



ธนาคารแห่งประเทศไทย  
BANK OF THAILAND

# การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย



## หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ในปัจจุบัน

- วัตถุประสงค์: ดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดีและยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของ ธง. เพื่อให้ผู้ที่ต้องการมีบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถเป็นเจ้าของบ้านในราคาที่เหมาะสม และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ มีการออมก่อนกู้ ตามสมควร
- สาระสำคัญ: กำหนดเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย (1) สัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (2) ราคาเกิน 10 ล้านบาท

มูลค่าที่อยู่อาศัย	จำนวนสัญญาที่อยู่ระหว่าง ผ่อนชำระ	การกำหนดเพดาน LTV (LTV limit)	เหตุผล
< 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	100%	ไม่ให้กระทบคนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยหลังแรก ให้ออมก่อนกู้ โดยกำหนด LTV limit ที่ต่ำกว่าสำหรับผู้ที่ต้องการมี บ้าน 2 หลัง ตาม lifestyle ที่เปลี่ยนไป
	สัญญาที่ 2	90% หากผ่อนสัญญาที่ 1 $\geq$ 3 ปี 80% หากผ่อนสัญญาที่ 1 < 3 ปี	
	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	70%	
$\geq$ 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1 หรือสัญญาที่ 2	80%	ให้ออมมากขึ้น ก่อนซื้อที่อยู่อาศัยราคาแพง
	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	70%	



# รพท. พิจารณาปรับมาตรการเพื่อช่วยสนับสนุนให้ประชาชนสามารถกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยยังคงดูแลไม่ให้เก็งกำไรเกินพอดีและ สง. มีมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่ออย่างเหมาะสม



1. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรก  
เพื่ออยู่อาศัยจริง

สนับสนุนให้ประชาชนได้มีบ้านเป็นของตัวเอง

สามารถกู้ซื้อบ้านและสิ่งที่เป็นจำเป็นในการอยู่อาศัยจริง  
(เช่น เฟอร์นิเจอร์ ซ่อมแซมต่อเติม)



2. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลัง

หากมีวินัยในการผ่อนชำระหนี้สัญญาแรกก่อนกู้สัญญาที่ 2  
มาแล้วพอสมควร ให้สามารถวางเงินดาวน์น้อยลงได้



3. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลังขึ้นไป  
เพื่อการลงทุน

ให้ออมในสัดส่วนที่สูงขึ้นก่อนกู้ซื้อบ้านเพื่อการลงทุน

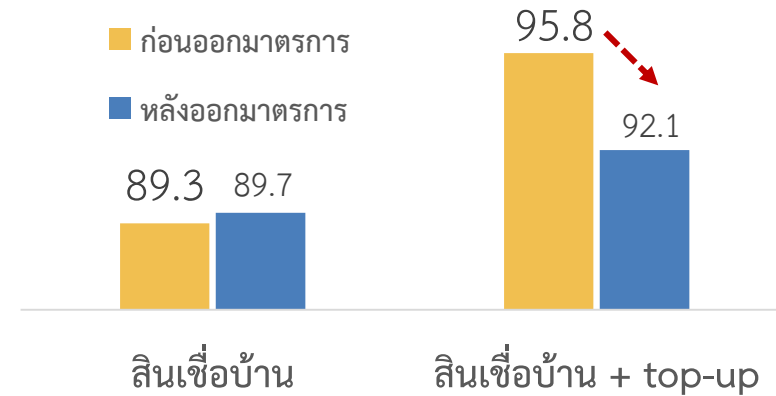


# 1. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรกเพื่ออยู่อาศัยจริง

## 1. สิ่งที่พบหลังมาตรการ LTV (1 เม.ย. 62)

- สินเชื่อบ้านหลังแรกยังขยายตัวได้
- แต่ผู้กู้บ้านหลังแรกได้รับสินเชื่อ top-up ลดลง

## ค่าเฉลี่ย LTV สัญญาที่ 1\*



หมายเหตุ: \*คำนวณจากข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของระบบ ธพ. ไทย ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

## 2. การปรับปรุงหลักเกณฑ์ LTV

- ให้กู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกัน สำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น ซื้อเฟอร์นิเจอร์ ซ่อมแซมหรือต่อเติมบ้าน
- ยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท
- ปรับหลักเกณฑ์เงินกองทุนให้กับผู้กู้กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจริง เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

มูลค่าหลักประกัน	เพดาน LTV	
	ก่อนปรับเกณฑ์	หลังปรับเกณฑ์
 ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	100%**	100% (ยังกู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน)
 ตั้งแต่ 10 ล้านบาท	80%**	90%** (ยังให้ความสำคัญกับการออมก่อนกู้)

และกู้เพิ่มได้ 10% สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย

หมายเหตุ: \*\*สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่อ top-up



## 2. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลัง

เพื่อให้ตอบโจทย์ผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลัง ที่มีวินัยในการผ่อนชำระหนี้สัญญาที่ 1 มาแล้วพอสมควร ขณะที่ ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ จึงเสนอให้



ปรับเกณฑ์การเข้าข่ายได้รับ LTV 90% สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 (เฉพาะบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) จากเดิมต้องผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปีเป็น 2 ปี

ทั้งนี้ ยังไม่เหมาะสมที่จะยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เนื่องจากข้อมูลพบว่า มากกว่าครึ่งของผู้กู้ซื้ออาคารชุด 2 สัญญาพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าเพื่อการอยู่อาศัยจริง



## ผลของการปรับมาตรการ LTV

ช่วยสนับสนุนให้ประชาชนได้มีบ้านเป็นของตนเอง



ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น  
และช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็น  
ในการเข้าอยู่อาศัย อาทิ การตกแต่งบ้าน  
การซ่อมแซมหรือต่อเติม



เพื่อดูแลประชาชนกลุ่มที่จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัย  
2 หลัง ที่มีวินัยในการผ่อนชำระมาแล้วระยะหนึ่ง  
ให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น



## สรุปสาระสำคัญของ การปรับปรุงมาตรการ LTV

- ผู้ซื้อบ้านหลังแรกกู้เพิ่มซื้อเฟอร์นิเจอร์ได้ 10%
- ผู้ซื้อบ้านหลังที่สองหากผ่อนหลังแรกมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป วางเงินดาวน์เพียง 10%
- ปรับหลักเกณฑ์เงินกองทุนให้กับผู้กู้กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจริง เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อมากขึ้น
- มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 20 ม.ค. 63 เป็นต้นไป

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
< 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน
	สัญญาที่ 2	10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 $\geq$ 2 ปี 20% หากผ่อนสัญญาที่ 1 < 2 ปี (เดิม กำหนดระยะเวลา 3 ปี)
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	30%
$\geq$ 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	10% (เดิม วางดาวน์ขั้นต่ำ 20%)
	สัญญาที่ 2	20%
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	30%

**กู้เพิ่มได้ 10%**  
สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน  
หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย

