

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

การออกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

☐ กฎใหม่ ☒ แก้ไข/ปรับปรุง ☐ ยกเลิก

หน่วยงานของรัฐผู้เสนอร่างกฎ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.)

ความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนการปฏิรูปประเทศ

☐ สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติ
ไม่มี

☐ สอดคล้องกับแผนการปฏิรูปประเทศ
ไม่มี

ส่วนที่ ๑

เหตุผลความจำเป็นที่ต้องตรากฎและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

๑. สภาพปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบของปัญหา

๑.๑ ปัญหาคืออะไร สาเหตุของปัญหาคืออะไร และผลกระทบของปัญหาคืออะไร

ปัจจุบันภาวะอสังหาริมทรัพย์ยังคงซบเซาต่อเนื่อง สะท้อนจากจำนวนการเปิดโครงการใหม่ จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ และจำนวนบัญชีสินเชื่อปล่อยใหม่ที่หดตัวลงตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ เป็นต้นมา โดยกิจกรรมในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอตัว ส่งผลให้มีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง อีกทั้งจากการหารือกับผู้ประกอบการพบว่า ยอดการจอง (presale) ยังหดตัวในทุกระดับราคา ซึ่งเป็นสัญญาณว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์จะถูกกดดันต่อไปในอีก ๑ - ๓ ปีข้างหน้า และยังมีผลกระทบต่อธุรกิจเกี่ยวเนื่อง (supply chain) อาทิ ภาคก่อสร้างที่ได้รับชำระคืนหนี้การค้าช้าลง และการจ้างงานชะลอตัว นอกจากนี้ ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่มีสัญญาณชะลอตัวซึ่งสอดคล้องกับภาวะอสังหาริมทรัพย์

๑.๒ เหตุใดรัฐจึงควรแทรกแซงในเรื่องนี้

เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาวะการเงินที่ตึงตัว

๒. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการแทรกแซง

เพื่อช่วยปรับระดับประกอบภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องผ่านการบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ธปท. จึงผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว โดยการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงิน (สง.) และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFIs) ยังคงมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อ รวมถึงยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์

๓. การแก้ปัญหาในปัจจุบัน

๓.๑ วิธีการแก้ปัญหาที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันคืออะไร

ไม่มี

๓.๒ ต่างประเทศแก้ปัญหาอย่างไร (ถ้ามี) และการดำเนินการดังกล่าวเหมาะสมกับสังคมไทยหรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๔. การรับฟังความคิดเห็น

☒ ได้รับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องแล้ว

☒ ได้นำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการวิเคราะห์ผลกระทบแล้ว

๕. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎอื่น

ร่างกฎนี้มีความสัมพันธ์หรือใกล้เคียงกับกฎอื่นหรือไม่ อย่างไร

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส๒. ๑/๒๕๖๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

๖. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

๖.๑ กฎนี้จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพ หรือก่อให้เกิดหน้าที่หรือภาระอะไรแก่ใครบ้าง

ไม่มี

๖.๒ มีมาตรการป้องกัน แก้ไข คุ้มครอง หรือเยียวยาให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบตาม ๖.๑ อย่างไร

ไม่มี

๖.๓ กฎนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประเทศ สังคม หรือประชาชนอย่างไร

(๑) ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัย สามารถมีที่อยู่อาศัยตามความจำเป็นผ่านสินเชื่อด้วยวงเงินสูงสุดตามมูลค่าหลักประกันง่ายขึ้น และคาดว่าจะไม่เป็นการก่อหนี้เกินตัว เนื่องจาก สง. ยังมีมาตรฐานการคัดกรองผู้กู้ที่เข้มงวด

อีกทั้ง ยังยึดหลักการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม (Responsible Lending) ตามความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้

(๒) สง. และ SFIs ปล่อยสินเชื่อได้มากขึ้นภายใต้ความเสี่ยงที่จำกัด เนื่องจาก สง. มีฐานะแข็งแกร่งและยังระมัดระวังในการให้สินเชื่อ อีกทั้ง ยังยึดหลักการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม (Responsible Lending) ตามความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ จึงไม่นำไปสู่การก่อหนี้เกินตัวของผู้กู้ นอกจากนี้ ความเสี่ยงจากสินเชื่อประเภทดังกล่าวต่อ สง. อยู่ในระดับต่ำจากการมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

(๓) บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สามารถระบายอุปทานคงค้างที่มีอยู่ในระดับสูงได้บ้าง ช่วยเพิ่มสภาพคล่องและเวลาในการปรับตัวจากกำลังซื้อที่ลดลง

๗. ความพร้อมและต้นทุนของรัฐในการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎ

๗.๑ หน่วยงานผู้รับผิดชอบ

ธปท.

๗.๒ มีแนวทางและระยะเวลาเตรียมการในการปฏิบัติตามหรือบังคับการให้เป็นไปตามกฎอย่างไร และมีการนำเทคโนโลยีมาใช้อำนวยความสะดวกหรือลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือไม่

ธปท. สามารถอาศัยกระบวนการกำกับดูแลที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันได้ โดยมีฝ่ายงานที่กำกับดูแลและตรวจสอบให้ผู้ประกอบธุรกิจดำเนินการให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดอยู่แล้ว

ทั้งนี้ ธปท. ดำเนินการเผยแพร่การออกประกาศดังกล่าวและสื่อสารทำความเข้าใจกับผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น เว็บไซต์ อีเมล เพื่ออำนวยความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

๗.๓ มีแนวทางและระยะเวลาในการสร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามและการบังคับการให้เป็นไปตามกฎอย่างไร

ธปท. มีการเผยแพร่ประกาศฉบับนี้ในเว็บไซต์ของ ธปท. และมีอีเมลแจ้งให้ สง. และ SFIs ทราบเมื่อออกหลักเกณฑ์ เพื่อให้สามารถนำไปถือปฏิบัติได้อย่างถูกต้องเหมาะสม นอกจากนี้ ยังมีช่องทางในการหารือผ่านระบบคำขออนุญาตอิเล็กทรอนิกส์ และสื่อสารผ่านคำถามคำตอบแบบท้ายหลักเกณฑ์ รวมถึงได้แจ้งหมายเลขโทรศัพท์ท้ายหลักเกณฑ์ เพื่อให้ผู้ที่สนใจสามารถสอบถามประเด็นข้อสงสัยเพิ่มเติมได้

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

ไม่มี

๘. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎ

๘.๑ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

การผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ส่งผลดีต่อเศรษฐกิจจำกัด และความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมีจำกัด เนื่องจากปัจจุบันภาวะการเงินค่อนข้างตึงตัวและ สง. มีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อ

๘.๒ ผลกระทบต่อสังคม

ไม่มี

๘.๓ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาวะ

ไม่มี

๘.๔ ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

ไม่มี

ส่วนที่ ๒

เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ
การกำหนดโทษอาญา และการให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจ

๙. เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบอนุญาต

ไม่มี

๑๐. เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบคณะกรรมการ

ไม่มี

๑๑. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดโทษอาญา

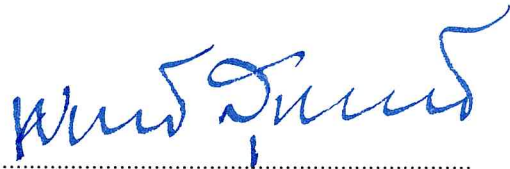
ไม่มี

๑๒. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครอง
หรือดำเนินการทางปกครอง

ไม่มี

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในรายงานนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบและวิเคราะห์
อย่างถี่ถ้วนแล้ว

ลงชื่อ



(นายเศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

๒๔ เมษายน ๒๕๖๘

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงินและฝ่ายเสถียรภาพระบบสถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ นางสาวอาภา พรเศรษฐ์ถาวร และ นายจิราวัฒน์ พลังวิทย์วัฒนา

โทร. ๐ ๒๒๘๓ ๕๘๓๗ และ ๐ ๒๒๘๓ ๖๑๒๙

อีเมล FSU@bot.or.th