



ฉบับที่ 8/2568

## เรื่อง สปท. ผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว เพื่อระดับระครองภาคอสังหาริมทรัพย์

นายสมชาย เลิศลาภวสิน ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (สปท.) เปิดเผยว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันชะลอตัวต่อเนื่องและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวชัดเจน สอดคล้องกับข้อมูลที่ได้รับจากการหารือกับทั้งผู้ประกอบการในธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและสถาบันการเงิน คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) จึงเห็นควรให้ผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (เกณฑ์ LTV) โดยประเมินว่าการผ่อนคลายนโยบาย LTV จะช่วยระดับระครองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องโดยบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูงได้บ้าง จึงอาจช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมได้จำกัด ขณะที่การผ่อนคลายนโยบาย LTV ไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมากนัก เนื่องจากในปัจจุบันภาวะการเงินตึงตัวและสถาบันการเงินระมัดระวังในการให้สินเชื่อ

ทั้งนี้ คณะกรรมการฯ เห็นควรให้ผ่อนคลายนโยบาย LTV เป็นการชั่วคราว เนื่องจากเกณฑ์ LTV ของไทยผ่อนคลายน้อยอยู่แล้วเมื่อเทียบกับต่างประเทศ และการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ยังมีความสำคัญเพื่อดูแลมาตรฐานการให้สินเชื่อของระบบสถาบันการเงิน ช่วยลดความเสี่ยงที่ผู้กู้จะได้รับสินเชื่อที่ไม่สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ รวมถึงลดความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินที่จะมาจากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์

สาระสำคัญของการผ่อนคลายนโยบาย LTV มีดังนี้

1. กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันเป็นร้อยละ 100 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 1 เป็นต้นไป

2. การผ่อนคลายนโยบายนี้ให้เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่

1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ธนาคารแห่งประเทศไทย

20 มีนาคม 2568

ข้อมูลเพิ่มเติม: ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

โทรศัพท์: 0 2283 6129, 0 2283 6122

E-mail: [FSU@bot.or.th](mailto:FSU@bot.or.th)

