



20 ตุลาคม 2564

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง
สถาบันการเงินเฉพาะกิจทุกแห่ง

ที่ ธพท.ผนส2.ว. 1004/2564 เรื่อง มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาวะ
การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

1. เหตุผลในการออกหนังสือ

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธพท.) ได้ออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ซึ่งมีการปรับปรุงให้สอดคล้องกับบริบทของประเทศอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี และป้องกันการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน รวมถึงไม่เป็นการส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี อันจะทำให้เสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินมีความมั่นคงอย่างยั่งยืน นั้น

อย่างไรก็ดี สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ยืดเยื้อและมีความไม่แน่นอนสูง ส่งผลให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในแต่ละภาคส่วนมีความไม่เท่าเทียมกัน โดยหนึ่งในภาคธุรกิจที่ยังได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก คือ ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งถือเป็นธุรกิจที่มีความสำคัญต่อทั้งผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และการจ้างงานของประเทศ ทั้งนี้ ที่ผ่านมา ธพท. ได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดมาโดยตลอด พบว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์มีสัญญาณการเก็งกำไรอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับหนี้ครัวเรือนในภาพรวมที่แม้จะมีสัดส่วนค่อนข้างสูง แต่ยังคงมีกลุ่มผู้กู้ที่มีศักยภาพในการจัดหาที่อยู่อาศัยและมีความสามารถในการชำระหนี้ อีกทั้ง ในปัจจุบันสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีมาตรฐานในการให้สินเชื่อที่เหมาะสม ทำให้ความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินที่สืบเนื่องจากสถานการณ์การเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์มีจำกัด

ธพท. จึงออกหนังสือฉบับนี้เพื่อผ่อนปรนมาตรการ LTV เป็นการชั่วคราว เพื่อช่วยกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคส่วนที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ค่อนข้างมาก ซึ่งจะส่งเสริมให้เกิดการเติมเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบ พยุ่งการจ้างงานของภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเพิ่มโอกาสให้แก่กลุ่มผู้กู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีความสามารถในการชำระหนี้ ภายใต้ความเสี่ยงที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจยอมรับได้

สนสว90-คส20001-25641020

คส200

วันที่ 20 ต.ค. 2564

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

2. แนวทางการผ่อนปรนมาตรการ LTV

ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงสินเชื่อเพื่อ Refinance โดยเป็นการทำสัญญากู้ยืมเงินตั้งแต่วันที่ลงนามในหนังสือฉบับนี้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถือปฏิบัติตามแนวทางการผ่อนปรนมาตรการ LTV ทั้งนี้ กรณีคำขอกู้ที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้รับภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินได้ทันทีถือว่าการอนุมัติสินเชื่อดังกล่าวยังได้รับสิทธิตามแนวทางการผ่อนปรนมาตรการ LTV (รายละเอียดตามเอกสารแนบ) ดังนี้

2.1 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

2.1.1 การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้มีเพดาน LTV ratio เป็นร้อยละ 100 ในกรณีดังนี้

- (1) กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่สองเป็นต้นไป
- (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่หนึ่งเป็นต้นไป

ทั้งนี้ สำหรับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลำดับที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ให้มีเพดาน LTV ratio เป็นร้อยละ 100 และสำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสัญญาลำดับนี้ ให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันเช่นเดิม

2.1.2 เพดานการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในภายหลังให้สินเชื่อเพื่อ Refinance ต้องไม่เกินยอดคงค้างเดิมของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ๆ หรือเพดาน LTV ratio ที่ร้อยละ 100 แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า

2.2 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน

ในการพิจารณาคุณสมบัติของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ เพื่อกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35 ตามข้อ 5.2.3 (1.1) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินหรือของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ใช้เพดาน LTV ratio ตามที่กำหนดในข้อ 2.1 ของหนังสือฉบับนี้ แทนเพดาน LTV ratio ที่ระบุในข้อ 5.2.3 (1.1.4) ของประกาศดังกล่าว

รพท. จะติดตามการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์และประเมินผลของมาตรการ LTV อย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการผ่อนปรนมาตรการดังกล่าว มีความเหมาะสมต่อสถานการณ์ โดยไม่ก่อ

ให้เกิดการแก่งำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี หรือส่งเสริมให้เกิดการก่อกำเนิดตัว จนกระทบต่อเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจและระบบการเงินในภาพรวม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ)
ผู้ว่าการ

ฝ่ายนโยบายและกำกับสถาบันการเงิน 2

โทรศัพท์ 0 2283 6837, 0 2283 6284, 0 2356 7365

อีเมล CP2-RPD2@bot.or.th

ตารางสรุปหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) และสินเชื่อเพื่อ Refinance ที่สถาบันการเงิน และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ มีการทำสัญญากู้ยืมเงินตั้งแต่วันที่ลงในหนังสือฉบับนี้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ กรณีคำขอกู้ที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้รับภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินได้ทันทีถือว่าการอนุมัติสินเชื่อดังกล่าวยังได้รับสิทธิตามแนวทางการผ่อนปรนมาตรการ LTV นี้ด้วย สำหรับธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)¹ ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

