



เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินทุกแห่ง

ที่ ฝนส.(01)ว. 197 /2561 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ออกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การ
กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งได้ลงประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 135 ตอนพิเศษ 314 ง ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2561
แล้ว โดยรายละเอียดของประกาศดังกล่าวได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของธนาคารแห่งประเทศไทย
(<https://www.bot.or.th>)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวปรียานุช จิ่งประเสริฐ)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน
ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแล
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน

โทรศัพท์ 0 2283 5312, 0 2283 5877

โทรสาร 0 2283 5938

ฝนสว00-คส20001-2561 1214

คส200	วันที่ 14 ธ.ค. 2561
-------	---------------------



เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินไม่ควรจะปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด เกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio – LTV ratio) ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษหากมีการทำธุรกรรมเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนด โดยจะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สถาบันการเงินต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงของการทำธุรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจการเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินตระหนักถึงความเป็นไปได้และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ

ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้สถาบันการเงินติดตามดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของประกาศฉบับนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งและดูแลเสถียรภาพระบบการเงินอย่างยั่งยืน

2. อำนาจตามกฎหมาย

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

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน ทุกแห่ง

ฝนสป00-คส20001-2561 1109

คส200 วันที่ 9 พ.ย. 2561

4. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

1. ข้อ 4.2.1 (1) ของแนวนโยบายการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ลงวันที่ 4 มีนาคม 2552

2. ข้อ 1.8.1 – ข้อ 1.8.4 ในเอกสารแนบ 1 และข้อ 11.1.8.1 – ข้อ 11.1.8.4 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 15/2555 เรื่องหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2555

5. เนื้อหา

5.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่อุณหภูมิที่เป็นบุคคลธรรมดา หรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จำนองเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะมิวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่อุณหภูมิ เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

5.2 หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้อุณหภูมิมีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน ดังต่อไปนี้

5.2.1 การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ให้สถาบันการเงินคำนวณโดยใช้เงินให้สินเชื่อ (L) หารด้วยมูลค่าหลักประกัน (V) ดังนี้

(1) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term

Assurance (MRTA)¹ และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

(2) มูลค่าหลักประกัน (Value: V) ให้ใช้ราคาซื้อขายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าตกแต่งหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว

ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

5.2.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 90
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ 100

ให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

¹ ประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) หมายความว่า กรมธรรม์ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัยในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพวารสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระหนี้สินคงเหลือของผู้เอาประกันภัยเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยที่ลดลงตามงวดการผ่อนชำระ ซึ่งจะสอดคล้องกับจำนวนหนี้ที่เหลืออยู่

5.2.3 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(1) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ²

(1.1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์

ข้อ (1.1.1) – (1.1.5) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35

(1.1.1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(1.1.2) เป็นสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

(1.1.3) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองตาม (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ

(1.1.4) ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน และแนวนโยบายว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย

(1.1.5) มีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เกินอัตราตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	
- ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น ห้องชุด หรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ 90
- ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ 95
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 90
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70

² ให้อ้างอิงคำจำกัดความของ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ร้อยละ 95
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 80

(1.2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1.1.1) – (1.1.4) แต่มี LTV ratio เกินกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามที่ระบุในข้อ (1.1.5) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตาม (1.1.1) – (1.1.4) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงดังนี้

(1.3.1) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)³ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3.2) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)³ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 100

(2) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้อยู่คุณภาพ² ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)⁴

ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ได้อยู่คุณภาพ² ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)⁵

³ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7.1 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

⁴ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 1.7. หรือข้อ 1.6. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7 หรือข้อ 11.1.6 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

⁵ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 11. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.2. ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตดังนี้

ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB)

ทั้งนี้ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมี LTV ratio ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (1.1.5) ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนใช้น้ำหนักความเสี่ยงขั้นต่ำร้อยละ 75 ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กรณีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้คำนวณสินทรัพย์ที่ต้องนำมาดำรงเงินกองทุนดังนี้

ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์คำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ต้องนำมาดำรงเงินกองทุนตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านเงินกองทุนและการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

5.2.4 การรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เพื่อประโยชน์ในการติดตามคุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และนำมาประกอบการพิจารณาโยกย้ายกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

6. บทเฉพาะกาล

สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 สถาบันการเงินไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ 5.2.1 และข้อ 5.2.2 และสำหรับธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนที่เลือกใช้วิธี Internal Ratings-Based Approach (วิธี IRB) ไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ 5.2.3 ด้วย นอกจากนี้ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินให้สินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย⁶ (Loan: L) ทหารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) ทั้งนี้ เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน และในการกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ให้มี LTV ratio ไม่เกินตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้แทนข้อ 5.2.3 (1.1.5)

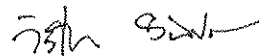
⁶ ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอสูงชุด หรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ 90
ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ 95
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 80

7. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ พฤศจิกายน 2561



(นายวิรัตน์ สันติประภาพร)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายนโยบายการกำกับสถาบันการเงิน
โทรศัพท์ 0 2283 5806, 0 2283 5877
โทรสาร 0 2283 5938

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

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้อยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.4) ทุกข้อ

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio	LTV ratio สำหรับคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง	Risk weight (RW)		
			สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย	
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท					
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ที่อยู่อาศัยแนวสูง ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35	(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ¹ ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)	
		ที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่เกินร้อยละ 95			
กรณี LTV ratio เกินที่กำหนดข้างต้น	ร้อยละ 75				
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ไม่เกินร้อยละ 90	ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35		
	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80			
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70			
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป					
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80	ร้อยละ 35		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70			
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้					
มูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท มูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ไม่เกินร้อยละ 100	ไม่เกินร้อยละ 95	ร้อยละ 35		
		ไม่เกินร้อยละ 80			
		กรณี LTV ratio เกินที่กำหนดข้างต้น	ร้อยละ 75		

¹ ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ของเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7.1 ของเอกสารแนบ 10

คำถาม-คำตอบแบบท้ายประกาศ รพท. ที่ สนส. 24/2561

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ฉบับเผยแพร่วันที่ 15 สิงหาคม 2562

	คำถาม	คำตอบ
ข้อ	ขอบเขตการบังคับใช้	
1	ในกรณีที่ลูกหนี้มาขอสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (top-up) กับสถาบันการเงินเพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ โดยมีที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระแล้วเป็นหลักประกันนั้น จะถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	เจตนารมณ์ของการออกประกาศฉบับนี้ เพื่อเป็นการกำหนดมาตรการในลักษณะเชิงป้องกัน (Preventive) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างวินัยทางการเงิน ยกระดับมาตรฐานในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือนและไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี หลักเกณฑ์จึงใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เพิ่มเติมจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน ดังนั้น สินเชื่ออื่นที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปราศจากภาระแล้วเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
2	ในกรณีที่ลูกหนี้มาขอสินเชื่อ Home for cash โดยมีการผ่อนชำระกับสถาบันการเงินมาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว และมีการขอสินเชื่อ top-up เพิ่มเติมในภายหลัง จากกรณีดังกล่าวถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	กรณีที่สินเชื่อ Home for cash ซึ่งโดยทั่วไปมิใช่สินเชื่อเพื่อการจัดซื้อหรือจัดหาที่อยู่อาศัย แต่เป็นสินเชื่อส่วนบุคคลที่มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภาระเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฯ ตามที่ได้ชี้แจงไว้ในคำถาม-คำตอบข้อ 1 อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระและมีการขอสินเชื่อ top-up ในภายหลัง กรณีดังกล่าวต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ด้วย
3	ในกรณีที่ลูกหนี้มีสินเชื่อกับสถาบันการเงินอยู่ ซึ่งเป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและได้มีการผ่อนชำระกับสถาบันการเงินมาระยะหนึ่งแล้ว โดยในเวลาต่อมาลูกหนี้มาขอสินเชื่อ Top-up เพิ่มเติม จากกรณีดังกล่าวถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	กรณีดังกล่าวต้องถือปฏิบัติตามประกาศ เนื่องจากหลักประกันยังไม่ปลอดจากภาระหนี้ โดยเพดาน LTV สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ top-up ณ วันที่ขอสินเชื่อ top-up เพิ่มเติม จะต้องไม่เกินเพดาน LTV ณ วันที่มีการขอสินเชื่อในวันแรก

	คำถาม	คำตอบ
4	สินเชื่อสวัสดิการพนักงานของธนาคารตนเองเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ มีหลักในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตอย่างไร	สินเชื่อสวัสดิการพนักงานของธนาคารตนเอง ไม่เข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ โดยได้รับการยกเว้นการนับสัญญาและเพดาน LTV อย่างไรก็ดี ยังคงต้องคำนวณเงินกองทุนเพื่อรองรับความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อดังกล่าว โดยกำหนด RW 35% ทั้งจำนวน
ข้อ	การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)	
5	การประกันชีวิตและวินาศภัยทั่วไป นอกเหนือจากประกันชีวิตแบบ MRTA นั้น ได้รับการยกเว้นในการคำนวณเงินให้สินเชื่อ (Loan: L) สำหรับการคำนวณ LTV ratio หรือไม่	โดยเจตนารมณ์ที่ต้องการสร้างวินัยทางการเงิน จึงกำหนดให้ผู้ที่จะลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยควรมีเงินออมจำนวนหนึ่ง โดยกำหนดเพดาน LTV ซึ่งในส่วนของ L ก็ควรจะรวม Loan ทุกประเภทที่ให้นับหลักประกันที่อยู่อาศัยนี้ อย่างไรก็ดี ด้วยเห็นว่าการประกันวินาศภัยและการประกันชีวิตแบบ MRTA หรือ MLTA นั้นมีส่วนช่วยลดความเสี่ยง เป็นการสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ดี จึงยกเว้นไม่นับรวมเฉพาะสินเชื่อส่วนที่ให้สำหรับ MRTA หรือ MLTA และประกันวินาศภัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น ในการคำนวณ LTV โดยสำหรับสินเชื่อเพื่อการประกันภัยหรือประกันชีวิตประเภทอื่นนั้น ถือเป็นสินเชื่อ top up loan ซึ่งต้องรวมคำนวณในส่วนของ L ในการคำนวณอัตราส่วน LTV
6	หากลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินอยู่แล้ว และมีการขอสินเชื่อ top-up เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในภายหลัง โดยอ้างอิงหลักประกันเดียวกัน ในกรณีนี้ สถาบันการเงินไม่ต้องนำสินเชื่อ top-up มารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณ L ใช่หรือไม่	หากลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินอยู่แล้ว และมาขอสินเชื่อ top-up เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในภายหลัง โดยอ้างอิงหลักประกันเดียวกัน สถาบันการเงินไม่ต้องนำสินเชื่อ top-up ดังกล่าวมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณ L เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินสามารถแยกสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจได้อย่างชัดเจนออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป อย่างไรก็ดี การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อ top-up ดังกล่าวให้คำนวณในลักษณะเดียวกันกับลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้เอกชน
7	ตามประกาศ ข้อ 5.2.1 (1) ในการคำนวณ LTV Ratio กำหนดว่า เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ย	การคำนวณ LTV ตามข้อ 5.2.1 (1) นั้นใช้เป็นข้อมูลในการกำกับดูแล LTV Limit ตามข้อ 5.2.2 และใช้ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตตามข้อ 5.2.3 ด้วย ซึ่ง ณ วันทำสัญญา

	คำถาม	คำตอบ
	<p>ค้ำรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น เหตุใดจึงต้องรวมดอกเบี้ยค้ำรับในการคำนวณ L เนื่องจากในวันแรกของการพิจารณาสินเชื่อ นั้น จะไม่มีดอกเบี้ยค้ำรับ</p>	<p>สินเชื่อครั้งแรกจะยังไม่มีดอกเบี้ยค้ำรับที่ต้องนำมาใช้คำนวณ เพดาน LTV อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณสินเชื่อที่เสี่ยงด้านเครดิตที่ต้องมีการคำนวณอย่างต่อเนื่องนั้น การคำนวณ LTV จะต้องรวมดอกเบี้ยค้ำรับ (ถ้ามี) ณ วันที่คำนวณสินเชื่อที่เสี่ยงด้านเครดิตด้วย</p>
8	<p>ตามประกาศ ข้อ 5.2.1 (1) ซึ่งกำหนดให้รวมสินเชื่อ top-up ในการคำนวณ L แต่ไม่รวมสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจนั้น หลักเกณฑ์ดังกล่าวสามารถใช้ได้กับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาแรกใช้หรือไม่</p>	<p>สินเชื่อที่ใช้ในการประกอบธุรกิจซึ่งมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของสถาบันการเงิน ไม่ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณ L</p>
9	<p>ตามประกาศ ข้อ 5.2.3 กำหนดให้ใช้ LTV Ratio ในการคำนวณสินเชื่อที่เสี่ยงด้านเครดิตนั้น สถาบันการเงินจะต้องใช้ LTV ratio ณ วันใดระหว่างวันปล่อยสินเชื่อหรือวันที่คำนวณสินเชื่อที่เสี่ยงด้านเครดิต และต้องคำนวณมูลค่าของ L และ V อย่างไร</p>	<p>LTV ratio ตามข้อ 5.2.3 กำหนด ณ วันที่คำนวณสินเชื่อที่เสี่ยงด้านเครดิต โดยให้ใช้ L และ V ตามที่กำหนดในข้อ 5.2.1 (1) และ 5.2.1 (2) ซึ่งค่า L ที่ใช้ ณ วันคำนวณสินเชื่อที่เสี่ยงด้านเครดิตจะเปลี่ยนแปลงไป เช่น เมื่อมีการผ่อนชำระ มีการขอสินเชื่อ top-up หรือมีดอกเบี้ยค้ำรับ ในขณะที่ V จะคงที่ เว้นแต่มีการ refinance หรือมีการขอสินเชื่อ top-up ในภายหลัง ให้ใช้ราคาประเมินใหม่</p>
10	<p>ในกรณีที่มีการซื้อใบจองเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าใบจองที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการในครั้งแรก จำนวนเงินที่สูงกว่านั้นสามารถนับรวมเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณ V ได้หรือไม่</p>	<p>ไม่ให้นับรวมจำนวนเงินที่ผู้ซื้อซื้อใบจองต่อจากบุคคลแรก โดยให้ใช้ราคาซื้อขายจริง โดยหมายถึง ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น ราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด. 13 ในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ อ.ช. 23 ในกรณีการซื้อขายห้องชุด)</p>
11	<p>ในกรณีที่ลูกค้ามีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินอยู่แล้ว และมีการขอสินเชื่อ top-up ในภายหลัง สถาบันการเงินสามารถใช้ราคาซื้อขายจริงในการคำนวณ V ได้หรือไม่</p>	<p>ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่อ top-up ในภายหลัง ให้ใช้ราคาประเมินแทนเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ อย่างไรก็ตาม หากธนาคารพาณิชย์ใดมีนโยบายที่รัดกุมกว่าที่หลักเกณฑ์กำหนด เช่น ให้เลือกใช้ราคาต่ำกว่าระหว่างราคาประเมินและราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง ก็สามารถทำได้</p>

	คำถาม	คำตอบ
12	ตามประกาศข้อ 5.2.1 (2) การคำนวณค่า V ไม่รวมถึง “ค่าตกแต่งหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว” นั้น ค่าตกแต่งดังกล่าว หมายถึงค่าใช้จ่ายใด	โดยทั่วไป V จะหมายถึง มูลค่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่รวมค่าตกแต่ง เนื่องจากเสื่อมได้ง่าย ไม่คงทนถาวร อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ลูกค้าซื้อบ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริงเป็นมูลค่ารวมของที่อยู่อาศัย เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งครบไว้แล้ว หรือมีการทำสัญญาจ้างทำเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ตกแต่งควบกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ผู้เป็นเจ้าของโครงการในการคำนวณ V ให้ใช้ราคาซื้อขายดังกล่าวได้เลย โดยไม่จำเป็นต้องหักมูลค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งออก อย่างไรก็ตาม หากเป็นการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือ Build-in เพิ่มเติมในภายหลัง ไม่สามารถนำมูลค่าการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือ Build-in เพิ่มเติมดังกล่าวมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณ V
13	กรณีบ้านมือสอง การคำนวณค่า V ให้อ้างอิงราคาใดระหว่างราคาซื้อขายจริง หรือราคาประเมินของหลักประกัน	ในกรณีที่มีการกู้ซื้อบ้านทั้งมือแรกและมือสอง ให้ใช้ราคาซื้อขายจริง ยกเว้นกรณี Refinance หรือให้สินเชื่อ top-up ในภายหลังให้ใช้ราคาประเมิน อย่างไรก็ตาม หากธนาคารพาณิชย์ใดมีนโยบายที่รัดกุมกว่าที่หลักเกณฑ์กำหนด เช่น ให้เลือกใช้ราคาที่ยต่ำกว่าระหว่างราคาประเมินและราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง ก็สามารถกระทำได้
ข้อ	การนับสัญญา	
14	ตามที่ประกาศฯ มีผลบังคับใช้กับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 61 ซึ่งตามระเบียบปฏิบัติงานของธนาคารระยะเวลาในการทำสัญญาภายหลังจากการอนุมัติสินเชื่อกำหนดไว้ 3 เดือน โดยในกรณีนี้ ธนาคารสามารถใช้จำนวนสัญญาตามข้อมูล NCB ณ วันที่อนุมัติสินเชื่อโดยไม่ต้องพิจารณาจำนวนสัญญาจาก NCB อีกครั้งหนึ่ง ณ วันที่ทำสัญญาได้หรือไม่ เพื่อไม่ให้มีผลกระทบกับลูกค้า	ให้สถาบันการเงินตรวจสอบจำนวนสัญญาจาก NCB ณ วันพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ โดยในช่วงระหว่างที่รอทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งมีอายุ 3 เดือน ให้สถาบันการเงินสอบถามลูกค้าเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด อย่างไรก็ตาม หากสถาบันการเงินแสดงให้เห็นว่าได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่แล้ว ก็ให้นำจำนวนสัญญาตามข้อมูลที่สถาบันการเงินทราบ ทั้งนี้ สถาบันการเงินสามารถตรวจสอบจำนวนสัญญาอีกครั้งหนึ่งเพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้รับข้อมูลที่นำเชื่อถือจากลูกค้า

	คำถาม	คำตอบ
15	<p>ในกรณีวันที่ลูกค้ามายื่นขอสินเชื่อ และเมื่อตรวจสอบข้อมูลเครดิตพบว่า ลูกค้ามีการผ่อนชำระอยู่ แต่ลูกค้าแจ้งว่าหนี้ดังกล่าวปิดแล้ว เพื่อไม่ให้มีประเด็นเรื่องสัญญา สถาบันการเงินสามารถใช้เอกสารอื่น ๆ เช่น ใบปิดชำระหนี้ที่เป็นยอด ศูนย์บาท หรือ สำเนาโฉนดที่ปลอดภาระ ประกอบกับข้อมูลเครดิตได้หรือไม่</p>	<p>ในการพิจารณาจำนวนสัญญา หากมีหลักฐานที่ชัดเจนและน่าเชื่อถือที่จะพิสูจน์ได้ว่ายอดหนี้ตามที่ได้รับข้อมูลจาก NCB ได้มีการชำระหนี้และปิดยอดไปแล้ว สถาบันการเงินสามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการพิจารณาควบคู่กับข้อมูลเครดิตได้</p>
16	<p>ตามประกาศ ตารางข้อ 5.2.2 การกำหนดเพดาน LTV ratio สำหรับกรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้ไว้ที่ร้อยละ 100 นั้น สถาบันการเงินมีหลักในการพิจารณาจำนวนสัญญาและเพดาน LTV ratio อย่างไรในกรณีตัวอย่างดังต่อไปนี้</p> <p><u>กรณีที่ 1:</u> ลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่เดิมก่อน และในครั้งนี้อาจต้องการกู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองซึ่งปลอดภาระ</p> <p><u>กรณีที่ 2:</u> ลูกค้าไม่เคยกู้มาก่อน และในครั้งนี้อาจต้องการกู้เพื่อซื้อที่ดินและปลูกบ้านในคราวเดียวกัน</p> <p><u>กรณีที่ 3:</u> ลูกค้ามีการขอกู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง และต่อมามีความจำเป็นต้องทำงานในเมือง จึงมาขอกู้ซื้อคอนโดเพิ่มเติม</p> <p><u>กรณีที่ 4:</u> ลูกค้ามีการขอกู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง และต่อมาแต่งงานและต้องการขยายครอบครัวโดยมีที่ดินปลอดภาระ 1 ไร่อยู่แล้ว จึงมาขอกู้ปลูกสร้างบนที่ดินของตนเอง</p>	<p>การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้นั้น ให้ถือเป็น 1 สัญญา และมีเพดาน LTV ratio ที่ 100% ไม่ว่าจะเป็สัญญาที่เท่าใดก็ตาม ดังนั้น</p> <p><u>กรณีที่ 1</u> หากมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ก่อน 1 สัญญา การขอกู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองที่ปลอดภาระนี้จะนับเป็นสัญญาที่ 2 อย่างไม่ก็ติ เพดาน LTV ratio สำหรับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้จะต้องไม่เกินร้อยละ 100</p> <p><u>กรณีที่ 2</u> สำหรับกรณีที่ลูกค้ามีการกู้ทั้งค่าที่ดินและกู้ปลูกสร้างในคราวเดียวกันให้นับรวมเป็น 1 สัญญา หากไม่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นอีก สัญญานี้ก็จะถือเป็นสัญญาแรกและมีเพดาน LTV = 100%</p> <p><u>กรณีที่ 3</u> หากไม่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นอยู่ก่อน การกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเองเป็นสัญญาแรก มี LTV limit 100% การกู้เพื่อซื้อคอนโดในเวลาต่อมาเป็สัญญาที่สองซึ่งจะมี LTV limit 90% หรือ 80% ขึ้นกับวาระยะเวลาห่างจากการกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเอง</p> <p>สัญญาแรกนานเกิน 3 ปีหรือไม่</p> <p><u>กรณีที่ 4</u> เป็นการกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเอง 2 สัญญา ซึ่งมี LTV limit 100% ทั้ง 2 สัญญา</p>
17	<p>ตามประกาศ ข้อ 5.2.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ที่กำหนดให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้ ดังนั้น ในการนับจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่</p>	<p>สถาบันการเงินพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยเฉพาะที่ยังอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนมากที่สุด โดยต้องอ้างอิงจากข้อมูลเครดิตเป็นอย่างน้อย ซึ่งหากสถาบันการเงินทราบว่าลูกค้ามีการกู้ยืมจากผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่ได้เป็นสมาชิก NCB เช่น จากสลิปเงินเดือนที่เห็น</p>

	คำถาม	คำตอบ
	อาศัยทั้งหมดของลูกค้า สถาบันการเงินสามารถดูได้จากข้อมูลเครดิตถือว่าเพียงพอหรือไม่	การผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย จากสหกรณ์หรือสินเชื่อสวัสดิการ ก็จะต้องพิจารณาสัญญาสินเชื่อนี้ในการพิจารณาจำนวนสัญญาด้วย
18	กรณีที่มีการกู้ร่วม จะให้นับสัญญาการกู้ร่วมอย่างไร กรณีที่ 1: ผู้กู้ A มีสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว 1 สัญญา และในครั้งนี้นำมาขอกู้ร่วมกับ B ซึ่ง B ยังไม่เคยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาก่อน กรณีที่ 2: ผู้กู้ A และ B กู้ร่วมมาก่อน และในครั้งนี้นำมาขอกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ปรับปรุงเพิ่มเติม)	หลักการนับสัญญาสำหรับการกู้ร่วม ให้นับสัญญาตามผู้กู้ที่มีกรรมสิทธิ์บนที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลัก กล่าวคือ ในกรณีที่ 1: หากทั้ง A และ B มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยสำหรับการกู้ร่วม ให้นับสัญญาการกู้ร่วมดังกล่าวเป็นสัญญาที่ 2 ของ A (LTV 90% หรือ 80%) แต่หากกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่กู้ร่วมในครั้งนี้เป็นของ B แต่เพียงผู้เดียว จึงถือว่าสัญญาการกู้ร่วมในครั้งนี้ เป็นสัญญาแรกของ B และไม่นับเป็นสัญญาที่ 2 ของ A ในกรณีที่ 2: ในการกู้ร่วมครั้งแรก หาก A มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแต่เพียงผู้เดียว จะนับสัญญาที่กู้ร่วมเป็นสัญญาแรกของ A โดยไม่นับเป็นสัญญาแรกของ B ดังนั้น ในการกู้เดี่ยวของ B ในครั้งนี้ จะนับเป็นสัญญาแรกของ B แต่หากในการกู้ร่วมครั้งแรก B มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่อยู่อาศัยดังกล่าวด้วย ก็จะไม่นับสัญญาการกู้เดี่ยวของ B ในครั้งนี้ เป็นสัญญาที่ 2
19	หากลูกค้ามีการยื่นกู้พร้อม ๆ กันในแต่ละสถาบันการเงิน จะมีการพิจารณาจำนวนสัญญาอย่างไร เนื่องจากในข้อมูลเครดิตอาจไม่เห็นข้อมูล	ให้สถาบันการเงินตรวจสอบจำนวนสัญญาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือและการสอบถามลูกค้าควบคู่กันด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด ซึ่งหากสถาบันการเงินแสดงให้เห็นว่า ได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่แล้วและไม่ทราบว่ามีการยื่นขอกู้พร้อมกันหลายที่ ก็ให้นับจำนวนสัญญาตามข้อมูลที่สถาบันการเงินทราบ
20	การนับสัญญากรณี Refinance มีหลักในการพิจารณาอย่างไร <u>ตัวอย่าง</u> ข้อมูลในเครดิตบูโร ปรากฏ ดังนี้	ณ วันที่ D-Bank พิจารณาให้สินเชื่อและตรวจสอบจำนวนสัญญา จะเห็นวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 2 สัญญา โดยสินเชื่อที่ D-Bank พิจารณาปล่อยจะถูกใช้เพื่อ refinance สัญญาจาก C-Bank ซึ่งกำลังจะปิด ดังนั้น จะเหลือเพียงสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มี Contract date 5/10/52 และสินเชื่อ refinance ที่ D-Bank กำลังจะปล่อย สินเชื่อ

