



ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

การประชุมชี้แจงการรายงานข้อมูล ตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

20 กุมภาพันธ์ 2562



เวลา	หัวข้อบรรยาย
13.00 – 13.30 น.	ลงทะเบียน
13.30 – 13.45 น.	ประธานกล่าวต้อนรับ ความเป็นมา
13.45 – 14.00 น.	สรุปหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
14.00 – 15.30 น.	การรายงานชุดข้อมูล
15.30 – 15.45 น.	รับประทานอาหารว่าง
15.45 – 16.30 น.	การรายงานชุดข้อมูล (ต่อ)



- ❑ หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- ❑ ความเป็นมา และแนวทางการรายงานข้อมูล
- ❑ ขอบเขต และรายละเอียดชุดข้อมูล
- ❑ กรอบเวลาดำเนินการ



หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์และหลักการในการปรับปรุงหลักเกณฑ์ฯ

ธปท. ได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ระดับ Loan-to-Value: LTV) และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (top-up) เป็นมาตรการ macroprudential โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้



เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (credit underwriting) ของสถาบันการเงิน มุ่งสร้าง credit culture ที่ดี และดูแลความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน



เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ช่วยตีมาตรฐานจริง เพื่อดูแลประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยให้ซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม (housing affordability)



เป็นมาตรการเชิงป้องกัน (preventive measure) ความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก



หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สรุปสาระสำคัญของมาตรการในส่วนที่มีการปรับหลังจากรับฟังความคิดเห็น



เลื่อน timing ในการบังคับใช้ เพื่อให้มีเวลาในการปรับตัว

- บังคับใช้กับสัญญาสินเชื่อปล่อยใหม่และ refinance ที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป ยกเว้น กรณีที่ผู้กู้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อน 15 ต.ค. 61



ปรับ LTV limit เพื่อดูแล lifestyle ของสังคมเมืองที่เปลี่ยนไป

- กลุ่มราคาต่ำกว่า 10 ลบ. ให้วงเงินดาวน์ขั้นต่ำ
 - ไม่กระทบกลุ่มที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1
 - ร้อยละ 10 สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก ≥ 3 ปี
 - ร้อยละ 20 สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก < 3 ปี
 - ร้อยละ 30 สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป
- กลุ่มราคาตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป ให้วงเงินดาวน์ขั้นต่ำ
 - ร้อยละ 20 สำหรับสัญญาที่ 1 และ 2
 - ร้อยละ 30 สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป



ไม่นับรวมสินเชื่อ top-up บางประเภท เพื่อประโยชน์ต่อผู้กู้และ สง.

- (1) สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA) และประกันวินาศภัย เพื่อช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และ สง.
- (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนให้ SMEs เข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม



หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สรุปมาตรการที่จะมีผลบังคับใช้

เกณฑ์ LTV ใหม่ (L นับรวมสินเชื่อ top-up)



วงเงินสินเชื่อ

มูลค่าหลักประกัน

สินเชื่อบ้าน และสินเชื่อ top-up

ใช้ราคาซื้อขายจริง



ราคา	สัญญา*	หลักประกัน	LTV ratio	เกณฑ์
ต่ำกว่า 10 ลบ.	สัญญาที่ 1	แนวราบ	95%**	RW ●
		แนวสูง	90%**	RW ●
	สัญญาที่ 2	แนวราบและแนวสูง กรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	90%	Limit ●
		แนวราบและแนวสูง กรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่ถึง 3 ปี	80%	Limit ●
ตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป	สัญญาที่ 1 และ 2	แนวราบและแนวสูง	80%	Limit ●
ทุกระดับราคา	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	แนวราบและแนวสูง	70%	Limit ●

หมายเหตุ: * ตัวอย่างการนับสัญญา: สัญญาที่ 2 หมายถึง ผู้ยื่นกู้ยืมผ่อนที่อยู่อาศัยหลังแรกอยู่ และจะมีภาระผ่อน 2 หลังพร้อมกัน

