

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. ๒๔/๒๕๖๑

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

๑. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินไม่ควรจะปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด เกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) ตามที่ ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษหากมีการทำธุรกรรมเกินกว่า อัตราส่วนที่กำหนด โดยจะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สถาบันการเงินต้องมีระบบ การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงของการทำธุรกรรม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่น ที่เกี่ยวข้องกันมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจการเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณา สินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐาน วัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินตระหนักถึงความเป็นไปได้ และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวม อย่างยั่งยืน รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ

ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้สถาบันการเงินติดตามดูแลการให้สินเชื่อเพื่อ ที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ ของประกาศฉบับนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งและดูแลเสถียรภาพ ระบบการเงินอย่างยั่งยืน

๒. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติ ธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อ

เพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

๓. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

๔. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

๑. ข้อ ๔.๒.๑ (๑) ของแนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. ข้อ 1.๘.๑ - ข้อ 1.๘.๔ ในเอกสารแนบ ๑ และข้อ 11.๑.๘.๑ - ข้อ 11.๑.๘.๔ ในเอกสารแนบ ๑๐ ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. ๑๕/๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

๕. เนื้อหา

๕.๑ คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จำนองเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะมิ่ววัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

๕.๒ หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบัน

การเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน ดังต่อไปนี้

๕.๒.๑ การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

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

(๑) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวม ดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA)^๑ และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

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

ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

๕.๒.๒ เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ ๕.๒.๑ ข้างต้นไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

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

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
สินเชื่อบนที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อบนที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๓ ปีขึ้นไป	ร้อยละ ๙๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๓ ปี	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อบนที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อบนที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อบนที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ ๑๐๐

ให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

๕.๒.๓ การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อบนที่อยู่อาศัย

กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(๑) ส่วนที่เป็นสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ^๒

(๑.๑) สินเชื่อบนที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (๑.๑.๑) - (๑.๑.๕) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๓๕

(๑.๑.๑) เป็นสินเชื่อบนที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(๑.๑.๒) เป็นสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

^๒ ให้อ้างอิงคำจำกัดความของ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)

(๑.๑.๓) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองตาม (๑.๑.๒) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับ

(๑.๑.๔) ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน และแนวนโยบายว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ในส่วนที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย

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

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	
- ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอชุด 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) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม (๑.๑.๑) - (๑.๑.๔) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ดังนี้

(๑.๓.๑) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)^๓ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕

(๑.๓.๒) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)^๓ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๑๐๐

(๒) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้วยคุณภาพ^๒ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)^๔

ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้วยคุณภาพ^๒ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)^๕

กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB)

^๓ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.๗.๑ ในเอกสารแนบ ๑ หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.๑.๗.๑ ในเอกสารแนบ ๑๐ ของประกาศฯ

^๔ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 1.๗. หรือข้อ 1.๖. ในเอกสารแนบ ๑ และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.๑.๗ หรือข้อ 11.๑.๖ ในเอกสารแนบ ๑๐ ของประกาศฯ

^๕ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 11. ในเอกสารแนบ ๑ และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.๒. ในเอกสารแนบ ๑๐ ของประกาศฯ

ทั้งนี้ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมี LTV ratio ตามข้อ ๕.๒.๑ ข้างต้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (๑.๑.๕) ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนใช้น้ำหนัก ความเสี่ยงขั้นต่ำที่ร้อยละ ๗๕ ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กรณีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้คำนวณสินทรัพย์ที่ต้องนำมาดำรงเงินกองทุน ดังนี้

ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์คำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องนำมาดำรงเงินกองทุนตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแล ด้านเงินกองทุนและการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

๕.๒.๔ การรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เพื่อประโยชน์ในการติดตามคุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนำมา ประกอบการพิจารณาโยบายกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูลสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

๖. บทเฉพาะกาล

สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ สถาบันการเงินไม่ต้องถือปฏิบัติ ตามข้อ ๕.๒.๑ และข้อ ๕.๒.๒ และสำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนที่เลือกใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB) ไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๕.๒.๓ ด้วย นอกจากนี้ ให้ธนาคาร พณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินให้สินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย^๖ (Loan: L) หารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) ทั้งนี้ เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน และในการกำหนด น้ำหนักความเสี่ยง ให้มี LTV ratio ไม่เกินตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้แทนข้อ ๕.๒.๓ (๑.๑.๕)

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

^๖ ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อ ที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑

๗. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๑

วิโรจน์ สันติประภพ

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
สำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนที่เลือกใช้วิธี 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	ไม่เกินร้อยละ 90	ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35		
	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 80			ไม่เกินร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70		
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป					
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80	ร้อยละ 35		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	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 ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ I.7.1 ของเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ II.1.7.1 ของเอกสารแนบ 10

ผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับการกู้ร่วม

เดิม การกู้ร่วมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยจะถือเป็นการกู้ของทุกคน

ใหม่ หากผู้กู้ร่วมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ให้ผ่อนปรนเสมือนว่ายังไม่เป็นผู้กู้ในครั้งนั้น

เพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบของผู้กู้ร่วมที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย
ให้ได้รับสินเชื่อตามความเหมาะสมมากขึ้น

ตัวอย่างที่ 1

ครั้งที่ 1: A กับ B กู้ร่วมซื้อบ้านกัน แต่กรรมสิทธิ์เป็นของ A คนเดียว = ผ่อนปรนไม่นับ B เป็นผู้กู้

ครั้งที่ 2: ต่อมา B ขอกู้ซื้อบ้านเป็นของตนเอง = เป็นสัญญาที่ 1 ของ B

ตัวอย่างที่ 2

ครั้งที่ 1: A กู้ซื้อบ้านคนเดียว = กรรมสิทธิ์เป็นของ A = เป็นสัญญาที่ 1 ของ A

ครั้งที่ 2: A กับ B กู้ร่วมซื้อบ้านกัน แต่กรรมสิทธิ์เป็นของ B คนเดียว (A ไม่มีกรรมสิทธิ์)
= เป็นสัญญาที่ 1 ของ B เท่านั้น (ผ่อนปรนไม่นับ A เป็นผู้กู้)

