

การอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัย เพื่อผู้มีรายได้น้อยโดยภาครัฐ : กรณีศึกษาโครงการบ้านประชารัฐ และโครงการบ้านล้านหลัง¹

บุษรา โฟวาทอง ²

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Bussara.S@chula.ac.th, sara_sripanich@yahoo.com

Received 2022-02-22; Revised 2022-04-09; Accepted 2022-04-11

บทคัดย่อ

บทความนี้มุ่งศึกษาผลกระทบและการอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง ใช้วิธีรวบรวมข้อมูลและวิเคราะห์จากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ผลการศึกษาพบว่า กลไกอุดหนุนมี 4 องค์ประกอบคือ นโยบายรัฐ สถาบันการเงินรัฐ หน่วยงานสนับสนุน และผู้รับประโยชน์ตามเงื่อนไข รัฐมีการอุดหนุนทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานผ่านสถาบันการเงิน คือ ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงแหล่งเงินกู้อัตราดอกเบี้ยต่ำในช่วงแรกและให้ผ่อนระยะยาว และมีหน่วยงานภาครัฐและเอกชนผลิตที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.2-1.5 ล้านบาท ภาคเอกชนยังได้รับเงินกู้และลดหย่อนภาษี 3 ปี ในโครงการบ้านล้านหลัง จากสมมติฐานพบว่า จะทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีบ้านเพิ่มขึ้นประมาณ 85,000 หน่วย ซึ่งยังไม่เพียงพอกับจำนวนผู้มีรายได้น้อยที่มีอยู่มาก ทั้งนี้ เงื่อนไขให้สินเชื่ออาจทำให้เกิดความเสี่ยงผิดนัดชำระหนี้เมื่อดอกเบี้ยปรับขึ้นและการผ่อนระยะยาวอาจส่งผลกระทบต่อภาระหนี้ในอนาคต ผลการศึกษานำไปเป็นข้อมูลวางแผนระบบอุดหนุนที่อยู่อาศัยของรัฐ รวมถึงการส่งเสริมให้ออมก่อนการซื้อบ้านต่อไป

คำสำคัญ : การอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัย ผู้มีรายได้น้อย โครงการบ้านประชารัฐ โครงการบ้านล้านหลัง

¹ บทความนี้เป็นส่วนหนึ่งของรายงานวิจัยเรื่อง การอุดหนุนโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยภาครัฐช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจไทยระหว่าง พ.ศ. 2540-2563 (Subsidization on Low-income Housing Projects by the Royal Thai Government after the Thai Economic Crisis during 1997-2019) โดย บุษรา โฟวาทอง ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

² ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.

Housing Finance Subsidy for Low-income Group by the Government: Case Studies of Baan Pracharat Project and Baan Laan Lung Project

Bussara Povatong³

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Bussara.S@chula.ac.th, sara_sripanich@yahoo.com

Abstract

This research aims to explore the concept and mechanism of housing finance subsidization delivered by the Thai government. The Baan Pracharat project and Baan Laan Lung project are case studies. Data collection was conducted from relevant document. The findings found that the subsidized mechanism comprised of 4 elements: government policy, state financial institutions, supporting agencies, and beneficiary groups. The government subsidizes the housing projects both demand and supply sides. The low-income group are supported to get housing loans with low-interest rate in 1-5 years, and the term loan is expanded to 40 years maximum. In addition, the state agencies and private developers are encouraged to provide houses at the price of 1.2-1.5 million bahts through lending incentives and tax deduction, especially for the Baan Laan Lung project. From the research assumption, it was found that both cases can provide affordable houses around 85,000 units, but it is still inadequate for low-income groups. Nevertheless, the credit risk will be happened when the market-interest rate increase, and the long-term debt can also lead to default in the future. The results of study will be applied for subsidized housing projects in the government housing plan, and for promoting the contract savings method for borrowers.

Keywords: Housing Finance Subsidy, Low-Income Group, Baan Pracharat Project, Baan Laan Lung Project.

³ Assistant Professor, Ph.D.

บทนำ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่พอเพียงสำหรับทุกคนเป็นหนึ่งในนโยบายสำคัญของประเทศ อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ราคาสูงเมื่อเทียบกับรายได้ครัวเรือน ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในราคาตลาดได้ ดังนั้น รัฐจึงต้องมีกลไกการอุดหนุนเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสเป็นเจ้าของบ้านที่มีคุณภาพและเหมาะสมกับรายได้ครัวเรือน สำหรับประเทศไทย รัฐบาลมีนโยบายพัฒนาที่อยู่อาศัยรวมถึงใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องมือกระตุ้นการสร้างงานและรายได้ให้ระบบเศรษฐกิจ โดยเฉพาะช่วงหลังวิกฤตเศรษฐกิจ พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ประกอบกับการกำหนดยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579) ภายใต้วิสัยทัศน์ “คนไทยทุกคนมีที่อยู่อาศัยถ้วนทั่วและมีคุณภาพชีวิตที่ดีในปี พ.ศ. 2579” มีเป้าหมายให้ 5.78 ล้านครัวเรือน เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อย 3.5295 ล้านครัวเรือน (กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์, 2560) ตัวอย่างโครงการรัฐที่มีการอุดหนุนด้านการเงิน เช่น โครงการบ้านประชารัฐ โครงการบ้านล้านหลัง

“โครงการบ้านประชารัฐ” เสนอโดยกระทรวงการคลัง เพื่อสนับสนุนประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย และข้าราชการรวมถึงผู้ประกอบการอาชีพอิสระที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยให้สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาที่เหมาะสมกับศักยภาพ ไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ซึ่งประชาชนสามารถกู้ได้หลากหลาย ทั้งเป็นบ้านที่สร้างบนที่ดินของตนเอง โครงการของเอกชน โครงการที่สร้างบนที่ดินของรัฐ ทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ สร้างเสร็จพร้อมอยู่ และทรัพย์สินรอการขายของสถาบันการเงิน บริษัทบริหารสินทรัพย์ และกรมบังคับคดี นอกจากนี้ยังรวมการกู้เพื่อซ่อมแซมและ/หรือต่อเติมที่อยู่อาศัยด้วย โดยมีสถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย ร่วมสนับสนุนสินเชื่อโครงการผู้พัฒนาและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2559) มีหน่วยงานรัฐเข้าร่วม เช่น การเคหะแห่งชาติ

กรมธนารักษ์ เป็นต้น โครงการบ้านประชารัฐได้รับมติคณะรัฐมนตรีให้เริ่มดำเนินการวันที่ 22 มีนาคม พ.ศ. 2559 มีระยะเวลา 2 ปี และรัฐถือเป็นส่วนหนึ่งของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล

“โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐหรือโครงการบ้านล้านหลัง” เสนอโดยกระทรวงการคลังเพื่อให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยได้รับอนุมัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 และวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2562 ดำเนินการโดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท (ปรับจากไม่เกิน 1 ล้านบาท) และผู้ประกอบการภาคเอกชนได้รับสิทธิประโยชน์ตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) ลงวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งกำหนดให้กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยได้รับสิทธิประโยชน์เฉพาะการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี โครงการบ้านล้านหลังมี 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2563) ส่วนระยะที่ 2 จะสิ้นสุด พ.ศ. 2566 (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2564) การศึกษานี้จึงมุ่งศึกษาผลกระทบด้านการเงินที่อยู่อาศัยผ่านโครงการกรณีศึกษาของรัฐ คือ โครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง ซึ่งมีการอุดหนุนด้านการเงินทั้งผู้ซื้อและผู้ประกอบการ ผลการศึกษานี้จะช่วยสร้างความเข้าใจและใช้เป็นบทเรียนเพื่อพิจารณาวางแผนดำเนินงานตามยุทธศาสตร์ โดยเฉพาะประเด็นการอุดหนุนจากรัฐรวมถึงเป็นข้อมูลประกอบการดำเนินงานเรื่องการเสริมสร้างระบบการเงินและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็น 1 ใน 5 ยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยระยะยาว

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

งานวิจัยนี้ศึกษาผ่านกรณีโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง มีวัตถุประสงค์ดังนี้

- 1) เพื่อศึกษาแนวคิดและกลไกดำเนินโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

- 2) เพื่อศึกษารูปแบบการอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา
- 3) เพื่อเปรียบเทียบและสรุปบทเรียนการอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยในโครงการกรณีศึกษา

ทั้งนี้ การอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัย หมายถึง เครื่องมือตามนโยบายภาครัฐที่ต้องการช่วยเหลือทางการเงินในโครงการที่อยู่อาศัยทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยมีวิธีการอุดหนุนในรูปแบบต่างๆกัน

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ปัญหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่สำคัญคือการไม่มีเงินเพียงพอในการซื้อหรือจัดหาที่อยู่อาศัย รวมถึงไม่มีหลักประกันที่มั่นคงในชีวิตเนื่องจากมีรายได้จำกัด อุปสรรคดังกล่าวทำให้ภาครัฐรับมือได้ยากด้วยเหตุผลสำคัญคือ การขาดแคลนเงินทุน ดังนั้น ผู้กำหนดนโยบายควรให้ความสำคัญในการแก้ไขปัญหาที่สามารถทำได้เป็นลำดับแรกๆ เช่น การจัดทาสถาณูปโภค สาธารณูปการที่คนจนสามารถจ่ายได้และเต็มใจจ่าย รวมถึงการจัดหาที่อยู่อาศัยแบบเช่าหรือแบบราคาต่ำกว่าตลาด รวมถึงการจัดหากองทุนให้กู้ยืม (Jorgensen, 1977) อย่างไรก็ตาม การแก้ไขปัญหาในรูปแบบต่าง ๆ รัฐบาลจะต้องจัดงบประมาณอุดหนุน ทั้งนี้ การอุดหนุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นสวัสดิการสังคมและมีความจำเป็น โดย กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล [ม.ป.ป.] ได้อธิบายเหตุผลสำคัญที่ภาครัฐควรมีการอุดหนุนที่อยู่อาศัย ได้แก่ (1) ด้านสุขอนามัย หากประชาชนมีที่อยู่อาศัยที่ไม่เหมาะสมอาจส่งผลต่อปัญหาสุขภาพและงบประมาณด้านสาธารณสุข (2) ความมั่นคงปลอดภัยของสังคมลดปัญหายาเสพติดและอาชญากรรม (3) การลดความเหลื่อมล้ำในสังคม (4) การกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงตกต่ำ และ (5) เปิดโอกาสให้ประชาชนจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ ดังนั้น การอุดหนุนที่อยู่อาศัยจึงมุ่งให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยทั้งซื้อหรือเช่าในราคาต่ำกว่าราคาตลาดหรือในราคาที่เหมาะสมกับรายได้ครัวเรือน การอุดหนุนมี 2 แนวทางสำคัญ ดังนี้

1) การอุดหนุนที่อยู่อาศัยด้านอุปทาน เป็นการส่งเสริมให้มีการผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยรัฐสามารถใช้การอุดหนุนด้านต้นทุน ด้านการเงิน หรือด้านภาษี เพื่อให้ราคาที่อยู่อาศัยลดลง ทั้งนี้ รัฐสามารถใช้วิธีการอุดหนุนผ่านหน่วยงานที่อยู่อาศัยเพื่อให้มีการผลิตเพิ่มขึ้น เช่น การอุดหนุนค่าก่อสร้าง การให้กู้ยืมต้นทุนที่ต่ำ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังอาจใช้วิธีให้โควตาผลิตที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เช่น ในประเทศมาเลเซีย กำหนดให้ภาคเอกชนที่พัฒนาโครงการจะต้องสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยด้วยร้อยละ 20-30 ของจำนวนหน่วยในโครงการ เป็นต้น (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, [ม.ป.ป.]) หรืออุดหนุนผ่านภาคเอกชนให้ผลิตที่อยู่อาศัยโดยการลดภาษีหรืออุดหนุนทั้งราคาที่ดิน การจัดทาสถาณูปโภคต่ำกว่าต้นทุน การอุดหนุนค่าก่อสร้าง เป็นต้น (Renaud, 1987, pp.188-190)

2) การอุดหนุนที่อยู่อาศัยด้านอุปสงค์ เป็นการส่งเสริมให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่อยู่อาศัยมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้นและช่วยลดค่าใช้จ่ายผ่านการสนับสนุนการเงิน เช่น การอุดหนุนผ่านสินเชื่อ (credit subsidies) โดยการจัดหาแหล่งเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยดอกเบี้ยต่ำกว่าตลาด (Renaud, 1987) นอกจากนี้ ยังมีการให้โบนัสผ่าน การส่งเสริมการออมระยะยาว เช่น ประเทศเยอรมนี หากประชาชนออมซื้อบ้านระยะยาว รัฐจะให้เงินสมทบเพิ่มขึ้นร้อยละ 10-20 ของเงินออม (กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล, [ม.ป.ป.]) เป็นต้น สำหรับวิธีการอื่น เช่น ให้ส่วนลดสำหรับค่าสาธารณูปโภค การสร้างบ้านราคาต่ำกว่าราคาตลาด ให้เฉพาะกลุ่ม การควบคุมค่าเช่า การนำดอกเบี้ยซื้อบ้านมาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา เป็นต้น

วิธีการอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยที่ดำเนินการโดยรัฐ 4 รูปแบบ ดังนี้

(1) การสร้างอาคารสงเคราะห์ (Public housing) เป็นการแก้ปัญหาที่อยู่อาศัยที่มีการนำมาใช้มากในประเทศต่าง ๆ โดยเฉพาะในช่วงทศวรรษ 1960-1970 จากการศึกษาที่ผ่านมาพบว่าการจัดการอาคารสงเคราะห์ยังไม่มีประสิทธิภาพทั้งในด้านก่อสร้าง และการจัดการไม่ว่าจะจัดโดยรัฐหรือเอกชน โดยมี

อุปสรรคมาจากการคอร์รัปชัน การแทรกแซงทางการเมือง การดำเนินงานที่ไม่มีประสิทธิภาพ ที่สำคัญคือ มีทรัพยากรไม่เพียงพอต่อการแก้ไขปัญหา ทั้งนี้ การสร้างอาคารสงเคราะห์จะสำเร็จได้ก็ต่อเมื่อจะต้องทำโครงการขนาดใหญ่และรัฐจะต้องมีแผนดำเนินการต่อเนื่องในระยะยาว (UN-Habitat, 2003, p.125)

(2) การปรับปรุงชุมชนแออัด (Slum upgrading) โดยปรับปรุงสภาพแวดล้อมชุมชนให้ดีขึ้น เช่น กำจัดสิ่งปฏิกูล ขยะ น้ำเสีย ปรับปรุงสาธารณูปโภคซึ่งจะทำให้สภาพชุมชนดีขึ้น โดยทั่วไปแล้วการปรับปรุงชุมชนแออัดไม่รวมถึงการสร้างบ้าน แต่อาจสนับสนุนสินเชื่อเพื่อการปรับปรุงและให้มีการจัดการชุมชนด้วยตนเอง ทั้งนี้ องค์ประกอบสำคัญในการปรับปรุงชุมชนคือ การให้สิทธิครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัย (UN-Habitat, 2003, pp.124-126) โดยแนวคิดสำคัญอีกประการหนึ่งของการปรับปรุงชุมชนแออัดคือ การพัฒนาโดยมีชุมชนเป็นแกนหลัก

(3) การอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัย (Housing capital subsidies) จากข้อจำกัดของการสร้างอาคารสงเคราะห์และการปรับปรุงชุมชนแออัด จึงมีการพัฒนารูปแบบแก้ไขปัญหที่สำคัญ คือ การอุดหนุนด้านอุปสงค์โดยให้เงินช่วยเหลือที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการใส่เงินงบประมาณรัฐลงในตลาดที่อยู่อาศัยและส่งผลกระทบต่อตลาดโดยตรง การอุดหนุนแบบนี้มักเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อมากกว่าผู้เช่า อย่างไรก็ตาม จำเป็นต้องพิจารณาเรื่องอื่นประกอบ เช่น คุณภาพที่อยู่อาศัย รายได้ของผู้มีรายได้น้อย รวมถึงการส่งมอบเงินให้กับผู้ประกอบการที่สามารถเพื่อผลิตที่อยู่อาศัยใหม่ได้จำนวนมากพอ เป็นต้น (UN-Habitat, 2003, p.127)

(4) การสนับสนุนให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อย ส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้ามาช่วยพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากที่รัฐดำเนินการเอง รวมถึงมีการร่วมมือระหว่างรัฐและเอกชนดำเนินการร่วมกัน บางประเทศใช้การกำหนดโควตาให้สร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยตามสัดส่วนที่กำหนด เช่น ประเทศมาเลเซีย บางประเทศใช้การกำหนดให้โบนัสสำหรับการก่อสร้างเพิ่มขึ้นหากมีการสร้างที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้

กล่าวโดยสรุป การดำเนินงานที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องได้รับการอุดหนุนและการสนับสนุนจากภาครัฐทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยรูปแบบการอุดหนุนขึ้นอยู่กับลักษณะและวัตถุประสงค์ของโครงการ อย่างไรก็ตาม เป้าหมายสำคัญคือส่งเสริมให้ประชาชนเข้าถึงที่อยู่อาศัยตามความต้องการและความสามารถในการจ่าย เพื่อยกระดับความเป็นอยู่ของประชาชนให้มีความมั่นคงในชีวิต

ระเบียบวิธีวิจัย

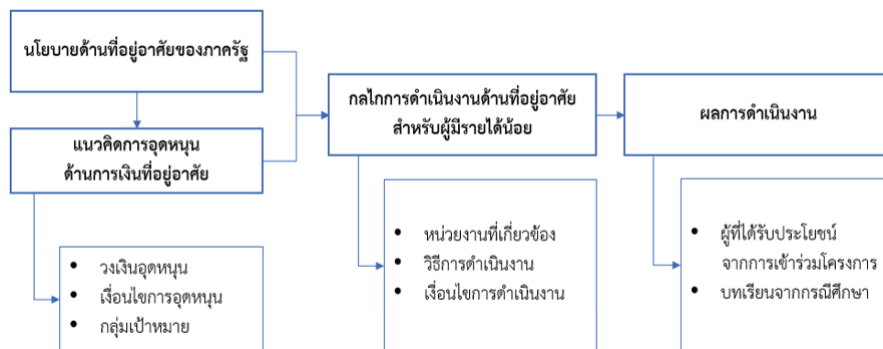
งานวิจัยนี้เป็นงานวิจัยเชิงคุณภาพใช้การศึกษาจากเอกสารเป็นหลัก (documentary research) โดยมุ่งศึกษาแนวคิดและกลไกการอุดหนุนด้านการเงินในโครงการที่อยู่อาศัยตามนโยบายรัฐ รวมถึงสรุปบทเรียนที่เกิดขึ้นจากกรณีโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง มีกรอบแนวคิดสำคัญดังนี้ (ภาพที่ 1)

การรวบรวมข้อมูล งานวิจัยนี้เป็นการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง มีขั้นตอนดังนี้

- 1) รวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่สำคัญจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อมูลจากมติคณะรัฐมนตรี ข่าวจากศูนย์ข้อมูลสิทธิมนุษยชน (REIC) ข้อมูลจากรายงานวิจัย บทความ เว็บไซต์ เป็นต้น
- 2) แยกประเภทข้อมูลตามประเภทโครงการและตัวแปรตามกรอบแนวคิดในการวิจัย
- 3) จัดข้อมูลแยกตามโครงการ ลงในตารางเพื่อเปรียบเทียบในแต่ละประเด็นของแต่ละโครงการ

การวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลโครงการกรณีศึกษา มีขั้นตอนดังนี้

- 1) วิเคราะห์แนวคิดและสาระสำคัญของแต่ละโครงการกรณีศึกษาในประเด็น หน่วยงานด้านที่อยู่อาศัย แนวคิดการดำเนินการ กลุ่มเป้าหมาย วิธีดำเนินการ และเงื่อนไขการดำเนินการ



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย (Conceptual framework)

2) วิเคราะห์ข้อมูลเพื่ออธิบายกลไกดำเนินงาน โดยแสดงความสัมพันธ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและเชื่อมโยงจากนโยบายไปสู่การได้ที่อยู่อาศัยของประชาชน และใช้แผนภาพแสดงความสัมพันธ์ดังกล่าว

3) วิเคราะห์ผลการดำเนินการที่เกิดขึ้นและผู้ที่ได้รับประโยชน์จากโครงการ รวมถึงแสดงผลในเชิงเปรียบเทียบของทั้งสองกรณีศึกษา (cross-case analysis)

4) สรุปผลการศึกษาเพื่อให้เห็นสาระสำคัญคือ กลไกการดำเนินงาน การอุดหนุนด้านที่อยู่ สรุบบทเรียนและเสนอแนะเพื่อเป็นแนวทางดำเนินงานที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยต่อไปในอนาคต

การสังเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยนำผลการศึกษามาสังเคราะห์โดยเปรียบเทียบผลจากกรณีศึกษาทั้งเรื่องกลไกดำเนินการและการอุดหนุน จากนั้นหาความสัมพันธ์ของกลไกการอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยทั้งผู้ผลิตและผู้ซื้อ โดยมีหน่วยงานรัฐเข้ามาเกี่ยวข้อง และสรุปในรูปแบบแผนภาพแสดงความสัมพันธ์ขององค์ประกอบในกลไกดังกล่าว

ผลการศึกษา

ผลการศึกษาประกอบด้วย 4 ส่วน สรุปได้ดังนี้

1. แนวคิดและลักษณะโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

1) โครงการบ้านประชารัฐ เป็นโครงการตามนโยบายรัฐที่มีวัตถุประสงค์เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย โดยกำหนดราคาที่อยู่อาศัยในโครงการไม่เกิน 1.5 ล้านบาท มีสถาบันการเงินของรัฐเป็นผู้ให้สินเชื่อทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน สำหรับสถาบันการเงินที่สนับสนุนสินเชื่อคือ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย นอกจากนี้ ยังมีหน่วยงานรัฐเข้าร่วมดำเนินการคือ การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ รวมถึงบริษัทพัฒนาเอกชน ทั้งนี้ ผู้ซื้อสามารถกู้ยืมเพื่อสร้างบ้านบนที่ดินตนเอง กู้ซื้อบ้านจากโครงการของเอกชน เช่าระยะยาวในโครงการที่สร้างบนที่ดินรัฐ ซื้อทรัพย์สินรอกการขายจากหน่วยงานต่าง ๆ รวมถึงการกู้เพื่อซ่อมแซมต่อเติมที่อยู่อาศัยด้วย (ตารางที่ 1)

ตัวอย่างโครงการที่อยู่อาศัยที่หน่วยงานสร้างบนพื้นที่ดินของรัฐ ได้แก่ “บ้านเคหะประชารัฐ” ดำเนินโครงการโดยการเคหะแห่งชาติ แบ่งเป็นโครงการบ้านพร้อมอยู่ และโครงการที่กำลังก่อสร้างในระดับราคา 300,000-740,000 บาท และ “บ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (บ้านธนารักษ์ประชารัฐ)” ดำเนินโครงการโดยกรมธนารักษ์ เป็นรูปแบบให้เช่าระยะสั้น (rental) สำหรับ

เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีรายได้ไม่เกิน 20,000 บาทต่อเดือน และโครงการให้เช่าระยะยาว (leasehold) เป็นสิทธิการเช่า 30 ปี มีกลุ่มเป้าหมายคือ (1) ประชาชนผู้ได้รับสิทธิในบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ (2) ประชาชนที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาทต่อคนต่อเดือน (3) ประชาชนทั่วไป โดยเป็นการผ่อนชำระสู่การเช่าระยะยาว ซึ่งโครงการในระยะที่ 2 (บ้านคนไทยประชารัฐ) ให้สิทธิกลุ่มผู้ถือบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ เป็นลำดับแรก และหากมีหน่วยเหลือจึงให้กลุ่ม 2 และ 3 ตามลำดับ (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2560, 2561, 2562)

2) โครงการบ้านล้านหลัง เป็นโครงการตามนโยบายรัฐที่มุ่งสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงสินเชื่

เพื่อซื้อหรือปลูกสร้างที่อยู่อาศัยที่มีราคาไม่เกิน 1.0 ล้านบาท โดยมีธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เป็นผู้สนับสนุนสินเชื่อ กลุ่มเป้าหมายคือ ผู้มีรายได้น้อย ผู้ที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ กลุ่มคนวัยทำงานหรือประชาชนที่กำลังเริ่มต้นสร้างครอบครัว รวมถึงกลุ่มผู้สูงอายุที่ไม่ต้องการมีภาระค่าใช้จ่ายเกินตัว (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2562) นอกจากนี้ ธอส. ยังสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการเพื่อให้ภาคเอกชนผลิตที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สอดคล้องกับเงื่อนไข สำหรับผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการนี้ยังได้รับการสนับสนุนสิทธิประโยชน์ด้านภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ได้รับยกเว้นภาษีนิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี (ตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 ลักษณะการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

แนวทางดำเนินโครงการ	โครงการบ้านประชารัฐ	โครงการบ้านล้านหลัง
แนวคิดสำคัญ	การสนับสนุนสินเชื่อทั้งสินเชื่ที่อยู่อาศัย (post finance) แบบผ่อนปรนให้ผู้มีรายได้น้อย และประชาชนที่ปัจจุบันไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยเพื่อสามารถซื้อ/เช่า หรือสร้างที่อยู่อาศัยได้ และสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการ (pre finance) ให้กับผู้ประกอบการที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท/หน่วย	สนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย (post finance) ให้ประชาชนทั่วไปโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย กลุ่มคนวัยทำงานหรือกำลังสร้างครอบครัว ผู้สูงอายุที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการ (pre finance) โดยมุ่งเน้นให้ผู้ประกอบการภาคเอกชนผลิตที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 1.0 ล้านบาทต่อหน่วย
หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับโครงการ	สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน ธนาคารกรุงไทย หน่วยงานรัฐที่เข้าร่วมโครงการ เช่น การเคหะแห่งชาติ กรมธนารักษ์ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าร่วมด้วย	สถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ : ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หน่วยงานอื่น ๆ ได้แก่ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ให้การอุดหนุนด้านภาษี รวมถึงผู้ประกอบการเอกชน หรือหน่วยงานที่นำที่อยู่อาศัยมาเข้าร่วมโครงการ
ราคาที่อยู่อาศัยที่เข้าร่วมโครงการ	ไม่เกิน 1.5 ล้านบาทต่อหน่วย (ทั่วประเทศ)	ไม่เกิน 1.0 ล้านบาท/หน่วย ต่อมาปรับเกณฑ์ให้ไม่เกิน 1.2 ล้านบาท/หน่วย (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2563)
ระยะเวลาการดำเนินการ	22 มี.ค. 2559 - 22 มี.ค. 2561	ระยะที่ 1 เริ่ม 20 พ.ย. 2561 - 30 ธ.ค. 2564 ระยะที่ 2 เริ่ม 10 ก.ย. 2564 - 30 ธ.ค. 2566

ที่มา: จากการสรุปโดยผู้วิจัย

2. กลไกการดำเนินโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง สรุปได้ดังนี้

จากการศึกษาพบว่า โครงการทั้ง 2 กรณีมีกลไกสนับสนุนสินเชื่อทั้งผู้ซื้อที่อยู่อาศัยและผู้พัฒนาโครงการ โดยมีสถาบันการเงินเป็นหน่วยงานหลักและมีหน่วยงานอื่นเข้าร่วมดำเนินการ ดังนี้

1) โครงการบ้านประชารัฐ มีกลไกดำเนินงานสำคัญ 3 องค์ประกอบ คือ

(1) สถาบันการเงินของรัฐ ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารออมสิน และธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำหน้าที่สนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการให้ภาคเอกชน (pre finance) และสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ประชาชน (post finance) ด้วยเงินอุดหนุนดอกเบี้ยผ่อนปรน

(2) การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Housing supply) ราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ภาครัฐมีการเคหะแห่งชาติร่วมดำเนินโครงการบ้านเคหะประชารัฐ กรมธนารักษ์ดำเนินโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐและโครงการบ้านคนไทยประชารัฐ รวมถึงบริษัทบริหาร

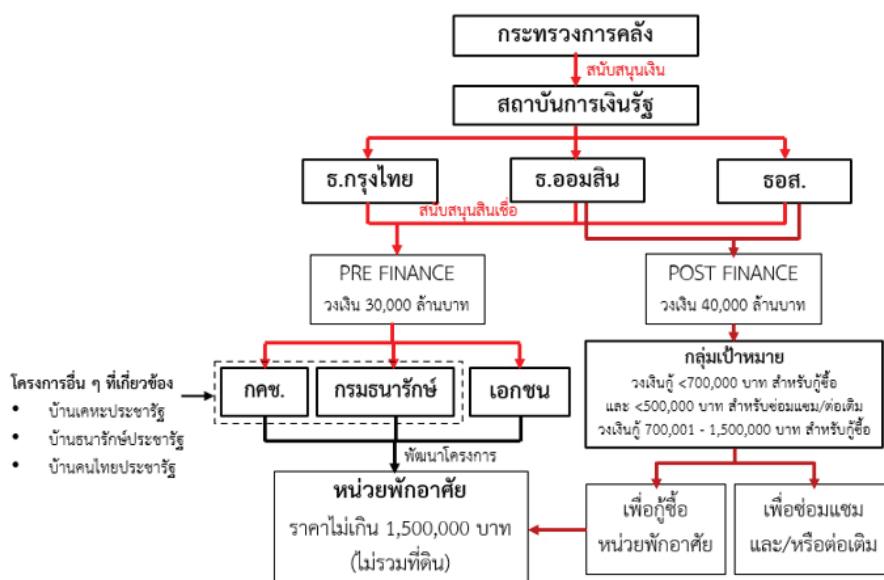
สินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (บสภ. หรือ BAM) ได้นำทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets: NPA) ของบริษัทเข้าร่วมโครงการ ส่วนบริษัทพัฒนาเอกชนมีทั้งที่กู้เพื่อพัฒนาโครงการและนำอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เข้าร่วมภายใต้เงื่อนไขราคาที่กำหนด

(3) กลุ่มเป้าหมายของโครงการคือผู้มีรายได้น้อย รวมถึงผู้ที่ไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยของตนเองมาก่อนที่ต้องการซื้อ สร้างบ้าน หรือซ่อมแซม รวมถึงเช่าระยะยาวที่อยู่อาศัย (ภาพที่ 2)

2) โครงการบ้านล้านหลัง มีกลไกดำเนินงานสำคัญ 4 องค์ประกอบ คือ

(1) สถาบันการเงิน ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำหน้าที่สนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการให้ภาคเอกชน (pre finance) และสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ประชาชน (post finance) ด้วยเงินอุดหนุนดอกเบี้ยผ่อนปรน

(2) ผู้ประกอบการภาคเอกชนทำหน้าที่พัฒนาที่อยู่อาศัย (housing supply) ราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท



ภาพที่ 2 กลไกการทำงานโครงการบ้านประชารัฐ

(3) คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) เปิดการส่งเสริม “กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย” ให้ได้รับสิทธิประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 3 ปี เพื่อสนับสนุนให้ผู้ประกอบการสร้างที่อยู่อาศัยคุณภาพดีภายใต้เกณฑ์ที่กำหนด⁴ (สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน, 2563)

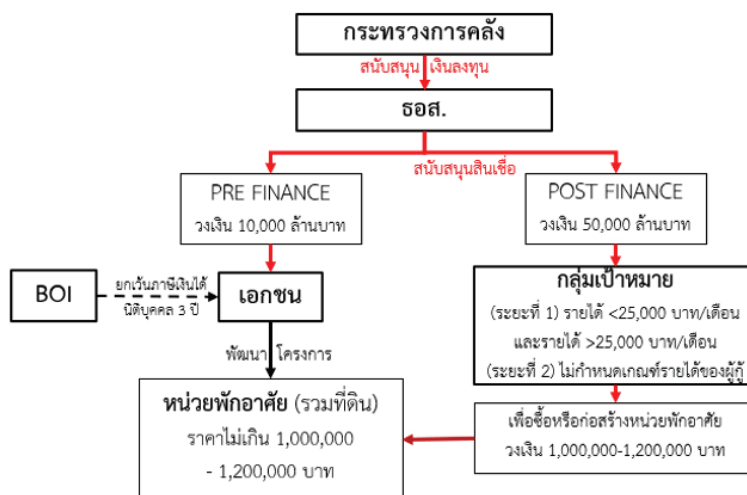
(4) กลุ่มเป้าหมายของโครงการคือผู้มีรายได้น้อย ในระยะที่ 1 กำหนดกลุ่มที่มีรายได้ครัวเรือนรายได้น้อยกว่า 25,000 บาทต่อเดือน และมากกว่า 25,000 บาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม การดำเนินการในระยะที่ 2 ได้ปรับเงื่อนไขไม่กำหนดเกณฑ์รายได้ของผู้กู้ แต่กำหนดกลุ่มเป้าหมายคือผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อ ผู้ที่เริ่มต้นทำงาน และผู้สูงอายุ ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง (ภาพที่ 3)

ดังจะเห็นได้ว่า กลไกการดำเนินร่วมกันของทั้ง 2 โครงการ คือ การมีสถาบันการเงินเป็นหน่วยงานหลักในการให้สินเชื่อทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ในด้านอุปสงค์ รัฐส่งเสริมให้ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงแหล่ง

สินเชื่อด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน ส่วนในด้านอุปทาน รัฐส่งเสริมให้มีที่อยู่อาศัยในราคา 1.0-1.5 ล้านบาททั้งจากภาครัฐและภาคเอกชนเข้าร่วมโครงการ นอกจากนี้ ยังสนับสนุนสิทธิพิเศษทางภาษีเพื่อจูงใจการพัฒนาให้ภาคเอกชน กลไกดังกล่าวจึงเป็นการอุดหนุนทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานไปในคราวเดียวกัน

3. การอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

โครงการที่อยู่อาศัยทั้ง 2 กรณีเป็นโครงการตามข้อเสนอของกระทรวงการคลังให้ดำเนินงานผ่านสถาบันการเงินรัฐ และใช้เครื่องมือทางการเงินทั้งสินเชื่อที่อยู่อาศัย (post finance) โดยให้สินเชื่อแก่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย (ซื้อ สร้าง ซ่อมแซม) ด้วยเงื่อนไขผ่อนปรนทั้งดอกเบี้ยและระยะเวลาผ่อนชำระ นอกจากนี้ยังให้สินเชื่อแก่ผู้พัฒนาโครงการให้ผลิตที่อยู่อาศัย (pre finance) ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้



ภาพที่ 3 กลไกการทำงานโครงการบ้านล้านหลัง

⁴ อาคารชุดต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร กรณีบ้านแถวหรือบ้านเดี่ยว ต้องมีพื้นที่ใช้สอยต่อหน่วยไม่น้อยกว่า 70 ตารางเมตร ทั้งนี้ ราคาขายต่อหน่วยไม่เกิน 1.2 ล้านบาท (รวมที่ดิน) สำหรับบ้านในเขตกรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร และราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท (ไม่รวมที่ดิน) สำหรับบ้านที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น ๆ

1) โครงการบ้านประชารัฐ มีกรอบวงเงินสนับสนุนรวม 70,000 ล้านบาท แบ่งเป็น

(1) สินเชื่อพัฒนาโครงการสำหรับผู้ประกอบการ วงเงิน 30,000 ล้านบาท กำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบ ผ่อนปรน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ในช่วง 2 ปีแรก กำหนดระยะเวลาเงินกู้ไม่เกิน 2 ปี

(2) สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย วงเงิน 40,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยพิเศษแบ่งเป็น 2 กรณี คือ (1) กรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ เช่าซื้อ ก่อสร้าง ที่อยู่อาศัย ราคาไม่เกิน 700,000 บาท/หน่วย และวงเงิน สินเชื่อเพื่อซ่อมแซม/ต่อเติมที่อยู่อาศัย วงเงินไม่เกิน 500,000 บาท/หน่วย และ (2) กรณีวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อ หรือก่อสร้างที่อยู่อาศัย ราคาสูงกว่า 700,000 บาท แต่ ไม่เกิน 1,500,000 บาท/หน่วย

2) โครงการบ้านล้านหลัง มีกรอบวงเงินสนับสนุนจากรวม 80,000 ล้านบาท ระยะที่ 1 รวม 60,000 ล้านบาท และระยะที่ 2 รวม 20,000 ล้านบาท แบ่งเป็น

(1) สินเชื่อพัฒนาโครงการสำหรับผู้ประกอบการ วงเงิน 10,000 ล้านบาท

(2) สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย วงเงิน 70,000 ล้านบาท แบ่งเป็น ระยะที่ 1 จำนวน 50,000 ล้านบาท กำหนดอัตราดอกเบี้ยตามเกณฑ์รายได้ของผู้กู้ คือ (1) กรณีรายได้ไม่เกิน 25,000 บาท/เดือน และ (2) กรณีรายได้มากกว่า 25,000 บาท/เดือน ส่วน ระยะที่ 2 วงเงิน 20,000 ล้านบาท และได้ปรับลดอัตรา ดอกเบี้ยลงและปรับเงื่อนไขผู้เข้าร่วมโครงการ (ตารางที่ 2) นอกจากนี้ ผู้กู้โครงการบ้านล้านหลัง ยังไม่ต้องเสียค่า ธรรมเนียม 4 รายการ คือ (1) ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (0.1% ของวงเงินกู้) (2) ค่าประเมินราคาหลักประกัน (1,900-2,300 บาท) (3) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (1,000 บาทต่อราย) และ (4) ค่าจดทะเบียนนิติกรรม จำนวน (1% ของวงเงินจำนอง) (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2564)

กล่าวโดยสรุป การสนับสนุนด้านการเงินของโครงการ ทั้งสองกรณีมีความคล้ายคลึงกัน คือ รัฐจัดเตรียมวงเงิน

ให้สินเชื่อผ่านสถาบันการเงินทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนา โครงการและสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเงื่อนไข สนับสนุนผู้ซื้อบ้านราคาไม่เกิน 1.2-1.5 ล้านบาท และ ได้รับการผ่อนปรนด้านดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระหนี้ และค่าธรรมเนียม ผู้ซื้อบ้านจะได้รับอัตราดอกเบี้ยต่ำใน ช่วง 1-5 ปีแรก จากนั้นจึงปรับอัตราดอกเบี้ยตามเงื่อนไข ธนาคาร (อัตราดอกเบี้ยประมาณ MRR-0.75% ถึง -2%) กำหนดผ่อนชำระนาน 40 ปี โดยสามารถผ่อนชำระ ประมาณ 3,000-7,200 บาทต่อเดือน อย่างไรก็ตาม การที่ผู้กู้สามารถลดค่าใช้จ่ายทั้งดอกเบี้ยและค่า ธรรมเนียมการกู้และจำนองซึ่งจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อเพิ่มขึ้น ในช่วงแรก แต่หลังจาก 5 ปีแล้ว อัตราดอกเบี้ยจะเพิ่ม ตามอัตราตลาด ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถ ในการผ่อนชำระหากรายได้ครัวเรือนไม่เพิ่มขึ้นตาม

4. ผลการดำเนินงานของโครงการ บ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

การดำเนินงานด้านจำนวนผู้ที่ได้รับการสนับสนุนและ จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย สรุปได้ดังนี้

1) โครงการบ้านประชารัฐ การดำเนินงานระหว่าง พ.ศ.2559-2563 ธนาคารออมสินและธนาคาร อาคารสงเคราะห์ได้ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมประมาณ 63,837.91 ล้านบาท และสินเชื่อโครงการประมาณ 15,200 ล้านบาท (ตารางที่ 3) สำหรับผู้พัฒนาโครงการ มีทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้นำที่อยู่อาศัยทั้งแบบสร้าง ใหม่และที่มีอยู่เดิมรวมถึงทรัพย์สินการขาย (NPAs) ที่เข้า เกณฑ์มาเข้าร่วมโครงการ เช่น การเคหะแห่งชาติ จำนวน 26,704 หน่วย บมจ. พุกกะยา เรียลเอสเตท จำนวน 4,488 หน่วย บมจ. แอล.พี.เอ็น. ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 2,450 หน่วย บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำนวน 1,000 หน่วย และ บมจ. อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 4,000 หน่วย (DDproperty, 2559) นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนา โครงการบนที่ดินราชพัสดุให้สิทธิเช่าระยะสั้นและระยะ ยาวควบคู่กันไป ประกอบด้วยบ้านธนารักษ์ประชารัฐ จำนวน 2,357 หน่วย บ้านคนไทยประชารัฐจำนวน 2,757 หน่วย (สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี, 2563) จากข้อมูล ในช่วงเวลาดังกล่าว พบว่า มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับการ

ตารางที่ 2 เปรียบเทียบวงเงินสนับสนุนด้านการเงินในโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

การสนับสนุนด้านการเงิน	โครงการบ้านประชารัฐ	โครงการบ้านล้านหลัง
วงเงินสินเชื่อที่สนับสนุนโดยรัฐ	รวม 70,000 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) สินเชื่อพัฒนาโครงการ 30,000 ล้านบาท 2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 40,000 ล้านบาท	รวม 80,000 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) สินเชื่อพัฒนาโครงการ 10,000 ล้านบาท 2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย <u>ระยะที่ 1</u> 50,000 ล้านบาท และ <u>ระยะที่ 2</u> 20,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัย	1) กรณีวงเงินกู้ไม่เกิน 700,000 บาท/หน่วย และ <u>สินเชื่อซ่อมแซมต่อเติมไม่เกิน 500,000 บาท/หน่วย</u> ปีที่ 1 ดอกเบี้ย 0% ต่อปี ปีที่ 2-3 ดอกเบี้ย 2% ต่อปี ปีที่ 4-6 ดอกเบี้ย 5% ต่อปี และ ปีที่ 7 เป็นต้นไป ดอกเบี้ย MRR -0.75 ถึง -1.475% 2) กรณีวงเงินกู้ 700,001-1,500,000 บาท ดอกเบี้ยปีที่ 1-3 ดอกเบี้ย 3% ต่อปี ปีที่ 4-6 ดอกเบี้ย 5% ต่อปี และ ปีที่ 7 เป็นต้นไป ดอกเบี้ย MRR -0.75 ถึง -1.725%	<u>ระยะที่ 1</u> 1) กรณีรายได้ไม่เกิน 25,000 บาทต่อเดือน ปีที่ 1-5 ดอกเบี้ย 3.00% ต่อปี ปีที่ 6 เป็นต้นไป ดอกเบี้ย MRR -0.75 ถึง -1% 2) กรณีรายได้มากกว่า 25,000 บาท/เดือน ปีที่ 1-5 ดอกเบี้ย 3.00% ต่อปี ปีที่ 6 เป็นต้นไป ดอกเบี้ย MRR -0.5 ถึง -1% <u>ระยะที่ 2</u> ปีที่ 1-4 ดอกเบี้ย 1.99% ต่อปี ปีที่ 5-7 ดอกเบี้ย MRR -2.0% ต่อปี ปีที่ 8 เป็นต้นไป ดอกเบี้ย MRR -0.75 ถึง -1%
การผ่อนชำระต่อเดือน (ประมาณ)	1) กู้ซื้อบ้านไม่เกิน 700,000 บาท ผ่อนชำระประมาณ 3,000 บาทต่อเดือน 2) กู้ซื้อบ้านราคาไม่เกิน 1.5 ล้านบาท ผ่อนชำระประมาณ 7,200 บาทต่อเดือน	กู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท ผ่อนชำระประมาณ 5,000 บาทต่อเดือน
ระยะเวลากู้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post finance)	ไม่เกิน 30 ปี โดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 65 ปี	ไม่น้อยกว่า 7 ปี และไม่เกิน 40 ปีโดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี

ที่มา: จากการสรุปของผู้วิจัยโดยใช้ข้อมูลจากธนาคารอาคารสงเคราะห์ (2559, 2564)

สนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชารัฐรวมประมาณ 43,736 หน่วย (ตารางที่ 3) เป็นที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน 11,918 หน่วย และที่อยู่อาศัยของภาครัฐ 31,818 หน่วย หรือสัดส่วนที่อยู่อาศัยภาครัฐมากกว่าภาคเอกชนประมาณ 2.67 เท่า

2) โครงการบ้านล้านหลัง ในระยะที่ 1 พบว่า มีจำนวนผู้ได้รับการอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวม 53,000 ราย เป็นวงเงินกว่า 40,000 ล้านบาท ในขณะที่สินเชื่อพัฒนา

โครงการมีการอนุมัติจาก ธอส. จำนวน 9 โครงการ รวมกว่า 1,300 ล้านบาท จำนวนหน่วยที่สร้างได้กว่า 4,300 หน่วย (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2564) สำหรับภาคเอกชนที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อพัฒนาโครงการ อาทิ บริษัทอิสานพิมานกรุ๊ป จำกัด พัฒนาคอนโดมิเนียม 210 หน่วย ในจังหวัดขอนแก่น บริษัทกรีนเมโทร จำกัด พัฒนาทาวน์เฮ้าส์ 170 หน่วย ในจังหวัดอุดรธานี เป็นต้น (REIC, 2563) นอกจากนี้ โครงการระยะที่ 2 เริ่มดำเนินการเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2564 ในเดือนแรกมีผู้มาลงทะเบียน

ตารางที่ 3 สรุปผลการดำเนินงานโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลัง

ผลการดำเนินงาน	จำนวนที่สนับสนุน	วงเงินที่อนุมัติ	อ้างอิง
โครงการบ้านประชารัฐ			
สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)			
ธนาคารออมสิน	N/A	19,762.91 ลบ.	ธ.ออมสิน (รายงานประจำปี 2563)
ธนาคารอาคารสงเคราะห์	N/A	44,075.00 ลบ.	ธอส. (รายงานประจำปี 2563)
รวม	N/A	63,837.91 ลบ.	
สินเชื่อโครงการ (Pre Finance)			
ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เข้าร่วมโครงการ	11,918 หน่วย	15,200.00 ลบ.	DDproperty (2559)
ที่อยู่อาศัยภาครัฐที่เข้าร่วมโครงการ	31,818 หน่วย	N/A	สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (2563)
รวม	43,736 หน่วย	N/A	
โครงการบ้านล้านหลัง			
สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Post Finance)			
ระยะที่ 1	53,000 ราย	40,000.00 ลบ.	ธอส. (2564)
ระยะที่ 2	1,845 ราย	1,509.00 ลบ.	มติชนออนไลน์ (2564)
รวม	54,845 ราย	41,509.00 ลบ.	
สินเชื่อโครงการ (Pre Finance)			
ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนที่เข้าร่วมโครงการ	4,300 หน่วย	1,300.00 ลบ.	ธอส. (2564)

ที่มา: จากการสรุปของผู้วิจัย

จูงสิทธิ์กับ ธอส. แล้วจำนวน 60,752 ราย วงเงินยืมกู้ 72,902 ล้านบาท (มติชนออนไลน์, 2564) ซึ่งมากกว่าที่ตั้งเอาไว้ 3 เท่า ทั้งนี้ ธนาคารจะต้องพิจารณาคุณสมบัติผู้ลงทะเบียนก่อนปล่อยสินเชื่อ และยังคงเปิดให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเข้าร่วมโครงการได้จนกว่าจะสิ้นสุดโครงการหรืออนุมัติสินเชื่อครบตามจำนวน

จากการเปรียบเทียบจากเป้าหมายการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านประชารัฐ 40,000 ล้านบาท ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1.5 ล้านบาท และโครงการบ้านล้านหลังใน 2 ระยะรวม 70,000 ล้านบาท ราคาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 1.2 ล้านบาท และผู้วิจัยได้กำหนดสมมติฐานเฉพาะด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้กู้ได้สินเชื่อเต็มวงเงินตามราคาบ้าน

พบว่า ทั้งสองโครงการจะส่งเสริมให้คนมีที่อยู่อาศัยได้รวมประมาณ 85,000 หน่วย โดยใช้ระยะเวลาดำเนินการรวมประมาณ 7 ปี (พ.ศ. 2559-2566) หรือประมาณปีละ 12,142 หน่วย⁵ ทั้งนี้ โครงการบ้านประชารัฐใช้เวลาประมาณ 2 ปี (พ.ศ. 2559-2561) ส่งเสริมให้คนมีที่อยู่อาศัย 13,334 หน่วยต่อปี ขณะที่โครงการบ้านล้านหลัง (รวม 2 ระยะ) ใช้เวลาประมาณ 5 ปี (พ.ศ. 2561-2566) ส่งเสริมให้คนมีที่อยู่อาศัย 11,666 หน่วยต่อปี หากสามารถดำเนินการตามเป้าหมาย จะทำให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยได้เพิ่มปีละประมาณ 12,142 หน่วย หากในระยะยาว (โดยเฉพาะหลังปี 5) หากผู้กู้ยังสามารถผ่อนชำระได้ไม่เกิดการผิดนัดชำระหนี้ ย่อมเป็นแนวทางหนึ่งในการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยผ่านระบบการอุดหนุนด้านการเงิน หรือหากมีความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้จำนวนมาก ก็สามารถใช้เป็นแนวทางให้รัฐเตรียมเครื่องมือรองรับปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้เช่นกัน

อภิปรายผลการศึกษา

ผลการศึกษา นำมาสรุปและอภิปรายผลใน 4 ประเด็น ดังนี้

1) การอุดหนุนด้านอุปสงค์ (Demand-side subsidy)

โดยให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยแก่ผู้มีรายได้น้อย ทั้งสองโครงการสนับสนุนให้ผู้มีรายได้น้อยได้เข้าถึงแหล่งเงินกู้ด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน คือ ระยะเวลาผ่อนชำระขึ้นถึง 40 ปี (ระยะเวลากู้ทั่วไปคือ 30 ปี) ให้ดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราในตลาดประมาณร้อยละ 1.00-2.00 โดยใน 3 ปีแรกโครงการกรณีศึกษาคิดดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 1.99-3.00 ขณะที่ดอกเบี้ยอัตราตลาดประมาณร้อยละ 3.25-5.97⁶ การ

อุดหนุนดังกล่าวช่วยลดค่าใช้จ่ายการผ่อนชำระค่าบ้านในช่วง 3-5 ปีแรก และการให้ผ่อนยาว 40 ปี จะช่วยทำให้เงินผ่อนต้องลดลงด้วย วิธีการดังกล่าวทำให้ผู้มีรายได้น้อยมีโอกาสซื้อบ้านได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ดอกเบี้ยปรับตัวสูงขึ้นหลังจาก 3-5 ปี จะส่งผลให้ค่าผ่อนชำระบ้านมากขึ้น และการให้ผ่อนชำระนาน 40 ปี จะทำให้ผู้ซื้อที่มีภาระหนี้ระยะยาว ซึ่งทั้งสองกรณีนี้ หากผู้ซื้อบ้านไม่สามารถสร้างรายได้ให้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ย่อมส่งผลทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ในอนาคต และอาจทำให้เกิดปัญหาการถูกยึดบ้านตามมา ดังนั้น การอุดหนุนดอกเบี้ยและให้ผ่อนยาวขึ้นจึงเป็นการส่งเสริมในระยะสั้น แต่ในระยะยาวอาจก่อให้เกิดปัญหาตามมา

2) การอุดหนุนด้านอุปทาน (Supply-side subsidy)

โครงการทั้งสองกรณีสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการและการลดหย่อนภาษี เพื่อให้ผู้ประกอบการมีแหล่งเงินในการผลิตที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 1.2-1.5 ล้านบาท ขณะเดียวกันรัฐยังให้สิทธิพิเศษทางการภาษีสำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย โดยยกเว้นภาษีนิติบุคคล 3 ปีในโครงการบ้านล้านหลัง การสนับสนุนสินเชื่อพัฒนาโครงการส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยราคาประหยัดออกสู่ตลาด ซึ่งรัฐส่งเสริมให้ทั้งหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนให้ร่วมกันผลิตโดยอุดหนุนด้วยการหาแหล่งเงินดอกเบี้ยต่ำ ลดภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี และเมื่อผลิตและขายแล้วยังมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยรองรับผู้ซื้อ ซึ่งจะทำให้ลดความเสี่ยงด้านการหาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อบ้าน อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงของผู้ประกอบการภาคเอกชน คือ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโดยเฉพาะค่าที่ดินและค่าก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนเพื่อจะผลิตได้ตามราคาและมีคุณภาพ

⁵ คำนวณจากโครงการบ้านประชารัฐมีวงเงินสินเชื่อ 40,000 ล้านบาท หารด้วยราคาบ้าน 1.5 ล้านบาท เท่ากับ 26,667 หน่วย และคำนวณจากโครงการบ้านล้านหลังทั้ง 2 ระยะมีวงเงินสินเชื่อ 70,000 ล้านบาท หารด้วยราคาบ้าน 1.2 ล้านบาท เท่ากับ 58,333 หน่วย รวมทั้งสองโครงการ 26,667+58,333 เท่ากับ 85,000 หน่วย และ จำนวน 85,000 หน่วยหารด้วย 7 ปี เท่ากับ 12,142 หน่วย

⁶ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ซื้อบ้านในตลาดในช่วง 3 ปีแรก อยู่ระหว่างร้อยละ 3.00-5.97 และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้รายย่อย (MRR) อยู่ระหว่างร้อยละ 5.95-6.24 (ณ เดือน พ.ย.2564 <https://news.trueid.net/detail/wpWkRzQBG08p>)

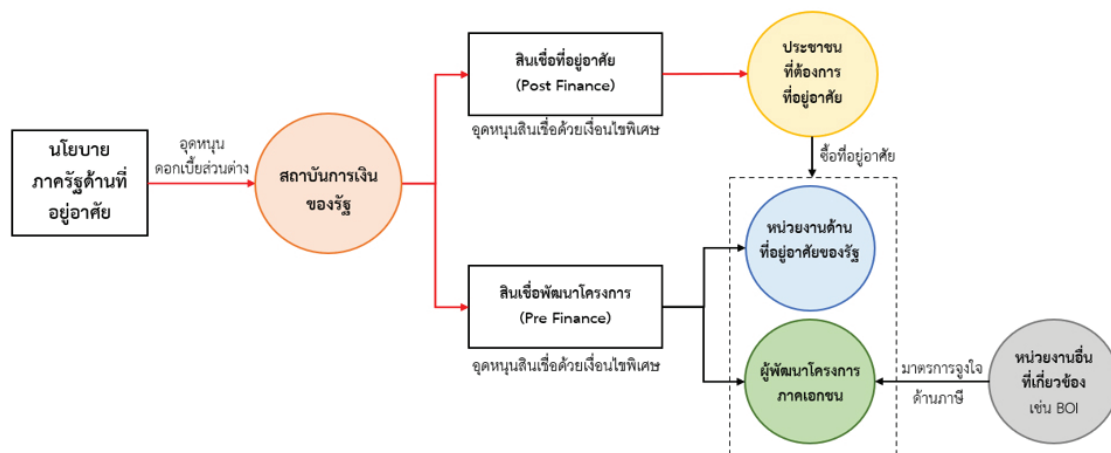
3) กลุ่มผู้ได้รับประโยชน์จากโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ โครงการบ้านประชารัฐและบ้านล้านหลังใช้ราคาที่อยู่อาศัยเป็นเงื่อนไขในการกำหนดกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งนอกเหนือจากกำหนดด้วยรายได้ครัวเรือน สำหรับโครงการดังกล่าวกำหนดราคาไม่เกิน 1.2-1.5 ล้านบาท ผู้ซื้อจะผ่อนชำระได้ประมาณ 5,000-7,000 บาทต่อเดือนตามเงื่อนไขธนาคาร แสดงว่ากลุ่มคนเหล่านี้จะมีรายได้ประมาณ 20,000-30,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเป็นกลุ่มรายได้น้อยค่อนข้างปานกลาง อย่างไรก็ตาม แม้คนกลุ่มนี้จะได้ครอบครองที่อยู่อาศัยแล้ว แต่ยังมีภาระชำระหนี้ 30-40 ปี ซึ่งย่อมมีความเสี่ยงด้านรายได้และการชำระหนี้ในอนาคต

4) กลไกการอุดหนุนด้านการเงินในโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย มี 4 องค์ประกอบสำคัญ คือ (1) นโยบายด้านที่อยู่อาศัยโดยรัฐ ซึ่งโครงการดังกล่าวเสนอโดยกระทรวงการคลังและใช้แนวทางการอุดหนุนการเงินทั้งผู้ผลิตและผู้บริโภคโดยดำเนินการผ่านสถาบันการเงินของรัฐเป็นหลัก (2) สถาบันการเงินภาครัฐ ได้แก่ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารออมสิน และธนาคารกรุงไทย ทำหน้าที่สนับสนุนการเงินทั้งผู้พัฒนาและผู้อยู่อาศัย โดยให้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำตามเงื่อนไข (3) หน่วยงานสนับสนุนทั้งรัฐและเอกชน เช่น การเคหะแห่งชาติ