** วงเงินสินเชื่อรวมต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน



สินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV Ratio

ธปท. มีหนังสือเวียน ที่ ธปท. ฝนส.(21) ว. 1203/2552 เรื่องการนำส่งแบบรายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสง. ทุกแห่ง ส่งรายงานสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตาม LTV Ratio รายไตรมาส ตั้งแต่งวดข้อมูล ม.ค. 2552

สินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ธปท. มีหนังสือเวียน ที่ ธปท. ฝศน.(1ข) ว. 2041/2550 ขอความร่วมมือการรายงานข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ขอให้ **ธพ. จดทะเบียนในประเทศ รวม ธย.** จัดทำรายงานข้อมูลการอนุมัติสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (MGL) เฉพาะผู้กู้รายใหม่ เริ่มส่งรายงานตั้งแต่งวดข้อมูล ม.ค. 2551

ธปท. มีหนังสือขอความร่วมมือ ที่ ฝสข.(25) 10/2557 ให้ **ธนาคารอาคารสงเคราะห์** รายงานข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันรายเดือน โดยเริ่มส่งข้อมูลตั้งแต่ปี 2557



แนวทางของ ธปท. เกี่ยวกับการรายงานข้อมูลตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแล สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

- ขอปรับปรุงรายงานข้อมูลการอนุมัติสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (MGL) โดยเพิ่มข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการตรวจสอบและติดตาม LTV Ratio และขยายขอบเขตสถาบันการเงิน
- ขอปรับปรุงรายงานข้อมูลยอดคงค้างสินเชื่อที่อาศัยตาม LTV Ratio โดยเพิ่มข้อมูลที่จำเป็นและขยายขอบเขตสถาบันการเงิน



1. ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

2. ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน



1. ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

2. ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน



ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

รายละเอียดชุดข้อมูล

ยอดคงค้างสินเชื่อ และ จำนวนบัญชี จำแนกตาม

- วงเงินสินเชื่อ
- ประเภทที่อยู่อาศัยตาม แนวราบ / แนวสูง
- LTV Ratio
- ประเภทการจัดชั้นสินเชื่อ (สินเชื่อจัดชั้นปกติ, สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ, สินเชื่อด้วยคุณภาพ)

❖ วงเงินสินเชื่อ กำหนดตามช่วงดังนี้

- วงเงินสินเชื่อน้อยกว่า 1 ลบ.
- วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 1 - < 3 ลบ.
- วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 3 - < 5 ลบ.
- วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 5 - < 10 ลบ.
- วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 10 - < 20 ลบ.
- วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 20 - < 50 ลบ.
- วงเงินสินเชื่อตั้งแต่ 50 ลบ. ขึ้นไป

❖ LTV ratio กำหนดตามช่วงดังนี้

- $100\% < \text{LTV}$
- $95\% < \text{LTV} \leq 100\%$
- $90\% < \text{LTV} \leq 95\%$
- $80\% < \text{LTV} \leq 90\%$
- $70\% < \text{LTV} \leq 80\%$
- $\text{LTV} \leq 70\%$



ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
1.	Data Set Date	วันที่ของชุดข้อมูล	วันที่ต้องเป็นวันสิ้นเดือนตามปีปฏิทิน
2.	Organization Id	รหัสสถาบันการเงินผู้ส่งข้อมูล	ตรวจสอบกับรหัสมาตรฐานของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
3.	วงเงินสินเชื่อ	ช่วงของวงเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่รวม Top-up และไม่รวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ MRTA และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ	วงเงินสินเชื่อ ^{1/}
4.	ประเภทที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยตามแนวราบ / ที่อยู่อาศัยตามแนวสูง	ประเภทที่อยู่อาศัย ^{1/}
5.	LTV ratio	ช่วงของอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่อ Top-up ต่อมูลค่าหลักประกัน	LTV ratio ^{1/}



ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
6.	จำนวนบัญชีและยอดคงค้างแยกตามประเภทสินเชื่อ		
7.	ประเภทการจัดชั้นสินเชื่อ	ประเภทการจัดชั้นสินเชื่อ สินเชื่อจัดชั้นปกติ, สินเชื่อจัดชั้นกล่าวถึงเป็นพิเศษ, สินเชื่อด้วยคุณภาพ (ต่ำกว่ามาตรฐาน, สงสัย, สงสัยจะสูญเสียและสูญเสีย)	ประเภทการจัดชั้นสินเชื่อ ^{1/}
8.	จำนวนบัญชี	จำนวนบัญชีของลูกค้าหนี้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0
9.	ยอดสินเชื่อคงค้าง	ยอดคงค้างเฉพาะเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่รวม Top-up และไม่รวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ MRTA และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ	มีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0



ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

เปรียบเทียบ LTV

No.	ข้อมูล	LTV เกณฑ์ปัจจุบัน	LTV เกณฑ์ใหม่
1.	LTV Ratio	คำนวณจากเงินให้สินเชื่อ ไม่รวม Top-up	คำนวณจากเงินให้สินเชื่อ รวม Top-up ไม่นับรวมสินเชื่อค่าเบี้ยประกันวินาศภัย, เบี้ยประกันชีวิตแบบ MRTA, สินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ
2.	ไม่รวมถึงสินเชื่อเพื่อเป็นสวัสดิการแก่พนักงาน (Staff Loan)	✓	✓
3.	ยอดคงค้างสะสมรายไตรมาส เฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	✓	✓



ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

เปรียบเทียบ LTV (ต่อ)

No.	ข้อมูล	LTV เกณฑ์ปัจจุบัน	LTV เกณฑ์ใหม่
4.	ประเภทที่อยู่อาศัย	<u>ไม่</u> จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย	<u>เพิ่ม</u> การจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ/แนวสูง
5.	LTV ratio ถ้าวเฉลี่ยรายไตรมาส	✓	✗



การรายงานข้อมูล

- สถาบันที่ต้องรายงานข้อมูล
 - ธนาคารพาณิชย์ไทย
 - ธนาคารพาณิชย์ไทยเพื่อรายย่อย
 - ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารต่างประเทศ
 - สาขานาการพาณิชย์ต่างประเทศ
 - บริษัทเงินทุน
 - บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
 - สถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- ความถี่ในการส่งข้อมูล: รายไตรมาส
- กำหนดการส่ง: ภายใน 1 เดือนนับจากวันสิ้นไตรมาสที่รายงาน



1. ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตาม LTV ratio

2. ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียดชุดข้อมูล

ข้อมูลรายละเอียดสัญญา

- Draw Down Date
- Reference No.
- Objective
- ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
- LTV Ratio
- Loan Amount

ข้อมูลผู้กู้/ผู้กู้ร่วม

- Customer Id
- Customer Age
- No. of Customers
- No. of Guarantors
- Borrower's Income
- Occupation Type
- Other Debt Burden

ข้อมูลดอกเบี้ยและการชำระคืน

- Repayment Period
- Repayment Amount
- Interest Rate
- Fixed Rate Period



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียดชุดข้อมูล (ต่อ)

ข้อมูลหลักประกัน

- Collateral Reference No.
- Appraisal Date
- Building Code
- Land Ownership
- Location Code
- Project Name
- Developer Dummy
- Building Age

ข้อมูลหลักประกัน (ต่อ)

- Area Utilization
- Land Area
- Actual Selling Price
- Appraisal Price
- Building Price
- Land Price
- Floor No. / No. of Floor
- Decorated

ข้อมูลเพิ่มเติม: จำนวนผู้ขอกู้ที่ไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในเดือนนี้



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รูปแบบการรายงาน: Excel Template

