย 5 หมื่นล้านบาทที่ตั้งไว้เกือบ 2 เท่าตัว

นายจักรชัย คีรีไล กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) กล่าวว่า จากนโยบายรัฐบาลที่ต้องการช่วยเหลือให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง มุ่งเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย กลุ่มคนวัยทำงานหรือผู้ที่กำลังเริ่มต้นสร้างครอบครัว รวมถึงกลุ่มผู้สูงอายุ โดยคณะรัฐมนตรี (ครม.) มีมติเห็นชอบเมื่อ 20 พฤศจิกายน 2561 ให้ดำเนินโครงการบ้านล้านหลังมีกรอบวงเงินรวม 6 หมื่นล้านบาท

แบ่งเป็นปล่อยกู้สำหรับประชาชนทั่วไป 5 หมื่นล้านบาท สำหรับซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ให้กู้เพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัย และซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ผ่อนชำระได้นานสูงสุด 40 ปี สินเชื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย วงเงิน 1 หมื่นล้านบาท ให้กู้สำหรับผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำเงินไปก่อสร้างที่อยู่อาศัยราคาขาย ไม่เกิน 1 ล้านบาทต่อหน่วย

ในส่วนของประชาชนแบ่งเป็น 2 กรณี คือ รายได้ไม่เกิน 25,000 บาท/คน/เดือน มีกรอบวงเงิน 2 หมื่นล้านบาท อัตราดอกเบี้ยปี 1-ปีที่ 5 คงที่ 3.00% ต่อปี ส่วนกรณีรายได้เกิน 25,000 บาท/คน/เดือน กรอบวงเงิน 3 หมื่นล้านบาท อัตราดอกเบี้ยปี 1-ปีที่ 3 คงที่ 3.00% ต่อปี

ทั้ง 2 กรณีในช่วงอัตราดอกเบี้ยคงที่ผ่อนเพียงเดือนละ 3,800 บาท

ยอดจองสิทธิสินเชื่อทั่วประเทศรวมกันที่ 1.27 แสนล้านบาท แบ่งเป็น ยอดจองสิทธิสินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 25,000 บาท/เดือน จำนวน 1.13 แสนล้านบาท และยอดจองสิทธิสินเชื่อสำหรับผู้มีรายได้น้อยเกิน 25,000 บาท/เดือน จำนวน 1.4 หมื่นล้านบาท พบว่ามีการจองสิทธิเพื่อซื้อทรัพย์สินในเว็บไซต์ www.ghbmillionhome.com กว่า 6,000 รายการ ซึ่งทั้งหมดเป็นที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อ-ขายไม่เกิน 1 ล้านบาท ที่พร้อมให้ผู้ซื้อเข้าอยู่อาศัยได้ภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

ทั้งนี้ ผู้จองสิทธิจะได้รับ SMS ระบุรหัสการจองที่ต้องนำตรวจสอบวันยื่นกู้ได้ที่ www.ghbank.co.th ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2561 มีกำหนดให้ผู้จองสิทธิสินเชื่อในกลุ่ม 59,000 ล้านบาทแรก ยื่นคำขอกู้กับธนาคารได้ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2562-29 มีนาคม 2562 และผู้จองสิทธิส่วนที่เหลือกำหนดให้ยื่นคำขอกู้ได้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562-28 มิถุนายน 2562

นายจักรชัยกล่าวอีกว่า ผลจากการจองสิทธิดังกล่าวทำให้เห็นว่ากลุ่มผู้มีรายได้น้อยไม่เกิน 25,000 บาทต่อเดือนสนใจเข้ามากู้เงินเพื่อซื้อบ้านสูงมาก ส่วนกลุ่มคนในวัยทำงานและผู้สูงอายุประเมินว่าอยู่ในกลุ่มรายได้เกิน 25,000 บาทต่อเดือน สนใจกุน้อยกว่า ในการปล่อยกู้ธนาคารใช้วิธีในการแบ่งรายได้ ดังนั้น มั่นใจว่ากลุ่มเป้าหมายวางไว้ 3 กลุ่ม ได้รับสินเชื่อกระจายกันไปตามกรอบรายได้

ในการพิจารณาสินเชื่อโครงการนี้ธนาคารผ่อนปรนเงื่อนไขเพื่อช่วยเหลือให้คนมีบ้าน เช่น ขยับอัตราส่วนรายจ่ายในการชำระหนี้ต่อรายได้ต่อเดือน (DSR) ให้เพิ่มขึ้นเป็น 1 ใน 2 หรือ 50% จากเดิมกำหนดไว้ 1 ใน 3 ทำให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถซื้อบ้านในราคาสูงขึ้น และเงินงวดจ่ายต่อเดือนน้อยลง ซึ่งคนเงินเดือน 1 หมื่นบาทต้นๆ สามารถยื่นกู้ถึง 1 ล้านบาท จากเดิมต้องมีเงินเดือนไม่ต่ำกว่า 1.8 หมื่นบาท