กรมธนารักษ์ บสภ.(BAM) รวมถึงบริษัทเอกชน หน่วยงานดังกล่าวร่วมกันผลิตที่อยู่อาศัย และBOI สนับสนุนการลดหย่อนภาษีนิติบุคคล และ (4) ประชาชนผู้มีรายได้น้อยและผู้ที่มีคุณสมบัติตามเงื่อนไข โดยได้รับการอุดหนุนทั้งการซื้อบ้านราคาต่ำกว่าราคาตลาดและการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยเงื่อนไขผ่อนปรน (ภาพที่ 4)

สรุปและเสนอแนะการวิจัย

โครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านล้านหลังใช้วิธีการสนับสนุนการเงินโดยมุ่งเน้นผู้ซื้อเป็นหลัก เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงแหล่งเงินกู้ที่อยู่อาศัยและได้รับดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราตลาดประมาณร้อยละ 1-2 นอกจากนี้ ยังสนับสนุนให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ (affordable housing) อย่างไรก็ตาม การอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยยังมีข้อพิจารณาด้านความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้เมื่อเวลาผ่านไป โดยเฉพาะหลังปีที่ 5 ซึ่งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ปรับตามอัตราตลาด หรือการผ่อนชำระยาว 40 ปี ทำให้ภาระหนี้สินเพิ่มขึ้น หากครัวเรือนไม่มีรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอาจทำให้เกิดปัญหาอื่นตามมา เช่น เกิดหนี้เสีย การยึดทรัพย์ เป็นต้น จากผลการศึกษาข้างต้นผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ดังนี้



ภาพที่ 4 กลไกการอุดหนุนด้านการเงินที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยโดยภาครัฐ (กรณีโครงการบ้านประชารัฐและบ้านล้านหลัง)

1) รัฐควรมีการส่งเสริมระบบการออมแบบมีมาตรการจูงใจเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยมีเงินคาวานในระยะแรกและก้น้อยลง ผ่อนชำระน้อยลง รวมถึงมีระบบส่งเสริมการออมขณะที่ผ่อนชำระด้วยเพื่อป้องกันกรณีที่ไม่สามารถชำระหนี้

2) รัฐควรจัดเตรียมกลไกรองรับการช่วยเหลือกรณีที่ถูกผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ในอนาคต โดยเฉพาะช่วงประมาณ 5 ปีหลังจากที่รัฐไม่ได้อุดหนุนดอกเบี้ยแล้ว ทั้งนี้รัฐอาจมีการจัดตั้งกองทุนเพื่อช่วยเหลือเบื้องต้น การหยุดพักชำระหนี้ เป็นต้น กรณีที่ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ รัฐอาจใช้การอุดหนุนค่าเช่าที่อยู่อาศัย

3) การที่รัฐมีงบประมาณจำกัด ทำให้การอุดหนุนหรือการผลิตที่อยู่อาศัยทำได้จำกัดไปด้วย ดังนั้น รัฐควรมีกลไกส่งเสริมให้ภาคเอกชนเข้าร่วมผลิตที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยเพิ่มขึ้นนอกเหนือจากการอุดหนุน โดยมีทั้งมาตรการใหม่และปรับปรุงกลไกเดิม เช่น มาตรการ FAR ที่ส่งเสริมการสร้างที่อยู่อาศัยในราคาที่จ่ายได้ มาตรการภาษี การลงทุนด้านสาธารณูปโภคเพื่อให้ที่ดินพร้อมใช้งาน การหาแหล่งทุนที่มีต้นทุนต่ำเพื่อการพัฒนา เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดงบประมาณรัฐและกระจายให้ภาคเอกชนมีส่วนร่วมในการพัฒนากลุ่มรายได้น้อยมากยิ่งขึ้น

ทั้งนี้ แนวทางการอุดหนุนด้านการเงินวิธีหนึ่งที่ช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัยที่จ่ายได้ แต่จำเป็นต้องเตรียมรับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งสามารถเป็นบทเรียนเพื่อวางแผนงานตามยุทธศาสตร์ที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี ต่อไป

บรรณานุกรม

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์. (2560). *แผนยุทธศาสตร์การพัฒนาที่อยู่อาศัยระยะ 20 ปี (พ.ศ. 2560-2579)*. กรุงเทพฯ: ศูนย์ข้อมูลที่อยู่อาศัยแห่งชาติ.

กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. [ม.ป.ป.]. *การอุดหนุนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย*. กรุงเทพฯ: [ม.ป.ป.].

กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. [ม.ป.ป.]. *ระบบการเงินที่อยู่อาศัยในยุโรป: เอกสารประกอบการบรรยาย*. กรุงเทพฯ: [ม.ป.ป.].

DDproperty. (2559, 31 มีนาคม). *เอกชนประเมิน Q2/59 สดใส “บ้านประชารัฐ” หนุนตลาดอสังหาฯ ต่อยอด*. สืบค้นเมื่อ 20 ธันวาคม 2564, จาก <https://www.ddproperty.com/ข่าวอสังหาริมทรัพย์-บทความ/2016/3/121202/เอกชนประเมินq259-สดใส-บ้าน>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2564). *กรมเห็นชอบให้ ธอส. สานต่อโครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2 ดอกเบี้ยคงที่ 4 ปีแรก 1.99% ต่อปี*. สืบค้นเมื่อ 21 ธันวาคม 2564, จาก <https://www.ghbank.co.th/news/detail/public-relations/press-07-09-2021-one-million-homes-loan-2>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2562). *โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง)*. *วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์*, 2(7), 24.

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. [ม.ป.ป.]. *รายงานประจำปี 2563*. สืบค้นจาก <https://www.ghbank.co.th>

ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (2559). *ธอส. ผู้นำสินเชื่อเพื่อบ้านเดิหน้าโครงการบ้านประชารัฐทันที*. สืบค้น 20 ธันวาคม 2564, จาก <https://www.ghbank.co.th/news/detail/public-relations/news-1244>

ธนาคารออมสิน. [ม.ป.ป.]. *รายงานประจำปี 2563*. สืบค้นจาก <https://www.gsb.or.th>

- มติชนออนไลน์. (2564, 27 ตุลาคม). รบ.ปลื้ม บ้านล้านหลัง ‘ฮอส.’ แท่งทะเยียนแล้ว 60,752 ราย วงเงิน 72,902 ลบ. สืบค้นเมื่อ 2 มกราคม 2564, จาก https://www.matichon.co.th/politics/news_3011702
- สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2563, 6 กุมภาพันธ์). บอร์ดปิโอไอชู 3 มาตรการพิเศษกระตุ้นการลงทุน ครอบคลุมนักลงทุนทุกกลุ่ม. ข่าวสำหรับสื่อมวลชน (ฉบับ 19/2563), น.10.
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2559, 22 มีนาคม). มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐ.
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2560, 18 เมษายน). มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการบ้านประชารัฐและโครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2561, 3 มกราคม). มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ ระยะที่ 2 (บ้านคนไทยประชารัฐ)
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2562, 29 มกราคม). มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง โครงการบ้านประชารัฐบนที่ดินราชพัสดุ (โครงการบ้านธนารักษ์ประชารัฐ)
- สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2563, 16 มิถุนายน). มติคณะรัฐมนตรี เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง) สำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance).
- REIC. (2563, 20 กุมภาพันธ์). ฮอส. ประกาศความร่วมมือ บริษัท กรีน เมโทร จำกัด เดินหน้าโครงการบ้านล้านหลังในพื้นที่ 6 จังหวัด. สืบค้นเมื่อ 28 ธันวาคม 2564, จาก www.reic.or.th/News/RealEstate/441509
- Chiu, Helen Lienhard. (1985). *Thai Housing Policy 1940-1978*. Bangkok: Chulalongkorn University Social Research Institute.
- Jorgensen, N.O. (1977). *Housing finance for low-income groups: With special reference to developing countries*. Nairobi: Housing Research and Development Unit University of Nairobi.
- Renaud, Bertrand. (1987). *Shelter, settlement, and development*. Oxfordshire: Routledge.
- UN-Habitat. (2003). *The challenge of slums: Global report on human settlements 2003*. Nairobi: United Nations.