จำนวนผู้ขอกู้ที่ไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในเดือนนี้																			0
Dataset Date	Organization Id	Draw Down Date	Reference No.	Customer ID	Customer Age	No. of Customers	No. of Guarantors	Borrower's Income	Occupation Type	Appraisal Date	Objective	Amount (Baht)	Repayment Period (month)	Repayment (Baht)	Interest Rate (%)	Fixed Rate Period (month)	Other Debt Burden (Baht)	Collateral Reference No.	สัดส่วนเพื่อ
Collateral Reference No.	ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	วันที่ทำสัญญาจะขาย	LTV Ratio	Building Code	Land Ownership	Location Code	Project Name	Developer Dummy	Building Age	Area Utilization (M ²)	Land Area (W ²)	Actual Selling Price (Baht)	Appraisal Price (Baht)	Building Price (Baht)	Land Price (Baht)	Floor No. / No. of Floor	Decorated		



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
1.	Data Set Date	วันที่ของชุดข้อมูล	วันที่ต้องเป็นวันสิ้นเดือนตามปีปฏิทิน
2.	Organization Id	รหัสสถาบันการเงินผู้ส่งข้อมูล	ตรวจสอบกับรหัสมาตรฐานของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด
3.	Draw Down Date	วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก ใช้ปี ค.ศ.	ต้องมีค่าปีและเดือน (YYYY-MM) ตรงกับ Dataset Date
4.	Reference No.	เลขที่อ้างอิงภายในของ สถาบันการเงิน เกี่ยวกับสัญญาเงินกู้	
5.	Customer ID	เลขที่บัตรประชาชนของผู้กู้หลัก 13 หลัก กรณีผู้มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ 2 หลักแรกให้ใส่รหัสประเทศที่เป็นตัวหนังสือ ตามด้วยเลขที่หนังสือเดินทาง	ต้องเป็นตัวเลข 13 หลัก หรือกรณีไม่ใช่ตัวเลข 13 หลัก ระบบตรวจสอบ 2 หลักแรกต้องมีค่าเป็นไปตาม Classification Country ID ในเอกสาร Classification Document ของชุดข้อมูล DMS



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
6.	Customer Age	อายุผู้กู้หลัก	ต้องมีค่ามากกว่า 0
7.	No. of Customers	จำนวนผู้กู้ (ผู้กู้หลัก+ผู้กู้ร่วม) (หน่วย: ราย)	ต้องมีค่ามากกว่า 0
8.	No. of Guarantors	จำนวนผู้ค้ำประกัน (หน่วย: ราย) กรณีไม่มีผู้ค้ำประกันให้ใส่ค่า 0	ต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0
9.	Borrower's Income	รายได้รวมของผู้กู้ (ผู้กู้หลัก + ผู้กู้ร่วม) (หน่วย: บาทต่อเดือน) กรณีผู้กู้ใช้สวัสดิการพนักงานสถาบันการเงินให้ระบุ 999 กรณีวัตถุประสงค์หลักในการกู้เป็น “สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ” ไม่ ต้องระบุค่า	ต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือเป็นค่าว่าง
10.	Occupation Type	รหัสอาชีพของผู้กู้หลัก	Occupation Type ^{1/}
11.	Appraisal Date	วันที่ประเมินราคาหลักประกัน ใช้ปี ค.ศ.	
12.	Objective	วัตถุประสงค์ในการกู้	Objective ^{1/}



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
13.	Loan Amount (Baht)	วงเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ข้างต้น กรณีเป็นสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ ที่จ่ายบำนาญหรือค่าครองชีพแบบ ไม่กำหนดวงเงิน ให้รายงานวงเงินสูงสุดที่สามารถให้กู้ยืมได้ หรือ ยอดคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับที่คาดว่าจะต้องถูกบังคับ หลักประกันมาชำระหนี้ทั้งหมด เมื่อลูกค้าเสียชีวิตหรือครบ กำหนดอายุสัญญาสินเชื่อ	ต้องมามีค่ามากกว่า 0
14.	Repayment Period (month)	ระยะเวลาการผ่อนชำระที่สถาบันการเงินใช้ในการคำนวณเงิน ผ่อนชำระต่องวดให้กับลูกค้าแต่ละราย (หน่วย: เดือน) กรณีเป็นสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ (Objective code = 13) ที่จ่าย บำนาญหรือค่าครองชีพแบบไม่กำหนดระยะเวลา (จนกว่าผู้กู้จะ เสียชีวิต) ให้รายงานระยะเวลาที่ สง. คาดว่าต้องจ่ายเงินงวด ให้กับลูกค้าจนกว่าลูกค้าเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญา สินเชื่อ	



