



ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. 24/2561

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินไม่ควรจะปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด เกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio – LTV ratio) ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษหากมีการทำธุรกรรมเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนด โดยจะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สถาบันการเงินต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงของการทำธุรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจการเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินตระหนักถึงความเป็นไปได้และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ

ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้สถาบันการเงินติดตามดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของประกาศฉบับนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งและดูแลเสถียรภาพระบบการเงินอย่างยั่งยืน

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 มาตรา 41 และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

ผนสป00-คส20001-2561 1109

คส200 วันที่ 9 พ.ย. 2561

#### 4. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

1. ข้อ 4.2.1 (1) ของแนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ลงวันที่ 4 มีนาคม 2552
2. ข้อ 1.8.1 – ข้อ 1.8.4 ในเอกสารแนบ 1 และข้อ 11.1.8.1 – ข้อ 11.1.8.4 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 15/2555 เรื่องหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2555

#### 5. เนื้อหา

##### 5.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จำนองเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะมิว่าวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

##### 5.2 หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน ดังต่อไปนี้

##### 5.2.1 การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

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

(1) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term

Assurance (MRTA)<sup>1</sup> และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

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

ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

### 5.2.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
<b>กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท</b>	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 90
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
<b>กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป</b>	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ 100

ให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

<sup>1</sup> ประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) หมายความว่า กรมธรรม์ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัยในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระหนี้สินคงเหลือของผู้เอาประกันภัยเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยที่ลดลงตามงวดการผ่อนชำระ ซึ่งจะสอดคล้องกับจำนวนหนี้ที่เหลืออยู่

### 5.2.3 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

#### (1) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ<sup>2</sup>

(1.1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์

ข้อ (1.1.1) – (1.1.5) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35

(1.1.1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(1.1.2) เป็นสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

(1.1.3) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองตาม (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ

(1.1.4) ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน และแนวนโยบายว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย

(1.1.5) มีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เกินอัตราตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
<b>กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท</b>	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	
- ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ 90
- ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ 95
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 90
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
<b>กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป</b>	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70

<sup>2</sup> ให้อ้างอิงคำจำกัดความของ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ร้อยละ 95
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 80

(1.2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1.1.1) – (1.1.4) แต่มี LTV ratio เกินกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามที่ระบุในข้อ (1.1.5) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม (1.1.1) – (1.1.4) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงดังนี้

(1.3.1) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)<sup>3</sup> กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3.2) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)<sup>3</sup> กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 100

(2) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ต้องคุณภาพ<sup>2</sup> ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)<sup>4</sup>

ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต้องคุณภาพ<sup>2</sup> ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)<sup>5</sup>

<sup>3</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7.1 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

<sup>4</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 1.7. หรือข้อ 1.6. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7 หรือข้อ 11.1.6 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

<sup>5</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 11. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.2. ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

## กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตดังนี้

ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB)

ทั้งนี้ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมี LTV ratio ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (1.1.5) ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนใช้น้ำหนักความเสี่ยงขั้นต่ำที่ร้อยละ 75 ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

## กรณีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้คำนวณสินทรัพย์ที่ต้องนำมาดำรงเงินกองทุน ดังนี้

ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์คำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องนำมาดำรงเงินกองทุนตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านเงินกองทุนและการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

### 5.2.4 การรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เพื่อประโยชน์ในการติดตามคุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนำมาประกอบการพิจารณานโยบายกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

## 6. บทเฉพาะกาล

สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 สถาบันการเงินไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ 5.2.1 และข้อ 5.2.2 และสำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนที่เลือกใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB) ไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ 5.2.3 ด้วย นอกจากนี้ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินให้สินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>6</sup> (Loan: L) ทหารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) ทั้งนี้ เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน และในการกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ให้มี LTV ratio ไม่เกินตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้แทนข้อ 5.2.3 (1.1.5)

<sup>6</sup> ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอสูงชุด หรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ 90
ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ 95
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 80

#### 7. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2561



(นายวิรัตน์ สันติประภาพร)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน  
โทรศัพท์ 0 2283 5806, 0 2283 5877  
โทรสาร 0 2283 5938

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อบริษัทและสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยและสินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย  
 สำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทที่เลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)  
 ในการคำนวณทรัพย์สินที่เสี่ยงด้านเครดิต

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องคุณภาพและสินเชื่อบริษัทที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.4) ทุกข้อ

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	LTV ratio สำหรับคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง	Risk weight (RW)	
			สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย	สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัย
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท				
สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ที่อยู่อาศัยแนวสูง ไม่เกินร้อยละ 90 ที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่เกินร้อยละ 95	ร้อยละ 35	
สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ไม่เกินร้อยละ 90	กรณี LTV ratio เกินที่กำหนดข้างต้น ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 75	
สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80	ร้อยละ 35	(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย <sup>1</sup> ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป				
สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80	ร้อยละ 35	
สินเชื่อบริษัทที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70	ร้อยละ 35	
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลดภาระหนี้				
มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ไม่เกินร้อยละ 100	ไม่เกินร้อยละ 95 ไม่เกินร้อยละ 80	ร้อยละ 35	
มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป		กรณี LTV ratio เกินที่กำหนดข้างต้น	ร้อยละ 75	

<sup>1</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทที่เลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ของเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทที่เลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.1.7.1 ของเอกสารแนบ 10