

คำถาม – คำตอบ การประชุมชี้แจง

การรายงานข้อมูลตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย MGL / LTV

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2562 สถานที่: ห้องประชุมปวย อิงภากรณ์

ลำดับ	คำถาม	คำตอบ
1	Data Set Date คือ วันที่รายงานข้อมูลซึ่งเป็นวันที่สิ้นเดือน ส่วน Draw Down Date อาจเป็นวันที่ระหว่างเดือนได้ซึ่งไม่ใช่วันสิ้นเดือน ต้องรายงานอย่างไร	Dataset Date และ Draw Down Date ต้องตรงกันในส่วน ของ เดือนและปี เท่านั้น ดังนั้นให้รายงาน Draw Down Date ตามวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก
2	ข้อมูลที่ต้องใช้ในการคำนวณ LTV Ratio (%) แตกต่างจากข้อมูลในการรายงานยอดคงค้างหรือไม่	LTV Ratio เกณฑ์ใหม่คำนวณจากเงินให้สินเชื่อรวม Top up ซึ่งไม่นับรวมสินเชื่อค่าเบี้ยประกันวินาศภัย, เบี้ยประกันชีวิตแบบ MRTA, สินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ยอดคงค้างสินเชื่อรายงานเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่รวมสินเชื่อ Top up
3	LTV ratio รวมสินเชื่อ Top up และ MLTA แต่ไม่รวม MRTA ใช่หรือไม่	ใช่
4	กรณีธนาคารไม่มีการให้สินเชื่อประเภทนี้ จะต้องส่งชุดข้อมูลเป็น File ว่าง หรือสามารถขอผ่อนผันการรายงานได้	หากสถาบันการเงินไม่มีการทำธุรกรรม สามารถขอผ่อนผันได้ โดยการทำหนังสือขอผ่อนผันส่งมาที่ฝ่ายกำกับสถาบันการเงิน ธปท. (เฉพาะสถาบันการเงิน) หากมีธุรกรรมสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันเพียงบางเดือน (ข้อมูล MGL) สามารถส่งข้อมูล File ว่างได้ โดยการรายงานเฉพาะ Header และตามด้วยบรรทัดว่าง
5	ทาง ธปท. จะมีการ Update Location Code หรือไม่ เนื่องจากข้อมูลในปัจจุบันไม่ตรงกับรหัสไปรษณีย์	การรายงานข้อมูลให้ใช้ Location code โดยอ้างอิงรหัสตามกรมการปกครอง ซึ่ง ธปท. มีการ Update ตามกรมการปกครอง
6	วิธีการรายงานลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีวิธีการนับอย่างไรถ้าสัญญานั้นมีทั้งผู้กู้หลัก และผู้กู้ร่วม และหากในอนาคตผู้กู้ได้มีการวางแผนล่วงหน้าว่าจะขอกู้เพิ่มเพื่อสร้างบ้านหลังถัดไปจะนับอย่างไร	ให้นับทั้งของผู้กู้หลัก และผู้กู้ร่วมรวมกัน เช่น สัญญาที่กำลังรายงานมีผู้กู้หลักเป็นบ้านหลังที่หนึ่ง ในขณะที่ผู้กู้ร่วมเป็นบ้านหลังที่สองของสัญญาดังกล่าว ให้รายงานลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 2 โดยการนับลำดับที่ของสัญญา ให้นับเฉพาะสินเชื่อที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระในระหว่างที่รายงานสัญญานั้น ๆ ไม่นับสัญญาที่คาดว่าจะทำในอนาคต
7	อายุผู้กู้ให้รายงานในหน่วยปี หรือ เดือน เช่น ผู้กู้อายุ 30 ปี 11 เดือน ให้รายงานอย่างไร	รายงานในหน่วยปี ไม่ต้องระบุเดือน โดยการตัดเศษลงจากตัวอย่างให้รายงาน 30 ปี
8	ในรายงาน MGL Template หากไม่ทราบวันที่จะซื้อ จะขาย เช่น ลูกค้าไม่ได้ให้มา ให้รายงานอย่างไร	ให้รายงานตามจริงกรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขาย ในกรณีที่ไม่ มี เช่น สร้างบ้านบนที่ดินตนเอง ไม่ต้องรายงาน ซึ่ง Element นี้กำหนดเป็น Optional สามารถเว้นว่างได้
9	วิธีการรายงาน Other debt burden คิดภาระหนี้ ใด อย่างไร รายงานรวมรายการหนี้ใน NCB โดยไม่รวม สัญญาใหม่ใช่หรือไม่	ภาระหนี้อื่นต่อเดือน นอกเหนือจากภาระหนี้ต่อเดือนที่ต้องผ่อนชำระในการขอกู้ครั้งนี้ ได้แก่ เงินต้นและดอกเบี้ยที่ผู้ขอกู้ (ผู้กู้หลัก+ผู้กู้ร่วม) ต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงินและธุรกิจทางการเงินอื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน ที่มีอยู่ ณ เวลาที่