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
15.	Repayment Amount (Baht)	จำนวนเงินที่ผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน เฉพาะของสัญญาที่รายงาน (หน่วย: บาท) กรณีที่ค่างวดไม่เท่ากันให้ใช้ค่างวดที่สูงสุด หรือ ค่างวดที่สะท้อนความสามารถการชำระหนี้ของลูกหนี้	ต้องมีค่ามากกว่า 0
16.	Interest Rate (%)	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) ที่คำนวณจากเงินผ่อนชำระตลอดอายุสัญญา (หน่วย: ร้อยละต่อปี)	ต้องมีค่ามากกว่า 0
17.	Fixed Rate Period (month)	ระยะเวลาของอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ให้กับลูกค้า (หน่วย: เดือน)	ต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0
18.	Other Debt Burden (Baht)	ภาระหนี้อื่นต่อเดือน ได้แก่ เงินต้นและดอกเบี้ยที่ผู้ขอกู้ (ผู้กู้หลัก+ผู้กู้ร่วม) ต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงินและธุรกิจทางการเงินอื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน ที่มีอยู่ ณ เวลาที่สถาบันการเงินประเมินโดยไม่รวมสัญญาที่รายงาน (หน่วย: บาท)	ต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
19.	Collateral Reference No.	<p>เลขที่อ้างอิงของหลักประกัน กรณีประเภทหลักประกันมีเลขอ้างอิงมากกว่า 1 ค่า ให้คั่นด้วยเครื่องหมาย “;”</p> <p>ที่ดิน: เลขที่โฉนด</p> <p>อาคารสิ่งปลูกสร้าง: เลขที่อาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>อาคารชุด: เลขที่ห้องชุด, ทะเบียนอาคารชุดเลขที่</p> <p>สิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน: เลขที่โฉนด, เลขที่สัญญาของสิทธิการเช่าอาคารและที่ดิน</p> <p>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง: เลขที่โฉนด, เลขที่สิ่งปลูกสร้าง</p> <p>สิทธิเหนือที่ดินและสิทธิเก็บกิน: เลขที่โฉนด, เลขที่เอกสารของสิทธิเหนือที่ดินและสิทธิเก็บกิน</p> <p>อื่นๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: เลขที่โฉนด, เลขที่สิ่งปลูกสร้าง, เลขที่เอกสารอ้างอิงอื่นๆ</p> <p>โรงงาน: เลขที่โฉนด, เลขที่ตั้งโรงงาน</p>	



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
20.	ลำดับที่ของสัญญา สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ลำดับที่ของสัญญาเงินให้สินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันที่ ผู้กู้ หรือผู้กู้ร่วม ชื่อและอยู่ระหว่างผ่อนชำระ โดยนับจำนวน สัญญาเงินกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างผ่อนชำระ รวมสัญญา ที่กำลังยื่นเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอีกหลัง	
21.	วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะ ขาย	วันที่ของหนังสือสัญญาที่คู่สัญญา (ผู้ซื้อและผู้ขาย) ตกลงกันว่า จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ให้ถูกต้องตาม กฎหมายอีกครั้งหนึ่งในวันข้างหน้าโดยมีการวางเงินมัดจำไว้เป็น ประกัน	
22.	LTV Ratio	อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน คำนวณโดยใช้เงิน ให้สินเชื่อ (L) หารด้วยมูลค่าหลักประกัน (V)	
23.	Building Code	รหัสสิ่งปลูกสร้างของหลักประกัน เช่น 1 = บ้านเดี่ยว (รวมบ้านทรงไทย), 2 = บ้านแฝด และ 3 = ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น	Building Code ^{1/}



