



ฉบับที่ 72/2561

เรื่อง การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

นายจาตุรงค์ จันทังษ์ ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายกำกับสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยว่า หลังจากที่มีการเปิดรับฟังความเห็นเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีผู้ให้ความเห็นจำนวนมากในหลากหลายมิติ ซึ่ง ธปท. ขอขอบคุณทุกความเห็น โดยคณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (กนส.) และคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ได้นำความเห็นที่ได้รับมาประกอบการพิจารณา ก่อนสรุปหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สำระสำคัญดังนี้

1. การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ 10% ขณะที่ถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ 20% สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ 30% ในทุกระดับราคา

เกณฑ์ดังกล่าวจะไม่กระทบประชาชนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และจะไม่บังคับใช้กับการกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง รวมทั้ง จะไม่กระทบการรีไฟแนนซ์สำหรับผู้ที่มีภาระผ่อนเพียงหนึ่งหลัง ทั้งนี้ การรีไฟแนนซ์ที่อยู่อาศัยในทุกกรณีให้ใช้ราคาประเมินใหม่เพื่อสะท้อนมูลค่าปัจจุบัน

2. การนับรวมสินเชื่อ Top-up ในวงเงินที่ขอกู้ จะนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้ โดยให้ยกเว้น (1) สินเชื่อที่ใช้ชำระเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้และประกันวินาศภัย ซึ่งช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และสถาบันการเงิน และ (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการรายย่อย

3. วันที่ใช้บังคับ จะเริ่มใช้บังคับกับสัญญาที่ซื้อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้นกรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยหรือผ่อนดาวน์อยู่ก่อนแล้ว

อนึ่ง การปรับปรุงเกณฑ์ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม (2) ยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และ (3) เป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญของวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก ทั้งนี้ ธปท. จะติดตามการปรับตัวของภาคส่วนที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด โดยเน้นการตรวจสอบให้สถาบันการเงินมีแนวนโยบายและพิจารณาสินเชื่อตามหลักเกณฑ์ฯ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

9 พฤศจิกายน 2561

ข้อมูลเพิ่มเติม: ทีมวิเคราะห์เสถียรภาพ ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 5960 / 0 2283 5855 / 0 2283 5875

E-mail: StabilityTeam@bot.or.th



เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

การวางดาวน์ขั้นต่ำ*
สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท



สัญญาที่อยู่อาศัยหลังแรก

0-10% (ไม่เปลี่ยนแปลง)



สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 2
(กรณีผ่อนสัญญาแรกยังไม่หมด)

10% หากผ่อนสัญญาแรกมาแล้ว 3 ปีขึ้นไป
20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 3 ปี



สัญญาที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไป
(กรณีผ่อนสัญญาอื่น ๆ ยังไม่หมด)

30%

*การวางดาวน์สำหรับที่อยู่อาศัย 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1-2 = 20% สัญญาที่ 3 ขึ้นไป = 30%

สินเชื่อ Top-up

วงเงินกู้จะนับรวมสินเชื่อ Top-up ที่ใช้หลักประกันเดียวกัน ยกเว้น สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA)* ประกันวินาศภัย และสินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs

การบังคับใช้

เริ่มใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป โดยยกเว้นกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ต.ค. 61

*สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA : Mortgage Reducing Term Assurance) คือ ประกันชีวิตที่คุ้มครองสินเชื่อของผู้กู้ แม้ว่าจะเกิดเหตุต่อชีวิตผู้กู้จนไม่สามารถผ่อนชำระสินเชื่อบ้านต่อได้ บริษัทประกันจะทำหน้าที่ผ่อนชำระหนี้แทนผู้กู้เอง





เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ จะส่งผลไปที่กลุ่มใดบ้าง?



1
✓
ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยตั้งแต่ 2 หลังขึ้นไป
(กรณีผ่อนหลังแรกยังไม่หมด)



2
✓
ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า
10 ล้านบาทขึ้นไป

✗ กลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบ

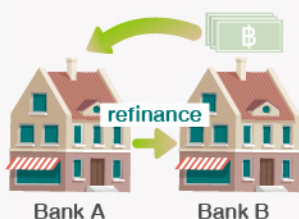


ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก
(ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท)



ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2
ซึ่งผ่อนหลังแรกเสร็จแล้ว

หลังที่ 1 หลังที่ 2 (= สัญญาที่ 1)



ผู้รีไฟแนนซ์บ้านหลังแรก
เพื่อให้ได้ดอกเบี้ยถูกลง
(สำหรับผู้ที่มีภาระผ่อน 1 หลัง)



ผู้กู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดิน
ของตนเองซึ่งปลอดภาระหนี้



ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยก่อน
วันที่ 1 เม.ย. 62



ผู้กู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย
หรือผ่อนค่าง่อน
15 ต.ค. 61



รู้หรือไม่ ถ้าจะกู้ซื้อบ้าน คอนโด แต่ละประเทศ ต้องวางดาวน์ทำอะไร?

	วางดาวน์	ลักษณะการบังคับใช้
 มาเลเซีย	0-30%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 สิงคโปร์	25-65%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 เกาหลีใต้	30-70%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน และโซนที่อยู่อาศัย
 ฮ่องกง	40-70%	ขึ้นอยู่กับ 1) ราคาบ้าน 2) กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อลงทุน 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้
 นิวซีแลนด์	20-35%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น กรณีกู้ซื้อเพื่อลงทุน
 ไทย	0-30%	สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท 1) สัญญากู้หลังที่ 1 0-10% 2) สัญญากู้หลังที่ 2 - ผ่อนสัญญาแรก \geq 3 ปี 10% - ผ่อนสัญญาแรก $<$ 3 ปี 20% 3) สัญญากู้หลังที่ 3 ขึ้นไป 30% (กรณีราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป สัญญาที่ 1-2 = 20% สัญญาที่ 3 ขึ้นไป = 30%)



เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่

ทำไมต้องมีการปรับปรุงเกณฑ์?



ดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อ
ที่อยู่อาศัย ให้สามารถซื้อได้
ในราคาที่เหมาะสม



ยกระดับมาตรฐานการพิจารณา
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของสถาบันการเงิน



เป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแล
ความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมามี
ปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์
เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญ
ของวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก

เกณฑ์นี้จะช่วยอะไร ช่วยใคร?

ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย
เพื่ออยู่จริง (real demand)



สามารถซื้อบ้านได้ในราคา
ที่เหมาะสม
กู้ในระดับที่ผ่อนชำระได้

ผู้กู้ซื้อเพื่อลงทุน



ไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินควร
และลดโอกาสที่จะถูกผลกระทบ
จากการปรับลดลงของราคา
อสังหาริมทรัพย์

ผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์



สามารถวางแผนลงทุนได้อย่าง
เหมาะสม และลดความเสี่ยง
จากโอกาสเกิดฟองสบู่

สถาบันการเงิน



คุณภาพสินเชื่อจะดีขึ้น ลดภาระกันสำรอง
ในอนาคต และมีความสามารถในการ
รองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอน
ของมูลค่าหลักประกัน

เศรษฐกิจไทย



จะมีเสถียรภาพ ซึ่งเอื้อต่อ
การเติบโตอย่างยั่งยืน