



เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

สถาบันการเงินเฉพาะกิจทุกแห่ง

ที่ ธพท. ว. **2932** /2568 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธพท.) ขอนำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ 10/2568 เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว ลงวันที่ 24 เมษายน 2568 ซึ่งได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 142 ตอนพิเศษ 181 ง ลงวันที่ 30 เมษายน 2568 แล้ว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 เป็นต้นไป

การออกประกาศในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องผ่านการบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง เนื่องจากภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันที่ชะลอตัวต่อเนื่องและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจนจากกำลังซื้อที่ลดลงตลอดจนอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง โดยผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราวผ่านการกำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันเป็นร้อยละ 100 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาปีที่ 2 เป็นต้นไป และ (2) มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาปีที่ 1 เป็นต้นไป สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569

ทั้งนี้ ธปท. คาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดีตามหลักการการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม มีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อที่รอบคอบและรัดกุม ไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่ส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

เขมวันต์ ศรีสวัสดิ์

(นางสาวเขมวันต์ ศรีสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

ผู้ว่าการ แทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ 10/2568 เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว ลงวันที่ 24 เมษายน 2568

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 6129, 0 2283 6122

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ FSU@bot.or.th



เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับ
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ป้องกันการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio – LTV ratio) รวมถึงกำหนดอัตราส่วนเงินกองทุนตามระดับของ LTV ratio ซึ่งได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์มาเป็นระยะ ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของภาวะเศรษฐกิจการเงินและความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินในแต่ละช่วงเวลา

ในปัจจุบันภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวต่อเนื่องและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจนจากกำลังซื้อที่ลดลงตลอดจนอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ดังนั้น เพื่อช่วยปรับระดับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องผ่านการบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูงได้บ้าง ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงออกประกาศฉบับนี้เพื่อผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นการชั่วคราว (เกณฑ์ LTV) เนื่องจากเกณฑ์ LTV ของไทยผ่อนคลายมากอยู่แล้วเมื่อเทียบกับต่างประเทศและการบังคับใช้เกณฑ์ LTV ยังมีความสำคัญเพื่อดูแลมาตรฐานการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน ดูแลให้ผู้กู้ได้รับสินเชื่อสอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ และดูแลความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงิน โดยการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจยังคงมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อ รวมถึงยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี ตามหลักการการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม มีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อรวมทั้งการประเมินราคาหลักประกันที่รอบคอบและรัดกุม ไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่ส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 มาตรา 41 และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 120/1 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม

4. เนื้อหา

4.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สถาบันการเงินเฉพาะกิจ” หมายความว่า สถาบันการเงินเฉพาะกิจตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

4.2 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เฉพาะสัญญาที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจทำขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี เว้นแต่หลักเกณฑ์ที่กำหนดเป็นการเฉพาะดังต่อไปนี้

4.2.1 ให้ใช้ความต่อไปนี้แทนความในข้อ 5.2.2 (1) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และข้อ 5.2.2 (1) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

“(1) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

ลักษณะสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง ¹	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 100
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 2 ปี	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 100
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 100
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ 100

สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันตามข้อ 5.2.1 (2)”

4.2.2 ให้ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนใช้ความตามเอกสารแนบ 1 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

4.2.3 ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ความตามเอกสารแนบ 2 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

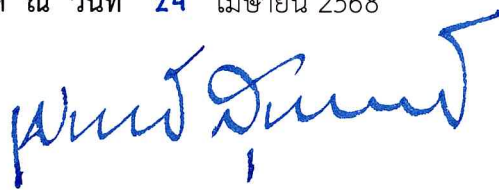
¹ ไม่รวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

4.3 สำหรับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นนอกเหนือจากสัญญาที่กำหนดตามข้อ 4.2 ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ยังคงต้องปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 เมษายน 2568



(นายเศรษฐพุฒิ สุทธิวาทนฤพุฒิ)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 6129, 0 2283 6122

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ FSU@bot.or.th

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
สำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนที่เลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)
ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) ทุกข้อ¹

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ²
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท			(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจ เอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 2 ปี	ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100		
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ 100		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100		
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	

¹ กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ต้องยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75 หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือร้อยละ 100 หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

² สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันนั้น ให้อ้างอิง RW ตามช่องนี้

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
สำหรับสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)
ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) ทุกข้อ³

