

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ ๓๐/๒๕๖๔

เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับ
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

๑. เหตุผลในการออกประกาศ

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

อย่างไรก็ดี ด้วยภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจน อันเนื่องมาจากกำลังซื้อที่ลดลงและอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ในปี ๒๕๖๔ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ออกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๔ แต่เนื่องจากปัจจุบันภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องและอุปทานคงค้างยังอยู่ในระดับสูง ขณะเดียวกันภาคอสังหาริมทรัพย์เผชิญความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์จากสงครามตะวันออกกลางที่กระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ต้นทุนการก่อสร้าง รวมถึงความเชื่อมั่นของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ซึ่งเป็นแรงกดดันเพิ่มเติม (shock) ให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวกลับมาได้ยากมากขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงออกประกาศฉบับนี้เพื่อผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราวอีก ๑ ปี ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๔ ถึง ๓๐ มิถุนายน ๒๕๗๐ เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีห่วงโซ่อุปทาน (supply chain) เชื่อมโยงกับภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ และการจ้างงานเป็นจำนวนมาก ผ่านการบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้าง โดยการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้คาดว่าจะไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อ อีกทั้งยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี ตามหลักการการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม มีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อ รวมทั้งการประเมินราคาหลักประกันที่รอบคอบและรัดกุม ไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่ส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

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 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เฉพาะสัญญาที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๙ ถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๗๐ 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
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง ^๑	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๒ ปีขึ้นไป	ร้อยละ ๑๐๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๒ ปี	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๑๐๐
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๑๐๐
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ ๑๐๐

สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าหลักประกันตามข้อ ๕.๒.๑ (๒)”

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

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

๕.๓ สำหรับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากสัญญาที่กำหนดตามข้อ ๕.๒ ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจยังคงต้องปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี

^๑ ไม่รวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

๕. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๙

วิทย์ รัตนกร

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

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

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) ทุกข้อ¹

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ²
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท			(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจ เอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 2 ปี	ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100		
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ 100		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100		
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	

¹ กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75 หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือร้อยละ 100 หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

² สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันนั้น ให้อ้างอิง RW ตามช่องนี้

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

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) ทุกข้อ³

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ⁴
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท			(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 2 ปี	ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100		
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ 100		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100		
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	

³ กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งข้อใดตาม 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75 หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือร้อยละ 100 หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

⁴ สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันนั้น ให้อ้างอิง RW ตามช่องนี้