

ธนาคารแห่งประเทศไทย

4 มีนาคม 2552

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ รพท. ผนส. (21) ว.481 /2552 เรื่อง การนำเสนอแนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่
ภาคธุรกิจบางประเภท

ธนาคารแห่งประเทศไทย ขอนำส่งแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง
การให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท จำนวน 1 ฉบับ โดยสาระสำคัญของการปรับปรุง
แนวนโยบายในครั้งนี้ ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย สำหรับ
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยปรับเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อ
ต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio: LTV) จากเดิมที่กำหนดไว้ไม่เกินร้อยละ 70 เป็น
ไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจ
ปัจจุบันและเป็นไปตามแนวทางปฏิบัติของสากล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

ดร. ว. ๖๖๖

(นางธาริษา วัฒนเกส)

ผู้ว่าการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยเรื่อง การให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจ
บางประเภท

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

โทรศัพท์ 0-2283-5304, 0-2283-5303

หมายเหตุ [] ธนาคารจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่ ณ
[X] ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

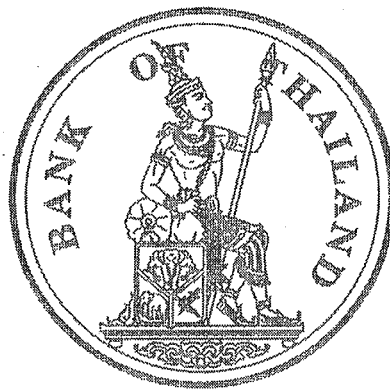
ผนสว90-คส21001-25520304

คส210	วันที่ 4 มี.ค. 2552
-------	---------------------

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่สังคมเชื่อถือและศรัทธา

www.bot.or.th บริการข้อมูลอัตโนมัติ 24 ชั่วโมง โทร. 0 - 2283 - 6789

แนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท



4 มีนาคม 2552

จัดทำโดย

สำนักงานนโยบายความเสี่ยง

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

สาขานโยบายสถาบันการเงิน

ธนาคารแห่งประเทศไทย

โทรศัพท์ 0-2283-5304 , 0-2283-5303

โทรสาร 0-2283-5983

e-mail: SuwannJa@bot.or.th, Paphasik@bot.or.th

ฟ้นสว90-คส21001-25520304

คส210	วันที่ 4 มี.ค. 2552
-------	---------------------

แนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง แนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท

1. เหตุผลในการออกแนวนโยบาย

ในอดีต อัตราการขยายตัวด้านสินเชื่อของระบบสถาบันการเงินมีการกระจายตัวอยู่ในธุรกิจประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นประโยชน์และไม่เป็นประโยชน์ต่อการผลิตของประเทศในระยะยาว ในครั้งนั้นเพื่อรักษาเสถียรภาพของเศรษฐกิจการเงินของประเทศ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้มีหนังสือขอความร่วมมือจากสถาบันการเงินให้มีการควบคุมอย่างเข้มงวดเป็นพิเศษในการให้สินเชื่อแก่ธุรกิจบางประเภทที่ไม่เป็นประโยชน์ต่อการผลิตของประเทศในระยะยาว และนำเงินมาให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจที่สำคัญซึ่งสามารถช่วยพัฒนาประเทศและระบบเศรษฐกิจโดยรวมมากขึ้น

ด้วยสถานะตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันที่ไม่พบข้อบ่งชี้ที่น่าวิตกของปัญหาฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์ (Asset Bubble) ได้ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจและผู้ประกอบการภายในประเทศเนื่องจากปริมาณการใช้จ่ายในประเทศที่ลดลงและความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ที่ต้องการจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองยังมีข้อจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันที่สถาบันการเงินมีความจำเป็นต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อที่รอบคอบและรัดกุมยิ่งขึ้น

การปรับปรุงแนวนโยบายในครั้งนี้ เพื่อปรับข้อจำกัดอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio -LTV) ให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติของสากล โดยธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับปรุงเพดานอัตราส่วน LTV Ratio สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จากเดิมที่กำหนดไว้ไม่เกินร้อยละ 70 เป็นไม่เกินร้อยละ 80 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายกันจริง ถ้าเกินก็ต้องใช้ความระมัดระวังเป็นพิเศษและต้องดำรงเงินกองทุนสูงขึ้นด้วย เพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลที่มีความต้องการในการจัดหาที่อยู่อาศัยสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนและจัดหาที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น อันจะส่งผลดีต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และมีส่วนช่วยในการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ

2. ขอบเขตการบังคับใช้

แนวนโยบายฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินทุกแห่งตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

3. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

ให้ยกเลิกแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ลงวันที่ 4 สิงหาคม 2551

4. เนื้อหา

4.1 ข้อพึงระวังในการให้สินเชื่อตามประเภทธุรกิจ

สถาบันการเงินพึงระมัดระวังและพิจารณาอย่างเข้มงวดเป็นพิเศษแก่การปล่อยสินเชื่อในธุรกิจที่ไม่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการเพิ่มผลผลิตของประเทศในระยะยาว โดยเฉพาะการให้สินเชื่อเพื่อเก็งกำไรในธุรกิจบางลักษณะ ธุรกิจนำเข้าสินค้าฟุ่มเฟือย หรือแสดงออกซึ่งความเป็นอยู่อย่างฟุ่มเฟือยเกินความจำเป็น บริการที่ไม่เป็นประโยชน์โดยตรงต่อการเพิ่มผลผลิตของประเทศในระยะยาว และการบริโภคส่วนบุคคลที่ไม่ใช่เพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งต้องไม่ใช่ธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมอันดี ทั้งนี้ หากเป็นการให้สินเชื่ออันพิจารณาได้ว่าเป็นการกักตุนสินค้าเพื่อเก็งกำไรก็ดี หรือมีพฤติกรรมส่อไปในทางการกักตุนสินค้าเพื่อเก็งกำไรก็ดี ก็ขอให้สถาบันการเงินระงับการให้สินเชื่อเหล่านั้น

4.2 หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย

4.2.1 อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio-LTV)

(1) ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อ หรือให้กู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย ที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จานองเป็นประกัน ไม่ว่าจะมิวัตถุประสงค์เพื่อ

(1.1) ซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือ

(1.2) ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย หรือซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

สถาบันการเงินไม่ควรจะให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดที่กล่าวเกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง โดยสถาบันการเงินพึงมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงของการทำธุรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงพึงเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษหากทำธุรกรรมเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนด ซึ่งจะต้องดำรงเงินกองทุนสูงขึ้นด้วย

ทั้งนี้ ขอให้สถาบันการเงินดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตาม วัตถุประสงค์ และดำรงเงินกองทุนเพื่อรองรับความเสี่ยงจากการทำธุรกรรมการให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืม ดังกล่าวตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การ คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสถาบันการเงิน โดย Standardised Approach (วิธี SA) หรือโดย Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB)

(2) สถาบันการเงินควรพิจารณาให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เฉพาะ โครงการที่ผู้ประกอบการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น และควรใช้ ความระมัดระวังในการพิจารณาให้สินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ที่กระทำการใด ๆ อันเป็นการหลีกเลี่ยงเพื่อไม่ต้องขอรับใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(3) ในการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยแก่บุคคลใด สถาบัน การเงินพึงคำนึงถึงความเป็นไปได้ของโครงการเป็นหลัก รวมทั้งพิจารณาผลประโยชน์ของโครงการ ว่าจะเป็นการเสริมสร้างที่อยู่อาศัยและสถานที่ทำการให้แก่ผู้ที่มีความต้องการอย่างแท้จริง มิใช่สำหรับการ เก็งกำไรหรือแสดงออกถึงความเป็นอยู่อย่างฟุ่มเฟือย

4.2.2 การรายงานการอนุมัติการให้สินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ให้สถาบันการเงินจัดทำรายงานการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรายไตรมาส โดยให้พิจารณารายงานเฉพาะลูกหนี้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างไตรมาสนั้นๆ ที่มีวงเงินรวมกันตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป ในรูปแบบและ วิธีการระบุตามเอกสารแนบ

4.2.3 การรายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อ มูลค่าหลักประกัน (LTV)

เพื่อประโยชน์ในการติดตามคุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนำมา ประกอบการพิจารณาแนวนโยบาย ธนาคารแห่งประเทศไทยอยู่ระหว่างการกำหนดแบบรายงาน เพื่อให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามระดับอัตราส่วนเงินให้ สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) วงเงินสินเชื่อ และสถานะของลูกหนี้ เป็นรายไตรมาส สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการอนุมัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป โดยให้สถาบัน การเงินเริ่มรายงานข้อมูลงวดแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2552 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีหนังสือเวียนกำหนดรูปแบบและวิธีการ รายงานแจ้งให้สถาบันการเงินทราบต่อไป

4.3 หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการซื้อหลักทรัพย์และการให้สินเชื่อโดยมีหลักทรัพย์เป็นประกัน

ตามที่กระทรวงพาณิชย์ได้อนุญาตให้บริษัทมหาชนจำกัดซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้นได้ (Treasury Stock) และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด มีวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจดจำนำหลักทรัพย์ในระบบไร้ใบหลักทรัพย์ (Scripless) เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของสถาบันการเงินในปัจจุบัน และสนับสนุนการพัฒนาตลาดทุน ธนาคารแห่งประเทศไทย ขอให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติดังนี้

4.3.1 สถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการซื้อหลักทรัพย์และการให้สินเชื่อโดยมีหลักทรัพย์เป็นประกัน หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทเงินทุน

4.3.2 สถาบันการเงินอาจให้สินเชื่อแก่บริษัทมหาชนจำกัดเพื่อนำไปซื้อหุ้นคืนจากผู้ถือหุ้น (Treasury Stock) ที่เป็นไปตามข้อกำหนดของกระทรวงพาณิชย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยการซื้อหุ้นคืนดังกล่าวต้องไม่เป็นเหตุให้บริษัทมหาชนจำกัดนั้นประสบปัญหาทางการเงิน

4.3.3 การให้สินเชื่อโดยมีหลักทรัพย์เป็นประกัน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีหลักทรัพย์ที่เป็นประกันเป็นหลักทรัพย์ที่ฝากไว้ที่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด สถาบันการเงินเลือกวิธีการจำนำหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นประกันได้ 2 วิธี

(1.1) การจดทะเบียนจำนำใบหลักทรัพย์ ให้สถาบันการเงินดำเนินการให้ลูกค้าจดทะเบียนจำนำใบหลักทรัพย์เป็นประกัน โดยระบุชื่อสถาบันการเงินเป็นผู้รับจำนำและส่งมอบใบหลักทรัพย์นั้นให้แก่สถาบันการเงินให้เสร็จก่อนวันที่ลูกค้าเริ่มเบิกเงินกู้ หรือ

(1.2) การจำนำหลักทรัพย์ในระบบไร้ใบหลักทรัพย์ (Scripless) ให้สถาบันการเงินดำเนินการตามระเบียบ วิธีปฏิบัติของ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

การจำนำหลักทรัพย์ที่มีได้ฝากไว้ที่ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ให้สถาบันการเงินใช้วิธีการจดทะเบียนจำนำใบหลักทรัพย์ตาม 1.1 เท่านั้น

(2) ในกรณีหลักทรัพย์ที่เป็นประกันมีมูลค่าลดลง สถาบันการเงินอาจเรียกให้ลูกค้ามาจำนำหลักทรัพย์เพิ่มขึ้นตามวิธีที่กำหนดไว้ใน (1) หรือเรียกชำระคืนหนี้คงค้างบางส่วนได้

และหากเรียกชำระคืนหนึ่งค่างบางส่วนแล้ว สถาบันการเงินจะให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเพิ่มขึ้นอีกไม่ได้ แม้ว่าหลักทรัพย์ที่เป็นประกันจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นภายหลังก็ตาม

(3) ในกรณีที่หลักทรัพย์ที่เป็นประกันมีมูลค่าเพิ่มขึ้น หากลูกค้าประสงค์จะขอเพิ่มวงเงินสินเชื่อและสถาบันการเงินตกลงยินยอมด้วย ให้ดำเนินการได้เฉพาะทำเป็นสัญญาฉบับใหม่ต่างหากจากสัญญาฉบับเดิมหรือยกเลิกสัญญาฉบับเดิมและทำเป็นสัญญาฉบับใหม่ทั้งจำนวนเท่านั้น แต่การดำเนินการเช่นนี้ควรกระทำแต่เพียงครั้งคราว โดยต้องมีใช่เป็นการเลี้ยงเพื่อปรับวงเงินสินเชื่อขึ้นลงตามราคาหลักทรัพย์ในทำนองของการให้สินเชื่อเพื่อซื้อหลักทรัพย์ (Margin Loan)

4.4: หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อแก่ผู้ดำเนินการทำนากุ้งและเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในป่าชายเลน

ตามมติของคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2534 และวันที่ 30 กันยายน 2546 ขอความร่วมมือให้สถาบันการเงินพิจารณาการให้สินเชื่อแก่บุคคลที่จะดำเนินการทำนากุ้งหรือเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในป่าชายเลนอย่างรอบคอบ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงสภาพป่าชายเลนมาใช้ประโยชน์อย่างไม่ระมัดระวังและไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการ ทำให้เกิดความเสียหายต่อระบบนิเวศป่าชายเลน ซึ่งเป็นแหล่งอาศัยและเพาะพันธุ์ของสัตว์น้ำตามธรรมชาติ โดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงสภาพป่าชายเลนเพื่อทำนากุ้งหรือเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำอื่น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงขอความร่วมมือให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติดังนี้

