

## ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ ๑๐/๒๕๖๘

เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับ  
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

## ๑. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ป้องกันการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) รวมถึงกำหนดอัตราส่วนเงินกองทุนตามระดับของ LTV ratio ซึ่งได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์มาเป็นระยะ ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของภาวะเศรษฐกิจการเงินและความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินในแต่ละช่วงเวลา

ในปัจจุบันภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวต่อเนื่องและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจน จากกำลังซื้อที่ลดลงตลอดจนอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ดังนั้น เพื่อช่วยปรับระดับประกอบภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องผ่านการบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูงได้บ้าง ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงออกประกาศฉบับนี้เพื่อผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว (เกณฑ์ LTV) เนื่องจากเกณฑ์ LTV ของไทยผ่อนคลายมากอยู่แล้วเมื่อเทียบกับต่างประเทศและการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ยังมีความสำคัญเพื่อดูแลมาตรฐานการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ดูแลให้ผู้กู้ได้รับสินเชื่อสอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ และดูแลความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงิน โดยการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจยังคงมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อ รวมถึงยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี ตามหลักการการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม มีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อรวมทั้งการประเมินราคาหลักประกันที่รอบคอบและรัดกุม ไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่ส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

## ๒. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๒๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

## ๓. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม

## ๔. เนื้อหา

### ๔.๑ คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สถาบันการเงินเฉพาะกิจ” หมายความว่า สถาบันการเงินเฉพาะกิจตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๔.๒ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะสัญญาที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๘ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๙ ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี เว้นแต่หลักเกณฑ์ที่กำหนดเป็นการเฉพาะ ดังต่อไปนี้

๔.๒.๑ ให้ใช้ความต่อไปนี้แทนความในข้อ ๕.๒.๒ (๑) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และข้อ ๕.๒.๒ (๑) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

“(๑) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ ๕.๒.๑ ข้างต้น ไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

ลักษณะสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
<b>กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท</b>	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง <sup>๑</sup>	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๑๐๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๒ ปีขึ้นไป	ร้อยละ ๑๐๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๒ ปี	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๑๐๐
<b>กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป</b>	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๑๐๐
<b>กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้</b>	ร้อยละ ๑๐๐

สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าหลักประกันตามข้อ ๕.๒.๑ (๒)”

๔.๒.๒ ให้ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนใช้ความตามเอกสารแนบ ๑ ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

๔.๒.๓ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ความตามเอกสารแนบ ๒ ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๔.๓ สำหรับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากสัญญาที่กำหนดตามข้อ ๔.๒ ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจยังคงต้องปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี

<sup>๑</sup> ไม่รวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

๕. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๘

เศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
สำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนที่เลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)  
ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ ๕.๒.๓ (๑.๑.๑) – ๕.๒.๓ (๑.๑.๓) ทุกข้อ<sup>๑</sup>

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย <sup>๒</sup>
<b>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท</b>			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	(๑) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ ๗๕ (๒) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ ๑๐๐ - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ ๒๐ – ๑๕๐ (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ ๑๐๐ (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๒ ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๒ ปี	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐ ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐		
<b>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป</b>			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐		
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	

<sup>๑</sup> กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม ๕.๒.๓ (๑.๑.๑) – ๕.๒.๓ (๑.๑.๓) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕ หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือร้อยละ ๑๐๐ หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

<sup>๒</sup> สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าหลักประกันนั้น ให้อ้างอิง RW ตามช่องนี้

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย  
 สำหรับสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)  
 ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต  
 กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ ๕.๒.๓ (๑.๑.๑) – ๕.๒.๓ (๑.๑.๓) ทุกข้อ<sup>๓</sup>

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย <sup>๔</sup>
<b>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท</b>			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	(๑) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ ๗๕ (๒) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ ๑๐๐ - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ ธุรกิจเอกชน ร้อยละ ๒๐ – ๑๕๐ (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ ๑๐๐ (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๒ ปีขึ้นไป			
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๒ ปี			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐		
<b>กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป</b>			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐		
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ ๑๐๐	ร้อยละ ๓๕	

<sup>๓</sup> กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม ๕.๒.๓ (๑.๑.๑) – ๕.๒.๓ (๑.๑.๓) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕ หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย หรือร้อยละ ๑๐๐ หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

<sup>๔</sup> สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าหลักประกันนั้นให้อ้างอิง RW ตามข้อนี้