

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

การออกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

กฎใหม่ แก้ไข/ปรับปรุง ยกเลิก

หน่วยงานของรัฐผู้เสนอร่างกฎ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

ความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนการปฏิรูปประเทศ

สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ

ไม่มี

สอดคล้องกับแผนการปฏิรูปประเทศ

ไม่มี

ส่วนที่ ๑

เหตุผลความจำเป็นที่ต้องตรากฎและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

๑. สภาพปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบของปัญหา

๑.๑ ปัญหาคืออะไร สาเหตุของปัญหาคืออะไร และผลกระทบของปัญหาคืออะไร

เนื่องด้วยภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันยังคงชะลอตัวต่อเนื่องโดยยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวชัดเจนและอุปทานคงค้างยังคงอยู่ในระดับสูง ประกอบกับสถานการณ์สงครามในภูมิภาคตะวันออกกลางส่งผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน และราคาพลังงานที่ปรับสูงขึ้นส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

๑.๒ เหตุใดรัฐจึงควรแทรกแซงในเรื่องนี้

เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องต่อไปอีกระยะหนึ่ง ในช่วงที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเปราะบางและเศรษฐกิจขยายตัวชะลอลงและมีความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์สูงขึ้น

๒. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการแทรกแซง

ในช่วงที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเปราะบางและเศรษฐกิจขยายตัวชะลอลง มีความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์สูงขึ้น การผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ผ่านผู้ที่ยังมีกำลังซื้อและมีความสามารถที่จะกู้ยืมและจ่ายชำระหนี้ได้ แต่ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงนี้ โดยคาดว่า การผ่อนคลายดังกล่าวจะไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงิน เนื่องจากสถาบันการเงินยังคงรักษามาตรฐานการให้สินเชื่อ รวมถึงในช่วงที่ผ่านมา ยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรที่ผิดปกติแต่อย่างใด

๓. การแก้ปัญหาในปัจจุบัน

๓.๑ วิธีการแก้ปัญหาที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันคืออะไร

ไม่มี

๓.๒ ต่างประเทศแก้ปัญหาได้อย่างไร (ถ้ามี) และการดำเนินการดังกล่าวเหมาะสมกับสังคมไทยหรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๔. การรับฟังความคิดเห็น

ได้รับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องแล้ว

ได้นำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการวิเคราะห์ผลกระทบแล้ว

๕. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎอื่น

ร่างกฎนี้มีความสัมพันธ์หรือใกล้เคียงกับกฎอื่นหรือไม่ อย่างไร

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ ๑๐/๒๕๖๘ เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

๖. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

๖.๑ กฎนี้จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพ หรือก่อให้เกิดหน้าที่หรือภาระอะไรแก่ใครบ้าง

ไม่มี

๖.๒ มีมาตรการป้องกัน แก้ไข คุ้มครอง หรือเยียวยาให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบตาม ๖.๑ อย่างไร

ไม่มี

๖.๓ กฎนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประเทศ สังคม หรือประชาชนอย่างไร

(๑) ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อให้ผู้ที่ยังมีกำลังซื้อและมีความสามารถที่จะกู้ยืมและจ่ายชำระหนี้ได้ สามารถกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยได้ด้วยวงเงินสูงสุดตามมูลค่าหลักประกัน โดยสถาบันการเงินยังคงรักษามาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อและยึดหลักการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบ (Responsible Lending)

(๒) สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ด้วยวงเงินสูงสุดตามมูลค่าหลักประกัน หากพิจารณาแล้วว่าลูกหนี้มีความสามารถที่จะจ่ายชำระหนี้ได้

(๓) ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ขายสินค้าให้แก่คนที่ยังมีกำลังซื้อได้ ช่วยระบายอุปทานคงค้าง และช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัวชะลอลงและมีความไม่แน่นอนด้านภูมิรัฐศาสตร์สูงขึ้น

๗. ความพร้อมและต้นทุนของรัฐในการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎ

๗.๑ หน่วยงานผู้รับผิดชอบ

ธปท.

๗.๒ มีแนวทางและระยะเวลาเตรียมการในการปฏิบัติตามหรือบังคับการให้เป็นไปตามกฎอย่างไร และมีการนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกหรือลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือไม่

ธปท. สามารถอาศัยกระบวนการกำกับดูแลที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันได้ โดยมีฝ่ายงานที่กำกับดูแลและตรวจสอบให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎกำหนด

ทั้งนี้ ธปท. ดำเนินการเผยแพร่การออกประกาศดังกล่าวและสื่อสารทำความเข้าใจกับผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น เว็บไซต์ อีเมล เพื่ออำนวยความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

๗.๓ มีแนวทางและระยะเวลาในการสร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามและการบังคับการให้เป็นไปตามกฎอย่างไร

ธปท. มีการสื่อสารการผ่อนคลายนโยบายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ ผ่านข่าวและสื่อประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ ทั้งรูปแบบเอกสารและ infographic เพื่อให้ประชาชนรับทราบและเข้าใจเป็นวงกว้าง ขณะเดียวกันยังมีการเผยแพร่ประกาศฉบับนี้ในเว็บไซต์ของ ธปท. และมีอีเมลแจ้งให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจทราบเมื่อออกหลักเกณฑ์ เพื่อให้สามารถนำไปถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องเหมาะสม อีกทั้งมีช่องทางในการหารือผ่านระบบคำขออนุญาตอิเล็กทรอนิกส์ สื่อสารผ่านคำถามคำตอบแบบท้ายหลักเกณฑ์ และได้แจ้งหมายเลขโทรศัพท์ท้ายหลักเกณฑ์ เพื่อให้ผู้ที่สนใจสามารถสอบถามประเด็นข้อสงสัยเพิ่มเติมได้

๗.๔ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะต้องใช้ในการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎในระยะ ๓ ปีแรก เป็นจำนวน.....บาท อัตราค่าจ้างที่ต้องใช้..อัตรา อัตราค่าจ้างที่มีอยู่แล้ว... -...อัตรา อัตราค่าจ้างที่ต้องเพิ่มขึ้น... -.....อัตรา

ไม่มี

๘. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

๘.๑ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

การผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้จะช่วยปรับระดับประกอบภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัวชะลอลงและมีความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์จากสงครามในตะวันออกกลาง โดยประเมินว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพระบบการเงิน เนื่องจากสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ยังคงรักษามาตรฐานการให้สินเชื่อและยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรที่ผิดปกติในภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมา

๘.๒ ผลกระทบต่อสังคม

ไม่มี

๘.๓ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

ไม่มี

๘.๔ ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

ไม่มี

ส่วนที่ ๒

เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ
การกำหนดโทษอาญา และการให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจ

๙. เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบอนุญาต

ไม่มี

๑๐. เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบคณะกรรมการ

ไม่มี

๑๑. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดโทษอาญา

ไม่มี

๑๒. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครอง
หรือดำเนินกิจการทางปกครอง

ไม่มี

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในรายงานนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างถี่
ถ้วนแล้ว



ลงชื่อ

(นายวิฑัย รัตนากร)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๙

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ ฝ่ายเสถียรภาพระบบสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ นายจิราวัฒน์ พลังวิทย์วัฒนา

โทร. ๐ ๒๒๘๓ ๖๑๒๙

อีเมล FSU@bot.or.th