



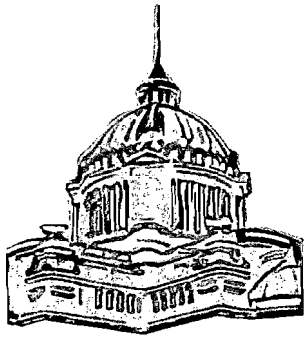
เอกสารวิชาการ

Academic Focus

แนวนโยบาย Macroprudential: การปรับปรุงหลักเกณฑ์
การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของไทย

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
ISBN 2287-0520

ดาวน์โหลดเอกสารได้จาก <http://www.parliament.go.th/library>



Academic Focus

ธันวาคม 2561

สารบัญ

บทนำ	1
การดำเนินนโยบาย ด้าน Macroprudential	3
การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแล สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	3
ความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	10
บทสรุปและความคิดเห็นของผู้ศึกษา	15
บรรณานุกรม	18

เอกสารวิชาการอิเล็กทรอนิกส์

สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

<https://www.parliament.go.th/library>

แนวนโยบาย Macroprudential: การปรับปรุงหลักเกณฑ์ การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของไทย

บทนำ

ในช่วงที่ผ่านมาสถานการณ์การแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Loan) ส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีแนวโน้มยอมรับความเสี่ยงมากขึ้น และมีลักษณะหย่อนมาตรฐานลง เช่น การกำหนดให้ผู้กู้ไม่จำเป็นต้องมีการวางเงินดาวน์หรือออกก่อนกู้ก็สามารถขอสินเชื่อได้ และการที่ผู้กู้ได้รับวงเงินกู้มากกว่ามูลค่าของหลักประกัน นอกจากนี้ ยังพบว่าคุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีทิศทางที่ด้อยลงสวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และยังพบสัญญาณการกู้ซื้อเพื่อการลงทุนไม่ใช่การซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสิบล้านบาทขึ้นไป และมีการกู้ซื้อมากกว่าหนึ่งหลังในคราวเดียวกัน โดยหวังผลตอบแทนที่สูง (Search for Yield) จากการปล่อยเช่าหรือการคาดหวังว่าจะขายต่อได้ในราคาที่แพงขึ้น ขณะที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังคงระดมทุนในระดับสูงซึ่งสะท้อนแนวโน้มธุรกิจที่ยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข) จากสถานการณ์ดังกล่าวหากไม่มีการกำกับดูแลอย่างเหมาะสมอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงและความเปราะบางในระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินของประเทศในอนาคตได้ ซึ่งที่ผ่านมาพบว่าปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์มักเป็นหนึ่ง

ในต้นตอของปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ ตั้งแต่วิกฤตการณ์การเงินในเอเชีย หรือวิกฤตต้มยำกุ้งในปี 2540 และวิกฤตเศรษฐกิจโลกหรือวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ (Hamburger Crisis) เมื่อปี 2551 ซึ่งสาเหตุและกลไกที่สำคัญในการนำไปสู่วิกฤต คือ การปล่อยกู้อย่างไม่ระมัดระวังของธนาคารพาณิชย์ การกำกับดูแลธุรกิจและสถาบันการเงินที่อ่อนแอ การลงทุนที่มากเกินไป (Excessive Investment) และการเกิดฟองสบู่ในราคาของสินทรัพย์ (Asset Bubble) (เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์, 2558)

ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นองค์กรของรัฐที่มีบทบาทหน้าที่หลักในการบริหารจัดการให้ระบบเศรษฐกิจและการเงินของประเทศดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย โดยผ่านการดำเนินนโยบายการเงินเพื่อสนับสนุนให้เศรษฐกิจของประเทศสามารถเติบโตได้อย่างมีเสถียรภาพในอัตราที่เหมาะสมกับศักยภาพของประเทศ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, ม.ป.ป.) และในฐานะเป็นนายธนาคารของรัฐบาลและสถาบันการเงินซึ่งมีบทบาทหน้าที่สำคัญ คือ การกำหนดนโยบายกำกับดูแลสถาบันการเงินเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเงินโดยรวม (Macroprudential policy) (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อแก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ หรือสินเชื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากสินเชื่อประเภทดังกล่าวมีส่วนสนับสนุนการเก็งกำไรในภาคเศรษฐกิจ และถูกมองว่าเป็นสาเหตุหนึ่งของวิกฤตการณ์ทางการเงินที่ผ่านมาในหลายประเทศ ดังนั้น เพื่อป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดภาวะฟองสบู่จากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ และเพื่อการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรวม และสนับสนุนให้ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้มีการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแนวนโยบาย Macroprudential ที่มีสาระสำคัญคือการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio: LTV) หรือมีการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป นอกจากนี้ ยังมีการปรับเกณฑ์การนับรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในการขวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ การปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อดังกล่าวจะบังคับใช้เฉพาะกับการขอสินเชื่อครั้งใหม่เท่านั้น และไม่มีผลกระทบต่อสินเชื่อที่อยู่อาศัยหลังแรก โดยจะเริ่มใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป ยกเว้นสัญญาซื้อขายจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 ซึ่งมาตรการดังกล่าวนอกจากจะมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันภาวะการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสมแล้ว ยังเป็นการยกระดับให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของครัวเรือน และไม่เอื้อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงในภาคการเงินที่เกิดจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเป็นต้นตอของวิกฤตเศรษฐกิจ ตลอดจนช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ก)

การดำเนินนโยบายด้าน Macroprudential

การดำเนินนโยบายด้าน Macroprudential เป็นการดำเนินนโยบายของธนาคารกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงเชิงระบบ (Systemic Risk) ซึ่งประกอบด้วย การลดความเสี่ยงที่เกิดจากความเชื่อมโยงระหว่างสถาบันการเงินในการทำธุรกรรมระหว่างกัน (Interconnectedness) และการสะสมของความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่อาจนำไปสู่ภาวะฟองสบู่และวิกฤตการเงิน (Risk Build-up) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการสะสมความเสี่ยงจากการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระดับสูง โดยนโยบาย Macroprudential สามารถแบ่งตามเกณฑ์การออกใช้ได้ ดังนี้ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2560)

1) นโยบายด้านเงินกองทุนและการกันสำรอง เป็นการปรับอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (Capital Adequacy Ratio) หรือการกันสำรอง (Provision) ของสถาบันการเงินให้เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามความเหมาะสม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงในระบบการเงินที่มาจากความเชื่อมโยงระหว่างสถาบันการเงิน และลดการสะสมความเสี่ยงและการเกิดฟองสบู่

2) นโยบายด้านการดำรงสภาพคล่อง นโยบายด้านการดำรงสภาพคล่องจะนำมาใช้ในกรณีที่เห็นสัญญาณของพฤติกรรมที่บ่งชี้ถึงความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง เช่น การกู้ยืมระยะสั้นและให้กู้ยืมระยะยาวของระบบสถาบันการเงินหรือมีการพึ่งพาแหล่งเงินทุนที่มีโอกาสได้รับการไถ่ถอนสูง

3) นโยบายด้านเกณฑ์การให้สินเชื่อ คือ การกำหนดนโยบายที่ส่งผลต่อปริมาณสินเชื่อที่สถาบันการเงินจะให้แก่ผู้กู้ได้ เช่น กำหนดระดับสูงสุดของอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio: LTV)* ซึ่งนิยมใช้เพื่อป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ หรือลดความร้อนแรงของการขยายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเมื่อมีสัญญาณการเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือการกำหนดเพดานอัตราส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ เพื่อป้องกันการขยายตัวที่มากเกินไปของหนี้ครัวเรือน

โดยในกรณีของประเทศไทยได้มีการใช้นโยบายด้าน Macroprudential ซึ่งส่วนมากเป็นนโยบายด้านเกณฑ์การให้สินเชื่อและการกันสำรองเป็นหลัก ทั้งนโยบายที่ใช้กับสินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อบัตรเครดิต และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีการแข่งขันกันอย่างรุนแรงเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้มาตรการการปล่อยสินเชื่อ (Credit Underwriting Standards) ของสถาบันการเงินมีแนวโน้มหย่อนลงใน 3 ประเด็นสำคัญ คือ

1) สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ที่มีมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันอสังหาริมทรัพย์ (Loan to Value: LTV) เกินร้อยละ 90 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในระบบธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ทั้งนี้ การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่กำหนดเกณฑ์ LTV สูงในปัจจุบันเป็นปัจจัยสนับสนุน

* Loan to Value (LTV) คือ อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน เช่น หากมูลค่าบ้านหรือที่อยู่อาศัยมีราคา 1 ล้านบาท สถาบันการเงินอาจให้สินเชื่อโดยมี LTV ที่อัตราส่วนร้อยละ 80 ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจะต้องมีเงินจำนวน 2 แสนบาท เพราะได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงินจำนวน 8 แสนบาท ระดับ LTV จึงมีผลกระทบต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน และมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

ด้านสภาพคล่องของผู้กู้ที่เอื้อต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยสะท้อนจากการปรับขึ้นของดัชนีราคา โดยเฉพาะที่ดินและอาคารชุดที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2) สถาบันการเงินมีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสินเชื่อเมื่อเทียบกับรายได้สูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้นในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีส่วนทำให้คุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มด้อยลงสวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ยังพบว่าสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือสินเชื่อ Top-up* ทั้งที่ให้เพิ่มพร้อมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือให้เพิ่มเติมภายหลัง อาจกระตุ้นให้ครัวเรือนก่อนหน้าเกิดความจำเป็นด้วยอัตราดอกเบี้ยที่จูงใจเมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลแบบไม่มีหลักประกัน โดยสถาบันการเงินบางแห่งอาจนับรวมเป็นสินเชื่อก้อนเดียวกับที่ผ่อนบ้าน

3) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีส่วนสนับสนุนพฤติกรรมการกู้ซื้อเพื่อลงทุนหาผลตอบแทนสูง (Search for Yield) ทั้งปล่อยเช่า (Rental Yield) และราคาขายต่อที่สูงขึ้น (Capital Gain) ในวงกว้างมากขึ้น โดยพบว่า การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป ซึ่งอาจเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าอาศัย อยู่จริงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งได้รับสินเชื่อที่ LTV ในระดับที่สูง ไม่ต่างจากสัญญาแรก และมีการเร่งขึ้นของการให้สินเชื่อ LTV ในระดับสูงในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสิบล้านบาทขึ้นไป โดยการให้สินเชื่อในลักษณะดังกล่าวเป็นเสมือนสภาพคล่องที่หล่อเลี้ยงระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีการเก็งกำไร ซึ่งในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับลดลงอย่างรุนแรง จากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามการคาดการณ์ จะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในวงกว้างได้ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข)

ดังนั้น เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นจากการที่สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้น และสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินพอดี ซึ่งเป็นตัวเร่งภาวะการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์และอาจก่อความเสี่ยงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในอนาคตได้ ประกอบกับเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยที่บังคับใช้อยู่ปัจจุบันอาจไม่เพียงพอในการดูแลเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจการเงินไทยภายใต้ภาวะการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข) ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้มีการนำแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาใช้ในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้ง (กรณีของไทยได้มีการออกใช้นโยบายดังกล่าว ครั้งแรกเมื่อปี 2546) โดยมีการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้

สาระสำคัญการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยครั้งใหม่ ปี 2561 ประกอบด้วย

1) การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำ หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป กำหนดเกณฑ์ดังนี้

*สินเชื่อ top-up หมายถึง สินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นภายใต้หลักประกันที่อยู่อาศัยเดียวกัน อาทิ สินเชื่อส่วนบุคคล หรือสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิต ซึ่งสถาบันการเงินอาจพิจารณาให้เพิ่มพร้อมกับการให้สินเชื่อบ้าน (housing loan) หรือให้เพิ่มเติมระหว่างการผ่อนชำระ อาทิ home for cash ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้นับรวมในเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

- สัญญากู้ซื้อสำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่สองที่มีมูลค่าต่ำกว่าสิบล้านบาท และผ่อนชำระสัญญาหลังแรกมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 10

- สัญญากู้ซื้อสำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่สองที่มีมูลค่าต่ำกว่าสิบล้านบาท และผ่อนชำระสัญญาหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20

- สัญญากู้ซื้อสำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่สามขึ้นไป ที่มีมูลค่าต่ำกว่าสิบล้านบาท จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30

- สัญญากู้ซื้อสำหรับที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 1 และ 2 จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 20 และที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 30

ทั้งนี้ เกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อประชาชนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่มีมูลค่าต่ำกว่าสิบล้านบาท และจะไม่บังคับใช้กับการกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง รวมทั้งไม่กระทบการรีไฟแนนซ์ (Refinance) สำหรับผู้กู้ที่มีภาระผ่อนเพียงหนึ่งหลัง โดยการรีไฟแนนซ์ที่อยู่อาศัยทุกกรณีให้ใช้ราคาประเมินใหม่เพื่อสะท้อนมูลค่าปัจจุบัน

2) การนับรวมสินเชื่อทุกประเภทที่ใช้หลักประกันเดียวกัน จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอสินเชื่อ โดยให้ยกเว้นสินเชื่อที่ใช้ชำระเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้และประกันวินาศภัย ซึ่งช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และสถาบันการเงิน และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม (SMEs) เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการรายย่อย

3) การใช้บังคับ จะเริ่มใช้บังคับกับสัญญาที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยหรือผ่อนดาวน์อยู่ก่อน (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ก)

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

การวางควมผันขั้นต่ำ*

สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท

 สัญญาที่อยู่อาศัยหลังแรก	0-10% (ไม่เปลี่ยนแปลง)
 สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 (กรณีผ่อนสัญญาแรกยังไม่หมด)	10% หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป 20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี
 สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป (กรณีผ่อนสัญญาอื่น ๆ ยังไม่หมด)	30%

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

สินเชื่อ Top-up

วงเงินกู้จะนับรวมสินเชื่อ Top-up ที่ใช้
หลักประกันเดียวกัน ยกเว้น สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ย
ประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA)* ประกันวินาศภัย
และสินเชื่อให้กับธุรกิจ SMEs

การบังคับใช้

เริ่มใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญา
ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป
โดยยกเว้นกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
หรือผ่อนค่าง่อน 15 ต.ค. 61

*สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA : Mortgage Reducing Term Assurance) คือ ประกันชีวิตที่กรมการประกันภัยผู้
จะวางหลักประกันชีวิตผู้กู้จะไม่สามารถผ่อนชำระสินเชื่อบ้านต่อไปได้ บริษัทประกันจะกำหนดเงื่อนไขการรับประกันชีวิตผู้กู้

Bank of Thailand 9 W.U. 61

ภาพ เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

ที่มา: เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่. โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ก, <https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/News2561/n7261t.pd>

สำหรับการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นมาตรการเชิงป้องกัน (Preventive Measure) ที่ช่วยลดความเสี่ยงเชิงระบบ และมุ่งสร้างวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit Culture) ที่ดี คือ ให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่เหมาะสม ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของครัวเรือน และไม่เอื้อให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะทำให้ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านที่อยู่อาศัยจริงมีการออมก่อนกู้ และไม่กู้เกินความจำเป็น และสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข)

โดยประโยชน์ที่ประชาชนและภาคส่วนต่าง ๆ จะได้รับจากการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีดังนี้

1) ภาคครัวเรือน

- ครัวเรือนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยเฉพาะกลุ่มคนรายได้ต่ำถึงปานกลางที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม เนื่องจากอุปสงค์ (Demand) ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ลดลง และยังเป็น การช่วยส่งเสริมวินัยทางการเงินโดยลดพฤติกรรมการกู้ยืมที่เกินความจำเป็นของครัวเรือน

- ครัวเรือนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไรจะสามารถรับความเสี่ยงได้ดีขึ้น และไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินควร โดยเฉพาะความคาดหวังด้านผลตอบแทนทั้งในส่วนค่าเช่า (Rental Yield) และราคาอสังหาริมทรัพย์ (Capital Gain) ในอนาคต

2) ภาคผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะได้รับประโยชน์ เนื่องจากสามารถวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงได้ดีขึ้น ทำให้สามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทาน (supply) คงค้างในอนาคต

3) ภาคธนาคาร มีมาตรการการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระบบที่เหมาะสม ไม่ส่งเสริมให้หนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นเกินความจำเป็นและลูกหนี้มีคุณภาพดีขึ้น ซึ่งจะช่วยลดภาระการกันสำรองในอนาคต และจะช่วยเพิ่มความสามารถในการรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข)

พัฒนาการแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย

แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย			
การกำหนดเพดานอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) และเงื่อนไขอื่น ๆ			
ปี	วัตถุประสงค์	รายละเอียดมาตรการ	ขอบเขตการบังคับใช้
2546	เพื่อป้องกันภาวะการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์และเพื่อลดความร้อนแรงของการขยายตัวของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	กำหนด LTV ไม่เกินร้อยละ 70	สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป
2552	เพื่อสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจ	กำหนด LTV ให้มีความยืดหยุ่นและสะท้อนการให้สินเชื่อมากขึ้น โดยกำหนดน้ำหนักและความเสี่ยงในการคำนวณเงินสถาบันการเงิน (Risk Weight: RW) ให้แปรผันตามระดับ LTV - กรณี LTV เกินกว่าร้อยละ 80 กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 LTV ratio > 80% ได้ RW =75%	สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย			
การกำหนดเพดานอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) และเงื่อนไขอื่น ๆ			
ปี	วัตถุประสงค์	รายละเอียดมาตรการ	ขอบเขตการบังคับใช้
		- กรณี LTV น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 80 กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35 LTV ratio \leq 80% ได้ RW = 35%	
2554	เพื่อให้เกิดความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้สถาบันการเงินคำนึงถึงความเสี่ยงด้วยต้นทุนที่เพิ่มขึ้น	- กรณี LTV เกินกว่าร้อยละ 90 กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 (LTV ratio $>$ 90% ได้ RW = 75%) - กรณี LTV น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 90 กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35 (LTV ratio \leq 90% ได้ RW = 35%)	สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอชุด คอนโดมิเนียม) ทุกหลังที่มีมูลค่าน้อยกว่า 10 ล้านบาท
2556		- กรณี LTV เกินกว่าร้อยละ 95 กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 (LTV ratio $>$ 95% ได้ RW = 75%) - กรณี LTV น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 95 กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35 (LTV ratio \leq 95% ได้ RW = 35%)	สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์) ทุกหลังที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท
2561	เพื่อลดความเสี่ยงจากการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยเงินทุนจากการกู้ยืมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้กู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยราคาสูง หรือใช้การกู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป ต้องใช้เงินตัวเองเพิ่มขึ้น หรือมีการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น จะช่วยลดผลกระทบต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจ	<u>สำหรับสัญญาผู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 2</u> (กรณีผ่อนหลังแรกยังไม่หมด) - กำหนด LTV ไม่เกินร้อยละ 90 หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป (วางเงินดาวน์ร้อยละ 10) - กำหนด LTV ไม่เกินร้อยละ 80 หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี (วางเงินดาวน์ร้อยละ 20) <u>สำหรับสัญญาผู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป</u> (กรณีผ่อนสัญญาอื่น ๆ ยังไม่หมด) - กำหนด LTV ไม่เกินร้อยละ 70 (วางเงินดาวน์ร้อยละ 30)	สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป
		- กำหนด LTV ไม่เกินร้อยละ 80 สำหรับสัญญาผู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 1 และ 2 (วางเงินดาวน์ร้อยละ 20) - กำหนด LTV ไม่เกินร้อยละ 70 สำหรับสัญญาผู้ที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป (วางเงินดาวน์ร้อยละ 30)	สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทย			
การกำหนดเพดานอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) และเงื่อนไขอื่น ๆ			
ปี	วัตถุประสงค์	รายละเอียดมาตรการ	ขอบเขตการบังคับใช้
2561	เพื่อสะท้อนความเสี่ยงจากมูลหนี้รวม และลดโอกาสของผลกระทบจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน	นับรวมสินเชื่อ (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่ใช้หลักประกันเดียวกัน อาทิ สินเชื่อส่วนบุคคล สินเชื่อเพื่อการปรับปรุง ต่อเติม ซ่อมแซม เป็นต้น ยกเว้น สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ ประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs	

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียบเรียงจาก รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2559, แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และข่าว ธปท. ฉบับที่ 72/2561 เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตัวอย่างมาตรการที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) เป็นมาตรการหลักที่ผู้กำกับดูแลในหลายประเทศนำมาใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบที่อาจเกิดขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทาง การให้สินเชื่อที่อาจมีส่วนสนับสนุนการเก็งกำไร โดยประเทศส่วนใหญ่บังคับใช้เกณฑ์อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ LTV ในลักษณะการกำหนดเพดานไม่ปล่อยผู้เกินอัตราที่กำหนด ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 60 ถึงร้อยละ 85 โดยแปรผันตามระดับการสะสมความเสี่ยงเชิงระบบ และมติในการใช้บังคับ เช่น

- 1) ตามจำนวนสัญญาผู้ซื้อบ้าน ได้แก่ มาเลเซีย เกาหลีใต้ และสิงคโปร์
- 2) ตามวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยหรือเพื่อลงทุน เช่น ฮองกง และนิวซีแลนด์
- 3) ตามพื้นที่ที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับมูลค่าเร็วขึ้น เช่น เกาหลีใต้
- 4) ตามมูลค่าหลักประกันหรือแหล่งรายได้ของผู้กู้ เช่น ฮองกง

นอกจากนี้ รายละเอียดการออกแบบมาตรการและการบังคับใช้ในแต่ละประเทศจะขึ้นอยู่กับบริบทของโครงสร้างระบบการเงินและสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันไป

ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการการกำหนดเพดานอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value Ratio: LTV) เพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบในต่างประเทศ

ประเทศ	มาตรการการกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV)		
	วัตถุประสงค์	รายละเอียดมาตรการ (LTV limit)	ลักษณะการบังคับใช้
มาเลเซีย	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 60-70	เกณฑ์เข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทของผู้กู้
สิงคโปร์	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 15-75	เกณฑ์เข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทของผู้กู้
ฮองกง	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 30-60	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทุกประเภท โดยพิจารณา 3 ด้าน ดังนี้

ประเทศ	มาตรการการกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV)		
	วัตถุประสงค์	รายละเอียดมาตรการ (LTV limit)	ลักษณะการบังคับใช้
	มาจากนักลงทุนต่างชาติ และช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของระบบสถาบันการเงินในระยะยาว		1) มูลค่าหลักประกัน 2) วัตถุประสงค์ของผู้กู้: เพื่ออยู่อาศัยเอง หรือเพื่อลงทุน 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้: ภายในหรือภายนอกประเทศ
เกาหลีใต้	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 30-70	เกณฑ์เข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและเขตพื้นที่
นิวซีแลนด์	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากนักลงทุนต่างชาติ	ไม่เกินร้อยละ 65-80	ผู้กู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่า (Buy-to-let)
อังกฤษ	เพื่อดูแลความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่จริง (Housing Affordability) และชะลอการปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 80	ตามวัตถุประสงค์ของผู้กู้ ดังนี้ 1) ผู้ที่อยู่เอง 2) ผู้กู้เพื่อลงทุน

ที่มา: แนวนโยบาย Macprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย. โดย ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข, <https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/housingLoanDoc/LTV%20Consultation%20Paper.pdf>

โดยในประเทศที่มีปัญหาฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์หรือประเทศที่มีพื้นที่จำกัด เมื่อเทียบกับจำนวนประชากร เช่น ฮองกง และสิงคโปร์ จะกำหนดอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ LTV ที่ค่อนข้างเข้มงวดเพื่อป้องกันไม่ให้ระดับราคาเร่งขึ้นเกินกว่ากำลังซื้อของคนส่วนใหญ่จนก่อให้เกิดปัญหาเชิงสังคมควบคู่กับมาตรการเสริมด้านภาษี และการบริหารจัดการอุปทานที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ และสำหรับประเทศมาเลเซียและอังกฤษ จะมีการกำหนดมาตรการดูแลความสามารถในการชำระหนี้ โดยกำหนดเพดานของภาระผ่อนชำระหนี้รวมทุกประเภทต่อรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ควบคู่กับเพดานระยะเวลาผ่อนชำระ หรือกำหนดเพดานมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ทั้งปีของผู้กู้

ความคิดเห็นที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สำหรับความคิดเห็นจากภาครัฐ ภาคเอกชน ทั้งจากสถาบันการเงิน และผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

นายวิโรฒ สันติประภาพ ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย กล่าวว่า คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้แสดงความกังวลต่อภาวะการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์หย่อนมาตรฐานลง นอกจากนี้ยังเสนอให้มีการติดตามภาวะอุปทานคงค้างของอาคารชุด

ในบางพื้นที่ เนื่องจากเห็นสัญญาณว่าอาจจะกระทบต่อเสถียรภาพการเงินในอนาคต สำหรับประเทศกำลังพัฒนา อย่างไทย การดำเนินนโยบายการเงินกับนโยบาย Macroprudential เพื่อดูแลเสถียรภาพระบบการเงินนั้น ต้องเป็นลักษณะที่มีส่วนเสริมซึ่งกันและกัน เนื่องจากมาตรฐานการกำกับดูแลสถาบันการเงินของไทยมีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก ไม่เช่นนั้นอาจจะส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของทั้งสองนโยบายดังกล่าวไม่ใช่ว่าอย่างที่ควร ซึ่งที่ผ่านมามาตราการแห่งประเทศไทยได้มีการดำเนินนโยบาย Macroprudential ไปบ้างแล้ว เช่น มาตรการการดูแลสินเชื่อบัตรเครดิต และสินเชื่อส่วนบุคคล (“จับสัญญาณเก็งกำไรหลังตลาดอสังหา”, 2561)

นายชาติ พยุหนาวี ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน กล่าวว่า เห็นด้วยกับการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย เนื่องจากเป็นมาตรการป้องกันและดูแลธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้เกิดปัญหาฟองสบู่ และช่วยลดปริมาณหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ เชื่อว่ามาตรการดังกล่าวจะส่งผลดีต่อระบบธนาคารในการระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดการเก็งกำไรและไม่ให้เกิดปริมาณที่อยู่อาศัยในตลาดเกินกว่าความต้องการ (Over Supply) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าการปรับปรุงเกณฑ์ใหม่จะช่วยให้ธนาคารปล่อยสินเชื่อได้มีคุณภาพมากขึ้น แต่อาจทำให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบ เนื่องจากทำให้คนมีรายได้น้อยสามารถซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่ได้ยากขึ้น เพราะเงื่อนไขใหม่ได้นำสินเชื่อเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ และของตกแต่งบ้านเข้าไปรวมอยู่ในวงเงินสินเชื่อซื้อบ้านด้วย ดังนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยควรพิจารณาถึงผลดีและผลเสีย และรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้อง ทั้งธนาคาร ประชาชน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง และจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งบ้าน เพราะมาตรการดังกล่าวอาจทำให้ยอดจำหน่ายที่อยู่อาศัยลดลง และภาพรวมของระบบธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตามไปด้วย ส่งผลทำให้เกิดปัญหาทั้งระบบเศรษฐกิจ (“ออมสินเตือนเบรกแบงก์ปล่อยกู้บ้าน”, 2561)

นายฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ กล่าวว่า การปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยนั้นไม่สามารถใช้ร่วมกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐได้ เพราะจะกระทบกับผู้ที่มีรายได้น้อยและรายได้ปานกลางที่ต้องการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจริง และไม่ได้เป็นไปเพื่อการเก็งกำไร ซึ่งปัจจุบันธนาคารมีลูกค้าประเภทดังกล่าวจำนวนมาก ซึ่งหากนำเกณฑ์ไปปฏิบัติก็จะส่งผลกระทบต่อลูกค้าของธนาคาร จึงต้องการให้ธนาคารแห่งประเทศไทยปรับหลักเกณฑ์การคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม ทั้งนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เตรียมข้อเสนอให้กระทรวงการคลัง ในฐานะที่เป็นผู้ถือหุ้นของธนาคาร ดังนี้

1) ในส่วนของธนาคารรัฐ ควรมีการกำหนดระดับราคาบ้าน หากมีมูลค่าต่ำกว่าสามล้านบาท จะไม่เข้าเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และไม่เข้าเกณฑ์การซื้อบ้านหลังที่สอง เนื่องจากลูกค้าของธนาคารรัฐส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อย และกลุ่มรายได้ปานกลาง ที่มีความต้องการซื้อบ้านที่มีมูลค่าต่ำกว่าสามล้านบาท เพื่ออาศัยอยู่จริงไม่ได้ซื้อเพื่อการเก็งกำไร

2) การพิจารณาความแตกต่างด้านกรอบการบังคับใช้เกณฑ์ระหว่างธนาคารของรัฐ และธนาคารพาณิชย์ ทั้งนี้ หากธนาคารแห่งประเทศไทยยังยึดตามหลักเกณฑ์เดิม ธนาคารอาคารสงเคราะห์ก็พร้อมปฏิบัติตามเกณฑ์ที่กำหนดดังกล่าว (“แบงก์รัฐขอไม่ใช้เกณฑ์คุมกู้บ้าน”, 2561)

นายจรัญ เกสร กรรมการผู้จัดการ บริษัท พรสันติ จำกัด ในเครือ แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กล่าวว่า การปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทยที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2562 มีเป้าหมายเพื่อควบคุมกลุ่มนักลงทุนและผู้ที่ต้องการเก็งกำไรในที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูงหรือ คอนโดมิเนียม เป็นหลัก ส่วนกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบนั้น ไม่ใช่เป้าหมายโดยตรง เนื่องจากประชาชนส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ คาดว่าการปรับปรุงเกณฑ์อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันหรือ LTV นั้นจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างแน่นอน จึงต้องการให้ธนาคารแห่งประเทศไทยนิยามความหมายของคำว่าบ้านหลังที่สองให้ชัดเจนว่ามีความหมายครอบคลุมถึงระดับใด เพราะผู้ซื้อบางกลุ่มไม่ได้ซื้อเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร แต่เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง เช่น ในกลุ่มครอบครัวขยาย โดยกลุ่มลูกค้าดังกล่าวแม้ว่าจะตัดสินใจขายห้องชุดเพื่อนำเงินมาซื้อบ้านใหม่ แต่ไม่ใช่กลุ่มที่เก็งกำไรหรือซื้อลงทุน ซึ่งทำให้ถูกขึ้นบัญชีรายชื่อว่าเคยขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยมาแล้ว ดังนั้นบ้านที่จะซื้อใหม่จึงกลายเป็นบ้านหลังที่สอง ซึ่งจะเข้าเกณฑ์ LTV ทันที ทำให้ส่งผลกระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์แนวราบไปด้วย เพราะเกณฑ์ที่กำหนดให้มีการวางเงินดาวน์ที่ร้อยละ 20 นั้นถือว่าค่อนข้างสูงสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการระดับราคาบ้านที่ 3-5 ล้านบาท ประกอบกับความก้าวหน้าของเทคโนโลยีในปัจจุบันซึ่งช่วยลดระยะเวลาในการก่อสร้างบ้านให้มีความรวดเร็วขึ้นจากเดิม การผ่อนเงินดาวน์จึงมีระยะเวลาสั้นลง จนกลายเป็นอุปสรรคต่อประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย (“เครือ LPN วอนนิยามบ้านหลังที่สอง”, 2561)

นางกมลภัทร แสวงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย ดีดี พร็อพเพอร์ตี้ดีทคอมในเครือ พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ป กรุ๊ป กล่าวว่า การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาตรการคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Macroprudential) เนื่องจากเห็นสัญญาณการปล่อยสินเชื่อที่เกินหลักประกัน โดยในบางกรณีมีการปล่อยสินเชื่อที่เกินร้อยละ 100 เพื่อนำมาใช้ตกแต่งที่อยู่อาศัย ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงจำเป็นต้องออกมาตรการดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดฟองสบู่ภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากจำนวนอุปทานในตลาดและอัตราหนี้เสียที่เพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ยังพบว่ามียุทธศาสตร์ที่ซื้อเพื่อการเก็งกำไรมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น และมีชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมากขึ้นด้วย ทั้งนี้ เมื่อเทียบมาตรการปรับปรุงเกณฑ์อัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน หรือ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าเกณฑ์ดังกล่าวมีความเข้มงวดน้อยกว่าสิงคโปร์และมาเลเซีย โดยสิงคโปร์ กำหนด LTV ที่ร้อยละ 15-75 ถือว่าเป็นอัตราที่สูงมาก ส่วนมาเลเซีย กำหนดที่ร้อยละ 60-70 และเข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทผู้กู้ ส่วนอินโดนีเซีย กำหนดที่ร้อยละ 70-80 และเข้มขึ้นตามจำนวนสัญญา ขนาดพื้นที่ใช้สอย และประเภทผู้กู้ เป็นต้น ส่วนตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยคาดว่า เมื่อมีการบังคับใช้มาตรการคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยทันที จะส่งผลกระทบทำให้ผู้ซื้อเก็บเงินดาวน์ไม่ทัน ส่วนนักเก็งกำไรก็จะเกิดปัญหาเตรียมเงินลงทุนไม่ทันเช่นกัน โดยในภาพรวมคาดว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะสามารถทำยอดขายได้ค่อนข้างสูง เนื่องจากผู้ที่ซื้อต้องการโอนกรรมสิทธิ์ก่อนหลักเกณฑ์ใหม่จะบังคับใช้ ซึ่งต่อไปหากธนาคารแห่งประเทศไทยมีการประกาศมาตรการ LTV อย่างชัดเจนก็จะทำให้การเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ของผู้ประกอบการนั้นต้องพิจารณารายละเอียดในเชิงลึกมากขึ้นเพื่อให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้า ส่วนผู้ซื้อก็ต้องมีการออมเงินมากขึ้น ซึ่งในระยะยาวเชื่อว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยจะสามารถปรับตัวได้ในทิศทางที่ดีขึ้น (“ส่องเกณฑ์คุม LTV สิงคโปร์เข้ม”, 2561)

ผู้ช่วยศาสตราจารย์เกษรา ธัญลักษณ์ภาค รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กล่าวว่า การออกมาตรการคุมสัดส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าบ้าน หรือ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยถือเป็นนโยบายในลักษณะ Macroprudential เพื่อป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดภาวะฟองสบู่จากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการประกาศมาตรการดังกล่าวย่อมทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างสำคัญต่อตลาดที่อยู่อาศัย และส่งผลกระทบต่อทุกฝ่าย ทั้งผู้ประกอบการ สถาบันการเงิน และผู้ซื้อบ้าน ดังนี้

1) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราส่วนเงินกองทุนสำรองต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ธนาคารพาณิชย์จะต้องกันสำรองเพิ่มตามกฎของธนาคารเพื่อการชำระหนี้ระหว่างประเทศ (BIS) ส่งผลกระทบต่อความคิดเห็นความเสถียรของสินเชื่อบ้าน ทำให้ธนาคารพาณิชย์มีต้นทุนด้านการบริหารความเสี่ยงและการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งหากธนาคารพาณิชย์ยังคงมีระดับการปล่อยสินเชื่อแบบที่ผ่านมา ก็จะทำให้มีภาระในการตั้งสำรองสินเชื่อบ้านเพิ่มขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับค่าน้ำหนักความเสี่ยงที่ปรับเพิ่มขึ้น

2) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในอนาคต การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในตลาด จะทำให้ธนาคารพาณิชย์มีต้นทุนทางการเงินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งต้นทุนดังกล่าวจะถูกส่งต่อไปยังผู้ซื้อบ้าน และทำให้การเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อทำได้ยากขึ้น

3) แนวโน้มมูลค่าที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจากข้อมูลของมูลค่าที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย จะพบว่าในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา มูลค่าหรือราคาบ้านนั้นมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามภาวะเศรษฐกิจและราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้น ซึ่งราคาบ้านที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้นจากราคาที่ดินดังกล่าวก็จะถูกผลักภาระไปยังผู้ซื้อบ้านในขั้นสุดท้าย

ฉะนั้นทุกฝ่าย ทั้งสถาบันการเงิน ผู้ประกอบการ และผู้ซื้อบ้านจึงควรวางแผนปรับตัวเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นจากการออกประกาศบังคับใช้มาตรการกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว (“มาตรการ Macroprudential”, 2561)

นายอภิชาติ ประสิทธิ์นฤทธิ นายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์และพันธมิตร กล่าวว่า หากภาครัฐจะแก้ปัญหาค่าการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยไม่ใช่เพื่อการซื้ออยู่จริง จะต้องมีการศึกษาข้อมูลสัดส่วนการเก็งกำไร เพราะปัจจุบันยังไม่มีหน่วยงานใดศึกษาและทำการสำรวจตัวเลขสัดส่วนของการเก็งกำไรภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างแท้จริง ซึ่งการปรับปรุงเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ โดยการลดเพดานการปล่อยสินเชื่อลงมาเหลือร้อยละ 80 จะส่งผลกระทบต่อยอดโอน โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่สองที่ผู้บริโภคซื้ออยู่เพื่อตอบโจทยวิถีชีวิตของคนเมือง ซึ่งถ้าทำการศึกษาอย่างละเอียดก็จะเข้าใจว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโตนั้นไม่ใช่แนวทางการเก็งกำไรตามรูปแบบการลงทุนในอดีต ขณะเดียวกันการขยายตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเกินกว่าสิบล้านบาท ก็มีปัจจัยมาจากตลาดเกิดใหม่ทั้งจากภายในประเทศและตลาดต่างประเทศที่มีการเคลื่อนทุนมายังประเทศไทยเพิ่มสูงขึ้น ไม่ใช่เพราะเกิดจากการเก็งกำไรเช่นเดียวกัน (“มาตรการคุมเข้มสินเชื่อ”, 2561)

นายอริบ พิษานนท์ นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ได้ให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับมาตรการการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ดังนี้

1) ธนาคารแห่งประเทศไทย ควรระบุคำจำกัดความของบ้านหลังที่สองให้มีความชัดเจนว่า เป็นกรณี ผู้ซื้อยังคงมีสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินอยู่แล้ว 1 สัญญา และต้องการจะขอกู้เพิ่มอีก 1 สัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อจะได้ไม่เกิดความสับสนในความหมายที่เคยเรียกใช้คำว่าบ้านหลังที่สอง ที่หมายถึงผู้ซื้อที่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังที่หนึ่ง ไม่ว่าจะปลดภาระสินเชื่อหรือไม่ก็ตาม

2) สร้างความเข้าใจที่ชัดเจน กรณีที่สัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบันมีผู้กู้รวมมากกว่า 1 คน ผู้กู้ร่วมหรือผู้ค้ำประกันคนที่ 2 หรือคนถัดไปจะถูกนับว่าเป็นผู้กู้ในสัญญาแรก และเสียโอกาสในการทำสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อซื้อเป็นของตนเอง โดยถูกนับเป็นสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นหลังที่สองหรือไม่

3) เสนอให้ใช้มาตรการกับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในบ้านหลังที่สามเหมือนกับมาเลเซีย เพราะผู้ที่จบการศึกษาใหม่ เป็นผู้ที่มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อย โดยส่วนใหญ่จะซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมหลังแรก ให้เพียงพอกับการอยู่อาศัยของตนเองเท่านั้น เมื่อมีรายได้เพิ่มก็ต้องการแต่งงานและซื้อที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้น เช่น บ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮาส์ แต่สัญญาสินเชื่อเดิมยังผ่อนอยู่และยังขายห้องเดิมไม่ได้ จึงควรให้โอกาสกลุ่มคนดังกล่าวได้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองตามความจำเป็น

4) ขอเลื่อนระยะเวลาการบังคับใช้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่รอโอนกรรมสิทธิ์และผู้ที่กำลังตัดสินใจซื้อได้ปรับตัว ทั้งการหาเงินดาวน์เพิ่ม เพราะคาดว่าตลาดมีผู้ซื้อที่รอโอนกรรมสิทธิ์ที่เป็นบ้านหลังที่สองจะได้รับผลกระทบจากการปรับลด LTV

5) ควรปรับอัตรา LTV ในบ้านหลังที่สอง หรือสาม โดยไม่นับรวมถึงบ้านจัดสรร เพราะเป็นตลาดซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง (Real Demand) ไม่มีการเก็งกำไร หรือเพื่อการลงทุน

6) ธนาคารแห่งประเทศไทยควรเข้มงวดกับการปล่อยสินเชื่อโครงการของธนาคารพาณิชย์ เช่น คอนโดมิเนียมที่มีมูลค่าสูงกว่าสิบล้านบาท ไม่ใช่การห้ามผู้บริโภคซื้อบ้าน เพราะเป็นการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุ

7) ควรปรับระบบสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยกับผู้ซื้อบ้านเมื่อบ้านหรือคอนโดมิเนียมสร้างแล้วเสร็จก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับผู้ซื้อตั้งแต่วันทำสัญญาจะซื้อขาย เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดความมั่นใจ ทั้งผู้ประกอบการ ผู้ซื้อ และสถาบันการเงิน (“คุมเข้มสินเชื่อบ้านยาแรงแผลงใจ”, 2561)

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย กล่าวว่า หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย เป็นมาตรการเพื่อเสริมสร้างเสถียรภาพทางเศรษฐกิจในระยะยาว การผ่อนปรนเงื่อนไขและเริ่มใช้บังคับ มาตรการดังกล่าวในวันที่ 1 เมษายน 2562 จะกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้เกิดธุรกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงระยะเวลาก่อนที่มาตรการดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ สำหรับแนวโน้มในอนาคตนั้น ประเมินว่าจำนวนยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องไปจนถึงช่วงไตรมาสแรกของปี 2562 และในช่วงระยะเวลาที่เหลือน่าคิดว่ากิจกรรมในตลาดที่อยู่อาศัยคงจะขึ้นอยู่กับทิศทางของเศรษฐกิจกำลังซื้อของผู้บริโภค และการแข่งขันของผู้ประกอบการ (ศูนย์วิจัยกสิกรไทย, 2561)

มูลนิธิสถาบันวิจัยความสุขชุมชนและความเป็นผู้นำ สำนักวิจัยซูเปอร์โพล (Super Poll) ได้เสนอผลสำรวจภาคสนาม เรื่อง ธนาकारแห่งประเทศไทยกับการคุมสินเชื่อบ้านในมุมมองของเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคารพาณิชย์ของไทย จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 410 ตัวอย่าง ในระหว่างวันที่ 14-17 ตุลาคม 2561 สรุปผลได้ดังนี้

1) ด้านวัตถุประสงค์ของลูกค้าผู้บริโภคในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย พบว่า ร้อยละ 94.6 มีวัตถุประสงค์ในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยคือซื้อไว้เพื่ออยู่อาศัยเอง และร้อยละ 32.5 เพื่อลงทุนเก็งกำไร

2) ด้านข้อเสนอแนะเรื่องการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบ้านที่พักอาศัยหลังที่สอง พบว่า ร้อยละ 85.9 ระบุว่า ธนาकारแห่งประเทศไทยควรใช้มาตรการควบคุมสินเชื่อในกรณีการขอสินเชื่อบ้านหลังที่สามขึ้นไป ร้อยละ 73.4 ควรเลื่อนการบังคับใช้มาตรการดังกล่าวออกไปก่อน ร้อยละ 72.7 เห็นด้วยกับมาตรการของธนาकारแห่งประเทศไทย โดยให้ผู้บริโภควางเงินดาวน์ร้อยละ 20 ของราคาอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละ 67.5 ควรปล่อยสินเชื่อร้อยละ 100 กรณีเป็นผู้บริโภคหรือลูกค้าชั้นดี

3) ด้านกลุ่มผู้ได้รับผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่อของธนาकारแห่งประเทศไทย พบว่า ร้อยละ 37.5 คือ ผู้บริโภค ร้อยละ 24.7 คือ ธนาकारที่ปล่อยกู้ ร้อยละ 23.4 คือ บริษัทรับสร้างบ้านที่อยู่อาศัย ร้อยละ 21.1 คือ ผู้รับเหมาก่อสร้าง และร้อยละ 12.2 คือ ผู้ประกอบการธุรกิจเฟอร์นิเจอร์ (“โพลเผยแพร่มาตรการแบงก์ชาติ”, 2561)

บทสรุปและความเห็นของผู้ศึกษา

แนวนโยบาย Macroprudential เป็นนโยบายที่นำมาใช้เพื่อป้องกันและลดความเสี่ยงเชิงระบบ เพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเงินโดยรวม ซึ่งที่ผ่านมาธนาकारแห่งประเทศไทยได้นำนโยบายดังกล่าวมาใช้ โดยเฉพาะการลดการสะสมของความเสี่ยงจากการขยายสินเชื่อที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องในระบบธนาकारพาณิชย์ เนื่องจากสินเชื่อประเภทดังกล่าวมีส่วนสนับสนุนการเก็งกำไรที่อาจเป็นสาเหตุนำไปสู่ภาวะฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์และวิกฤตการเงิน โดยการกำหนดเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านสถาบันการเงิน ด้วยการออกมาตรการการกำกับอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value) หรือการกำหนดอัตรา LTV เป็นครั้งแรกเมื่อปี 2546 และต่อมาก็ได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้มีความเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลทำให้สถาบันการเงินมีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยยอมรับความเสี่ยงมากขึ้น และมีลักษณะการหย่อนมาตรฐานให้ต่ำลง ประกอบกับการพบสัญญาณการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยที่ไม่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แต่หวังผลตอบแทนการลงทุนจากการปล่อยเช่าหรือการคาดหวังว่าจะขายต่อได้ในราคาที่สูงขึ้น นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังระดมทุนในระดับสูงสะท้อนแนวโน้มธุรกิจที่ยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น เพื่อป้องกันและควบคุมดูแลไม่ให้เกิดภาวะฟองสบู่จากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ และเพื่อการยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้ภาคครัวเรือน และสนับสนุนให้ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม ธนาकारแห่งประเทศไทยจึงได้ดำเนินการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีสาระสำคัญ คือการกำหนดอัตรา LTV

ให้มีความเข้มข้นตามราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยการกำหนดการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป นอกจากนี้ยังมีการปรับเกณฑ์การนับรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้นับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในการขอวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน โดยจะเริ่มใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ แม้ว่าการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยครั้งใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย จะมีเป้าหมายสำคัญในการลดอุปสงค์ของครัวเรือนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไร ซึ่งจะช่วยชะลอราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่ให้ปรับเร็วเกินไปจนอาจกระทบกับความสามารถในการกู้ซื้อของกลุ่มบ้านหลังแรก และช่วยให้กลุ่มครัวเรือนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมมากขึ้น โดยมีความสามารถผ่อนชำระให้เป็นเจ้าของบ้านได้จริง นอกจากนี้ยังช่วยให้สถาบันการเงินมีลูกหนี้ที่ดี และสามารถรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของหลักประกัน แต่อย่างไรก็ตามการที่ภาครัฐหรือธนาคารแห่งประเทศไทยนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาใช้เป็นเครื่องมือเพื่อลดความร้อนแรงหรือป้องกันความเสี่ยงในภาคธุรกิจหรือภาคการเงินเฉพาะส่วน ซึ่งไม่ได้มีผลกระทบทั่วทั้งระบบเศรษฐกิจ แต่ปฏิเสธไม่ได้ว่าการกำหนดหลักเกณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีความเข้มงวดมากขึ้นนั้นมีโอกาสสร้างผลกระทบอย่างต่อเนื่องเป็นวงกว้าง เพราะประชาชนจำเป็นต้องมีเงินออมจำนวนหนึ่งถึงจะสามารถซื้อบ้านได้ อีกทั้งการนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้เพื่อซื้อบ้านด้วย ส่งผลทำให้การซื้อที่อยู่อาศัยหลังใหม่ของประชาชนที่มีรายได้น้อยและปานกลางแต่มีความจำเป็นต้องมีบ้านหลังที่สองทำได้ยากขึ้น ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอตัวลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรงอีกด้วย

ดังนั้น ทุกภาคส่วนทั้งผู้ที่กู้ซื้อบ้าน ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน จึงควรวางแผนปรับตัวเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นจากการออกประกาศบังคับใช้มาตรการดังกล่าว โดยผู้ที่กู้ซื้อบ้านควรคำนึงและใช้ความระมัดระวังก่อนการตัดสินใจ โดยเฉพาะการพิจารณากำลังซื้อของตนเองหรือความสามารถในการผ่อนชำระหนี้ในกรณีที่ต้องขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน เพราะการซื้อบ้านที่ตรงใจแต่เกินกำลังอาจทำให้ประสบปัญหาทางการเงินได้ ส่วนผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ต้องปรับกลยุทธ์โดยพิจารณาและศึกษารายละเอียดในเชิงลึกเกี่ยวกับความต้องการของลูกค้าให้เพิ่มมากขึ้น ซึ่งจะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค เพื่อทดแทนยอดจำหน่ายที่อยู่อาศัยที่ลดลงจากการบังคับใช้หลักเกณฑ์ใหม่ ส่วนสถาบันการเงินควรยกเลิกการกระตุ้นสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยการให้โปรโมชั่นต่าง ๆ และหันมาแข่งขันในเรื่องการบริหารต้นทุน เช่น การแข่งขันในเรื่องการกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ซึ่งจะทำให้ลูกค้าได้ประโยชน์มากกว่า

สำหรับในส่วน of ธนาคารแห่งประเทศไทย หลังจากการใช้มาตรการใหม่ดังกล่าวแล้ว ควรดำเนินการสำรวจถึงผลดีและผลเสีย และรับฟังความคิดเห็นทั้งจากประชาชน ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน เพื่อนำข้อมูลดังกล่าวที่ได้มาวิเคราะห์ปรับเปลี่ยนนโยบายให้บรรลุผลสำเร็จที่ตั้งไว้อย่างตรงจุดและเหมาะสม เพราะการกำกับดูแลมีความเข้มงวดมากเกินไป ก็อาจจะส่งผลกระทบต่อเติบโตของเศรษฐกิจโดยรวม

แต่หากหละหลวมก็จะทำให้ไม่สามารถดูแลให้เกิดความสมดุลและเสถียรภาพในระบบการเงิน ซึ่งนำไปสู่ความเสี่ยงและความเปราะบางในระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินของประเทศในอนาคตได้

จัดทำโดย

นางสาวพิมพ์ธัญญา ช้องเสนาะ

กลุ่มงานบริการวิชาการ 2 สำนักวิชาการ

โทร. 0 2244 2071, 0 2244 2065

โทรสาร 0 2244 2058

Email : sapagroup2@hotmail.com

บรรณานุกรม

- คุมเข้มสินเชื่อบ้านยาแรงแสงใจสั่งหา. (14 ตุลาคม 2561). กรุงเทพฯธุรกิจ. น. 1(ขวา), 12, 11. สืบค้นจาก
ฐานข้อมูล iQNewsClip
- เครือ LPN วอนนิยามบ้านหลังที่ 2 ให้ชัด ทั่ว ธปท.เหมาทุกกลุ่ม-รีเจคต์จ่อพุ่ง. (30 ตุลาคม 2561). ผู้จัดการ
รายวัน. น. 5(บน). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip
- จับสัญญาณเก็งกำไรหลังตลาดอสังหาแข่งขันสูงมาตรฐานสินเชื่อลด. (2561). สืบค้น 25 ตุลาคม 2561
จาก https://www.moneychannel.co.th/news_detail/23689
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. (2560). รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2559. สืบค้น
25 ตุลาคม 2561 จาก [https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/
FSR_Doc/FSR2016.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/FSR_Doc/FSR2016.pdf)
- _____. (2561ก). ข่าว ธปท. ฉบับที่ 72/2561 เรื่องการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัย. สืบค้น 10 พฤศจิกายน 2561 จาก [https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/
Press/News2561/n7261t.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/News2561/n7261t.pdf)
- _____. (2561ข). แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย. สืบค้น 25 ตุลาคม 2561
จาก [https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/housingLoanDoc/
LTV%20Consultation%20Paper.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/housingLoanDoc/LTV%20Consultation%20Paper.pdf)
- _____. (ม.ป.ป.). เกี่ยวกับธปท. สืบค้น 17 ตุลาคม 2561 จาก [https://www.bot.or.th/Thai/
AboutBOT/Pages/default.aspx](https://www.bot.or.th/Thai/AboutBOT/Pages/default.aspx)
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. (ม.ป.ป.). นโยบายและหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยไทย. สืบค้น
10 พฤศจิกายน 2561 จาก [https://journal.ghbank.co.th/uploads/journal/pagelist/
pagelist_62_th/28.pdf](https://journal.ghbank.co.th/uploads/journal/pagelist/pagelist_62_th/28.pdf)
- แบงก์รัฐขอไม่ใช้เกณฑ์คุมกู้บ้านหลังสอง – ด้านธนาคารพาณิชย์ชง 6 ข้อเสนอ. (11 ตุลาคม 2561).
ข่าวสดออนไลน์. สืบค้น 17 ตุลาคม 2561 จาก [https://www.khaosod.co.th/
house-condo/news_1675058](https://www.khaosod.co.th/house-condo/news_1675058)
- โพลเผยมาตรการแบงก์ชาติคุม ‘กู้ซื้อบ้าน’ ปชช.กระทบหนักสุด ณะเข้มหลังที่ 3 ขึ้นไปดีกว่า. (18 ตุลาคม 2561).
แนวหน้าออนไลน์. สืบค้น 15 พฤศจิกายน 2561 จาก <https://www.naewna.com/business/371072>
- มาตรการคุมเข้มสินเชื่อสะท้อนแบงก์ชาติไม่เข้าใจกลไกตลาดที่แท้จริง. (29 ตุลาคม 2561). ฐานเศรษฐกิจ.
น. 31(บน). สืบค้นจาก ฐานข้อมูล iQNewsClip
- มาตรการ Macroprudential กับตลาดที่อยู่อาศัย. (19 ตุลาคม 2561). โพสต์ทูเดย์. น. B2(ซ้าย). สืบค้นจาก
ฐานข้อมูล iQNewsClip

- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย. (2561). **เกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรพท. หนุนธุรกรรมก่อน เม.ย. 2562.** สืบค้น 11 พฤศจิกายน 2561 จาก <https://www.kasikornresearch.com/th/analysis/k-econ/financia/Pages/ci2936.aspx>
- สมบูรณ์ จิตเป็นธม. (2553). **การกำหนด Loan to Value.** สืบค้น 17 ตุลาคม 2561 จาก https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/DocLib_/article17_11_10.pdf
- ส่องเกณฑ์คุม LTV สิงคโปร์เข้มสุดอาเซียน. (29 ตุลาคม 2561). **โพสต์ทูเดย์.** น. B1(บน), B4. สืบค้นจาก [ฐานข้อมูล iQNewsClip](#)
- เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์. (2558). จากวิกฤตเศรษฐกิจไทย พ.ศ. 2540 ถึงวิกฤตเศรษฐกิจโลก พ.ศ. 2551: การศึกษาเปรียบเทียบความแตกต่างและผลกระทบต่อประเทศไทยในแง่มุมของเศรษฐกิจ ธุรกิจ และบรรษัทภิบาล. **พัฒนบริหารศาสตร์.** 55(1), 263.
- ออมสินเตือนแบรคแบงก์ปล่อยกู้บ้านหลังที่สอง กระทบอสังหาริมทรัพย์สะตูดั้งระบบ. (12 ตุลาคม 2561). **ข่าวสดออนไลน์.** สืบค้น 13 พฤศจิกายน 2561 จาก https://www.khaosod.co.th/house-condo/news_1680164