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	Risk weight (RW)	
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ⁴
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท			(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจ เอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 2 ปี สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100 ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ไม่เกินร้อยละ 100	ร้อยละ 35	

³ กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.3) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75 หากมีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือร้อยละ 100 หากไม่มีคุณสมบัติเป็นลูกหนี้รายย่อย

⁴ สำหรับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งให้สินเชื่อได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าหลักประกันนั้น ให้อ้างอิง RW ตามช่องนี้

คำถาม-คำตอบแบบท้ายประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

	คำถาม	คำตอบ
ข้อ	ขอบเขตการบังคับใช้	
1	การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV เป็นการชั่วคราว มีผลบังคับใช้เมื่อไหร่ และกับสินเชื่อประเภทใดบ้าง (วันที่ 24 เมษายน 2568)	การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV มีผลบังคับใช้กับการให้สินเชื่อที่มี การทำสัญญาเงินกู้ในช่วงตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยการผ่อนคลายเกณฑ์นี้ใช้สำหรับ ผู้กู้ที่ทำสัญญากู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ทั้งมือ 1 และ มือ 2 รวมถึงสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น สินเชื่อ Top-up และสินเชื่อ Refinance ที่มีการทำสัญญา ภายในช่วงเวลาที่ผ่อนคลายเกณฑ์ LTV
2	กรณีลูกหนี้กู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 และต่อมาลูกหนี้ต้องการกู้ สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพิ่มเติม ลูกหนี้จะได้รับสิทธิการผ่อนคลาย เกณฑ์ LTV ในครั้งนี้ได้หรือไม่ (วันที่ 24 เมษายน 2568)	ลูกหนี้สามารถได้รับสิทธิการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ได้ หากมีการ ทำสัญญาสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569
3	กรณีลูกหนี้ที่มีการทำสัญญาเงินกู้กับสถาบัน การเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ก่อนวันที่ หนังสือฉบับนี้จะมีผลบังคับใช้ ลูกหนี้จะได้รับ สิทธิการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ในครั้งนี้ได้หรือไม่ (วันที่ 24 เมษายน 2568)	การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV มีผลบังคับใช้กับการให้สินเชื่อที่มี การทำสัญญาเงินกู้ในช่วงตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2569 โดยไม่มีผลย้อนหลังกับผู้กู้ที่ได้ทำ สัญญากู้ก่อนวันที่ 1 พฤษภาคม 2568
4	กรณีคำขอกู้ที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงิน เฉพาะกิจได้รับภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 แต่ไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินได้ทัน ให้ถือ ว่าการอนุมัติสินเชื่อดังกล่าวยังได้รับสิทธิตาม การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV หรือไม่ (วันที่ 24 เมษายน 2568)	กรณีที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้มีการ พิจารณารับคำขอสินเชื่อของลูกหนี้ที่ยื่นเข้ามาก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2569 แต่สถาบันการเงินและสถาบันการเงิน เฉพาะกิจไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับคำขอดังกล่าว ได้แล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ ให้ถือว่าคำขอสินเชื่อดังกล่าว ไม่สามารถได้รับสิทธิตามการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ในครั้งนี้

	คำถาม	คำตอบ
ข้อ	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	
5	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต (RW) ในช่วงที่มีการผ่อนคลายเพดาน LTV ratio ต้องคำนวณหรือไม่ และอย่างไร (วันที่ 24 เมษายน 2568)	- ให้ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนใช้ความตามเอกสารแนบ 1 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สนส. 1/2563) - ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ความตามเอกสารแนบ 2 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศ ธปท. ที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (สกส2. 1/2563)
6	กรณีการ refinance ที่ยอดคงค้างเดิมสูงกว่าเพดานผ่อนคลาย LTV ratio ที่กำหนดตามประกาศฉบับนี้ โดยมีสมมติฐานว่าเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อ 5.2.3 (1.1.1) – (1.1.3) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 1/2563 และ สกส2. 1/2563 จะคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต (RW) อย่างไร (วันที่ 24 เมษายน 2568)	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ refinance ซึ่งมีเงินให้สินเชื่อ ¹ สูงกว่าเพดานผ่อนปรน LTV ratio ที่ ธปท. กำหนดในสัญญานั้น ๆ ให้ถือว่าสินเชื่อเพื่อ refinance ดังกล่าวได้รับ RW = 75% ทั้งจำนวน

¹ เงินให้สินเชื่อ หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับ