

**สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นผู้เกี่ยวข้องต่อการออกประกาศ เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์
การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว**

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาออกประกาศ เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว โดยสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นได้ ดังนี้

1. วิธีการ จำนวนครั้ง และระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น

1.1 การรับฟังความคิดเห็นผ่านทางเว็บไซต์ระบบกลางทางกฎหมาย (www.law.go.th) จำนวน 1 ครั้ง ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2569 ถึง 5 มิถุนายน 2569

1.2 การรับฟังความคิดเห็นผ่านทางเว็บไซต์ธนาคารแห่งประเทศไทย (www.bot.or.th) จำนวน 1 ครั้ง ตั้งแต่วันที่ 7 พฤษภาคม 2569 ถึง 5 มิถุนายน 2569

ทั้งนี้ ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็นและรายละเอียดของประเด็นที่นำไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้เกี่ยวข้อง ปรากฏตามเอกสารแนบ

2. ผู้เกี่ยวข้องในการรับฟังความคิดเห็น

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และบุคคลทั่วไปที่สนใจ

3. ผลการพิจารณา

ในการรับฟังความคิดเห็น ผู้ที่แสดงความคิดเห็นได้ร่วมแสดงความคิดเห็นต่อร่างประกาศ เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว โดยสรุปความคิดเห็นในแต่ละประเด็นได้ ดังนี้

ประเด็นที่มีการแสดง ความคิดเห็น	ผู้ที่แสดงความคิดเห็น	ความคิดเห็น	ผลการพิจารณา
1. ผลกระทบของการ ผ่อนคลายนโยบาย LTV	<ul style="list-style-type: none"> • ธนาคารพาณิชย์ • บริษัทเงินทุน • บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ • สถาบันการเงินเฉพาะกิจ • ประชาชน 	<ul style="list-style-type: none"> • ส่วนใหญ่เห็นด้วยกับการผ่อนคลายนโยบาย LTV เป็นการชั่วคราวในครั้งนี้ เพื่อช่วยประคองประคองภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ในภาวะที่เศรษฐกิจยังขยายตัวชะลอลง • บางรายไม่เห็นด้วย เนื่องจากมีความกังวลเรื่องหนี้เสียที่อาจเพิ่มขึ้นได้ และจะแก้ไขปัญหาได้ตรงจุดกว่า หากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดราคามากกว่านี้ • บางรายเห็นว่าควรปรับเพดาน LTV เป็นร้อยละ 100 เป็นการชั่วคราวเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไป และที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1 เท่านั้น ขณะที่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไป ควรปรับเพดาน LTV ที่ร้อยละ 90 	<p>ขยายอายุการผ่อนคลายนโยบาย LTV ต่อไปอีก 1 ปีเป็นการชั่วคราว เพื่อช่วยประคองประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องที่ชะลอตัวต่อเนื่องและถูกซ้ำเติมจากสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง ซึ่งแม้ผลบวกต่อความเชื่อมั่นอาจมีไม่มากนัก แต่ความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินจากการขยายอายุการผ่อนคลายนโยบาย LTV มีจำกัด จากการที่สถาบันการเงินยังคงรักษามาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ และไม่เห็นสัญญาณการเก็งกำไรที่ผิดปกติในช่วงที่ผ่านมา</p> <p>ทั้งนี้ ธปท. คาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงรักษามาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี และยึดหลักการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบ (Responsible Lending) โดยไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน</p>
2. การกำหนดน้ำหนัก ความเสี่ยง (Risk weight: RW) ของบาง กรณีให้เข้มข้น	<ul style="list-style-type: none"> • สถาบันการเงินเฉพาะกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> • กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 เป็นต้นไป ที่ให้แก่ลูกค้ารายเดียวกัน/กลุ่มเดียวกัน โดยที่สัญญานั้นมีระยะเวลาห่างจากสัญญาแรกไม่เกิน 1 ปี ควรปรับ RW เพิ่มขึ้น 	<p>ธปท. มีการติดตามภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด หากพบสัญญาณความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินจากการผ่อนคลายนโยบาย อาจพิจารณาปรับเงื่อนไขหลักเกณฑ์ LTV หรือหลักเกณฑ์อื่นเพิ่มเติมภายหลังตามความเหมาะสม</p>

ประเด็นที่มีการแสดง ความคิดเห็น	ผู้ที่แสดงความคิดเห็น	ความคิดเห็น	ผลการพิจารณา
3. การปรับเงื่อนไข Top-up	<ul style="list-style-type: none"> สถาบันการเงินเฉพาะกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> เสนอให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกสัญญาและทุกระดับราคา นอกเหนือจากสัญญาที่ 1 ที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท มีเพดาน LTV ที่ร้อยละ 100 และได้รับสินเชื่อ top-up ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกัน เพื่อส่งเสริมความยั่งยืนด้านพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม 	<p>ธปท. อยู่ระหว่างพิจารณานโยบายสนับสนุนการปล่อยสินเชื่อที่ส่งเสริมความยั่งยืนทางด้านพลังงานและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม</p>
4. หลักเกณฑ์/แนวทาง เพิ่มเติม เพื่อลดความเสี่ยง จากการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV	<ul style="list-style-type: none"> สถาบันการเงินเฉพาะกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> ควรให้สถาบันการเงินพิจารณาด้านรายได้คงเหลือหลังหักภาระหนี้ (DSR) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในการคัดกรองลูกหนี้ที่มีคุณภาพ ควรกำหนดแนวทางที่สามารถป้องกันอุปทานแฝงจากการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV 	<p>ปัจจุบันสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจยังคงรักษามาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ โดยมีการใช้เกณฑ์ DSR เป็นปัจจัยหนึ่งในการประเมินคุณภาพและความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย</p> <p>ทั้งนี้ ธปท. จะติดตามสถานการณ์ของภาคอสังหาริมทรัพย์ และมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจอย่างต่อเนื่อง โดยหากพบประเด็นที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินอย่างมีนัยสำคัญ ธปท. ก็พร้อมที่จะพิจารณาทบทวนการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV และ/หรือพิจารณาออกมาตรการอื่นเพิ่มเติม เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในขณะนั้น</p>