นอกจากนี้ ใช้วิธีการวิเคราะห์สินเชื่อด้วยประวัติจ่ายค่าเช่าบ้าน โดยสามารถนำหลักฐานการจ่ายค่าเช่าแต่ละเดือนมายื่นเพื่อขอสินเชื่อได้ ส่วนในเรื่องเครดิตบูโรต้องดูว่ามีปัญหาติดแบล็กลิสต์อย่างไร เช่น เคยมีปัญหาเมื่อ 5 ปีก่อน ล่าสุดสถานการณ์ผ่อนปกติ น่าจะกู้ผ่านได้ ถ้าเป็นธนาคารพาณิชย์ถ้าติดแบล็กลิสต์ 5 ปีไม่สามารถกู้เงินได้

ส่วนในกลุ่มอาชีพอิสระหากเอกสารแสดงรายได้เพื่อคำนวณความสามารถในการกู้ไม่เพียงพอต่อเงินงวดผ่อนชำระรายเดือน ให้นำหลักฐานการชำระค่าเช่า หรือผ่อนชำระเงินดาวน์ไม่น้อยกว่า 12 เดือน มาประกอบการพิจารณา

นายจักรชัยยอมรับว่า ยอดเข้ามาจองสิทธิ 1.27 แสนรายเกินกว่าเป้าหมายตั้งไว้ คาดว่าจะมีการยื่นกู้จริงประมาณ 1 แสนราย ส่วนจะผ่านเท่าใดนั้นคงต้องรอดผลการยื่นสินเชื่อก่อน ซึ่ง รอส.ใช้เวลาในการพิจารณาสินเชื่อต่อรายประมาณ 10-15 วัน และคาดว่าจะสามารถพิจารณาสินเชื่อหมดวงเงิน 5 หมื่นล้านบาทภายใน 2-3 เดือน หรือประมาณเดือนมีนาคม 2562 น่าจะจบได้ทั้งหมดในรอบแรก

นายจักรชัยกล่าวว่า ถ้ายังมีความต้องการสินเชื่อเพิ่มมี 2 ทางเลือก คือ เสนอสินเชื่อปกติของธนาคารให้ แต่ดอกเบี้ยคงจะไม่ได้ 3% นาน 5 ปี อีกทางเลือกคือเสนอไปยังรัฐบาลให้ขยายวงเงินเพิ่มเติม เพราะรัฐบาลต้องชดเชยดอกเบี้ยให้ธนาคารรอบแรก 5 หมื่นล้านบาท ต้องขอ ครม. ในการชดเชยดอกเบี้ยประมาณ 3,800 ล้านบาท

ทั้งนี้ นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง สั่งการมายัง รอส.ให้ช่วยดูแลประชาชนเข้ามาจองสิทธิสินเชื่อบ้านล้านหลัง หลังจากนั้น รอส.จะติดตามว่าในการยื่นกูร์อบแรก ประชาชนมีความพร้อมทางการเงินแค่ไหน ถ้าประชาชนยังต้องการสินเชื่อและมีความพร้อมในการกู้เงิน รอส.พร้อมขยายสินเชื่อให้

ถ้าบางรายที่มีปัญหา อาจมีประวัติทาง การเงินไม่ดี เอกสารไม่พร้อม รอส.เสนอให้เข้าโรงเรียนการเงิน เพื่อทำประวัติการกู้ใหม่ หากออมเงินสม่ำเสมอไม่น้อยกว่าเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะเวลากว่า 9 เดือน สามารถใช้เป็นหลักฐานที่มาของรายได้มากขึ้นได้

นายจักรชัยบอกว่า คงต้องขอเวลา 1-2 เดือน เพื่อประเมินการกูร์อบแรกเป็นอย่างไร ก่อนที่จะเห็นภาพว่าจะดำเนินการรอบ 2 อย่างไร เพราะตอนนี้ยังเพียงแคเปิดร้านมีคนต่อแถวที่จะเข้าร้าน ยังไม่รู้ว่าคนจะเข้ามาสั่งอาหารอย่างไร จึงทำให้ยังไม่คิดว่าจะขยายร้านอย่างไร

นายจักรชัยกล่าวว่า ไม่กังวลว่าโครงการนี้จะเป็นการกู้เพื่อซื้อบ้านและไปปล่อยเช่าต่อ เพราะเงินงวด 3,800 บาทต่อเดือน สำหรับบ้าน 1 ล้านบาท ถ้าไปปล่อยเช่าคงไม่ได้กำไร และคนที่ไม่มีเงินก็ยังไม่มาซื้อสินทรัพย์ในราคา 1 ล้านบาท เท่าที่ดูประชาชนมาต่อคิวจองสิทธิ 1 บัตรประชาชนต่อ 1 ยูนิท เป็นกลุ่มคนที่อยากได้บ้านเพื่อไปพักอาศัยจริงๆ

ถามว่า โครงการออกมาในช่วงก่อนการเลือกตั้งไม่นาน จะเกี่ยวข้องกันหรือไม่ นายจักรชัยกล่าวว่า โครงการนี้คิดมานานตั้งแต่กลางปีที่ผ่านมา แต่เพิ่งสรุปเสนอ ครม.ไปเมื่อปลายเดือนพฤศจิกายนที่ผ่านมา

จึงเป็นเรื่องบังเอิญที่มาดำเนินโครงการช่วงใกล้เลือกตั้ง

"ยืนยันว่าโครงการนี้ไม่เกี่ยวข้องกับการหาเสียงเลือกตั้ง" นายจักรชัยกล่าว

ที่มา : หนังสือพิมพ์มติชน

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลสิทธิประโยชน์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บบอร์ดกรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณเวทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)