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
24.	Land Ownership	สิทธิการเช่า มีค่าเป็น 1 = Freehold หรือ 2 = Leasehold	
25.	Location Code	รหัสจังหวัด อำเภอ และตำบลของที่ตั้งหลักประกันตามการแบ่งเขตพื้นที่ของกรมการปกครอง	Location Code ^{2/}
26.	Project Name	ชื่อหมู่บ้านบ้านจัดสรร หรือชื่อโครงการอาคารชุด (ถ้ามี) กรณีเป็นบ้านสร้างเองที่ไม่ได้อยู่ในหมู่บ้าน ไม่ต้องใส่ข้อมูล	
27.	Developer Dummy	ประเภทผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย กรณีที่ ไม่ทราบผู้พัฒนาโครงการ ให้รายงานค่า 0 กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” ให้เป็นค่าว่าง	Developer Dummy ^{1/}
28.	Building Age	อายุสิ่งปลูกสร้าง ตามเอกสารการประเมิน เช่น อายุ 0 - 1 ปี ให้ใส่เลข “1” อายุมากกว่า 1 - 2 ปี ให้ใส่เลข “2” กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” ให้เป็นค่าว่าง	ต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
29.	Area Utilization (M ²)	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัย (หน่วย: ตร.ม.) กรณีที่อยู่อาศัยแนวราบ รวมพื้นที่ใช้สอยทุกชั้นของตัวบ้าน รวมถึงพื้นที่จอดรถหรือพื้นที่อื่นที่อยู่ในบริเวณตัวบ้าน กรณีห้องชุด รวมพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดของห้องชุด กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” ให้เป็นค่าว่าง	ต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง
30.	Land Area (W ²)	ขนาดที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยหนึ่งหลัง หากเป็นที่ดินมากกว่า 1 แปลง ให้รายงานทุกแปลง (หน่วย: ตร.ว.) กรณี หลักประกันเป็น “ห้องชุด (รวมแฟลตและอาคารชุด)” ให้เป็นค่าว่าง	ต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
31.	Actual Selling Price (Baht)	ราคาซื้อขายจริง โดยราคาที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้างที่ลูกค้าจ่ายจริงให้กับผู้ขาย (หน่วย: บาท) กรณีวัตถุประสงค์เพื่อ 1=ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ หรือ 2=ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง ต้องมีค่ามากกว่า 0 กรณีวัตถุประสงค์อื่น เป็นค่าว่างได้	ต้องมียกมากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง
32.	Appraisal Price (Baht)	ราคาประเมินที่ดินรวมสิ่งปลูกสร้าง (หน่วยบาท)	ต้องมียกมากกว่า 0
33.	Building Price (Baht)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (หน่วย: บาทต่อหลัง หรือ บาท/ห้อง กรณีเป็นห้องชุด) เป็นราคาประเมินเฉพาะสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น กรณีบ้านใหม่ ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ หากไม่มีการประเมินราคาส่งปลูกสร้างแยกจากราคารวม ให้ใช้มูลค่าการประกันอัคคีภัยเป็นราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างแทน กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” ให้เป็นค่าว่าง	ต้องมียกมากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

รายละเอียด และเงื่อนไขการรายงาน (ต่อ)

No.	Data Element	Description	Data Set Validation
34.	Land Price (Baht)	ราคาประเมินที่ดิน (บาทต่อแปลง) กรณี หลักประกันเป็น “ห้องชุด (รวมแฟลตและอาคารชุด)” ให้ เป็นค่าว่าง	ต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง
35.	Floor No. / No. of Floor	จำนวนชั้น (สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์ เฮ้าส์) หรือ ชั้นที่ (สำหรับห้องชุด) กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” ให้เป็นค่าว่าง	ต้องมีค่ามากกว่า 0 หรือ เป็นค่าว่าง
36.	Decorated	ลักษณะการตกแต่งสินทรัพย์ ได้แก่ ตกแต่ง, ยังไม่ตกแต่ง กรณี หลักประกันเป็น “ที่ดินเปล่า” ให้เป็นค่าว่าง	
37.	จำนวนผู้ขอกู้ที่ไม่ได้รับ อนุมัติสินเชื่อในเดือนนี้	จำนวนผู้ขอกู้ที่ไม่ได้รับอนุมัติสินเชื่อในเดือนนี้	ต้องมีค่ามากกว่าหรือเท่ากับ 0

หมายเหตุ:

1/ อ้างอิงจากเอกสาร MGL Classification Document

2/ อ้างอิงจากเอกสาร รหัสที่ตั้ง (Location Code) บน BOT Website ภายใต้วงเล็บ รหัสมาตรฐาน



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

เปรียบเทียบ MGL

No.	ข้อมูล	MGL ปัจจุบัน	MGL ใหม่
1.	Customer Age	✗	✓
2.	ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	✗	✓
3.	วันที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย	✗	✓
4.	LTV Ratio ณ วันที่สถาบันการเงินพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ	✗	✓
5.	Business Type	✓	✗



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

เปรียบเทียบ MGL (ต่อ)

No.	ข้อมูล	MGL ปัจจุบัน	MGL ใหม่
6.	Objective		
	1 ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	✓	✓
	2 ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง	✓	✓
	3 กู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัย	✓	✓
	4 ซื้อที่ดินเปล่าเพื่อสร้างที่อยู่อาศัยส่วนบุคคล	✓	✓
	5 เพื่อไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์จากสง. อื่น (Refinance)	✓	✓



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

เปรียบเทียบ MGL (ต่อ)

No.	ข้อมูล	MGL ปัจจุบัน	MGL ใหม่
6.	Objective (ต่อ)		
	6 การบริโภคอื่นๆ ไม่รวมการ ซ่อมแซม ต่อเติมที่อยู่อาศัย	✓	✓
	7 เพื่อปรับปรุง / ต่อเติม / ซ่อมแซม ที่อยู่อาศัย	✓	✓
	8 การลงทุน	✓	ปรับชื่อ: <u>เพื่อประกอบธุรกิจ</u> ไม่ รวม Top-up
	9 วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันที่เป็น Mortgage Default Insurance	เฉพาะค่าเบี้ยประกันที่เป็น Mortgage Default Insurance	เพิ่ม: ค่าเบี้ยประกันอื่น ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัย



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

เปรียบเทียบ MGL (ต่อ)

No.	ข้อมูล	MGL ปัจจุบัน	MGL ใหม่
6.	Objective (ต่อ)		
	10 วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกัน อัคคีภัยและวินาศภัย	✓	✓
	11 วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันชีวิตผู้ กู้	รวมทุกประเภทของ ค่าเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้	เฉพาะ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA)
	12 อื่นๆ เช่น กู้เพื่อเปิดสัญญาใหม่ปิด สัญญาเก่าตามโครงการช่วยเหลือของ ภาครัฐ	✓	✓
	13 สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage)	✓	✓



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

เปรียบเทียบ MGL (ต่อ)

No.	ข้อมูล	MGL ปัจจุบัน	MGL ใหม่
6.	Objective (ต่อ)		
	14 สินเชื่อ Top up เพื่อประกอบธุรกิจ	✘	แยก: Top up เพื่อประกอบธุรกิจ ออกมาจาก objective 8
	15 สินเชื่อ Top up เพื่อการอุปโภคบริโภค และปรับปรุง / ต่อเติม / ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	✘	เพิ่ม: Top-up ให้ชัดเจน
	16 วงเงินกู้สำหรับค่าเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ที่เป็น Mortgage Level Term Assurance (MLTA)	✘	แยก: ออกมาจาก objective 11 เฉพาะ Mortgage Level Term Assurance (MLTA)



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

เปรียบเทียบ MGL (ต่อ)

No.	ข้อมูล	MGL ปัจจุบัน	MGL ใหม่
7.	Decorated	1 = ตกแต่งพร้อมอยู่ 2 = ตกแต่งบางส่วน 3 = ยังไม่ตกแต่ง	1 = ตกแต่ง 3 = ยังไม่ตกแต่ง ยกเลิก 2 = ตกแต่งบางส่วน



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ตัวอย่างการรายงานข้อมูล

ตัวอย่าง 1: ทำสัญญากู้โดยมีวัตถุประสงค์เดียว และใช้หลักประกันเดียว

Ref. No	Objective	Loan Amount	Collateral Ref. No	Actual Selling Price
00001	1=ซื้อที่อยู่อาศัยใหม่	5,000,000	L1 H100/1	5,100,000



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ตัวอย่างการรายงานข้อมูล

ตัวอย่าง 2: ทำสัญญากู้โดยมี 2 วัตถุประสงค์ และใช้หลักประกันเดียว

Ref. No	Objective	Loan Amount	Collateral Ref. No	Actual Selling Price
00002	2=ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง	800,000	L2 H202	1,200,000
00002	7=การปรับปรุง/ต่อเติม/ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	200,000	L2 H202	1,200,000



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

ตัวอย่างการรายงานข้อมูล

ตัวอย่าง 3: ทำสัญญากู้โดยมี 2 วัตถุประสงค์ และใช้ 2 หลักประกัน

Ref. No	Objective	Loan Amount	Collateral Ref. No	Actual Selling Price
00003	2=ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง	800,000	L3 H300	1,200,000
00003	7=การปรับปรุง/ต่อเติม/ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	200,000	L3 H300	1,200,000
00003	2=ซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง	800,000	L4	1,200,000
00003	7=การปรับปรุง/ต่อเติม/ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย	200,000	L4	1,200,000



ข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน

การรายงานข้อมูล

- สถาบันที่ต้องรายงานข้อมูล
 - ธนาคารพาณิชย์ไทย
 - ธนาคารพาณิชย์ไทยเพื่อรายย่อย
 - ธนาคารพาณิชย์ที่เป็นบริษัทลูกของธนาคารต่างประเทศ
 - สาขานาการพาณิชย์ต่างประเทศ
 - บริษัทเงินทุน
 - บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
 - สถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- ความถี่ในการส่งข้อมูล: รายเดือน
- กำหนดการส่ง: ภายใน 21 วันนับจากวันสิ้นเดือนที่รายงาน



วันที่	การดำเนินการ
20 ก.พ. 62	ธปท. ชี้แจงการรายงานชุดข้อมูล
28 ก.พ. 62	ธปท. เผยแพร่เอกสาร & โครงสร้างชุดข้อมูล
พ.ค. 62	สง. เริ่มส่งชุดข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (งวดข้อมูล เม.ย. 62)
ก.ค. 62	สง. เริ่มส่งชุดข้อมูล LTV (งวดข้อมูล ไตรมาส 2/62)



รายชื่อผู้ประสานงาน

เรื่อง	ผู้ประสานงาน	ช่องทางการติดต่อ
หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	ทีมความเสี่ยงด้านเครดิต	โทร: 0-2283-5877 Email: FPGCreditRiskTeam
การรายงานข้อมูล LTV	จันทนา มณฑลรัตน์	โทร: 0-2356-7406 Email: JantanaM@bot.or.th
การรายงานข้อมูล MGL	ชัชวาลย์ รัตนเจริญพรชัย	โทร: 0-2283-5197 Email: ChatchaR@bot.or.th
การรายงานข้อมูล	อริศรา ธีญญธาตา	โทร: 0-2283-5196 Email: ArisaraT@bot.or.th



ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

Q & A