ลำดับ	คำถาม	คำตอบ
		สถาบันการเงินประเมินโดยไม่รวมสัญญาที่รายงาน เช่น ธุรกิจบัตรเครดิต ธุรกิจสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับสินเชื่อสวัสดิการนายจ้าง สินเชื่อการค้า เป็นต้น ซึ่งเป็นข้อมูลที่สถาบันการเงินประเมินขึ้นจากข้อมูลทั้งหมดของผู้ขอู้เท่าที่สถาบันการเงินที่รายงานจะหาได้
10	การรายงานข้อมูลในครั้งนี้มีผลต่อ การรายงานข้อมูล Credit ให้ NCB หรือไม่	ไม่มีผลต่อการรายงานข้อมูลให้ NCB
11	ในการรายงาน LTV ratio หากลูกค้าได้รับการอนุมัติสินเชื่อแล้วแต่ยังไม่ได้เบิกวงเงิน ต้องรายงานหรือไม่	รายงานข้อมูล LTV ratio ให้รายงานเฉพาะลูกค้าที่มียอดคงค้างเท่านั้น หากยังไม่มีวงเงินกู้ยังไม่ต้องรายงาน
12	ตัวอย่าง บ้านหลังที่ 1 กู้กับ ธพ. A หลังจากผ่านไป 2 ปี กู้ซื้อคอนโด กับ ธพ. B คำถามแรก คือ ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของ ธพ. B ต้องรายงานอย่างไร คำถามที่ 2 คือ ธพ. B จะรู้ได้อย่างไรว่าลูกค้าไปมีภาระที่ไหนมาบ้าง ถ้าลูกค้าไม่ได้แจ้งให้ทราบ	คำถามแรก: ธพ. B ต้องรายงาน ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีค่าเท่ากับ 2 คำถามที่ 2: ขั้นตอนการพิจารณาให้สินเชื่อที่พิจารณาสินเชื่อจะมีการขอประวัติลูกค้า ข้อมูลใน NCB รวมถึงข้อมูลประกอบอื่น เพื่อประกอบการพิจารณาให้สินเชื่อ ดังนั้นข้อมูลส่วนนี้จะได้จากผู้พิจารณาการปล่อยสินเชื่อของ ธพ.
13	สินเชื่อสวัสดิการพนักงาน (Staff Loan) ไม่ต้องรายงานใน LTV Report แต่ต้องรายงานใน MGL Report ใช่หรือไม่	ใช่
14	การรายงานข้อมูลสินเชื่อสวัสดิการพนักงาน (Staff Loan) เมื่อพนักงานพ้นจากสภาพการเป็นพนักงานแล้ว 1. หนี้ดังกล่าวจะถูกโอนเป็นหนี้ทั่วไปของสถาบัน จะไม่มีการเก็บลำดับที่ของสัญญา จะให้รายงานลำดับที่อย่างไร 2. วงเงินและรายละเอียดต่าง ๆ ในสัญญายังเหมือนเดิม มีแค่ดอกเบี้ยที่มีการเปลี่ยนแปลง ดังนั้น ธนาคารจะไม่ทำสัญญาใหม่แต่จะทำเอกสารแนบท้ายแทน	ข้อมูล MGL - หากมีการทำสัญญาใหม่ ให้รายงาน - หากไม่มีการทำสัญญาใหม่ ไม่ต้องรายงาน ข้อมูล LTV - ให้รายงานโดยคิด LTV ณ วันที่พิจารณาอนุมัติสินเชื่อตามรูปแบบการรายงาน LTV Template
15	นิยาม Collateral Reference No. ในแบบรายงาน MGL มีการเปลี่ยนแปลงใช่หรือไม่ จำเป็นต้องเรียงลำดับเลขที่อ้างอิงของหลักประกันตามนิยามหรือไม่	มีการเปลี่ยนนิยามโดยให้รายงานเลขหลักประกันที่ชัดเจนมากขึ้น โดยให้เรียงลำดับเลขตามประเภทของหลักประกันที่ระบุในนิยาม หากข้อมูลบางส่วนไม่มี เช่น เลขที่บ้าน ให้รายงานเท่าที่ทราบ
16	การรายงาน LTV ratio หากหลักประกันมีการประเมินใหม่ สถาบันการเงินต้องส่งข้อมูลเข้ามาปรับแก้หรือไม่	กรณีที่มีประเมินหลักประกันใหม่ สำหรับการรายงานข้อมูล LTV และ MGL ไม่ต้องส่งข้อมูลใหม่ เนื่องจากการคำนวณ LTV Ratio เป็นการคำนวณ ณ วันที่พิจารณาให้สินเชื่อ
17	กรณีลูกค้าทำสัญญาที่บ้านพร้อมกัน 2 หลัง กับ 2 ธนาคาร ทำให้ ธนาคารไม่สามารถตรวจสอบได้ ทำให้ อาจเกิดปัญหาในการรายงานลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ให้รายงานเท่าที่สามารถหาข้อมูลได้

ลำดับ	คำถาม	คำตอบ
18	สถาบันการเงินไม่ได้ส่งข้อมูลหลักประกันให้ NCB ทำให้ไม่ทราบรายละเอียดข้อมูลดังกล่าวของลูกค้าที่ผ่านมา อาจมีปัญหาในการรายงานลำดับที่ของสัญญาได้	ในการนับลำดับที่ของสัญญาให้พิจารณาจากจำนวนสัญญาของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระ ดังนั้นไม่จำเป็นต้องทราบรายละเอียดของหลักประกัน
19	รายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV ratio) ช่วง LTV ratio ให้นำมาตามหลักเกณฑ์ใหม่ตั้งแต่ 1 เม.ย. 62 ใช่หรือไม่ หรือให้มีผลตั้งแต่ข้อมูลในอดีตด้วย	การคำนวณ LTV ratio ให้คำนวณ ณ วันที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อ โดยให้อ้างอิงเกณฑ์เก่าสำหรับสัญญาเดิม แต่หากเป็นสัญญาใหม่ให้อิงเกณฑ์ใหม่ ข้อมูลยอดคงค้างให้รายงานยอดคงค้างสะสมทั้งหมดตั้งแต่ปี 2552 เป็นต้นมา
20	รายงาน LTV ratio ต้องรวมลูกหนี้ตัดหนี้สูญด้วยหรือไม่	กรณีสถาบันการเงินกันสำรองครบ 100% และตัดหนี้สูญแล้วไม่ต้องรายงาน
21	หากมีรายงาน Housing Loan ไปแล้วในเดือน ม.ค. ต่อมาเดือน ก.พ. มีการขอสินเชื่อ Top Up โดยใช้หลักประกันเดียวกับ Housing Loan ขอสอบถามว่าในเดือน ก.พ. จะต้องรายงานหรือไม่และต้องรายงานอย่างไร รวมถึง LTV ต้องรายงานอย่างไร	<u>ชุดข้อมูล MGL</u> งวดเดือน ม.ค. จะมีการรายงานสัญญา Housing loan โดยใช้ LTV Ratio คำนวณจากการอนุมัติสินเชื่อ Housing Loan งวดเดือน ก.พ. จะต้องรายงานสัญญาใหม่เข้ามา โดยรายงานวัตถุประสงค์ สินเชื่อ Top Up พร้อมทั้ง LTV Ratio ใหม่ที่คำนวณจากการอนุมัติสินเชื่อ Top up คือ คิดจากยอด Housing Loan รวม Top up <u>ชุดข้อมูล LTV</u> ในการรายงานยอดค่างานสินเชื่อค่างานของ Housing loan ขอให้รายงานโดยยึดจากหลักประกันเป็นหลัก กล่าวคือ หากหลักประกันถูกอ้างอิงเพื่อคำนวณ LTV ratio ในสัญญาสินเชื่อใหม่ การรายงานยอดค่างานของสินเชื่อ Housing loan เดิมจะต้องปรับปรุง LTV ratio ตามค่าล่าสุดที่ใช้เพื่อประกอบการอนุมัติสินเชื่อ (LTV ratio at latest approval) เนื่องจากสินเชื่อ Housing loan และ สินเชื่อ Top up เกิดขึ้นในไตรมาสเดียวกัน ดังนั้น งวดไตรมาสที่ 1 จะต้องรายงานยอดค่างานสินเชื่อค่างาน Housing Loan ตาม LTV Ratio ล่าสุดที่ใช้เพื่ออนุมัติสินเชื่อ Top-up (LTV ratio ที่คำนวณจาก Housing Loan รวม Top up) เข้ามา โดยคงค่า LTV ratio ค่าเดิมไว้จนกว่าหลักประกันจะถูกอ้างอิงเพื่อคำนวณ LTV ratio ประกอบการอนุมัติสินเชื่อใหม่เพิ่มเติม
22	ข้อมูล MGL ถ้าลูกค้าขอสินเชื่อ SME หรือสินเชื่อเพื่อธุรกิจ แต่นำอสังหาริมทรัพย์มาค้ำประกัน ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย จะต้องนำมารายงานใน MGL หรือไม่ และคำจำกัดความของที่อยู่อาศัยมาเป็นหลักประกันคือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอาคารชุดใช่หรือไม่ (ยกเว้น โรงงาน โรงแรม เป็นต้น)	การรายงานข้อมูล MGL ให้รายงานเฉพาะสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน หากหลักประกันไม่ใช่ที่อยู่อาศัยไม่ต้องรายงาน

ลำดับ	คำถาม	คำตอบ
23	<p>การรายงาน Mortgage Loan ของสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ</p> <p>1. ที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือ สิทธิการเช่า ในต่างประเทศ ไม่ว่าจะทำจำนอง หรือ ไม่ทำจำนองที่ทำสินเชื่อกับสาขาต่างประเทศ</p> <p>2. ที่ดิน หรือ สิ่งปลูกสร้าง หรือ สิทธิการเช่า ในประเทศไทย ไม่ว่าจะทำจำนอง หรือ ไม่ทำจำนอง ก็ตาม ไม่ว่าจะด้วยวัตถุประสงค์ซื้อขายอาศัย หรือ เพื่อลงทุน หรือ วัตถุประสงค์อื่นๆ โดยที่ลูกค้า NR ทำสินเชื่อกับสาขาต่างประเทศ</p>	<p>ข้อ 1 ไม่ต้องรายงาน</p> <p>ข้อ 2 ต้องรายงาน</p>
24	<p>กรณีการรายงานข้อมูล LTV / MGL ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ</p>	<p>รพท. จะแจ้งรายละเอียดการรายงานต่อไป</p>