



ฉบับที่ 75/2564

เรื่อง ธปท. ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

นางรุ่ง มัลลิกะมาส ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่า เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด 19 ที่ยืดเยื้อ แม้มีแนวโน้มจะทยอยฟื้นตัวได้จากความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนและการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาด ทำให้เปิดประเทศได้เร็วกว่าคาด แต่การฟื้นตัวยังเปราะบางจากความไม่แน่นอนสูงและฐานะการเงินของบางภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ได้รับผลกระทบหนัก โดยเฉพาะที่เกี่ยวกับการท่องเที่ยว ขณะที่ภาคอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะซบเซาจากอุปสงค์ที่อ่อนแอและภาคก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ ธปท. ประเมินแล้วเห็นว่า เพื่อกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงาน จึงควรเร่งเพิ่มเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการก่อกำเนิดใหม่ได้ ผ่านการผ่อนคลายนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เป็นการชั่วคราว

สาระสำคัญของมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ในครั้งนี้ มีดังนี้

1. กำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) เป็นร้อยละ 100 (กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (รวมสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยและมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกันหรือสินเชื่อ Top-up แล้ว) ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญากู้หลังที่ 2 เป็นต้นไป¹ และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญากู้หลังที่ 1 เป็นต้นไป

2. การผ่อนคลายนโยบายนี้ให้เป็นการชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ธปท. คาดว่าการผ่อนคลายนโยบาย LTV ในครั้งนี้ จะช่วยดึงเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสำคัญและมีธุรกิจเกี่ยวเนื่อง คิดเป็นกว่าร้อยละ 9.8 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

ภายใต้แนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่ยังเปราะบาง ประกอบกับในปัจจุบัน สถาบันการเงินมีมาตรฐานการให้สินเชื่อที่รัดกุม โดยคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาวเป็นหลัก ธปท. จึงประเมินว่าความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินที่จะมาจากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะหนึ่งปีข้างหน้ามีจำกัด ทั้งนี้ ธปท. จะติดตามสถานการณ์การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ มาตรฐานการให้

¹ LTV ของสัญญากู้หลังแรก ของที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ปัจจุบันกำหนดไว้ที่ร้อยละ 100 จึงไม่ผ่อนคลายนโยบายเพิ่มเติม

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และความสามารถของประชาชนในการกู้หรือซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม เพื่อให้สามารถปรับเปลี่ยนมาตรการได้อย่างเท่าทันและเหมาะสมต่อไป

ธนาคารแห่งประเทศไทย

21 ตุลาคม 2564

ข้อมูลเพิ่มเติม: ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

โทรศัพท์: 0 2283 6522, 0 2283 6122

E-mail: FSU@bot.or.th