



งานแถลงข่าว

การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

สายนโยบายสถาบันการเงิน / สายกำกับสถาบันการเงิน

9 พฤศจิกายน 2561

Agenda

- วัตถุประสงค์และหลักการในการปรับปรุงหลักเกณฑ์ฯ
- ประเด็นความเห็นสำคัญที่ได้จากการรับฟังความคิดเห็น
- สรุปสาระสำคัญของมาตรการที่จะมีผลบังคับใช้
- ประเด็นชี้แจงเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกัน

วัตถุประสงค์และหลักการในการปรับปรุงหลักเกณฑ์ฯ

รพท. ได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ระดับ Loan-to-Value: LTV) และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (top-up) เป็นมาตรการ macroprudential โดยมีวัตถุประสงค์ ดังนี้



เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (credit underwriting) ของสถาบันการเงิน มุ่งสร้าง credit culture ที่ดี และดูแลความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือน



เพื่อลดต้นทุนค่าเช่า ช่วยต้นทุนค่าจริง เพื่อดูแลประชาชนที่ต้องการที่อยู่อาศัยให้ซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม (housing affordability)



เป็นมาตรการเชิงป้องกัน (preventive measure) ความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจทั่วโลก

ประเด็นความเห็นสำคัญที่ได้จากการรับฟังความคิดเห็น



ความเห็นจากสถาบันการเงิน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และประชาชนทั่วไป

1. Timing การบังคับใช้

- ขอเลื่อนระยะเวลาการบังคับใช้ เพื่อให้มีเวลาในการปรับตัวทั้งระบบงาน (สง.) และแผนธุรกิจ (ผู้ประกอบการ)
- ขอให้ดูแลกลุ่มคนที่ได้วางแผนซื้อที่อยู่อาศัย (ทำสัญญาจะซื้อจะขาย / ผ่อนดาวน์) แล้วไว้ก่อนหน้านี้

2. เกณฑ์ LTV

- ขอผ่อนปรนกรณีกู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่เป็นดีมานด์จริงตาม lifestyle ของสังคมเมืองที่เปลี่ยนไป
- ขอผ่อนปรนกรณีกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเอง / กู้ซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ / พื้นที่ต่างจังหวัด
กู้ refinance ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนผู้กู้ / กู้สินเชื่อสวัสดิการ / กู้ร่วม (ให้นับเฉพาะผู้กู้หลัก)
- สินเชื่อ top-up ที่จะนับรวมในวงเงินกู้ ขอให้ยกเว้น (1) สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย ซึ่งช่วยป้องกันความเสี่ยงของผู้กู้และ สง. และ (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อให้สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้

3. อื่นๆ

- ให้ใช้ราคาที่ยื่นโอนกรรมสิทธิ์ต่อกรมที่ดิน (อาทิต.ด.13) ในการพิจารณาสินเชื่อ เพราะน่าเชื่อถือและสะท้อนราคาซื้อขายจริง
- ควรมีมาตรการดูแลความสามารถในการชำระหนี้ เพื่อดูแลปัญหาหนี้ครัวเรือน

สรุปสาระสำคัญของมาตรการในส่วนที่มีการปรับหลังจากรับฟังความคิดเห็น



เลื่อน timing ในการบังคับใช้ เพื่อให้มีเวลาในการปรับตัว

- บังคับใช้กับสัญญาสินเชื่อปล่อยใหม่และ refinance ที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป ยกเว้น กรณีที่ผู้กู้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อน 15 ต.ค. 61



ปรับ LTV limit เพื่อดูแล lifestyle ของสังคมเมืองที่เปลี่ยนไป

- กลุ่มราคาต่ำกว่า 10 ลบ. ให้วงเงินดาวน์ขั้นต่ำ
 - ไม่กระทบกลุ่มที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1
 - ร้อยละ 10 สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก ≥ 3 ปี
 - ร้อยละ 20 สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก < 3 ปี
 - ร้อยละ 30 สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป
- กลุ่มราคาตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป ให้วงเงินดาวน์ขั้นต่ำ
 - ร้อยละ 20 สำหรับสัญญาที่ 1 และ 2
 - ร้อยละ 30 สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป



ไม่นับรวมสินเชื่อ top-up บางประเภท เพื่อประโยชน์ต่อผู้กู้และ สง.

- (1) สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA) และประกันวินาศภัย เพื่อช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และ สง.
- (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนให้ SMEs เข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม

สรุปมาตรการที่จะมีผลบังคับใช้

เกณฑ์ LTV ใหม่ (L นับรวมสินเชื่อ top-up)



วงเงินสินเชื่อ

มูลค่าหลักประกัน

สินเชื่อบ้าน และสินเชื่อ top-up

ใช้ราคาซื้อขายจริง



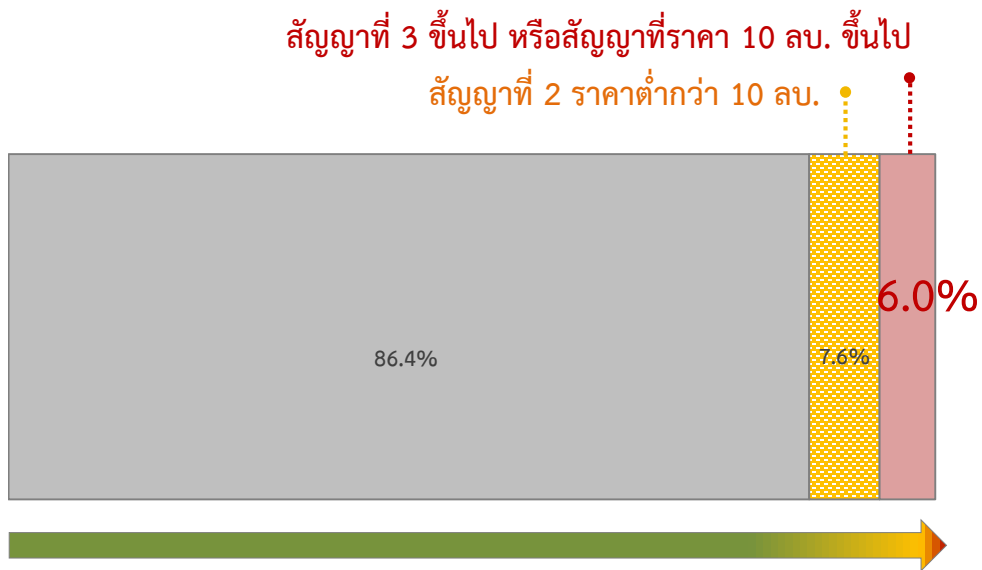
ราคา	สัญญา*	หลักประกัน	LTV ratio	เกณฑ์
ต่ำกว่า 10 ลบ.	สัญญาที่ 1	แนวราบ	95%**	RW ●
		แนวสูง	90%**	RW ●
	สัญญาที่ 2	แนวราบและแนวสูง กรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	90%	Limit ●
		แนวราบและแนวสูง กรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่ถึง 3 ปี	80%	Limit ●
ตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป	สัญญาที่ 1 และ 2	แนวราบและแนวสูง	80%	Limit ●
ทุกระดับราคา	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	แนวราบและแนวสูง	70%	Limit ●

หมายเหตุ: * ตัวอย่างการนับสัญญา: สัญญาที่ 2 หมายถึง ผู้ยื่นกู้ยังผ่อนที่อยู่อาศัยหลังแรกอยู่ และจะมีภาระผ่อน 2 หลังพร้อมกัน

** วงเงินสินเชื่อรวมต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน

คาดการณ์ผลจากมาตรการฯ และประโยชน์ที่จะได้รับ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ระบบ ธพ. ทั้งปี 100,000 บัญชี*



✓ ไม่กระทบผู้กู้ที่อยู่อาศัย สัญญาแรก ราคาต่ำกว่า 10 ลบ.

ผู้กู้ที่อยู่อาศัยที่ต้องเตรียมเงินดาวน์



เตรียมออกก่อนกู้ สามารถผ่อนชำระและเป็นเจ้าของบ้านได้จริง และสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสม



ปรับสัดส่วนที่สอดคล้องกับความต้องการที่อยู่อาศัยจริง ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทานคงค้างในอนาคต



มีความเสี่ยงลดลง คุณภาพลูกหนี้ดีขึ้น และโอกาสความเสียหายจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกันลดลง



ขยายตัวอย่างมีเสถียรภาพ และมีการจัดสรรทรัพยากรการลงทุนที่ดีและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

รู้หรือไม่ ถ้าจะกู้ซื้อบ้าน คอนโด แต่ละประเทศ ต้องวางดาวน์เท่าไหร่?

	วางดาวน์	ลักษณะการบังคับใช้
 มาเลเซีย	0-30%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 สิงคโปร์	25-65%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน
 เกาหลีใต้	30-70%	วางดาวน์เพิ่มขึ้น ตามจำนวนหลังที่ผ่อน และโซนที่อยู่อาศัย
 ฮองกง	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%
		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%)

ประเด็นชี้แจงเพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกัน

ไม่มีผลย้อนหลัง

- ✓ **ไม่กระทบ** ผู้กู้ที่ทำสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ก่อนวันที่ 1 เม.ย. 62
- ✓ **ไม่กระทบ** ผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยไว้ก่อนหน้า โดยมีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 61


Timing
การบังคับใช้

การดูแล
ดีมาตรฐานจริง

- ✓ **ไม่กระทบ** ผู้กู้ที่อยู่อาศัยสัญญาแรก ราคาต่ำกว่า 10 ลบ.
- ✓ **ไม่กระทบ** ผู้กู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินตนเอง ที่ปลอดภาระหนี้

- ✓ **ไม่กระทบ** ผู้กู้สินเชื่อ top-up
 - เพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA) และ ประกันวินาศภัย
 - สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs

สินเชื่อ
Top-up

สินเชื่อ 
Refinance

- ✓ **ไม่กระทบ** ผู้กู้ที่จะ refinance ที่มีสัญญาผ่อนที่อยู่อาศัยเพียง 1 หลัง
- ✓ **ให้ใช้ราคาประเมินเมื่อมีการ refinance** ซึ่งผู้กู้จะได้ประโยชน์จากราคาที่เป็นปัจจุบัน

Q&A