

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สกส. ๘/๒๕๖๒

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๑. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ควรจะปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่ง บุคคลใดเกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) ตามที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษหากมีการทำธุรกรรม เกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนด โดยจะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงของการทำธุรกรรม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่น ที่เกี่ยวข้องกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจการเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐาน วัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจตระหนักถึง ความเป็นไปได้และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้ หากความต้องการซื้อ ไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแล เสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ

ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยให้สถาบันการเงิน เฉพาะกิจติดตามดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกันสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของประกาศฉบับนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้าง ความแข็งแกร่งและดูแลเสถียรภาพระบบการเงินอย่างยั่งยืน

๒. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๒๐/๑ แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

๓. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

๔. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

ให้ยกเลิกข้อ 1.๘.๑ - ข้อ 1.๘.๓ ในเอกสารแนบ ๑ และข้อ 11.๑.๘.๑ - ข้อ 11.๑.๘.๓ ในเอกสารแนบ ๑๑ ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส. ๙/๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๙

๕. เนื้อหา

๕.๑ คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สถาบันการเงินเฉพาะกิจ” หมายความว่า สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

“สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดา หรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จ้างนองเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะมิวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

๕.๒ หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยง

ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้

๕.๒.๑ การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณโดยใช้เงินให้สินเชื่อ (L)หารด้วยมูลค่าหลักประกัน (V) ดังนี้

(๑) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA)^๑ สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Level Term Assurance (MLTA)^๒ และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

(๒) มูลค่าหลักประกัน (Value: V) ให้ใช้ราคาซื้อขายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าตกแต่งหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว

ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมิน เมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

๕.๒.๒ เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

๑ ประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) หมายความว่า กรมธรรม์ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัยในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระหนี้สินคงเหลือของผู้เอาประกันภัยเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยที่ลดลงตามงวดการผ่อนชำระ ซึ่งจะสอดคล้องกับจำนวนหนี้ที่เหลืออยู่

๒ ประกันชีวิตแบบ Mortgage Level Term Assurance (MLTA) หมายความว่า กรมธรรม์ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัยในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระแก่ผู้เอาประกันภัยเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยซึ่งคงที่ตลอดอายุสัญญาสินเชื่อหรือตลอดระยะเวลาทำประกันภัย

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ ๕.๒.๑ ข้างต้น ไม่เกินเพดาน ตามที่กำหนดในตารางนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๓ ปีขึ้นไป	ร้อยละ ๙๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๓ ปี	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ ๑๐๐

ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณา จำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

๕.๒.๓ การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับวิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(๑) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ^๓

(๑.๑) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ข้อ (๑.๑.๑) - (๑.๑.๕) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๓๕

(๑.๑.๑) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์ เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(๑.๑.๒) เป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับจำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

^๓ ให้อ้างอิงคำจำกัดความ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ

(๑.๑.๓) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจ
รับจำนองตามข้อ (๑.๑.๒) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ

(๑.๑.๔) สถาบันการเงินเฉพาะกิจได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์
รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

(๑.๑.๕) มีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน
(LTV ratio) ตามข้อ ๕.๒.๑ ข้างต้น ไม่เกินอัตราตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	
- ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอสูงชุด หรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ ๙๐
- ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ ๙๕
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๓ ปีขึ้นไป	ร้อยละ ๙๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๓ ปี	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	ร้อยละ ๙๕
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ ๘๐

(๑.๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ (๑.๑.๑)
- (๑.๑.๔) แต่มี LTV ratio เกินกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามที่ระบุในข้อ (๑.๑.๕)
กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕

(๑.๓) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์
ข้อหนึ่งข้อใดตาม (๑.๑.๑) - (๑.๑.๔) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ดังนี้

(๑.๓.๑) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ^๔ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕

(๑.๓.๒) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ^๕ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๑๐๐

(๒) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้วยคุณภาพ^๖ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ^๕

ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้วยคุณภาพ^๖ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ^๖

ทั้งนี้ ในส่วนของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ให้เทียบเคียงการทำธุรกรรมทางการเงินตามหลักการของศาสนาอิสลาม

๖. บทเฉพาะกาล

๖.๑ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๕.๒.๑ และข้อ ๕.๒.๒ นอกจากนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินให้สินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับ

^๔ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7.1 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

^๕ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 1.7. หรือข้อ 1.6. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 11.1.7 หรือข้อ 11.1.6 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

^๖ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 11. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.2. ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย^๗ (Loan: L) หารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) ทั้งนี้ เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน และในการกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ให้มี LTV ratio ไม่เกินตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้แทนข้อ ๕.๒.๓ (๑.๑.๕)

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น ห้างชุด หรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ ๙๐
ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ ๙๕
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ ๘๐

๖.๒ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีความจำเป็นต้องดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาล ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดได้ หรือมีสินเชื่อสวัสดิการที่ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงแล้วก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจยื่นเรื่องขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อพิจารณาเป็นรายกรณี

๗. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

วิโรจน์ สันติประภพ

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

^๗ สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑

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

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.4) ทุกข้อ

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	LTV ratio สำหรับคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง	Risk weight (RW)		
			สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท					
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ที่อยู่อาศัยแนวสูง ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35	(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ¹ ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)	
		ที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่เกินร้อยละ 95 กรณี LTV ratio เกินที่กำหนดข้างต้น			ร้อยละ 75
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ไม่เกินร้อยละ 90	ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35		
	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70			
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป					
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80	ร้อยละ 35		
	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70			
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้					
มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100	ไม่เกินร้อยละ 95	ร้อยละ 35		
		ไม่เกินร้อยละ 80 กรณี LTV ratio เกินที่กำหนดข้างต้น		ร้อยละ 75	

¹ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7.1 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ



เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

เริ่มใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญากู้ ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป

ทำไมต้องทำ?

- 1 ดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย ให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม
- 2 ยกกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
- 3 เป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญของวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก

การวางดาวน์ขั้นต่ำ*

สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท



สัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังแรก

0-10% (ไม่เปลี่ยนแปลง)



สัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2
(กรณีผ่อนสัญญาแรกยังไม่หมด)

10% หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป

20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี



สัญญากู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป
(กรณีผ่อนสัญญาอื่น ๆ ยังไม่หมด)

30%

*การวางดาวน์สำหรับที่อยู่อาศัย 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1-2 = 20% สัญญาที่ 3 ขึ้นไป = 30%

เกณฑ์นี้จะช่วยอะไร ช่วยใคร?

เป็นมาตรการเชิงป้องกันที่จะช่วยลดความผันผวนและลดโอกาสที่ราคาที่อยู่อาศัยจะเร่งขึ้นมากเกินไป

ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย
เพื่ออยู่จริง (real demand)



สามารถซื้อบ้านได้ในราคา
ที่เหมาะสม กู้ในระดับที่ผ่อนชำระได้

ผู้กู้ซื้อเพื่อลงทุน



ไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินไป
และลดโอกาสที่จะถูกผลกระทบ
จากการปรับลดลงของราคา
อสังหาริมทรัพย์

ผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์



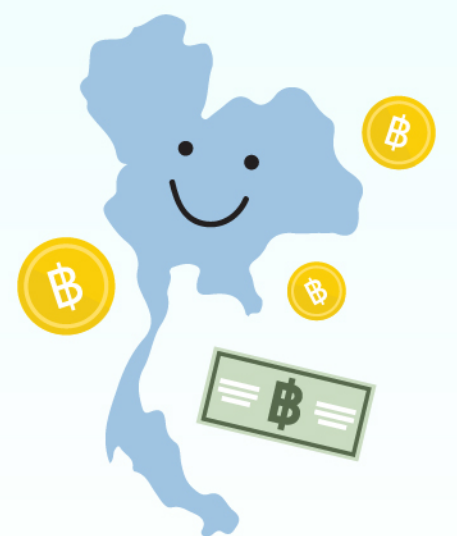
สามารถวางแผนลงทุนได้อย่าง
เหมาะสม และลดความเสี่ยง
จากโอกาสเกิดฟองสบู่

สถาบันการเงิน



คุณภาพสินเชื่อจะดีขึ้น ลดภาระกันสำรอง
ในอนาคต และมีความสามารถในการ
รองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอน
ของมูลค่าหลักประกัน

เศรษฐกิจไทย



จะมีเสถียรภาพ ซึ่งเอื้อต่อ
การเติบโตอย่างยั่งยืน