- (1) กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 5.2.3 (1.1.1) - 5.2.3 (1.1.3) ทุกข้อ² ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 ลงวันที่ 20 มกราคม 2563 หรือประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 ลงวันที่ 30 มกราคม 2563 แล้วแต่กรณี

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio (รวมสินเชื่อ Top-up)	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ³	สินเชื่อ Top-up ⁴
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100 ⁵	ร้อยละ 35	(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ 20 - 150 (กรณีวิธี SA) และร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาตั้งแต่สัญญาที่สองเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100 ⁶		
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาตั้งแต่สัญญาที่หนึ่งเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100 ⁶	ร้อยละ 35	
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ 100		

- (2) กรณีเป็นลูกหนี้ต้องคุณภาพ ให้ปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) หรือหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี

¹ กรณีธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน ใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (IRB) ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต และกรณีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ให้ปฏิบัติตามเฉพาะเพดาน LTV ratio ในตาราง

² กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม 5.2.3 (1.1.1) - 5.2.3 (1.1.3) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75 หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย หรือร้อยละ 100 หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

³ กรณีสินเชื่อเพื่อ Refinance ที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 5.2.3 (1.1.1) - 5.2.3 (1.1.3) ทุกข้อ แต่มีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงกว่าเพดาน LTV ratio ตามตาราง ให้กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

⁴ สำหรับสินเชื่อ Top-up สัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกัน ให้อ้างอิง RW ตามช่องนี้

⁵ ไม่รวมสินเชื่อ Top-up ที่จะให้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกัน สำหรับการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในคราวแรก ทั้งนี้ กรณีให้สินเชื่อ Top-up เพิ่มเติมในภายหลังเมื่อรวมกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว จะต้องไม่เกินเพดาน LTV ratio ที่ร้อยละ 100

⁶ เพดาน LTV ratio ที่ผ่อนปรนเป็นการชั่วคราวตามหนังสือฉบับนี้

คำถาม-คำตอบแบบท้ายหนังสือเวียนที่ ธพท.ผนส2.ว. 1004/2564

เรื่อง มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในภาวะการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564

	คำถาม	คำตอบ
ข้อ	ขอบเขตการบังคับใช้	
1	<p>กรณีลูกหนี้ที่มีการทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (สถาบันการเงิน) ก่อนวันที่หนังสือฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ ลูกหนี้จะสามารถเข้าร่วมมาตรการผ่อนปรนในครั้งนี้ได้หรือไม่</p>	<p>การออกมาตรการผ่อนปรนนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยกระตุ้นการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์ COVID-19 เป็นการชั่วคราว ผ่านกลุ่มเป้าหมาย คือ ผู้กู้ซึ่งมีกำลังซื้อและสนใจจัดหาที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม รวมถึงมีความสามารถในการชำระหนี้ จึงมีการกำหนดระยะเวลาในการเข้าร่วมมาตรการผ่อนปรนนี้เป็นวันที่สถาบันการเงินได้มีการทำสัญญาเงินกู้กับลูกหนี้ ตั้งแต่วันที่หนังสือฉบับนี้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565</p> <p>อย่างไรก็ดี กรณีที่สถาบันการเงินได้มีการทำสัญญาเงินกู้กับลูกหนี้แล้วก่อนวันที่หนังสือฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ โดยสัญญาเงินกู้อยู่ระหว่างกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์หรือจดจำนอง สถาบันการเงินสามารถพิจารณาแก้ไข¹ หรือจัดทำสัญญาเงินกู้ดังกล่าวใหม่ได้ภายใต้ความเสี่ยงที่สถาบันการเงินยอมรับ เพื่อให้ลูกหนี้ได้รับสิทธิตามมาตรการผ่อนปรนในครั้งนี้</p>
2	<p>“ทั้งนี้ กรณีคำขอกู้ที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้รับภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินได้ทันทีถือว่าการอนุมัติสินเชื่อดังกล่าวยังได้รับสิทธิตามแนวทางการผ่อนปรนมาตรการ LTV” ตามที่ระบุในข้อ 2 ของหนังสือฉบับนี้หมายความว่าอย่างไร</p>	<p>กรณีที่สถาบันการเงินได้มีการพิจารณารับคำขอสินเชื่อของลูกหนี้ ที่เป็นการยื่นเข้ามาก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่สถาบันการเงินไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับคำขอดังกล่าวได้แล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาผ่อนปรนตามที่กำหนดในหนังสือฉบับนี้ ให้ถือว่าคำขอสินเชื่อดังกล่าวยังคงสามารถได้รับสิทธิตามมาตรการผ่อนปรนในครั้งนี้ ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้ลูกหนี้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้เพิ่มมากขึ้น รวมถึงเอื้อให้สถาบันการเงินมีระยะเวลาที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการพิจารณาสินเชื่ออีกด้วย</p>

¹ สถาบันการเงินจะต้องจัดเก็บข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่ามีการปรับแก้ไขสัญญาภายในระยะเวลาที่มาตรการนี้มีผลบังคับใช้ เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยสามารถตรวจสอบได้

	คำถาม	คำตอบ
3	กรณีลูกหนี้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก่อนหนังสือฉบับนี้มีผลบังคับใช้ และต่อมาลูกหนี้ต้องการกู้สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม ลูกหนี้จะสามารถเข้าร่วมมาตรการผ่อนปรนในครั้งนี้ได้หรือไม่	ลูกหนี้สามารถได้รับสิทธิตามมาตรการได้ หากมีการทำสัญญาสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว ตั้งแต่วันที่หนังสือฉบับนี้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ทั้งนี้ กรณีคำขอกู้ที่สถาบันการเงินได้รับภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินได้ทันทีถือว่า การอนุมัติสินเชื่อดังกล่าวยังได้รับสิทธิตามมาตรการผ่อนปรน
ข้อ	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	
4	ตามหนังสือข้อ 2.2 ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต (RW) ที่ให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และ สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ใช้เพดานผ่อนปรน LTV ratio ในการพิจารณาคุณสมบัติของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่ต้องยคุณภาพ ให้ได้รับน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35 หมายความว่าอย่างไร	ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ² ระบุว่ากรณีที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ในการพิจารณาคุณสมบัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ต้องยคุณภาพ ให้ได้รับ RW = 35% จะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ ประกาศ ธปท. กำหนด ³ โดยหนึ่งในคุณสมบัตินั้น คือ เงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ไม่เกินกว่าเพดาน LTV ที่กำหนดในประกาศฉบับดังกล่าว ในการผ่อนปรนมาตรการนี้ อาจมีผลให้สัญญาสินเชื่อนั้น ๆ ได้รับ LTV ratio ที่สูงกว่าเพดาน LTV ratio ตามที่ประกาศ ธปท. ข้างต้นกำหนด ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจน จึงระบุให้สถาบันการเงินใช้เพดานผ่อนปรน LTV ratio ตามหนังสือฉบับนี้ทดแทนเพดาน LTV ratio ตามประกาศ ธปท. สำหรับการพิจารณา

² ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ลงวันที่ 20 มกราคม 2563 หรือ ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ 30 มกราคม 2563 แล้วแต่กรณี

³ 1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อซื้ออยู่อาศัยเองเป็นหลัก 2) เป็นสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ รับจ้างนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับที่หนึ่ง 3) ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกันและ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาด นอกจากนี้ ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุน ต้องปฏิบัติตามแนวนโยบายว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภทในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยด้วย 4) มี LTV ratio ไม่เกินกว่าเพดาน LTV ที่ประกาศกำหนด (ขึ้นอยู่กับมูลค่าหลักประกัน ลำดับสัญญา และระยะเวลาการผ่อนชำระ โดยสำหรับมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาทตั้งแต่สัญญาที่ 2 เป็นต้นไป และมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปในทุกสัญญา จะมีเพดาน LTV อยู่ระหว่าง 70 – 90%)

	คำถาม	คำตอบ
		คุณสมบัติของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งไม่ด้อยคุณภาพให้ได้รับ RW = 35%
5	ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตที่นอกเหนือจากส่วนที่ระบุในข้อ 2.2 ตามหนังสือฉบับนี้ สถาบันการเงินต้องปฏิบัติอย่างไร	ให้สถาบันการเงินปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
6	กรณีการ refinance ที่ยอดคงค้างเดิมสูงกว่าเพดานผ่อนปรน LTV ratio ที่กำหนดตามหนังสือฉบับนี้ โดยมีสมมติฐานว่าเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 5.2.3 (1.1.1) – (1.1.3) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น จะคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตอย่างไร	ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กำหนดเพดานการให้สินเชื่อเพื่อ refinance ไว้ไม่เกินยอดคงค้างเดิมหรือเพดาน LTV ในประกาศดังกล่าวแล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ในการผ่อนปรนมาตรการในครั้งนี้ สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ refinance ซึ่งมีเงินให้สินเชื่อ ⁴ สูงกว่าเพดานผ่อนปรน LTV ที่ ธพท. กำหนดในสัญญาณั้น ๆ ให้ถือว่าสินเชื่อเพื่อ refinance ดังกล่าวได้รับ RW = 75% ทั้งจำนวน

⁴ เงินให้สินเชื่อ หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับ