



1 กรกฎาคม 2569

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง
สถาบันการเงินเฉพาะกิจทุกแห่ง

ที่ ธพท. ว. 3878/2569 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การผ่อนคลาย
หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

ธนาคารแห่งประเทศไทยขอส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ 30/2569 เรื่อง
การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อ
ที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2569
ซึ่งได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 143 ตอนพิเศษ 160 ง ลงวันที่
30 มิถุนายน 2569 แล้ว และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 เป็นต้นไป

การออกประกาศในครั้งนี้ เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง
ผ่านผู้ที่ยังมีกำลังซื้อและความสามารถที่จะกู้ยืมและจ่ายชำระหนี้ได้ แต่ชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย
ในช่วงที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเปราะบางและเศรษฐกิจมีความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์สูงขึ้น
ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน และราคาพลังงานที่ปรับสูงขึ้นยังกระทบ
โดยตรงต่อต้นทุนของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ธนาคารแห่งประเทศไทยจึง
ออกประกาศฉบับนี้ โดยเป็นการขยายระยะเวลาการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
เป็นการชั่วคราว ผ่านการกำหนดให้เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันเป็นร้อยละ 100
สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งกรณี (1) มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาที่ 2
เป็นต้นไป และ (2) มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาที่ 1 เป็นต้นไป สำหรับ
สัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงิน
เฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี ตามหลักการการให้สินเชื่อ
อย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม มีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อ รวมทั้งการประเมินราคาหลักประกัน
ที่รอบคอบและรัดกุม ไม่กระตุ้นให้เกิดการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่ส่งเสริมให้เกิด
การเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุชาติ เปี่ยมชล)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายตรวจสอบแบบจำลองและวิเคราะห์ความเสี่ยงสถาบันการเงิน

รักษาการแทน ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ 30/2569 เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแล
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
และสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2569

ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 6129, 0 2283 6122

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@bot.or.th, FSU@bot.or.th



ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ 30/2569

เรื่อง การผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับ
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราว

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (หลักเกณฑ์ LTV) เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ป้องกันการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio – LTV ratio) รวมถึงกำหนดอัตราส่วนเงินกองทุนตามระดับของ LTV ratio ซึ่งได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์มาอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทของภาวะเศรษฐกิจการเงินและความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินในแต่ละช่วงเวลา

อย่างไรก็ดี ด้วยภาวะตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและยังไม่มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจน อันเนื่องมาจากกำลังซื้อที่ลดลงและอุปทานคงค้างที่อยู่ในระดับสูง ในปี 2568 ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ออกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2569 แต่เนื่องจากปัจจุบันภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องและอุปทานคงค้างยังอยู่ในระดับสูง ขณะเดียวกันภาคอสังหาริมทรัพย์เผชิญความเสี่ยงทางภูมิรัฐศาสตร์จากสงครามตะวันออกกลางที่กระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ต้นทุนการก่อสร้าง รวมถึงความเชื่อมั่นของภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจ ซึ่งเป็นแรงกดดันเพิ่มเติม (shock) ให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวกลับมาได้ยากมากขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงออกประกาศฉบับนี้เพื่อผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจเป็นการชั่วคราวอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึง 30 มิถุนายน 2570 เพื่อช่วยประคับประคองภาคอสังหาริมทรัพย์ที่มีห่วงโซ่อุปทาน (supply chain) เชื่อมโยงกับภาคเศรษฐกิจต่าง ๆ และการจ้างงานเป็นจำนวนมาก ผ่านการบรรเทาปัญหาอุปทานคงค้าง โดยการผ่อนคลายหลักเกณฑ์ในครั้งนี้คาดว่าจะไม่ได้เพิ่มความเสี่ยงต่อเสถียรภาพระบบการเงินมากนัก เนื่องจากสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจมีความระมัดระวังในการให้สินเชื่อ อีกทั้งยังไม่พบสัญญาณการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดหวังเป็นอย่างยิ่งว่าสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะยังคงให้ความสำคัญกับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่ดี ตามหลักการการให้สินเชื่ออย่างรับผิดชอบและเป็นธรรม มีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อ รวมทั้งการประเมินราคาหลักประกันที่รอบคอบและรัดกุม 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 ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย และบรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม

4. เนื้อหา

4.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

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

4.2 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เฉพาะสัญญาที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจทำขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569

ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 ให้สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แล้วแต่กรณี เว้นแต่หลักเกณฑ์ที่กำหนดเป็นการเฉพาะดังต่อไปนี้

4.2.1 ให้ใช้ความต่อไปนี้แทนความในข้อ 5.2.2 (1) ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ 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)”

¹ ไม่รวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

4.2.2 ให้ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนใช้ความตามเอกสารแนบ 1 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

4.2.3 ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ความตามเอกสารแนบ 2 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

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

5. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 26 มิถุนายน 2569



(นายวิทย์ รัตนกร)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายเสถียรภาพระบบการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 6129, 0 2283 6122

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@bot.or.th, 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 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	

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 จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน 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	

³ กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อใดตาม 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 1 กรกฎาคม 2569)	การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ตามประกาศฉบับนี้มีผลบังคับใช้กับการให้สินเชื่อที่มีการทำสัญญาเงินกู้ในช่วงตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2569 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2570 โดยการผ่อนคลายเกณฑ์นี้ใช้สำหรับผู้ที่ทำสัญญากู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ทั้งมือ 1 และมือ 2 รวมถึงสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เช่น สินเชื่อ Top-up และสินเชื่อ Refinance ที่มีการทำสัญญาภายในช่วงเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ LTV
2	กรณีคำขอกู้ที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้รับภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 แต่ไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินได้ทัน ให้ถือว่าการอนุมัติสินเชื่อดังกล่าวยังได้รับสิทธิตามการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV หรือไม่ (วันที่ 1 กรกฎาคม 2569)	กรณีที่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้มีการพิจารณารับคำขอสินเชื่อของลูกค้าที่ยื่นเข้ามาก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2570 แต่สถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่สามารถทำสัญญากู้ยืมเงินสำหรับคำขอดังกล่าวได้แล้วเสร็จก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ ให้ถือว่าคำขอสินเชื่อดังกล่าวไม่สามารถได้รับสิทธิตามการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ในครั้งนี้
ข้อ	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	
3	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต (RW) ในช่วงที่มีการผ่อนคลายเพดาน LTV ratio ต้องคำนวณหรือไม่ และอย่างไร (วันที่ 1 กรกฎาคม 2569)	- ให้ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนใช้ความตามเอกสารแนบ 1 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สนส. 1/2563) - ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ความตามเอกสารแนบ 2 ของประกาศฉบับนี้แทนความในเอกสารแนบของประกาศ ธปท. ที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแล

	คำถาม	คำตอบ
		สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (สกส2. 1/2563)
4	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 1 กรกฎาคม 2569)	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ refinance ซึ่งมีเงินให้สินเชื่อ ¹ สูงกว่าเพดานผ่อนปรน LTV ratio ที่ ธปท. กำหนดในสัญญานั้น ๆ ให้ถือว่าสินเชื่อเพื่อ refinance ดังกล่าวได้รับ RW = 75% ทั้งจำนวน

¹ เงินให้สินเชื่อ หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับ