

Q&A คำถาม-คำตอบสำหรับงานแถลงข่าว 9 พ.ย. 61

หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย
สำหรับประชาชนทั่วไป

	คำถาม	คำตอบ
1	มาตรการนี้จะมีผลบังคับใช้เมื่อไหร่ อย่างไร และจะมีผลย้อนหลังกับผู้กู้ที่ทำสัญญาสินเชื่อไปแล้วหรือไม่ ?	<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) - มาตรการนี้ไม่มีผลย้อนหลังกับผู้กู้ที่ทำสัญญาสินเชื่อไปแล้ว
2	สัญญาจะซื้อจะขาย คืออะไร ?	<ul style="list-style-type: none"> - หนังสือสัญญาที่คู่สัญญา (ผู้ซื้อและผู้ขาย) ตกลงกันว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือส่งสิทธิทรัพย์สินให้ถูกต้องตามกฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันข้างหน้า โดยมีการวางเงินมัดจำไว้เป็นประกัน
3	เกณฑ์ LTV (วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ) ที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญา / บ้านราคาแพง บังคับใช้กับกรณีสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ใช้หรือไม่ และเพราะเหตุใด?	<ul style="list-style-type: none"> - ใช่ ให้บังคับใช้กับทั้งสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ - สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่: เพื่อส่งเสริมการออมก่อนกู้ซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะผู้ที่มีแนวโน้มซื้อเพื่อลงทุน (ดีมานด์เทียม) ซึ่งมักมีพฤติกรรมกู้ซื้อมากกว่าหนึ่งหลัง (ผ่อนหลายสัญญาพร้อมกัน) ให้มีการวางเงินดาวน์ที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญาและเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งจะช่วยให้ผู้ที่ต้องการกู้ซื้อเพื่ออยู่จริง (ดีมานด์จริง) 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 บังคับใช้กับกรณีกู้ร่วมใช่หรือไม่ เพราะเหตุใด และให้มีวิธีการนับจำนวนสัญญาอย่างไร ?	<ul style="list-style-type: none"> - ใช่ เพราะในการพิจารณาให้สินเชื่อ สถาบันการเงินต้องประเมินรายได้และความสามารถในการชำระหนี้โดยรวมของทั้งผู้กู้หลักและผู้กู้ร่วม เพราะถือเป็นผู้ร่วมรับผิดชอบในการผ่อนชำระหนี้ดังกล่าว - กรณีผู้กู้เป็นผู้กู้ร่วม ให้นับจำนวนสัญญากู้นั้นของผู้กู้เสมือนเป็นสัญญากู้หลัก ตัวอย่างเช่น นาย ก. (ผู้กู้หลัก) และ นาย ข. (ผู้กู้ร่วม) ร่วมกันกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเมื่อปี 2550 ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระ โดย นาย ข. มีความประสงค์จะขอซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ สำหรับการกู้ในครั้งนี้ ไม่

		<p>ว่านาย ข. จะเป็นผู้กู้หลักหรือผู้กู้ร่วม การกู้ของนาย ข. จะเข้าเกณฑ์ LTV limit สำหรับที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - การนับจำนวนสัญญากรณีกู้ร่วมเช่นนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้กู้ตระหนักถึงความสามารถในการชำระหนี้โดยรวม (แม้จะเป็นผู้กู้ร่วม แต่ก็ยังต้องร่วมรับผิดชอบภาระหนี้เช่นเดียวกับผู้กู้หลัก)
6	เกณฑ์ LTV บังคับใช้กับกรณีกู้เพื่อสร้างบ้านเองหรือไม่ ?	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่บังคับใช้กับกรณีกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ซึ่งปลอดจากภาระกู้อื่นเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นดีมานด์จริง กอปรกับผู้สร้างบนที่ดินที่มีอยู่เดิมซึ่งถือเป็นการออกรูปแบบหนึ่งของผู้กู้ - อย่างไรก็ตาม มาตรการยังคงบังคับใช้กับกรณีที่มีการกู้ซื้อที่ดินก่อน แล้วแยกก่อสร้างบ้านภายหลัง เพื่อให้เทียบเคียงได้กับการบังคับใช้กรณีการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน และป้องกันไม่ให้เกิดการหลีกเลี่ยงเกณฑ์ LTV limit สำหรับบ้านมูลค่าสูง (> 10 ลบ.) ซึ่งอาจตั้งใจแยกสัญญาผู้ซื้อที่ดินและสัญญาผู้สร้างบ้าน โดยในการนับจำนวนสัญญานั้น ให้ สง. พิจารณาสัญญาผู้ซื้อที่ดินและสัญญาผู้สร้างบ้านบนที่ดินผืนนั้นเทียบเท่ากับสัญญาการกู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินหนึ่งสัญญา และคำนวณ LTV โดยใช้สินเชื่อรวมจากทั้งสัญญาผู้ซื้อที่ดินและสัญญาผู้สร้างบ้าน
7	สินเชื่อ Top-up คืออะไร ? และสินเชื่อ Top-up ประเภทใดบ้างที่ไม่นับรวมในการคำนวณ LTV	<ul style="list-style-type: none"> - สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) หมายถึงสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน ยกตัวอย่าง 2 กรณีคือ (1) กรณีที่ผู้กู้ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ผู้กู้อาจได้รับสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม (เป็นสินเชื่อ Top-up) เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ต่าง ๆ อาทิ เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือเพื่อจ่ายเบี้ยประกันที่เกี่ยวข้อง และ (2) กรณีที่ผู้กู้ผ่อนค่างานไประยะหนึ่งแล้ว มูลค่าหนี้บ้านได้ปรับลดลงเทียบกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 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	การกู้สินเชื่อบ้านแลกเงิน (home for cash) เข้าข่ายเกณฑ์ LTV หรือไม่ ?	<ul style="list-style-type: none"> - ขึ้นอยู่กับว่าหลักทรัพย์ค้ำประกัน (ที่อยู่อาศัย) ดังกล่าวยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือไม่ - กรณีหลักทรัพย์ค้ำประกันยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ: เข้าข่ายเกณฑ์ LTV โดยกรณีผู้กู้ขอสินเชื่อบ้านแลกเงิน (home for cash) จะไม่สามารถได้สินเชื่อ

		<p>เกิน LTV limit ที่กำหนด ทั้งนี้ หากเป็นกรณีสินเชื่อบ้านแลกเงิน ประเภทที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจ SME จะได้รับการยกเว้นในการคำนวณอัตราส่วน LTV</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีหลักทรัพย์ค้ำประกันปลอดภาระผ่อนชำระ: ไม่เข้าข่ายเกณฑ์ LTV
9	จำนวนสัญญากู้ยืมอะไรกับดีมานด์เทียม ?	<ul style="list-style-type: none"> - จำนวนสัญญากู้ยืมที่อยู่อาศัย เป็นเรื่องซีที่สะท้อนพฤติกรรมการกู้ยืมเพื่อลงทุนแสวงหาผลตอบแทน (search for yield) ทั้งที่มุ่งหวังส่วนต่างจากการเพิ่มขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้จากการปล่อยเช่า โดยไม่ได้เพื่ออยู่อาศัยจริง ซึ่งสะท้อนได้จากการผ่อนหลายสัญญาพร้อมกันจึงเรียกว่าเป็น “ดีมานด์เทียม”
10	ตัวอย่างการนับจำนวนสัญญา	<p>จำนวนสัญญา หมายถึง จำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยระหว่างผ่อนชำระ 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 ต่อมาตัดสินใจนำบ้านหลังดังกล่าวไปรีไฟแนนซ์และผ่อนมาแล้ว 2 ปี ปัจจุบัน นาย ช. กำลังยื่นขอที่อยู่อาศัยใหม่สัญญาที่

		<p>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) กรณีนี้ นับว่า นาย ช. ยื่นขอสินเชื่อ top-up ซึ่งนับเป็นสัญญาแรก แต่การคำนวณ LTV ต้องรวมสินเชื่อ top-up นั้นด้วย - นาย ณ. มีบ้าน 2 หลัง (ซื้อเงินสด 1 หลัง กู้ซื้อ 1 หลังและยังผ่อนไม่หมด และกำลังจะขอสินเชื่อ top-up ภายหลัง โดยมีบ้านหลังที่ซื้อเงินสดเป็นหลักประกัน) กรณีนี้ นับว่า นาย ณ. ยื่นขอสินเชื่อ top-up แต่ไม่นับเป็นอีกสัญญา เนื่องจากบ้านที่ใช้เป็นหลักประกันปลอดจากภาระกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
--	--	---