



ธนาคารแห่งประเทศไทย

สำนักสื่อสารสัมพันธ์ ฝ่ายสนับสนุนการบริหาร
โทร. 0-2283-5016-7 โทรสาร 0-2281-5648 www.bot.or.th

ฉบับที่ 55/2553

เรื่อง การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ (Loan to Value)

นายเกริก วณิชกุล รองผู้ว่าการด้านเสถียรภาพสถาบันการเงิน แถลงว่าในช่วงที่เกิดวิกฤติการณ์ทางการเงินในทวีปอเมริกาและยุโรประหว่างปี 2550 – 2552 แม้เศรษฐกิจไทยยังคงดำเนินไปได้ดี แต่ก็ได้รับผลกระทบอยู่บ้างในด้านการส่งออกและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทำให้ในปี 2552 ผลิตภัณฑ์มวลรวมของไทยติดลบร้อยละ 2.2 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ดำเนินนโยบายด้านสถาบันการเงินที่ผ่อนคลาย โดยได้ลดน้ำหนักความเสี่ยง (Risk Weight: RW) ในการคำนวณเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 35 ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์มีต้นทุนลดลง และสามารถปล่อยสินเชื่อประเภทนี้ได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับรัฐบาลก็ได้ผ่อนปรนการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ลงจากร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 0.01 เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยและสนับสนุนการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย ซึ่งการผ่อนปรนตามมาตรการดังกล่าวได้ยุติลงในเดือนมิถุนายน 2553 ผลจากการดำเนินนโยบายและการพัฒนาระบบการก่อสร้างที่อยู่อาศัยไม่ว่าจะเป็นคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว หรือทาวน์เฮ้าส์ ทำให้ตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยยังไม่มีสัญญาณบ่งชี้ที่ชัดเจนทางตัวเลขว่ามีปัญหาฟองสบู่เกิดขึ้น และระบบการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงดีอยู่

ต่อมาในปี 2553 สถานการณ์ทางเศรษฐกิจได้เปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีขึ้น ขณะที่การปล่อยสินเชื่อให้แก่ประชาชนผู้ซื้อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่กำหนดให้วงเงินค่างวดไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 หรือมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV ratio) ที่ร้อยละ 90 ซึ่งมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 70 ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของระบบธนาคารพาณิชย์ แต่ด้วยการแข่งขันในตลาดที่มีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจผลักดันให้มีพฤติกรรมในการปล่อยสินเชื่อที่มีความเสี่ยงสูงขึ้น เช่น เริ่มกำหนดให้มีวงเงินค่างวดน้อยลง (LTV ratio สูงขึ้น) อย่างไรก็ตาม แม้ว่าสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในปัจจุบันยังอยู่ในระดับต่ำแต่ก็อาจส่งผลให้เกิดสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นได้ในอนาคต

คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงินมีความเห็นว่า เพื่อให้เกิดความระมัดระวังในระบบการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สมควรที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะออกมาตรการเพิ่มเติมโดยกำหนด LTV ratio สำหรับการให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา โดยได้คำนึงถึง

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการ และธนาคารพาณิชย์ มาตรการนี้มีเป้าหมายเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต (Preventive Action) และให้มีผลสอดคล้องกับระบบการปล่อยสินเชื่อที่มีความระมัดระวังและป้องกันมิให้มีการแข่งขันที่มากขึ้นจนทำให้การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยการให้ LTV ratio ที่สูงขึ้นเบี่ยงเบนไปจากระดับที่เหมาะสมจนเป็นเหตุให้มีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นตามมา ซึ่งหากกรณีมีสัญญาณบ่งชี้ชัดหรือมีปัญหากเกิดขึ้นแล้วค่อยออกมาตรการก็อาจทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ทันการณ์

สรุปเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่มีอยู่เดิมตั้งแต่ปี 2552 สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป และเกณฑ์ใหม่ที่มีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมา ดังนี้

ระดับและประเภทสินเชื่อ	มาตรการ	หมายเหตุ
เกณฑ์เดิม 1. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ≥ 10 ล้านบาท	<ul style="list-style-type: none"> LTV ratio ≤ 80% ได้ RW = 35% LTV ratio > 80% ได้ RW = 75% 	ตัวอย่าง ถ้าสินเชื่อเท่ากับ 100 บาท และวางเงินคาวน 20 % ธนาคารพาณิชย์จะต้องมีเงินกองทุน = $\frac{100 \times 35}{100} \times 8.5 = 2.975$ บาท
เกณฑ์ใหม่ที่เพิ่มเติม 2. สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย < 10 ล้านบาท 2.1 แนวสูง (เช่น คอนโดมิเนียม) 2.2 แนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์)	<ul style="list-style-type: none"> LTV ratio ≤ 90% ได้ RW = 35% LTV ratio > 90% ได้ RW = 75% <p>มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 2554</p> <ul style="list-style-type: none"> LTV ratio ≤ 95% ได้ RW = 35% LTV ratio > 95% ได้ RW = 75% <p>มีผลใช้เฉพาะสัญญาจะซื้อขายที่ทำตั้งแต่ 1 ม.ค. 2555</p>	<ul style="list-style-type: none"> ยกเว้นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ เพราะมีการหักเงินเดือนและมีความมั่นคงของตำแหน่งหน้าที่การงาน ความเสี่ยงจึงต่ำกว่า ยกเว้นข้าราชการหรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ เช่นกัน ที่อยู่อาศัยแนวราบขายเปลี่ยนมือน้อยกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง และผู้ซื้อส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง

ทั้งนี้ การออกมาตรการดังกล่าวมิได้หมายความว่า ธปท. ห้ามปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินระดับที่กล่าว แต่หากธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อดังกล่าวเกินระดับที่กำหนดก็จะต้องมีเงินกองทุนรองรับที่เพิ่มขึ้น

ธนาคารแห่งประเทศไทย

12 พฤศจิกายน 2553