

Q&A คำถาม-คำตอบ (สำหรับประชาชนทั่วไป)

หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย

	คำถาม	คำตอบ
1	มาตรการนี้จะมีผลบังคับใช้เมื่อไหร่ อย่างไร และจะมีผลย้อนหลังกับผู้ที่ทำสัญญาสินเชื่อไปแล้วหรือไม่ ?	<ul style="list-style-type: none"> - มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ที่มีการทำสัญญาสินเชื่อตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป โดยยกเว้นกรณีผู้กู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 61 (อีกนัยหนึ่งคือ หากผู้กู้ทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 61 แต่ยื่นกู้หลังวันที่ 1 เม.ย.62 ผู้กู้จะยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขหลักเกณฑ์เดิม) - มาตรการนี้ไม่มีผลย้อนหลังกับผู้ที่ทำสัญญาสินเชื่อไปแล้ว
2	สัญญาจะซื้อจะขาย คืออะไร ?	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือสัญญาที่คู่สัญญา (ผู้ซื้อและผู้ขาย) ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งทรัพย์สินให้ถูกต้องตามกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันข้างหน้า โดยมีการวางเงินมัดจำไว้เป็นประกัน
3	เกณฑ์ LTV (วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ) ที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญา / บ้านราคาแพง บังคับใช้กับกรณีสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ใช้หรือไม่ และเพราะเหตุใด?	<ul style="list-style-type: none"> - ใช่ ให้บังคับใช้กับทั้งสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ - สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่: เพื่อส่งเสริมการออมก่อนกู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้ที่มีแนวโน้มซื้อเพื่อลงทุน (ตีมาตรฐานเทียบ) ซึ่งมักมีพฤติกรรมกู้ซื้อมากกว่าหนึ่งหลัง (ผ่อนหลายสัญญาพร้อมกัน) ให้มีการวางเงินดาวน์ที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญาและเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งจะช่วยให้ผู้ที่ต้องการกู้ซื้อเพื่ออยู่จริง (ตีมาตรฐานจริง) สามารถกู้ซื้อและผ่อนชำระเพื่อเป็นเจ้าของบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม - สำหรับสินเชื่อรีไฟแนนซ์: เพื่อให้การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่บนมาตรฐานเดียวกัน และช่วยส่งเสริมวินัยทางการเงินของภาคครัวเรือน เนื่องจากที่ผ่านมาพบว่า สง. มีการให้สินเชื่อ Top-up (สินเชื่อส่วนบุคคลที่ใช้ในการจับจ่ายทั่วไป) เพิ่มค่อนข้างมากในกรณีรีไฟแนนซ์ ส่งผลให้ภาระหนี้โดยรวมของผู้กู้ไม่ได้ปรับลดลง และต้องผ่อนชำระนานขึ้น
4	เกณฑ์ LTV บังคับใช้กับสินเชื่อสวัสดิการใช่หรือไม่ ?	<ul style="list-style-type: none"> - ใช่ ให้บังคับใช้กับสินเชื่อสวัสดิการด้วย เพื่อให้ สง. ตระหนักถึงภาระและความสามารถในการชำระหนี้โดยรวมของผู้กู้ ทั้งนี้ สง. จะต้องพิจารณาเอกสารอื่น อาทิ เอกสารเงินเดือน ประกอบการตรวจสอบข้อมูลเครดิตจาก NCB อย่างละเอียดและเต็มความสามารถเท่าที่พึงกระทำได้ (Best effort) เพื่อตรวจสอบจำนวนสัญญาที่แท้จริงของผู้กู้
5	เกณฑ์ LTV มีวิธีการนับจำนวนสัญญาการกู้รวมอย่างไร ? (แก้ไข)	<ul style="list-style-type: none"> - ให้นับจำนวนสัญญาตามผู้กู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้น - กรณีที่ 1: หากทั้ง นาย ก. และ นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยสำหรับการกู้รวม ให้นับสัญญาการกู้รวมดังกล่าวเป็นสัญญาที่ 2 ของ นาย ก. (LTV 90% หรือ 80%) แต่หากกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่กู้รวมในครั้งนี้เป็นของ นาย ข. แต่เพียงผู้เดียว จึงถือว่าสัญญาการกู้รวมในครั้งนี้ เป็นสัญญาแรกของ นาย ข. และไม่นับเป็นสัญญาที่ 2 ของ นาย ก. - กรณีที่ 2: ในการกู้รวมครั้งแรก หาก นาย ก. มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแต่เพียงผู้เดียว จะนับสัญญาที่กู้รวมเป็นสัญญาแรกของ นาย ก. โดยไม่นับเป็น

	<p>- กรณีที่ 2: นาย ก. และ นาย ข. กู้ร่วมมาก่อน และในครั้งนี้ นาย ข. มาขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย</p>	<p>สัญญาแรกของ นาย ข. ดังนั้น ในการกู้เดี่ยวของ นาย ข. ในครั้งนี้จะนับเป็นสัญญาแรกของ นาย ข. แต่หากในการกู้ร่วมครั้งแรก นาย ข. มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่อยู่อาศัยดังกล่าวด้วย ก็จะนับสัญญาการกู้เดี่ยวของ นาย ข. ในครั้งนี้เป็นสัญญาที่ 2</p>
6	<p>เกณฑ์ LTV บังคับใช้กับกรณีกู้เพื่อสร้างบ้านเองหรือไม่ ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่บังคับใช้กับกรณีกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่ถือครองกรรมสิทธิ์ซึ่งปลอดจากภาระกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นดีมานด์จริง กอปรกับผู้ก่อสร้างบนที่ดินที่มีอยู่เดิมซึ่งถือเป็นการออมรูปแบบหนึ่งของผู้กู้ - อย่างไรก็ตาม มาตรการยังคงบังคับใช้กับกรณีที่มีการกู้ซื้อที่ดินก่อน แล้วแยกก่อสร้างบ้านภายหลัง เพื่อให้เทียบเคียงได้กับการบังคับใช้กรณีการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน และป้องกันไม่ให้เกิดการหลีกเลี่ยงเกณฑ์ LTV limit สำหรับบ้านมูลค่าสูง (> 10 ลบ.) ซึ่งอาจจูงใจแยกสัญญากู้ซื้อที่ดินและสัญญาก่อสร้างบ้าน โดยในการนับจำนวนสัญญานั้น ให้ สง. พิจารณาสัญญาซื้อที่ดินและสัญญาก่อสร้างบ้านบนที่ดินผืนนั้นเทียบเท่ากับสัญญาการกู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินหนึ่งสัญญา และคำนวณ LTV โดยใช้สินเชื่อรวมจากทั้งสัญญาซื้อที่ดินและสัญญาก่อสร้างบ้าน
7	<p>สินเชื่อ Top-up คืออะไร ? และสินเชื่อ Top-up ประเภทใดบ้างที่ไม่นับรวมในการคำนวณ LTV</p>	<ul style="list-style-type: none"> - สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) หมายถึง สินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน - ยกตัวอย่าง 2 กรณีคือ (1) <i>กรณีที่ผู้กู้ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย</i> ผู้กู้อาจได้รับสินเชื่อเพิ่มเติม (เป็นสินเชื่อ Top-up) เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ต่าง ๆ อาทิ เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือเพื่อจ่ายเบี้ยประกันที่เกี่ยวข้อง และ (2) <i>กรณีที่ผู้กู้ผ่อนค่างานไประยะหนึ่งแล้ว</i> มูลค่าหนี้บ้านได้รับลดลงเทียบกับมูลค่าส่งสาริมทรัพย์ และผู้กู้มีความประสงค์ที่จะขอสินเชื่อ Top-up เพิ่มเติม เพื่ออุปโภคบริโภคทั่วไป หรือเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนประกอบธุรกิจ - ดังนั้น สินเชื่อ Top-up จึงครอบคลุมหลากหลายวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ เพื่อดูแลประเด็นภาระหนี้ของภาคครัวเรือน โดยไม่กระทบต่อการเข้าถึงสินเชื่อ จึงมีสินเชื่อบางประเภทที่ได้รับการยกเว้น ไม่นับรวมในการคำนวณ LTV ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> (1) สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย เช่น ประกันชีวิต ผู้กู้ (MRTA) และประกันวินาศภัย ซึ่งใช้ป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และสง. (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อให้ธุรกิจรายย่อยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้โดยมีต้นทุนที่เหมาะสม แต่ สง. จะต้องมีการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเหมือนสินเชื่อที่ใช้ประกอบธุรกิจ
8	<p>การกู้สินเชื่อบ้านแลกเงิน (home for cash) เข้าขายเกณฑ์ LTV หรือไม่ ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ขึ้นอยู่กับว่าหลักทรัพย์ค้ำประกัน (ที่อยู่อาศัย) ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ - กรณีหลักทรัพย์ค้ำประกันยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ: เข้าขายเกณฑ์ LTV โดยกรณีผู้กู้ขอสินเชื่อบ้านแลกเงิน (home for cash) จะไม่สามารถได้สินเชื่อเกิน LTV limit ที่กำหนด ทั้งนี้ หากเป็นกรณีสินเชื่อบ้านแลกเงินประเภทที่

		<p>มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ SME จะได้รับการยกเว้นในการคำนวณอัตราส่วน LTV</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีหลักทรัพย์ค้ำประกันปลอดภาระผ่อนชำระ: ไม่เข้าข่ายเกณฑ์ LTV
9	จำนวนสัญญาที่เกี่ยวข้องอะไรกับดีมานด์เทียม ?	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัย เป็นเครื่องชี้ที่สะท้อนพฤติกรรมการซื้อขายเพื่อลงทุนแสวงหาผลตอบแทน (search for yield) ทั้งที่มุ่งหวังส่วนต่างจากการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้จากการปล่อยเช่า โดยไม่ได้เพื่ออยู่อาศัยจริง ซึ่งสะท้อนได้จากการผ่อนหลายสัญญาพร้อมกันจึงเรียกว่าเป็น “ดีมานด์เทียม”
10	ตัวอย่างการนับจำนวนสัญญา	<p>จำนวนสัญญา หมายถึง จำนวนสัญญาที่ซื้อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างผ่อนชำระ รวมสัญญาที่กำลังยื่นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม ตัวอย่างเช่น ผู้ยื่นกู้ยื่นผ่อนที่อยู่อาศัยหลังแรกอยู่ และยื่นขอกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอีกหลัง กรณีนี้จะถือว่าการพิจารณาให้สินเชื่อสัญญาที่ 2</p> <p>ดังนั้น สัญญาอาจไม่ได้หมายถึงจำนวนบ้าน (หลัง) ที่ผู้กู้มีทั้งหมด แต่หมายถึงจำนวนบ้านที่กู้ซื้อและอยู่ระหว่างผ่อนชำระ</p> <p>กรณีสินเชื่อปล่อยใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - นาย ก. มีบ้าน 2 หลัง (ซื้อเงินสด 1 หลัง กู้ซื้อ 1 หลังและยังผ่อนไม่หมด) กรณีนี้นับว่า นาย ก. มีสัญญาเดิมเพียง 1 สัญญา - นาย ข. มีบ้าน 4 หลัง (ซื้อเงินสด 1 หลัง กู้ซื้อและผ่อนหมดแล้ว 1 หลัง และกู้ซื้อแต่ยังผ่อนไม่หมด 2 หลัง) กรณีนี้นับว่า นาย ข. มีสัญญาเดิม 2 สัญญา - นาย ค. มีบ้าน 2 หลัง (กู้ซื้อและยังผ่อนไม่หมดทั้ง 2 หลัง) กรณีนี้นับว่า นาย ค. มีสัญญาเดิม 2 สัญญา <p>กรณีสินเชื่อรีไฟแนนซ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - นาย ง. มีบ้าน 2 หลัง (ซื้อเงินสด 1 หลัง กู้ซื้อ 1 หลังที่ยังผ่อนไม่หมดและกำลังจะรีไฟแนนซ์) กรณีนี้นับว่า นาย ง. กำลังยื่นขอรีไฟแนนซ์ ซึ่งนับเป็นสัญญาแรก - นาย จ. มีบ้าน 2 หลัง (กู้ซื้อและยังผ่อนไม่หมดทั้ง 2 หลัง) โดยกำลังจะรีไฟแนนซ์หลังแรกหรือหลังที่สอง กรณีนี้นับว่า นาย จ. กำลังยื่นขอรีไฟแนนซ์ซึ่งนับเป็นสัญญาที่ 2 - นาย ฉ. มีบ้าน 3 หลัง (กู้ซื้อและยังผ่อนไม่หมดทั้ง 3 หลัง) และกำลังจะรีไฟแนนซ์หลังแรกหรือหลังที่สองหรือหลังที่สาม กรณีนี้นับว่า นาย ฉ. กำลังยื่นขอรีไฟแนนซ์สัญญาที่ 3 (กล่าวอีกนัยหนึ่งคือ ไม่ว่าจะรีไฟแนนซ์หลังใดก็นับเป็นสัญญาที่ 3) - นาย ช. มีบ้าน 1 หลัง (กู้ซื้อและยังผ่อนไม่หมด) โดยผ่อนมาแล้วเป็นระยะเวลามากกว่า 3 ปี ต่อมาตัดสินใจนำบ้านหลังดังกล่าวไปรีไฟแนนซ์

		<p>และผ่อนมาแล้ว 2 ปี ปัจจุบัน นาย ช. กำลังยื่นขอกู้ที่อยู่อาศัยใหม่สัญญาที่ 2 กรณีนี้จะนับว่า นาย ช. มีการผ่อนสัญญาแรกมาแล้วมากกว่า 5 ปี โดยการกู้สัญญาที่ 2 จะเข้าเกณฑ์ LTV limit ที่ร้อยละ 90</p> <p>กรณีสินเชื่อ top-up ในภายหลัง</p> <ul style="list-style-type: none"> - นาย ช. มีบ้าน 2 หลัง (ซื้อเงินสด 1 หลัง กู้ซื้อ 1 หลังและยังผ่อนไม่หมด และกำลังจะขอสินเชื่อ top-up ภายหลัง โดยมีบ้านหลังที่ยังผ่อนไม่หมดเป็นหลักประกัน) กรณีนี้นับว่า นาย ช. ยื่นขอสินเชื่อ top-up ซึ่งนับเป็นสัญญาแรก แต่การคำนวณ LTV ต้องรวมสินเชื่อ top-up นั้นด้วย - นาย ฉ. มีบ้าน 2 หลัง (ซื้อเงินสด 1 หลัง กู้ซื้อ 1 หลังและยังผ่อนไม่หมด และกำลังจะขอสินเชื่อ top-up ภายหลัง โดยมีบ้านหลังที่ซื้อเงินสดเป็นหลักประกัน) กรณีนี้นับว่า นาย ฉ. ยื่นขอสินเชื่อ top-up แต่ไม่นับเป็นอีกสัญญา เนื่องจากบ้านที่ใช้เป็นหลักประกันปลอดจากภาระกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
--	--	---