



รายการ ร้อยเรื่อง...เมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา และสำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนประดิพัทธ์ เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2244 2065

เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของไทย

เรียบเรียง นางสาวพิมพ์ธัญญา ฆ้องเสนาะ วิทยากรปฏิบัติการ

กลุ่มงานบริการวิชาการ 2 สำนักวิชาการ

ออกอากาศ มิถุนายน 2562

ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันที่สูงขึ้น ส่งผลทำให้การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีแนวโน้มยอมรับความเสี่ยงมากขึ้นและมีลักษณะหย่อนมาตรฐานลง เช่น การกำหนดให้ผู้กู้หรือผู้ขอสินเชื่อไม่จำเป็นต้องมีการวางเงินดาวน์หรือออมก่อนกู้ก็สามารถขอสินเชื่อได้ หรือการได้รับวงเงินกู้มากกว่ามูลค่าของหลักประกัน นอกจากนี้ยังพบสัญญาณการกู้ซื้อเพื่อการลงทุนไม่ใช่การซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมีจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสิบล้านบาทขึ้นไป และมีการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าหนึ่งหลังในคราวเดียวกัน โดยหวังผลตอบแทนที่สูงขึ้นจากการปล่อยเช่าหรือการขาย เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจการเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อที่ดี การไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงินโดยให้มีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ และสามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม เพื่อควบคุมดูแลป้องกันไม่ให้เกิดภาวะฟองสบู่จากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นต้นตอสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจของประเทศ

ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับการกำหนดการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ หรือเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) ดังนี้

1) ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง

- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 10

หรือมีอัตราเพดาน LTV ratio ไม่เกินร้อยละ 90

- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20

หรือมีอัตราเพดาน LTV ratio ไม่เกินร้อยละ 80

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30 หรือมีอัตราเพดาน LTV ratio ไม่เกินร้อยละ 70

2) ประเภทที่อยู่อาศัย กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 หรือมีอัตรา
เพดาน LTV ratio ไม่เกินร้อยละ 80

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30 หรือมีอัตรา
เพดาน LTV ratio ไม่เกินร้อยละ 70

3) การนับรวมสินเชื่อทุกประเภทที่ใช้หลักประกันเดียวกัน จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัย หรือ สินเชื่อ Top-up ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอสินเชื่อ
โดยให้ยกเว้น สินเชื่อที่ใช้ชำระเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้และประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจขนาดกลาง
และขนาดย่อม (SMEs)

4) การใช้บังคับ จะเริ่มให้มีผลใช้บังคับกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป

การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย นอกจากเป็นมาตรการเชิงป้องกันที่ช่วยลดอุปสงค์เทียม หรือการซื้อ
ที่อยู่อาศัยเพื่อการเก็งกำไร และลดโอกาสการเร่งขึ้นของอัตราราคาในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มากเกินไปแล้ว
ยังส่งผลให้ภาคส่วนต่าง ๆ ได้รับประโยชน์ ทั้งภาครัฐครัวเรือนผู้ที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง
ให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม ส่วนผู้ที่กู้ซื้อเพื่อการลงทุนและเก็งกำไรก็จะไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินควร
ลดโอกาสที่จะถูกผลกระทบจากการปรับลดลงของราคาอสังหาริมทรัพย์ ภาคผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
จะได้รับประโยชน์ เนื่องจากสามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ลดความเสี่ยงจากภาวะอุปทานหรือ
ความต้องการขายอสังหาริมทรัพย์คงค้างในอนาคต สำหรับภาคสถาบันการเงิน คุณภาพสินเชื่อจะดีขึ้น
ลดภาระกันสำรองในอนาคต และมีความสามารถในการรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่า
หลักประกันที่อาจปรับลดลงได้ หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ ซึ่งจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่ง
ของทุกภาคส่วน และเอื้อต่อการดูแลระบบการเงินโดยรวมของประเทศให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน

บรรณานุกรม

- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2561ก). เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่. สืบค้น 30 พฤศจิกายน 2561 จาก https://www.bot.or.th/Thai/ConsumerInfo/Documents/LTV_9Nov2018.pdf
- _____. (2561ข). ข่าว ธปท. ฉบับที่ 72/2561 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. สืบค้น 10 พฤศจิกายน 2561 จาก <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/News2561/n7261t.pdf>
- _____. (2561ค). แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สืบค้น 25 ตุลาคม 2561 จาก <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/housingLoanDoc/LTV%20Consultation%20Paper.pdf>
- “ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” (11 ธันวาคม 2561). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 135 ตอนพิเศษ 314 ง, น. 34-41.