4.4.1 สถาบันการเงินพึงพิจารณาอย่างรอบคอบในการให้สินเชื่อแก่ผู้ดำเนินการทำนากุ้งหรือเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำในป่าชายเลน และขอให้พิจารณาอย่างเข้มงวดสำหรับรายที่ไม่มีใบอนุญาตให้ใช้พื้นที่ป่าชายเลนจากกรมป่าไม้ รวมทั้งให้ระงับการให้สินเชื่อแก่โครงการต่างๆ ที่จะเป็นการบุกรุกทำลายพื้นที่ในป่าเขตชายเลน หรือเป็นโครงการที่จะทำให้เปลี่ยนแปลงสภาพป่าชายเลน

4.4.2 สถาบันการเงินสามารถพิจารณาให้สินเชื่อแก่เกษตรกรและผู้ประกอบกิจการเพาะเลี้ยงกุ้งทะเลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ได้

- (1) เป็นผู้ประกอบกิจการเพาะเลี้ยงกุ้งทะเล ที่มีสถานประกอบการอยู่นอกเขตพื้นที่ป่าชายเลน
- (2) เป็นกิจการที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านการผลิตกุ้งทะเลตามแนวทางในการจัดการเพาะเลี้ยงกุ้งที่ดี (Good Aquaculture Practice: GAP) และตามแนวทางการจัดการสิ่งแวดล้อมเพื่อการเพาะเลี้ยงกุ้งอย่างยั่งยืน (Code of Conduct : CoC) จากกรมประมง
- (3) เป็นการประกอบกิจการที่ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

แนวนโยบายนี้ให้ใช้ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2552 เป็นต้นไป

สถาบันการเงิน.....
 รายงานการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 ประจำปีไตรมาส สิ้นสุด ณ วันที่.....

ลูกหนี้		ชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	จำนวนยูนิตในโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เงินลงทุนทั้งสิ้นในโครงการ (Project Cost)	แหล่งเงินทุน				มูลค่าหลักประกัน	อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)	ประมาณการรายได้ทั้งสิ้นของโครงการ	ระยะเวลาการชำระคืนของสินเชื่อ	การขออนุมัติจัดสรร		
							ผู้ประกอบการ	สินเชื่อที่อนุมัติ	แหล่งอื่น	เงินมัดจำจากลูกค้า							
รหัสนิติบุคคล	ชื่อ	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)

หน่วย : ล้านบาท

คู่มือการจัดทำแบบรายงาน

แบบรายงานการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ก. ข้อความทั่วไป

1. ให้สถาบันการเงินจัดทำรายงานการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตามแบบที่กำหนดเป็นรายไตรมาส โดยให้รายงานเฉพาะลูกหนี้ที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระหว่างไตรมาสนั้นๆ วงเงินรวมแต่ละรายตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป และให้รายงานเป็นหน่วยล้านบาท

2. ให้สถาบันการเงินจัดทำรายงานตามรูปแบบเพิ่มข้อมูล Excel และคำอธิบายที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) โดยสามารถ Download Template File ได้จาก Website ของ ธปท. ที่ : www.bot.or.th, การรับส่งข้อมูลกับ ธปท., แบบรายงาน (Template), แบบรายงานการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3. ให้สถาบันการเงินจัดส่งรายงานภายในสิ้นเดือนถัดจากวันสิ้นไตรมาสที่ต้องรายงาน หากวันสิ้นเดือนตรงกับวันหยุดให้จัดส่งภายในวันทำการถัดไป โดยให้เริ่มรายงานข้อมูลการอนุมัติสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์งวดแรกสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2551 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ให้สถาบันการเงินส่งข้อมูลผ่านทาง DMS Data Acquisition โดยใช้ช่องทาง Extranet (<https://webserv>) เลือกเมนู Submit File, เลือกหัวข้อเรื่องชื่อ "RealEstate Loan", เลือกรายการชื่อ "RealEstate Loan (Quarterly)" เพื่อจัดส่งข้อมูลเป็น Excel File

4. หากมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับแบบรายงานนี้ โปรดติดต่อสอบถามได้ที่ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย โทร. 0-2283-5303-4

ข. ความหมายของรายการ

(1) รหัสนิติบุคคล รหัส Primary Involved Party ID ของลูกหนี้แต่ละรายสำหรับลูกหนี้ที่ยังไม่มีรหัสให้เว้นว่างไว้

(2) ชื่อลูกหนี้ หมายถึง ชื่อของลูกหนี้ หรือผู้ประกอบการที่ได้รับสินเชื่อเพื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินและ/หรืออาคาร การจัดสรรที่ดินและบ้านที่อยู่อาศัย การจัดหาและจัดสร้างอาคารชุดเพื่อที่อยู่อาศัย แฟลต อาคารพาณิชย์ และตึกแถวเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่า หรือจำหน่าย

(3) ชื่อโครงการ หมายถึง ชื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ใช้เผยแพร่ต่อลูกค้าและสาธารณชน

(4) ประเภทโครงการ หมายถึง ลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายในโครงการ เช่น ที่ดินเปล่า บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และ สวนเกษตร เป็นต้น

(5) จำนวนยูนิตในโครงการ หมายถึง จำนวนยูนิตที่จะก่อสร้างในโครงการที่ได้รับ อนุมัติวงเงินสินเชื่อ

(6) ทำเลที่ตั้ง หมายถึง เขต/อำเภอ และจังหวัด ของที่ตั้งโครงการ

(7) เงินลงทุนทั้งสิ้นในโครงการ (Project Cost) หมายถึง วงเงินรวมทั้งสิ้นที่ใช้ในการลงทุนจัดหาที่ดิน อาคาร รวมทั้งค่าก่อสร้างบ้าน คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ในโครงการ

(8) แหล่งเงินทุน : ผู้ประกอบการ หมายถึง เงินลงทุนจากลูกหนี้ผู้ประกอบการ ซึ่งให้ รวมถึงบริษัทในเครือ และผู้ที่เกี่ยวข้องที่ให้เงินลงทุนเพื่อใช้ในโครงการ

(9) แหล่งเงินทุน: สินเชื่อที่อนุมัติ หมายถึง วงเงินสินเชื่อที่สถาบันการเงินนั้นๆ ได้อนุมัติ ให้แก่ลูกหนี้ผู้ประกอบการในแต่ละโครงการ ในระหว่างไตรมาสที่รายงาน ตั้งแต่ 100 ล้านบาท ขึ้นไป

(10) แหล่งเงินทุน : แหล่งอื่น หมายถึง วงเงินที่ลูกหนี้ผู้ประกอบการโครงการ อสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากแหล่งอื่น เช่น วงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินอื่น วงเงินเครดิต ที่ได้รับจากผู้รับเหมา หรือ Supplier เป็นต้น

(11) แหล่งเงินทุน : เงินมัดจำจากลูกค้า หมายถึง เงินที่ลูกหนี้ผู้ประกอบการจะได้รับจาก ผู้ซื้อในแต่ละโครงการในรูปเงินมัดจำ หรือเงินดาวน์

ทั้งนี้ ผลรวมของแหล่งเงินทุนตามที่ระบุในข้อ (8) ถึงข้อ (11) จะต้องมียกเท่ากับ เงินลงทุนทั้งสิ้นในโครงการตามที่ระบุในข้อ (7)

(12) มูลค่าหลักประกัน หมายถึง ราคาประเมินล่าสุดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ จดทะเบียนจํานองเป็นประกัน และหลักประกันอื่นที่ใช้ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

(13) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt - Equity ratio) หมายถึง สัดส่วนของ หนี้สินทั้งหมดต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของลูกหนี้ผู้ประกอบการที่ใช้ในการพิจารณาอนุมัติ สินเชื่อ

(14) ประสิทธิภาพการรายได้ทั้งสิ้นของโครงการ หมายถึง การประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะ ได้รับทั้งสิ้นของโครงการตามที่สถาบันการเงินใช้ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ หรือ อัตราการเช่า (Occupancy Rate) สำหรับกรณีการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่า หรือ อัตราร้อยละที่ประมาณการว่า จะขายได้ตามที่ใช้ในการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อสำหรับกรณีการทำโครงการบ้านจัดสรร

(15) ระยะเวลาการชำระคืนของสินเชื่อ หมายถึง ระยะเวลารวมทั้งสิ้นที่ลูกหนี้
ผู้ประกอบการต้องชำระคืนเงินให้สินเชื่อทั้งหมด โดยให้รายงานหน่วยเป็นปี เช่น 6 เดือน ให้รายงาน
เป็น 0.5 ปี

(16) การขออนุญาตจัดสรร หมายถึง มีการขออนุญาตจัดสรรจากกรมที่ดินหรือไม่
โดยให้รายงานว่ามี หรือไม่มี

คำถาม-คำตอบแนบท้ายแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง แนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ลงวันที่ 4 มีนาคม 2552
(ทบทวนล่าสุดเมื่อ 17 ธันวาคม 2552)

	คำถาม	แนวคำตอบ
1	หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย (1.1) แนวทางในการพิจารณาจัดพอร์ตลูกหนี้ แนวทางในการคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio-LTV) ที่กำหนดไว้ไม่ควรเกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง ควรพิจารณาเป็นรายลูกหนี้หรือรายบัญชี	<u>ให้พิจารณาเป็นรายบัญชี</u> เพื่อให้แนวทางปฏิบัติและการกำกับดูแลสอดคล้องกับเกณฑ์ Basel II อย่างไรก็ดี กรณีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแก่ลูกหนี้รายเดิมที่มีการขอกู้เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และต่อมาขอสินเชื่อเพิ่มเติมในพื้นที่เดียวกัน สถาบันการเงินยังคงต้องนับรวมเงินกู้ทั้งสองส่วนในการคำนวณโดยพิจารณาว่าเสมือนเป็นบัญชีเดียวกัน ตัวอย่าง ธนาคารได้ให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายหนึ่งเพื่อซื้อที่ดิน ราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง 6 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันคงเหลือยอดหนี้ 4.5 ล้านบาท (ผ่อนชำระหนี้ไปแล้ว 1.5 ล้านบาท) ต่อมาขอสินเชื่อเพิ่มเพื่อปลูกบ้านบนที่ดินผืนนั้น มูลค่าซื้อขายที่ตกลงกันจริง 6.5 ล้านบาท ในการคำนวณ LTV ratio ที่กำหนดไว้ไม่ควรเกินร้อยละ 80 ธนาคารจะสามารถให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้รายนี้เพิ่มได้ $= 80\% (6+6.5) - 4.5 = 5.5$ ล้านบาท <u>ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกหนี้จะกู้เพื่อปลูกบ้านบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง</u> ในการคำนวณ LTV ratio ให้นับรวมมูลค่าซื้อขายที่ตกลงกันจริงของหลักประกันทั้งสองส่วนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้ในการคำนวณ LTV ratio
	(1.2) ความชัดเจนของนิยาม “ราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง” ตามที่กำหนดให้ สง. ให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดไม่ควรเกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง นั้น “ราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง” มีความหมายอย่างไร	“ราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง” หมายถึงราคาตามมูลค่าในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามสัญญาว่าจ้าง หรือราคาจากผู้ขอกู้ต้องกู้ยืมเงินจาก สง. เพื่อให้ได้ที่อยู่อาศัยนั้นมา (ไม่รวมถึงค่าเบี้ยประกันชีวิต ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าตกแต่งหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด

คำถาม	แนวคำตอบ
	นอกเหนือจากมูลค่าที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว)
(1.3) รายการที่นับรวมในการคำนวณอัตราส่วน LTV 1.3.1. การให้สินเชื่อเพื่อขยาย หรือต่อเติมบ้าน หรือเพื่อทำรั้วบ้าน สระว่ายน้ำ จัดสวน ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ 1.3.2 การกู้เพื่อใช้ในการตกแต่งภายใน หรือ Build in หรือซื้อเฟอร์นิเจอร์ 1.3.3 การกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันต่าง ๆ	กรณีที่กู้ซื้อบ้านมาแล้ว และต้องการกู้ยืมเพิ่มเพื่อขยายหรือต่อเติมบ้าน ทำรั้วบ้าน สระว่ายน้ำ จัดสวน และที่จอดรถ ซึ่งถือเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ยึดติดอย่างถาวรกับอสังหาริมทรัพย์ การให้สินเชื่อของ สง. ไม่ควรเกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายบ้านที่ตกลงกันจริงรวมกับราคาตามสัญญาที่ตกลงกันจริงของส่วนที่ต่อเติม หักด้วยยอดหนี้คงค้าง โดยจำนวนเงินที่ให้กู้ยืมใหม่ไม่ควรมีมูลค่าเกินกว่ามูลค่าตามสัญญาต่อเติมใหม่ กรณีที่ราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริงเป็นราคาที่รวมมูลค่าของที่อยู่อาศัย เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งควบไว้แล้ว หรือมีการทำสัญญาจ้างทำเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ตกแต่งควบกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ผู้เป็นเจ้าของโครงการ ในการคำนวณ LTV ratio สถาบันการเงินสามารถคิดมูลค่าของที่อยู่อาศัยรวมกับมูลค่าของเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ตกแต่งควบไว้แล้ว และนำมาคำนวณในการคำนวณ LTV ratio ที่กำหนดไว้ไม่ควรเกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริงได้ อย่างไรก็ดี ในกรณีเป็นการซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือ Build in เพิ่มเติมในภายหลังโดยผู้ขอกู้ที่ได้ว่าจ้างผู้ประกอบการรายอื่นที่มีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เจ้าของโครงการมาจัดหาและติดตั้งให้ ไม่เข้าข่ายต้องพิจารณาตามแนวนโยบายฉบับนี้ แนวคำตอบตามข้อ 1.2 ทั้งนี้ การพิจารณาให้ลูกค้าต้องมีการทำประกันภัยหรือประกันชีวิตเมื่อมีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นไปตามนโยบายของ สง. แต่ละแห่งซึ่งไม่อยู่ภายใต้ข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของ ธปท. แต่อย่างใด

คำถาม	แนวคำตอบ
1.3.4 การกู้เพื่อนำไปใช้หมุนเวียนในธุรกิจ 1.3.5 กรณีที่ลูกหนี้มีที่ดินเป็นของตนเอง และต่อมาลูกหนี้ได้ขอสินเชื่อเพิ่มเพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างภายหลัง 1.3.6 กรณีที่ลูกหนี้อยู่ระหว่างผ่อนชำระหนี้ค่าที่ดินว่างเปล่า 1.3.7 กรณีสถาบันการเงินได้ให้สินเชื่อเพื่อ Refinance ที่ดินว่างเปล่ามาจาก สง. อื่น และลูกหนี้ได้ขอสินเชื่อเพิ่มเติมกับ สง. นั้น เพื่อก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง จะพิจารณาอย่างไร	แนวคำตอบตามข้อ 1.2 โดยสถาบันการเงินไม่ต้องนับรวมเงินกู้เพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ เช่น สินเชื่อบุคคล หรือสินเชื่อเพื่อธุรกิจ ในการคำนวณ LTV ratio ตามแนวนโยบายฉบับนี้ ให้นำมูลค่าซื้อขายที่ตกลงกันจริงของหลักประกันทั้งสองส่วนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมานับรวมในการคำนวณ LTV ratio การให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินและต่อมาให้มีการให้สินเชื่อเพื่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเดียวกัน การคำนวณ LTV ratio ของสินเชื่อที่ให้แก่การซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้พิจารณาเป็นบัญชีเดียวกัน ดังนั้น หากลูกหนี้อยู่ระหว่างผ่อนชำระหนี้ค่าที่ดิน สถาบันการเงินควรพิจารณาให้สินเชื่อไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายที่ดินที่ตกลงกันจริงรวมกับราคาส่งปลูกสร้างที่ตกลงกันจริง หักด้วยยอดหนี้ค้างของที่ดิน โดยสถาบันการเงินให้สินเชื่อเกินกว่าอัตราดังกล่าว จะต้องดำรงสินทรัพย์เสี่ยงสำหรับการทำธุรกรรมในอัตราที่สูงขึ้น แนวคำตอบตามข้อ 1.1
(1.4) กรณีไม่มีหลักฐานเกี่ยวกับราคาที่ตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีสินเชื่อบ้านที่ สง. ได้ Refinance มาจากสถาบันการเงินอื่น โดยไม่สามารถสืบทาราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเดิมได้ สถาบันการเงินจะคำนวณ LTV ratio โดยใช้ราคาใด	ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย ทำให้สถาบันการเงินไม่สามารถหาราคาซื้อขายของหลักประกันอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น เป็นที่ดินที่ Refinance มาจากที่อื่น และไม่พบข้อมูลการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเดิม อนุโลมให้สถาบันการเงินใช้ราคาประเมินแทนราคาซื้อขายในการคำนวณ LTV ratio ได้

	คำถาม	แนวคำตอบ
2	รายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV	
	2.1 ถูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีวงเงินสินเชื่ออื่นกับ สง. กรณีลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีวงเงินสินเชื่ออื่นกับสถาบันการเงิน เช่น วงเงินกู้เพื่อซื้อประกันชีวิต หรือวงเงินกู้เพื่อการตกแต่งบ้าน ต้องนำข้อมูลของการให้สินเชื่อดังกล่าวมารวมคำนวณ LTV ตามแบบรายงานด้วยหรือไม่	สถาบันการเงินไม่ต้องนับรวมวงเงินสินเชื่ออื่น เช่น วงเงินกู้เพื่อซื้อประกันชีวิตหรือวงเงินกู้เพื่อการตกแต่ง ในการคำนวณ LTV ratio ตามแบบรายงานฉบับนี้ ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการพิจารณาในการคำนวณ LTV ratio ตามเกณฑ์หลัก (รายละเอียดตามที่ชี้แจงในข้อ 1.2) และ เกณฑ์ Basel II
	2.2 ความถี่ในการรายงานข้อมูลนำส่ง ธปท. ลักษณะการรายงานเป็นการรายงานข้อมูลวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้รับการอนุมัติตั้งแต่ 1 มกราคม 2552 เพียงครั้งเดียวหรือสะสมต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส	การรายงานเป็นแบบสะสมต่อเนื่องเป็นรายไตรมาส โดยให้สถาบันการเงินรายงานเฉพาะข้อมูลลูกหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรายใหม่ที่ปล่อยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2552 เป็นต้นไป เท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามและวิเคราะห์ความเสี่ยงของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเป็นสำคัญ
	2.3 การคำนวณ LTV ratio โดยอ้างอิงมูลค่าตามราคาประเมิน เนื่องจากระบบฐานข้อมูลของสถาบันการเงินบางแห่งไม่มีการจัดเก็บข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ที่ผ่านมาในการคำนวณ LTV ratio สถาบันการเงินจะใช้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาประเมินภายใน ส่วนสถาบันการเงินบางแห่งที่มีการจัดเก็บข้อมูลทั้งสองประเภทอาจเลือกใช้ราคาซื้อขายหรือราคาประเมิน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งทำให้การรายงานข้อมูลไม่เป็นมาตรฐานเดียวกัน	ที่ผ่านมา การคำนวณ LTV ratio ตามแนวนโยบายการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้พิจารณาจากราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นสำคัญ จึงขอให้สถาบันการเงินจัดเก็บข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณ LTV ratio ตามแบบรายงานนี้โดยพิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับแนวทางการคำนวณ LTV ratio เพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน
	2.4 กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทบ้านที่ยังสร้างไม่เสร็จ (บ้านสร้างสร้าง) กรณีลูกหนี้จองอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน โดยสิ่งปลูกสร้างมีระยะเวลาในการก่อสร้างให้แล้วเสร็จในอนาคต สถาบันการเงินควรพิจารณารับรู้มูลค่าในคำนวณ LTV Ratio จากยอดหลักประกัน ณ	ณ วันที่สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อ ให้สถาบันการเงินวิเคราะห์และประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จนถึงวันที่ดำเนินการก่อสร้างจะแล้วเสร็จ อย่างไรก็ดี สง. ควรพิจารณาติดตามความคืบหน้าในผลของงานก่อสร้างเป็นระยะๆ เพื่อให้แน่ใจว่าการ

	คำถาม	แนวคำตอบ
	วันใด	ดำเนินการก่อสร้างเมื่อแล้วเสร็จมีความสอดคล้องและตรงตามวัตถุประสงค์ของแผนการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ทางลูกหนี้ได้ยื่นเสนอและขออนุมัติสินเชื่อจากทาง สง. อย่างแท้จริง
	2.5 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้นำเงินสดหรือพันธบัตรมาวางเป็นประกันบางส่วน ลูกหนี้มีการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน และนำหลักประกันประเภทอื่น เช่น เงินฝากและพันธบัตรรัฐบาลมาเป็นประกันอีกส่วนหนึ่ง ในกรณีนี้จะไม่ตื่อนำหนี้ส่วนที่มีหลักประกันเงินฝากและพันธบัตรรัฐบาลเป็นประกันดังกล่าวมารวมในการคำนวณ LTV ratio ได้หรือไม่	ปัจจุบันการคำนวณ LTV ratio ไม่มีการกำหนดข้อยกเว้น หรือยินยอมให้นำหนี้ส่วนที่มีการจดจำนอง/จำนำหลักประกันประเภทหนึ่งประเภทใดมาปรับลดความเสี่ยงในการคำนวณ LTV ratio ดังนั้น สถาบันการเงินยังคงต้องนับรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าวอยู่
	2.6 ความชัดเจนในการรายงานข้อมูล LTV ถัวเฉลี่ยตาม Column 11 การรายงานข้อมูล LTV ratio ถัวเฉลี่ยรายไตรมาสใน Column (11) ให้พิจารณาจากยอด LTV ถัวเฉลี่ยที่เกิดขึ้นในไตรมาสใดๆ หรือยอด LTV ถัวเฉลี่ยของ สง. ณ สิ้นไตรมาสดังกล่าว	ให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูล LTV ratio ถัวเฉลี่ยรายไตรมาส โดยพิจารณาจากข้อมูล LTV ถัวเฉลี่ย จนถึงวันที่รายงาน
	2.7 การรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับ สง. กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ทั้งในกรณีที่เป็นกรให้สินเชื่อก่อนและหลังวันที่ 1 มกราคม 2552 ยังต้องรายงานข้อมูลตามแบบรายงานดังกล่าวมายัง ธปท. หรือไม่	กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ สถาบันการเงินยังคงต้องรายงานข้อมูลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวมายัง ธปท. โดยจำแนกแนวทางการพิจารณาเป็น 2 กรณี 2.7.1 <u>หนี้ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีการให้สินเชื่อก่อนวันที่ 1 มกราคม 2552:</u> สถาบันการเงินไม่ต้องรายงานข้อมูลตามแบบรายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

	คำถาม	แนวคำตอบ
		2.7.2 <u>หนี้ปรับปรุงโครงสร้างหนี้</u>ที่มีการให้สินเชื่อหลังวันที่ 1 มกราคม 2552: ซึ่งเดิมได้มีการรายงานในแบบรายงานดังกล่าวแล้วนั้น ให้สถาบันการเงินยังคงต้องรายงานข้อมูลของลูกหนี้รายดังกล่าวตามสถานะปัจจุบันของหนี้ภายหลังการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ต่อไป