



ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

การรับฟังความคิดเห็น

(ร่าง) หลักเกณฑ์อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

สายนโยบายสถาบันการเงิน
ธนาคารแห่งประเทศไทย
18 พฤษภาคม 2565

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
ที่ สนส. /2565
เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ในการดำเนินธุรกิจสถาบันการเงินนั้น สถาบันการเงินอาจมีความจำเป็นต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามสัญญา ไม่ว่าจะเป็นการได้มาจากการรับชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินนั้นรับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และด้วยเหตุที่ทรัพย์ดังกล่าวมิใช่ธุรกิจหลักทางการเงินและมีสภาพคล่องต่ำ ประกอบกับเหตุผลที่ว่า การถือครองทรัพย์สินเหล่านั้นมิใช่ธุรกิจหลักของสถาบันการเงิน พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงินจึงกำหนดระยะเวลาถือครองทรัพย์สินที่ได้มาจากการชำระหนี้ โดยให้สถาบันการเงินจำหน่ายออกไปภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของสถาบันการเงิน เว้นแต่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดเป็นอย่างอื่นเนื่องจากมีเหตุอันจำเป็น

การปรับปรุงประกาศในครั้งนี เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน สอดคล้องตามเจตนารมณ์ในการกำกับดูแล รวมทั้งเพิ่มความยืดหยุ่นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ และรองรับผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 อันเป็นอุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย และมีแนวโน้มที่ต้องรับโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายเข้ามามากขึ้น

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 80 (2) (ก) และมาตรา 80 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทย ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับแนวทางการจำหน่ายและการกันเงินสำรองสำหรับการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินและบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ของสถาบันการเงินในกลุ่มธุรกิจทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้าง ตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

3. ประกาศที่ยกเลิก

3.1 ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 22/2552 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2552

3.2 ยกเลิกความในข้อ 5.4.1 (1.8) ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 12/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลความเสี่ยงของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2561

4. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน และบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลโครงสร้างและขอบเขตธุรกิจของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ยกเว้น บริษัทบริหารสินทรัพย์

5. เนื้อหา

5.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“อสังหาริมทรัพย์รอการขาย” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจ้างองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับพนักงานและลูกจ้าง

“บริษัทแม่” หมายความว่า บริษัทแม่ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

“บริษัทลูก” หมายความว่า บริษัทลูกตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

“บริษัทร่วม” หมายความว่า บริษัทร่วมตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน

“บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation” หมายความว่า บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลโครงสร้างและขอบเขตธุรกิจของกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ยกเว้น บริษัทบริหารสินทรัพย์

“เงินกองทุน” หมายความว่า เงินกองทุนกลุ่มระดับ Solo Consolidation ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลเงินกองทุนสำหรับกลุ่มธุรกิจทางการเงิน

“มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคา” หมายความว่า มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาตามที่กำหนดในแนวนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยการประเมินราคาหลักประกัน และอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือที่ซื้อจากการขายทอดตลาดของสถาบันการเงิน

5.2 หลักการ

สถาบันการเงินไม่พึงถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่เกินกว่าความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ เนื่องจากทรัพย์ดังกล่าวมิใช่สินทรัพย์ทางการเงิน มีสภาพคล่องต่ำ และมีใช้ธุรกิจหลักของสถาบันการเงิน สถาบันการเงินจึงควรมีกระบวนการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์รอการขายอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นออกได้อย่างรวดเร็วภายในระยะเวลาที่กำหนด และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

5.3 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

5.3.1 วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไป

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ การประกันการให้สินเชื่อ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจ้างโอนไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ให้สถาบันการเงินถือวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นวันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์

(2) อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นที่สำหรับดำเนินธุรกิจหรือสำหรับพนักงานหรือลูกจ้าง ให้สถาบันการเงินถือวันที่ย้าย ระบุ ยกเลิก เลิกใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นวันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นวันที่จำหน่ายไป

5.3.2 ระยะเวลาการถือครอง

(1) สถาบันการเงินควรมีระบบ กระบวนการ หรือวิธีการในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด โดยต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน

(2) หากสถาบันการเงินไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้ตามข้อ (1) ธนาคารแห่งประเทศไทยขยายระยะเวลาให้สถาบันการเงินถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปได้อีก 5 ปีนับแต่ระยะเวลาที่ครบกำหนด โดยให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกันเงินสำรองถือครองตามที่กำหนดในข้อ 5.3.3 เพิ่มเติม

(3) กรณีสถาบันการเงินไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ เช่น อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกบุกรุก รอนสิทธิ์ หรือมีปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ของลูกหนี้เกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนกับกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (กฟก.) โดยมีหลักฐานอย่างชัดเจนว่าอยู่ระหว่างการดำเนินงานของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและได้พยายาม

เร่งรัดการดำเนินการมากที่สุดแล้ว ให้สถาบันการเงินสามารถหยุดนับระยะเวลาถือครองในช่วงระยะเวลาที่ไม่สามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้อย่างสมบูรณ์ดังกล่าว และกลับมาับระยะเวลาถือครองต่อเมื่อสามารถใช้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้ตามปกติ

5.3.3 การกันเงินสำรองถือครอง

(1) ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10 ในอัตราร้อยละ 20 และ 50 ตามลำดับ ณ วันสิ้นงวดการบัญชี โดยมูลค่าที่ใช้ในการคำนวณให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายนั้น แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

(2) กรณีที่สถาบันการเงินมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองเกิน 5 ปี ตามที่กำหนดในข้อ 5.3.2 (1) ต่อเงินกองทุน (อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน) เกินร้อยละ 10 ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันสิ้นงวดการบัญชีเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชี แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าตามอัตราดังนี้

จำนวนปีที่มีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุน เกินร้อยละ 10 อย่างต่อเนื่อง	อัตรากันเงินสำรอง
1 ปี	ร้อยละ 0
2 ปี	ร้อยละ 20
3 ปี	ร้อยละ 40
4 ปี	ร้อยละ 55
5 ปี เป็นต้นไป	ร้อยละ 70

ทั้งนี้ การนับจำนวนปีเพื่อการกันเงินสำรองตามตารางข้างต้น ให้นำแบบต่อเนื่องไปจนถึงปีที่อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนลดลงมาต่ำกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 10 และจะเริ่มนับจำนวนปีจากจุดเริ่มต้นใหม่อีกครั้ง เมื่ออัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนสูงเกินกว่าร้อยละ 10

โดยอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนคำนวณจากข้อมูลการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายและเงินกองทุน ณ วันสิ้นปีก่อนหน้าปีปัจจุบัน ซึ่งมีแนวทางการคำนวณดังนี้

(2.1) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่นำมาคำนวณให้ใช้มูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์รอการขายนั้น แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

(2.2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่นำมาคำนวณให้รวมอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินแห่งนั้น ๆ บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation และบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทลูกหรือบริษัทร่วมของสถาบันการเงิน (ตัวอย่างการนำมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองเกินกำหนดมาคำนวณอัตราส่วนต่อเงินกองทุน ตามเอกสารแนบ 1)

ทั้งนี้ หากมีการรับซื้อหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์รอการขายระหว่างกันภายในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ให้สถาบันการเงินและบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation นับระยะเวลาถือครองต่อเนื่องกัน

(3) สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายรายการที่เข้าข่ายต้องกันเงินสำรองตามข้อ 5.3.3 (1) และ 5.3.3 (2) ทั้ง 2 กรณี ให้สถาบันการเงินกันเงินสำรองเฉพาะมูลค่าที่สูงกว่าระหว่างเงินสำรองตามข้อ 5.3.3 (1) หรือ ข้อ 5.3.3 (2)

(4) กรณีเงินสำรองที่ต้องกันในปีปัจจุบันน้อยกว่าเงินสำรองที่ได้กันไว้แล้วในปีก่อนหน้า สถาบันการเงินต้องไม่โอนเงินสำรองส่วนเกินดังกล่าวเป็นรายได้ โดยให้คงเงินสำรองดังกล่าวไว้ต่อไป ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถนำเงินสำรองส่วนเกินดังกล่าวไปใช้ในการกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ต้องกันเงินสำรองที่เพิ่มขึ้นได้

ตัวอย่างวิธีการคำนวณการกันเงินสำรองในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตามเอกสารแนบ 2

5.3.4 การผ่อนผันระยะเวลาถือครอง

หากสถาบันการเงินไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 5.3.2 ให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นการทั่วไปเฉพาะอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่มีอุปสรรคในการจำหน่ายที่เข้าเงื่อนไขตามที่กำหนดจนกว่าอุปสรรคในแต่ละกรณีจะหมดไป โดยให้สถาบันการเงินคงการกันเงินสำรองที่ได้กันไว้สำหรับทรัพย์สินรายการดังกล่าวตามข้อ 5.3.3 (1) หรือ ข้อ 5.3.3 (2) แล้วแต่กรณี และให้สถาบันการเงินเร่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ภายใน 5 ปี นับแต่วันที่อุปสรรคหมดไป โดยอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไขมีลักษณะดังต่อไปนี้

ประเภท	รายละเอียด
(1.1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่กำหนด	(1.1.1) พื้นที่เสี่ยงตามประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินที่มีความร้ายแรงในเขตพื้นที่ชายแดนภาคใต้ เช่น ปัตตานี ยะลา นราธิวาส และ

ประเภท	รายละเอียด
	<p>สงขลา ทั้งนี้ รวมถึงพื้นที่ซึ่งมีพรมแดนติดกับพื้นที่เสี่ยงดังกล่าว</p> <p>(1.1.2) <u>พื้นที่อุทยานแห่งชาติ เขตป่าสงวนเขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า</u></p>
(1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์	<p>(1.2.1) <u>ทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น</u> ซึ่งสถาบันการเงินไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่จนเป็นเหตุให้ไม่สามารถตัดสินใจบริหารจัดการเพื่อจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวภายใต้ดุลพินิจของสถาบันการเงิน</p> <p>(1.2.2) <u>ทรัพย์ที่ไม่มีนิติบุคคล</u> ซึ่งทำให้เกิดปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(1.2.3) <u>ทรัพย์ที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง</u> ซึ่งมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน</p> <p>(1.2.4) <u>ทรัพย์ติดภาระจำยอม</u></p>
(1.3) อสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ซึ่งเข้าลักษณะตามที่กำหนด โดยต้องเป็นทรัพย์ที่ไม่มีผู้สนใจซื้อ และสถาบันการเงินได้พยายามเสนอขายทรัพย์ในราคาที่สูงกว่าราคาทุนแล้ว	<p>(1.3.1) <u>ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม</u> ทรัพย์ตั้งอยู่ในถิ่นทุรกันดาร ทำเลที่ตั้งห่างไกล ไม่มีผู้อยู่อาศัย ชุมชนแออัด น้ำท่วมขังจนเป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์</p> <p>(1.3.2) <u>ลักษณะและขนาดรูปร่างของทรัพย์</u> ทรัพย์ที่มีลักษณะรูปร่างที่เป็นอุปสรรคในการใช้ประโยชน์ เช่น ที่ดินตาบอด ที่ดินเส้นกัวยเดี่ยว</p> <p>(1.3.3) <u>การคมนาคมเข้าถึงทรัพย์</u> ทรัพย์ที่มีข้อจำกัดของทางเข้า-ออก ทำให้เป็นอุปสรรคในการเข้าถึงทรัพย์ เช่น ทางเข้า-ออกเป็นถนนส่วนบุคคลที่ยังไม่จดทะเบียน โฉนดลูกรั้ง</p>
(1.4) อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดเพิ่มเติม	

(2) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 5.3.4 (1) และสถาบันการเงินมีเหตุผลความจำเป็นที่ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้สถาบันการเงินยื่นขอผ่อนผันมายังธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี พร้อมกับชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงแผนการดำเนินการเพื่อให้สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในคู่มือประชาชน

5.4 การตรวจสอบและการดำเนินการที่เกี่ยวข้องของธนาคารแห่งประเทศไทย

5.4.1 ให้สถาบันการเงินจัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับการได้มา การจำหน่าย และข้อมูลการกันเงินสำรองของอสังหาริมทรัพย์รอการขายข้างต้น เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทย ตรวจสอบได้เมื่อร้องขอ และในกรณีมีเหตุอันควร ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจสั่งระงับหรือยกเลิก การอนุญาตการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเมื่อใดก็ได้

5.4.2 เมื่อพ้นระยะเวลาผ่อนผันการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายข้างต้น หากสถาบันการเงินไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวได้ ธนาคารแห่งประเทศไทย จะดำเนินการเปรียบเทียบปรับหรือดำเนินการอื่นใดตามกฎหมายต่อไป

5.5 การรายงานข้อมูลต่อธนาคารแห่งประเทศไทย

ให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ในรูปแบบของ excel file ผ่านช่องทางการรับส่งข้อมูลของระบบ Data Management System (DMS) ภายใน 21 วันหลังจากสิ้นงวดที่กำหนดให้รายงาน สำหรับแบบรายงานอสังหาริมทรัพย์ภาพรวม ให้เริ่ม รายงานตั้งแต่งวดสิ้นปี 2565 เป็นต้นไป แบบรายงานอสังหาริมทรัพย์ที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข ให้เริ่มรายงานตั้งแต่งวดสิ้นเดือนมิถุนายน 2567 เป็นต้นไป และแบบรายงานอสังหาริมทรัพย์ที่มี อุปสรรคที่ทรัพย์ ให้เริ่มรายงานตั้งแต่งวดสิ้นปี 2567 เป็นต้นไป โดยสามารถอ้างอิงรายละเอียด เพิ่มเติมผ่านทาง website ของธนาคารแห่งประเทศไทย

ประเด็นสอบถามความคิดเห็น: (โปรดระบุในแบบฟอร์มความเห็นต่อร่างแบบรายงาน)

1. เนื้อหาในแบบรายงาน NPA
2. การจัดส่งแบบรายงานในรูปแบบ file excel ผ่านช่องทาง DMS
3. ความถี่ในการจัดส่งแบบรายงานและกำหนดการจัดส่งแบบรายงานงวดแรก
 - แบบรายงาน NPA ภาพรวม (รายครึ่งปี) -> เริ่มตั้งแต่งวดสิ้นปี 2565
 - แบบรายงาน NPA ที่มีอุปสรรคที่เข้าเงื่อนไข (รายครึ่งปี) -> เริ่มตั้งแต่งวดสิ้นเดือน มิ.ย. 2567
 - แบบรายงาน NPA ที่มีอุปสรรคที่ทรัพย์ (รายปี) -> เริ่มตั้งแต่งวดสิ้นปี 2567
4. กำหนดระยะเวลาการจัดส่งข้อมูลมายัง ธปท. -> ภายใน 21 วันนับจากวันสิ้นงวดที่ให้รายงาน

5.6 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation

ให้บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.3 ข้อ 5.4 และ ข้อ 5.7 โดยบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ไม่ต้องคำนวณอัตราส่วน อสังหาริมทรัพย์รอการขายต่อเงินกองทุนตามข้อ 5.3.3 (2) โดยหากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบริษัทแม่ มีอัตราส่วนดังกล่าวเกินกว่าที่กำหนด ให้บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation กันเงินสำรอง สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเกินระยะเวลา 5 ปีด้วย

ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถกันเงินสำรองแทนบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ได้

สำหรับบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation ให้ถือปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ

5.7 บทเฉพาะกาล

5.7.1 เนื่องด้วยผลกระทบทางเศรษฐกิจจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้สถาบันการเงินอาจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปได้ยากขึ้น และมีแนวโน้มต้องรับโอนอสังหาริมทรัพย์เข้ามามากขึ้นจากการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงผ่อนผันให้สถาบันการเงินไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2566 และไม่ต้องกันเงินสำรองตามข้อ 5.3.3 เพิ่มเติมในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

5.7.2 สำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เคยได้รับการผ่อนผันระยะเวลาการถือครองเป็นรายกรณีจากธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ให้ได้รับการผ่อนผันตามเงื่อนไขเดิมต่อไป และไม่ต้องนับระยะเวลาการถือครองตามข้อ 5.7.1 ทำให้สถาบันการเงินสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายดังกล่าวได้เพิ่มเติมอีก 2 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดการผ่อนผัน

ประเด็นสอบถามความคิดเห็น : (โปรดระบุในแบบฟอร์มความเห็นต่อร่างหลักเกณฑ์)

1. การยกเลิก การยกเว้นการนับระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายในปี 2552
2. ขอข้อมูลว่าสถาบันการเงินยังคงมีอสังหาริมทรัพย์รอการขายกลุ่มนี้อยู่หรือไม่ อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาในปี 2549 เฉพาะที่ได้มาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้สำหรับลูกหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต (non-performing) ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2548 และลูกหนี้ non-performing ที่กันเงินสำรองคร้อยละ 100 และตัดออกจากบัญชีไปแล้ว แต่ยังไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชี ซึ่งเดิมมีกำหนดระยะเวลาถือครอง 15 ปีนับจากวันที่ได้มา

โดยทั้ง 2 ข้อกำหนดอยู่ในประกาศ ธปท. ที่ สนส. 22/2552 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

6. กำหนดการรับฟังความคิดเห็น

ธนาคารแห่งประเทศไทยเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่อร่างหลักเกณฑ์
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย และแบบรายงานอสังหาริมทรัพย์รอการขาย ตั้งแต่วันที่ 18 พฤษภาคม 2565
จนถึงวันที่ 1 มิถุนายน 2565

ทั้งนี้ หากท่านมีความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติมโปรดส่งแบบแสดงความคิดเห็น
กลับมายังงานนโยบายด้านเครดิต 2 ผ่านทาง Email: CP2-RPD2@bot.or.th

ผู้ประสานงาน:

งานนโยบายด้านเครดิต 2

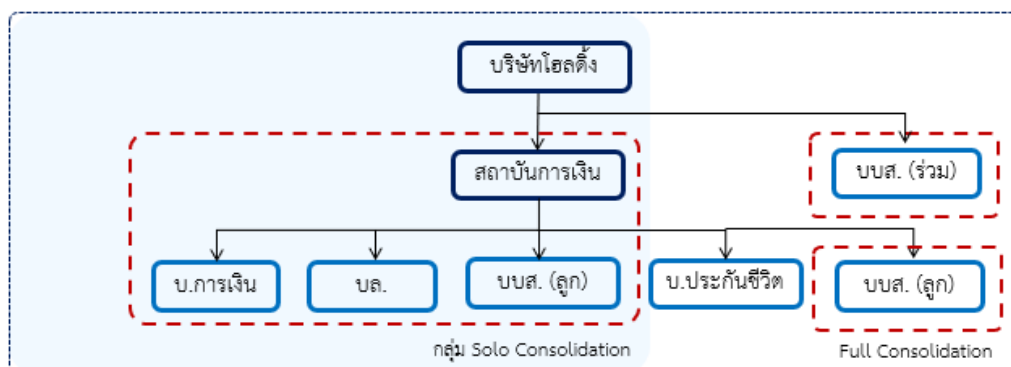
ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน 2

สายนโยบายสถาบันการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 6837, 0 2283 6542, 0 2356 7539, 0 2283 6392

ตัวอย่างการนำมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายมาคำนวณอัตราส่วนต่อเงินกองทุน

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่นำมาคำนวณอัตราส่วนต่อเงินกองทุน ให้รวมอสังหาริมทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงินแห่งนั้น ๆ บริษัทลูกในกลุ่ม Solo Consolidation รวมถึงบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่เป็นบริษัทลูกและบริษัทร่วมของสถาบันการเงิน



ตัวอย่างวิธีการคำนวณการกันเงินสำรองในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ตัวอย่างข้อมูล:

1. สถาบันการเงินมีอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามวันที่ได้มา โดยมีราคาตามบัญชี ดังนี้

NPA	วันที่ได้รับทรัพย์เข้ามา	ราคาตามบัญชี (ล้านบาท) ^{1/}
A	1 ม.ค. 58	100
B	1 ม.ค. 59	100
C	1 ม.ค. 60	100
D	1 ม.ค. 61	100
E	1 ม.ค. 62	100

^{1/}สมมติว่าไม่มีการด้อยค่าของสินทรัพย์

2. สถาบันการเงินมีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินระยะเวลาที่กำหนดต่อเงินกองทุน ดังนี้

ณ วันที่	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ปีที่มีอัตราส่วนฯ สูงกว่าที่กำหนด
31 ธ.ค. 66	11	เกินกว่า 10% เป็นปีที่ 1
31 ธ.ค. 67	10.5	เกินกว่า 10% เป็นปีที่ 2
31 ธ.ค. 68	12	เกินกว่า 10% เป็นปีที่ 3
31 ธ.ค. 69	8	ไม่เกิน 10%
31 ธ.ค. 70	13	เกินกว่า 10% เป็นปีที่ 1

การกันเงินสำรอง:

- ปี 2567 อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินระยะเวลาที่กำหนดต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2566 เกินกว่าร้อยละ 10 (เป็นปีที่ 1)
สถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองสะสมภายใน 31 ธ.ค. 2567 เท่ากับ ล้านบาท

NPA	สำรองถือนาน ^{2/}		สำรองเกินอัตราส่วน ^{3/}		การคำนวณ		
	อายุถือครองจริง (ปี)	คำนวณสำรองถือนาน (ล้านบาท)	อายุถือครองเพื่อการกันเงินสำรอง (ปี)	คำนวณสำรองเกินอัตราส่วนฯ (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง	เงินสำรองที่กันไว้แล้ว	เงินสำรองที่ต้องกันเพิ่ม
		(A)		(B)	(C)=Max [(A)or(B)]	(D)	(E)=(C)-(D)
A	8	-	1	$100 \times 0\% = 0$	0	0	0
B	7	-	1	$100 \times 0\% = 0$	0	0	0
C	6	-	1	$100 \times 0\% = 0$	0	0	0
รวม		0		0	0	0	0

^{2/}เงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองในปีที่ 9 และปีที่ 10

^{3/}เงินสำรองกรณีที่สถาบันการเงินมีอัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองเกิน 5 ปี ต่อเงินกองทุน เกินกว่าร้อยละ 10

ปี 2568 อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินระยะเวลาที่กำหนดต่อเงินกองทุน
ณ สิ้นปี 2567 เกินกว่าร้อยละ 10 (เป็นปีที่ 2)
สถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองสะสมภายใน 31 ธ.ค. 68 เท่ากับ 80 ล้านบาท
โดยในปี 2568 สถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองเพิ่มขึ้นเท่ากับ 80 ล้านบาท

NPA	สำรองถือนาน		สำรองเกินอัตราส่วนฯ		การคำนวณ		
	อายุถือครอง จริง (ปี)	คำนวณสำรอง ถือนาน (ล้านบาท)	อายุถือครองเพื่อการ กันเงินสำรอง (ปี)	คำนวณสำรองเกิน อัตราส่วนฯ (ล้านบาท)	จำนวนเงิน ที่ต้องกันสำรอง	เงินสำรองที่ กันไว้แล้ว	เงินสำรองที่ ต้องกันเพิ่ม
		(A)		(B)	(C)=Max [(A)or(B)]	(D)	(E)=(C)-(D)
A	9	$100 \times 20\% = 20$	2	$100 \times 20\% = 20$	20	0	20
B	8	-	2	$100 \times 20\% = 20$	20	0	20
C	7	-	2	$100 \times 20\% = 20$	20	0	20
D	6	-	2	$100 \times 20\% = 20$	20	0	20
รวม		20		80	80	0	80

ปี 2569 อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินระยะเวลาที่กำหนดต่อเงินกองทุน
ณ สิ้นปี 2568 เกินกว่าร้อยละ 10 (เป็นปีที่ 3)
สถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองสะสมภายใน 31 ธ.ค. 69 เท่ากับ 210 ล้านบาท
โดยในปี 2569 สถาบันการเงินต้องกันเงินสำรองเพิ่มขึ้นเท่ากับ 130 ล้านบาท

NPA	สำรองถือนาน		สำรองเกินอัตราส่วนฯ		การคำนวณ		
	อายุถือครอง จริง (ปี)	คำนวณสำรอง ถือนาน (ล้านบาท)	อายุถือครองเพื่อการ กันเงินสำรอง (ปี)	คำนวณสำรองเกิน อัตราส่วนฯ (ล้านบาท)	จำนวนเงิน ที่ต้องกันสำรอง	เงินสำรองที่ กันไว้แล้ว	เงินสำรอง ที่ต้องกันเพิ่ม
		(A)		(B)	(C)=Max [(A)or(B)]	(D)	(E)=(C)-(D)
A	10	$100 \times 50\% = 50$	3	$100 \times 40\% = 40$	50	20	30
B	9	$100 \times 20\% = 20$	3	$100 \times 40\% = 40$	40	20	20
C	8	-	3	$100 \times 40\% = 40$	40	20	20
D	7	-	3	$100 \times 40\% = 40$	40	20	20
E	6	-	3	$100 \times 40\% = 40$	40	0	40
รวม		70		200	210	80	130

ปี 2570 อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินระยะเวลาที่กำหนดต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2569 ไม่เกินร้อยละ 10 (ไม่ต้องกันเงินสำรองเกินอัตราส่วนฯ)

สถาบันการเงินกันเงินสำรองสะสมภายใน 31 ธ.ค. 71 เท่ากับ 70 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าเงินสำรองที่เคยกันไว้แล้วเมื่อปี 2569 เท่ากับ 160 ล้านบาท จึงสามารถโยกเงินสำรองดังกล่าวมาให้ทรัพย์สิน B ที่ต้องกันเงินสำรองเพิ่ม 10 ล้านบาท (ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถโยกเงินสำรองจากทรัพย์สินแปลงอื่นได้)

NPA	สำรองถือนาน		สำรองเกินอัตราส่วนฯ		การคำนวณ			
	อายุถือครองจริง (ปี)	คำนวณสำรองถือนาน (ล้านบาท)	อายุถือครองเพื่อการกันเงินสำรอง (ปี)	คำนวณสำรองเกินอัตราส่วนฯ (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง	เงินสำรองที่กันไว้แล้ว	เงินสำรองที่โยกมาได้	เงินสำรอง ณ สิ้นปี
		(A)		(B)	(C)=Max [(A)or(B)]	(D)	(E)	(D)+(E)
B	10	$100 \times 50\% = 50$	0	$100 \times 0\% = 0$	50	40	+10	50
C	9	$100 \times 20\% = 20$	0	$100 \times 0\% = 0$	20	40	0	40
D	8	0	0	$100 \times 0\% = 0$	0	40	0	40
E	7	0	0	$100 \times 0\% = 0$	0	40	-10	30
รวม		70		0	70	160	0	160

ปี 2571 อัตราส่วนอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองมาเกินระยะเวลาที่กำหนดต่อเงินกองทุน ณ สิ้นปี 2570 เกินกว่าร้อยละ 10 (เป็นปีที่ 1)

สถาบันการเงินกันเงินสำรองสะสมภายใน 31 ธ.ค. 71 เท่ากับ 70 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าเงินสำรองที่เคยกันไว้แล้วเมื่อปี 2570 เท่ากับ 110 ล้านบาท จึงสามารถโยกเงินสำรองดังกล่าวมาให้ทรัพย์สิน C ที่ต้องกันเงินสำรองเพิ่ม 10 ล้านบาท (ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถโยกเงินสำรองจากทรัพย์สินแปลงอื่นได้)

NPA	สำรองถือนาน		สำรองเกินอัตราส่วนฯ		การคำนวณ			
	อายุถือครองจริง (ปี)	คำนวณสำรองถือนาน (ล้านบาท)	อายุถือครองเพื่อการกันเงินสำรอง (ปี)	คำนวณสำรองเกินอัตราส่วนฯ (ล้านบาท)	จำนวนเงินที่ต้องกันสำรอง	เงินสำรองที่กันไว้แล้ว	เงินสำรองที่โยกมาได้	เงินสำรอง ณ สิ้นปี
		(A)		(B)	(C)=Max [(A)or(B)]	(D)	(E)	(D)+(E)
C	10	$100 \times 50\% = 50$	1	$100 \times 0\% = 0$	50	40	+10	50
D	9	$100 \times 20\% = 20$	1	$100 \times 0\% = 0$	20	40	0	40
E	8	0	1	$100 \times 0\% = 0$	0	30	-10	20
รวม		70		0	70	110	0	110