

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๑. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ป้องกันการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี โดยได้กำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) รวมถึงกำหนดอัตราส่วนเงินกองทุนตามระดับของ LTV ratio

หลังการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามผลกระทบที่เกิดขึ้นกับประชาชน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน สถาบันการเงินเฉพาะกิจ รวมถึงเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างต่อเนื่อง พบว่าสัญญาณการเก็งกำไรและความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของหลักเกณฑ์ กล่าวคือ (๑) สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่รัดกุมขึ้น สะท้อนจากค่าเฉลี่ย LTV ratio ที่ลดลงสำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย สัญญาที่ ๒ ขึ้นไป (๒) สัญญาณการเก็งกำไรชะลอลง สะท้อนจากจำนวนบัญชีสินเชื่อปล่อยใหม่ สัญญาที่ ๒ ขึ้นไปของสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ลดลง และ (๓) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ชะลอการขยายโครงการใหม่ ซึ่งการปรับตัวนี้จะช่วยให้อุปทานคงค้างทยอยปรับลดลงและตลาดที่อยู่อาศัยเข้าสู่ภาวะสมดุลยิ่งขึ้น

ดังนั้น เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยเหลือผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก (สัญญาที่หนึ่ง) ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อให้ลูกค้าสามารถขอสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มเติม รวมถึงปรับเพิ่มเพดาน LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี ไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่ส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

๒. อำนาจตามกฎหมาย

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

๓. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

๔. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๖๒

๕. เนื้อหา

๕.๑ คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

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

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

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

๕.๒ หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนขอเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน ดังต่อไปนี้

๕.๒.๑ การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

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

(๑) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) ให้ใช้ยอดเงินต่อไปนี้เป็นเงินให้สินเชื่อในการคำนวณ LTV ratio

(๑.๑) เงินให้สินเชื่อกรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ได้แก่ ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

(๑.๒) เงินให้สินเชื่อกรณีสินเชื่อ Refinance และสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากข้อ (๑.๑) ได้แก่ ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ทั้งนี้ สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามข้อ (๑.๒) ไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัยหรือชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

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

ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

๕.๒.๒ เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

(๑) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ ๕.๒.๑ ข้างต้นไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

ลักษณะสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง ^๑	ร้อยละ ๑๐๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ ๒ ปีขึ้นไป	ร้อยละ ๙๐
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า ๒ ปี	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ ๙๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ร้อยละ ๘๐
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ ๗๐
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ ๑๐๐

สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท ให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าหลักประกันตามข้อ ๕.๒.๑ (๒)

(๒) เพดานการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือให้สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในภายหลังให้สินเชื่อเพื่อ Refinance ต้องไม่เกินยอดคงค้างเดิมของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ๆ หรือเพดาน LTV ratio ตามตารางในข้อ ๕.๒.๒ (๑) แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ยกเว้นการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า ๑๐ ล้านบาท เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมกับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินยอดคงค้างเดิมของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ๆ หรือเพดาน LTV ratio ที่ร้อยละ ๑๐๐ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

^๑ ไม่รวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

(๓) ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกค้า

๕.๒.๓ การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำหรับวิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(๑) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ

(๑.๑) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (๑.๑.๑) - (๑.๑.๔) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๓๕

(๑.๑.๑) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(๑.๑.๒) เป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

(๑.๑.๓) สถาบันการเงินเฉพาะกิจได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

(๑.๑.๔) มีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ ๕.๒.๑ ไม่เกินเพดาน LTV ratio ตามที่กำหนดในข้อ ๕.๒.๒

(๑.๒) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม (๑.๑.๑) - (๑.๑.๓) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ดังนี้

(๑.๒.๑) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๗๕

(๑.๒.๒) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ ๑๐๐

(๒) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต โดยจัดประเภทลูกหนี้เป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชน และกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

(๓) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้อยคุณภาพ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ทั้งนี้ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้อยคุณภาพหรือไม่ด้อยคุณภาพข้างต้น ให้อ้างอิงตามคำจำกัดความของ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๖. บทเฉพาะกาล

๖.๑ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญากู้ก่อนวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒ และสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ และได้ทำสัญญากู้ตั้งแต่วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๒ จนถึงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๓

ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๕.๒.๓ (๑) โดยให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส. ๙/๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๙

๖.๒ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ และได้ทำสัญญากู้ตั้งแต่วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๓

ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๕.๒.๑ ข้อ ๕.๒.๒ และข้อ ๕.๒.๓ (๑) ของประกาศฉบับนี้ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย^๒ (Loan: L) หารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) และเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน และในการกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส. ๙/๒๕๕๙ เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๙

^๒ สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑

๖.๓ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีความจำเป็นต้องดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาล ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดได้ หรือมีสินเชื่อสวัสดิการที่ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงแล้วก่อนวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจยื่นเรื่องขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อพิจารณาเป็นรายกรณี

๗. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๓

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๓

วิโรฒ สันติประภพ

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

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) ทุกข้อ¹

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

¹ กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม 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