		คำถาม			คำตอบ
		Contract Date (ว / ต / ป)	สถาบัน การเงิน	สัญญา Home Loan	refinance ดังกล่าวจึงนับเป็นสัญญาที่สอง อย่างไรก็ตามหากสถาบันการเงินมีหลักฐานที่พิสูจน์ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าได้อย่างถูกต้องชัดเจน เช่น ในกรณีมีสำเนาเอกสารโฉนดที่ดินที่แสดงว่าลูกค้าได้โอนที่อยู่อาศัยและมีสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ตั้งแต่เมื่อใด หลักฐานดังกล่าวสามารถใช้แสดงลำดับที่ของสัญญาได้
		1 / 04 / 50	A-Bank	สัญญาแรก	
		5 / 10 / 52	B-Bank	สัญญาที่ 2	
		1 / 07 / 55	C-Bank	Refinance สัญญาแรก จาก A-Bank	
		1 / 04 / 62	D-Bank	Refinance จาก C-Bank	
		หากวันที่ 1 เม.ย.62 ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อ Refinance สัญญาแรก (ครั้งที่ 2) ที่ D-Bank กรณีนี้ให้พิจารณาเป็นสัญญาแรก หรือ สัญญาที่สอง			
21	การพิจารณาจำนวนสัญญาสำหรับสินเชื่อ Top-up มีหลักการพิจารณาอย่างไร				การนับจำนวนสัญญาสำหรับการให้สินเชื่อ top-up เพิ่มเติม ให้นำเป็นสัญญาเดียวกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีที่อยู่อาศัยนั้น ๆ เป็นหลักประกัน เช่น ในกรณีสินเชื่อ top-up ใช้ที่อยู่อาศัยของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรกเป็นหลักประกัน ให้นำทั้งสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ top-up ดังกล่าวเป็นสัญญาแรก และให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและ top-up ได้ไม่เกิน LTV Ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก คือ ร้อยละ 100
ข้อ	LTV hard limit				
22	การกำหนดเพดานตามตารางในข้อ 5.2.2 นี้ หมายความว่า สถาบันการเงินสามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มากกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามตารางในข้อ 5.2.2 ได้ แต่จะต้องคิดสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ด้วยน้ำหนักที่ร้อยละ 75 หรือร้อยละ 100 ใช่หรือไม่ หรือเป็นการกำหนดไม่ให้นักสถาบันการเงินอนุมัติ				สถาบันการเงินไม่สามารถให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมกับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกินกว่าเพดาน LTV ratio ตามที่กำหนดตารางในข้อ 5.2.2

	คำถาม	คำตอบ
	วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มากกว่าเพดานตามตารางในข้อ 5.2.2	
23	ตามประกาศ ข้อ 5.2.2 เพดาน LTV ratio ของสัญญาที่สอง ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการผ่อนชำระของสัญญาแรกนั้น การพิจารณาระยะเวลาการผ่อนชำระของสัญญาแรกนั้น ให้เริ่มนับจากวันที่พิจารณาอนุมัติสินเชื่อเท่านั้นใช่หรือไม่	การพิจารณาระยะเวลาการผ่อนชำระนั้น ให้พิจารณาจากวันที่ทำสัญญาของสัญญาแรก อย่างไรก็ตาม หากไม่สามารถหาวันที่ทำสัญญาได้ สามารถให้ใช้วันที่มาขอเบิกใช้เงินกู้ตามข้อมูลของ NCB ได้
24	กรณีตัวอย่าง ณ วันพิจารณาสินเชื่อ สถาบันการเงินตรวจสอบข้อมูลเครดิต พบว่าเป็นการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในสัญญาที่หนึ่ง ต่อมาลูกคามีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหลังที่สองซึ่งเป็นสัญญาที่สอง ต่อมาภายหลังลูกค้ามาผ่อนชำระสินเชื่อของสัญญาแรก รวมถึงขอสินเชื่อ top-up กรณีตามตัวอย่างด้านล่างมีวิธีการคำนวณ LTV ratio ตามข้อ 5.2.1 อย่างไร <ul style="list-style-type: none"> • นาย ก. กู้ซื้อบ้านหลังที่ 1 เป็นสัญญาที่หนึ่ง กับ ธพ. A มูลค่าหลักประกัน (ราคาซื้อขายจริง) 7 ลบ. และขอสินเชื่อวงเงิน 7 ลบ. ดังนั้น LTV ณ วันปล่อยกู้คือ 100% • ต่อมา นาย ก. กู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 เป็นสัญญาที่สอง กับ ธพ. B มูลค่าหลักประกัน (ราคาซื้อขายจริง) 10 ลบ. และมีการผ่อนชำระสัญญาแรกมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี โดย ธพ. B ให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 8 ลบ. LTV Ratio ณ วันปล่อยกู้ คือ 80% • ต่อมาภายหลัง นาย ก. ผ่อนชำระหนี้ของสัญญาที่หนึ่ง และหนี้ลดเหลือ 4 ลบ. จึงขอสินเชื่อ top-up จำนวน 3 ลบ. และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบ 	การคำนวณ LTV ให้คำนวณค่า L ตามนิยามในข้อ 5.2.1 (1) และมูลค่าหลักประกันตามข้อ 5.2.1 (2) โดยกรณีตัวอย่าง ต้องนับรวมสินเชื่อ top-up ดังกล่าวในการคำนวณ L ด้วย แต่ไม่ต้องนับรวมสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งได้รับการยกเว้นตามประกาศฉบับนี้ กล่าวคือ ลูกค้ากู้สินเชื่อ top-up จาก ธพ. เดิม ซึ่งปล่อยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก ให้ถือว่าเป็นการกู้สัญญาแรก โดยการคำนวณ LTV ในที่นี้ คือ $L = 4 + 3 = 7$ และ $V = 10$

	คำถาม	คำตอบ
	ธุรกิจ 0.5 ลบ. โดยมีหลักประกันของสัญญาที่หนึ่งเป็นประกัน มูลค่าหลักประกันจากราคาประเมินจำนวน 10 ลบ. สถาบันการเงินต้องคำนวณ LTV อย่างไร และสินเชื่อ top-up ที่ขอมาเพิ่มจะถือเป็นสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	
25	กรณีที่ลูกคามีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาเดียว และมาขอกู้ครั้งที่ 2 โดยหลังแรกขอกู้ครั้งแรกเมื่อปี 2012 และมีการ refinance ในปี 2015 และ 2018 ในกรณีนี้การนับระยะเวลาของสัญญาที่สองจากสัญญาที่หนึ่งนั้น จะถือว่ามีภาระผ่อนชำระสัญญาที่หนึ่งเกิน 3 ปีหรือไม่ เนื่องจากในข้อมูลเครดิต จะพบเพียงการกู้ยืมในปี 2018 เท่านั้น	การพิจารณาระยะเวลาระหว่างสัญญาแรกและสัญญาที่สอง ให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น NCB อย่างไรก็ดี หากสถาบันการเงินมีแหล่งข้อมูลอื่นที่น่าเชื่อถือที่จะพิสูจน์ได้ว่าลูกคามีการกู้เมื่อปี 2012 ได้ ให้ถือว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี
ข้อ	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	
26	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ top-up ตามข้อ 5.2.3 (1.1.3) ซึ่งกำหนดให้มูลค่าหลักประกันต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับนั้น การคำนวณมูลค่าหลักประกันให้ใช้ราคาใด และพิจารณาอย่างไร	ประกาศข้อ 5.2.3 (1) เป็นการกำหนดคุณสมบัติของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะได้น้ำหนักความเสี่ยง 35% โดยในข้อ (1.1.3) กำหนดให้ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่สถาบันการเงินรับจำนองตาม (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ โดยในการคำนวณมูลค่าหลักประกันจะใช้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและ top-up หรือ ราคาประเมินเพื่อ refinance สินเชื่อเดิมหรือเมื่อขอสินเชื่อ top-up ในภายหลัง และนำมาเทียบกับยอดคงค้างสินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

	คำถาม	คำตอบ												
27	<p>การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต LTV Ratio ตามประกาศข้อ 5.2.3 (1.1.5) การกำหนด RW พิจารณาจาก LTV Ratio ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียว หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่อ top up</p>	<p>ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต น้ำหนักความเสี่ยงจะขึ้นอยู่กับ LTV ratio ตามที่กำหนดในตารางข้อ 5.2.3 (1.1.5) โดยในการคำนวณ LTV ratio ดังกล่าวให้ปฏิบัติตามข้อ 5.2.1 ซึ่ง L จะหมายถึง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมกับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย</p>												
28	<p>กรณีตามตัวอย่าง การกำหนด RW นั้นควรเป็นอย่างไร</p> <p><u>ยกตัวอย่างเช่น กรณีกู้ซื้อห้องชุดราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ลบ.และเป็นการกู้สัญญาแรก</u></p> <table border="1" data-bbox="495 679 844 882"> <thead> <tr> <th>Credit</th> <th>LTV</th> <th>RW</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Home Loan</td> <td>90%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>Décor Loan</td> <td>10%</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>MRTA</td> <td>7%</td> <td>75%</td> </tr> </tbody> </table>	Credit	LTV	RW	Home Loan	90%	35%	Décor Loan	10%	75%	MRTA	7%	75%	<p>การพิจารณา RW ให้แยกการพิจารณาออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ (1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ (2) สินเชื่อ top up โดยสำหรับ</p> <p>(1) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมี RW 35% หรือ 75% ขึ้นอยู่กับว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1.1.1) – (1.1.5) หรือไม่ โดยหากมีคุณสมบัติครบถ้วนและมี LTV ratio ต่ำกว่า threshold ที่กำหนด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจะมี RW = 35% โดยในการคำนวณ LTV ratio นั้น L จะหมายถึง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ top-up (ไม่รวมสินเชื่อ MRTA สินเชื่อค่าเบี้ยประกันวินาศภัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว และไม่รวมสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจตามเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด)</p> <p>(2) สินเชื่อ top-up ให้พิจารณาว่าเข้าคุณสมบัติของลูกหนี้รายย่อยหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นลูกหนี้รายย่อยจะมี RW 75% แต่ถ้าไม่เข้าข่ายจะมี RW 100% ดังนั้น สำหรับกรณีดังกล่าว</p> <p>(1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย $LTV = 90\% \text{ (Home loan)} + 10\% \text{ (Décor loan)} = 100\%$ (ไม่รวม MRTA) ซึ่งผลรวมเกิน LTV 90% ตามที่กำหนดในตารางตามข้อ 5.2.3 (1.1.5) ดังนั้นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจึง คิด RW 75% ทุกรายก็ดี หากลูกค้ามีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเมื่อรวมกับ Décor loan แล้วมีผลรวม LTV ต่ำกว่า 90% ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะ คิด RW 35% ได้</p>
Credit	LTV	RW												
Home Loan	90%	35%												
Décor Loan	10%	75%												
MRTA	7%	75%												

	คำถาม	คำตอบ
		(2) Décor loan หากเข้าข่ายคุณสมบัติรายย่อย กำหนด RW 75% (3) MRTA หากเข้าข่ายคุณสมบัติรายย่อย กำหนด RW 75%
29	ตามประกาศ ข้อ 5.2.1 (2) ซึ่งกำหนดนิยามของ “มูลค่าหลักประกัน” ให้ใช้ราคาซื้อขายจริงในค่า V นั้น “ราคาซื้อขายจริง” หมายถึงราคาใด	ราคาซื้อขายจริง หมายถึง ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือ เช่น ราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด. 13 ในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ อ.ช. 23 ในกรณีการซื้อขายห้องชุด)
ข้อ	ผลบังคับใช้และบทเฉพาะกาล	
30	เจตนารมณ์ของประกาศที่ระบุว่า “เริ่มใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย.62 เป็นต้นไป” นั้น ให้ใช้วันใดในการพิจารณาเป็นหลัก ระหว่างวันที่ทำนิติกรรมจำนอง ณ กรมที่ดิน หรือวันที่ทำสัญญาสินเชื่อ	ให้ใช้วันที่ทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งโดยวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปวันที่ทำสัญญาสินเชื่อและวันที่ทำนิติกรรมจำนอง ณ กรมที่ดิน ไม่ได้ห่างกันมาก แต่หากวันทำนิติกรรมจำนองและวันที่ทำสัญญาสินเชื่อแตกต่างกันมากกว่าแนวปฏิบัติโดยทั่วไป โดยไม่มีเหตุผลที่สมเหตุสมผลรองรับ อาจแสดงให้เห็นถึงเจตนาในการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใหม่ ผู้ตรวจการอาจพิจารณาสั่งการให้มีการปรับปรุงแก้ไขตามที่เหมาะสม รวมถึงการสั่งการให้มีการดำรงเงินกองทุนให้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของประกาศ
31	บทเฉพาะกาลที่ระบุว่า ผลบังคับใช้ของประกาศฉบับนี้ไม่รวมถึงกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ตุลาคม 2561 นั้น หากเป็นกรณีที่จองซื้อคอนโดมิเนียม ซึ่งคอนโดมิเนียมดังกล่าวยังไม่ผ่านกระบวนการ EIA โดยมีการทำเป็นเพียงหนังสือจอง โดยยังไม่ได้จัดทำอยู่ในรูปสัญญาจะซื้อจะขาย จากกรณีดังกล่าวหากมีการทำหนังสือสัญญาจองก่อน 15 ตุลาคม 2561 แต่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายภายหลัง 15 ตุลาคม 2561 ในกรณีนี้ ลูกค้าจะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาหลังวันที่ 1 เมษายน 2562 ทั้งหมดเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ แต่หากสินเชื่อดังกล่าวมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ก่อนหน้า 15 ตุลาคม 2561 จะเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล โดยการกำหนดบทเฉพาะกาลดังกล่าวมีเจตนาไม่ให้เกิดการเปลี่ยนหลักเกณฑ์ใหม่ส่งผลกระทบต่อคนที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยตอนที่ยังไม่ทราบถึงการปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยพิจารณาความตั้งใจในการซื้อที่อยู่อาศัยจากการทำสัญญาจะซื้อจะขาย เนื่องจากแสดงถึง commitment ในการซื้ออย่างจริงจังโดยมีการเริ่มผ่อนดาวน์ ดังนั้นกรณีที่มีการทำสัญญาจองก่อนหน้า 15 ตุลาคม 2561 แต่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหลัง 15 ตุลาคม 2561 จึงไม่เข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

	คำถาม	คำตอบ
32	บทเฉพาะกาล ซึ่งระบุว่าเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกันนั้น มูลค่าหลักประกันหมายถึงราคาใด	สำหรับสัญญาเงินกู้ที่กระทำหลังวันที่ 1 เม.ย. 62 แต่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 61 ซึ่งเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล โดยในการคำนวณ LTV สำหรับกรณีเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล ให้ใช้ L ที่ไม่รวมสินเชื่อ top-up หาดด้วยมูลค่าหลักประกันตามราคาซื้อขายจริง
33	หากสถาบันการเงินที่ไม่ได้เลือกใช้วิธี IRB จะถือว่าเข้าข่ายยกเว้นตามบทเฉพาะกาล ข้อ 5.2.3 ด้วยหรือไม่	หากสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 สถาบันการเงินที่เลือกใช้วิธี SA ไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามข้อ 5.2.1 และ 5.2.2 แต่ยังคงต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 โดยสำหรับการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ให้คำนวณ LTV ratio และเทียบกับ threshold ในตาราง LTV ที่กำหนดในบทเฉพาะกาลแทน
34	ในกรณีสัญญาจะซื้อจะขายกระทำก่อน 15 ตุลาคม 61 ซึ่งมีการทำสัญญาสินเชื่อทั้งก่อนและหลัง 1 เมษายน 62 จะถือว่าต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	หลักการคือหากมีการทำสัญญาสินเชื่อก่อนวันที่ 1 เม.ย. 2562 ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ธพท. ที่ สนส. 15/2555 เรื่อง การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยวิธี SA อย่างไรก็ดี หากมีการทำสัญญาสินเชื่อหลังวันที่ 1 เม.ย. 2562 ให้พิจารณาว่าสัญญาจะซื้อจะขายเกิดก่อน 15 ต.ค. 2561 หรือไม่ โดยจากกรณีตัวอย่าง สัญญาจะซื้อจะขายกระทำก่อน 15 ต.ค. 2561 จึงเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล ซึ่งมีข้อกำหนดในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตคล้ายกับที่กำหนดในประกาศ ธพท. ที่ สนส. 15/2555 เรื่อง การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยวิธี SA แต่มีเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน
35	คำจำกัดความของคำว่า “สัญญา” ที่ระบุว่า “ประกาศนี้ให้ผลบังคับใช้กับสัญญาเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป” นั้น หมายถึง สัญญาเงินกู้หรือสัญญาจำนอง	มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาเงินกู้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป