

การกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์  
: กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan to Value Ratio)

นางสาวนิสาชล กะการรัมย์

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2563

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)

are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา	การกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ : กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan to Value Ratio)
โดย	นางสาวนิสาชล กะการ์มย์
รหัสประจำตัว	628 00475 34
หลักสูตร	ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
หมวดวิชา	กฎหมายธุรกิจทั่วไป
อาจารย์ที่ปรึกษา	ศาสตราจารย์พิเศษ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์
ปีการศึกษา	2563

---

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..... .....อาจารย์ที่ปรึกษา  
(ศาสตราจารย์พิเศษ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์)

## บทคัดย่อ

การศึกษาเรื่องการค้ากับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์: กรณีศึกษา มาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาสาระสำคัญของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การค้ากับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2561 และลงวันที่ 20 มกราคม 2563 ตามลำดับ (2) ศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 1/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การค้ากับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินให้กับลูกค้ารายย่อย (3) ศึกษาถึงรูปแบบของการการค้ากับดูแลจากหน่วยงานภาครัฐ ในการการค้ากับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และ (4) นำเสนอ ข้อเสนอแนะ และแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อประเทศไทย สำหรับการดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

การศึกษานี้เป็นการศึกษาค้นคว้าเชิงเอกสาร โดยการรวบรวมข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้อง หลากหลายประเภททั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ เพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์สาระสำคัญของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับเกณฑ์การค้ากับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินให้แก่ลูกค้ารายย่อย โดยวิธีการใช้มาตรการ (Loan to Value Ratio: LTV) ของประเทศไทย เปรียบเทียบกับประเทศมาเลเซีย และวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบกรณีการค้ากับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

ผลการศึกษา พบว่า หลังจากธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับมาตรการ LTV ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 พบว่าสัญญาณการเก็งกำไร และความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรการ ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารชุดมีแนวโน้มปรับลดลงและผู้ประกอบการเริ่มชะลอการเปิดโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุดในพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติ และมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV อาจต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการปรับตัว จึงยังต้องติดตามการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับอุปสงค์ที่เปลี่ยนแปลงในอนาคตต่อไป อันมีรายละเอียดสำคัญ คือ การปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์หลังการปรับมาตรการและการประเมินประสิทธิผลของมาตรการ LTV ช่วงปี 2560-2561 ของภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยพบว่า สะสมความแปรปรวนมากขึ้นโดยเฉพาะตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ภายหลังจากมาตรการ LTV มีผล

บังคับใช้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากทั้งอุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัวตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และอุปสงค์ในประเทศที่เริ่มมีสัญญาณชะลอตัว ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามและประเมินประสิทธิผลของมาตรการตลอด อย่างไรก็ตามก็ดีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติประกอบกับมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง ตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV ทำให้ต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการปรับตัวโดยมีรายละเอียด ได้แก่ (1) มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์รัดกุมขึ้น (2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ (3) ราคาที่อยู่อาศัยเริ่มมีแนวโน้มชะลอตัวโดยเฉพาะอาคารชุด และ (4) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปรับตัว

**คำสำคัญ:** สินเชื่อ, หลักประกัน, หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย, การเปลี่ยนแปลงของรายได้, แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย

## กิตติกรรมประกาศ

เอกัตศึกษานี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์และความเมตตาเป็นอย่างสูงจากท่าน ศาสตราจารย์พิเศษ ไพฑูรย์ คงสมบูรณ์ ที่ได้ให้ความกรุณารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษา และได้ สละเวลาอันมีค่าในการให้คำแนะนำและข้อคิดเห็นต่างๆ ตลอดการจัดทำเอกัตศึกษา ตั้งแต่การศึกษา ค้นคว้า การเขียนงานวิจัย รวมถึงช่วยชี้แนะแนวทาง พร้อมทั้งให้โอกาส เวลา ความเชื่อมั่น และได้ให้การ สนับสนุนผู้เขียนมาโดยตลอดจนทำให้เอกัตศึกษานี้มีความสมบูรณ์ และผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านอาจารย์และคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ทางด้านกฎหมายและวิชาการ ทางด้านต่างๆ แก่ผู้เขียน ด้วยความเคารพเป็นอย่างสูง

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ผู้อำนวยการหลักสูตร คณาจารย์ทุกท่าน เจ้าหน้าที่หลักสูตร และเพื่อน ร่วมหลักสูตรศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ความรู้ ความช่วยเหลือ และการสนับสนุนแก่ผู้เขียนตลอดระยะเวลาที่ได้ศึกษาใน หลักสูตรนี้

ผู้เขียนขอระลึกถึงพระคุณของบิดา มารดา และญาติพี่น้องของผู้เขียน ผู้ให้กำเนิด ให้กำลังใจและ ความเชื่อมั่น ให้โอกาสและการสนับสนุนในทุกอย่างแก่ผู้เขียนอย่างเต็มที่มาโดยตลอด

หากเอกัตศึกษานี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจ คุณงามความดีทั้งหมดขอมอบให้แก่ บิดา มารดา คณาจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่าน ทั้งนี้หากมีความผิดพลาดประการใด ผู้เขียนขอน้อมรับไว้ ด้วยความยินดี

นางสาวนิสาชล กะการรัมย์

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ .....	ก
กิตติกรรมประกาศ .....	ค
สารบัญ .....	ง
<b>บทที่ 1 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา .....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา .....	5
1.3 สมมติฐาน .....	5
1.4 ขอบเขตการศึกษา .....	6
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา .....	6
1.6 คำนียามศัพท์เฉพาะ .....	6
1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ .....	7
<b>บทที่ 2 แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับมาตรการในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์</b>	
<b>กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio) .....</b>	<b>9</b>
2.1 ความหมายและที่มาของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	9
2.1.1 ที่มาของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	9
2.1.2 ที่มาของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการบังคับใช้มาตรการ LTV .....	10
2.2 หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ .....	10
2.3 แนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย .....	15
2.3.1 เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน .....	15
2.4 หลักการและเหตุผลความจำเป็นในการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใน	
ประเทศไทย: มาตรการ LTV .....	17
2.4.1 หลักการและเหตุผลสำคัญในการนำมาตรการ LTV มาบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใน	
ประเทศไทย .....	17
2.4.2 วัตถุประสงค์ในการกำหนดมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย .....	19

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2.4.3 หลักเกณฑ์และสาระสำคัญของมาตรการ LTV ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 .....	20
2.4.4 แนวคิดเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk) ความวิตกกังวลเกี่ยวกับหนี้เสีย .....	21
2.5 หลักเกณฑ์มาตรการ LTV ในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ.....	26
<b>บทที่ 3 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่ใช้บังคับในประเทศไทย 30</b>	
3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย : (มาตรการ LTV).....	30
3.1.1 พระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พุทธศักราช 2485 .....	30
3.1.2 พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ.2551 .....	32
3.2 สถาบันการเงินที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย .....	36
3.2.1 ธนาคารพาณิชย์ .....	36
3.2.2 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ .....	36
3.3 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (มาตรการ LTV) ในประเทศ ไทย .....	41
3.3.1 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV).....	42
3.3.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio).....	42
3.3.3 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	43
3.3.4 การรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.....	45
3.4 ผลกระทบจากมาตรการ LTV .....	46
3.5 แนวปฏิบัติของภาครัฐที่นำมาตราการ LTV ไปใช้บังคับและบทลงโทษ (Sanctions) .....	47
3.6 มาตรการภาครัฐออกมาเพื่อช่วยเหลือและส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจ.....	48
3.6.1 มาตรการผ่อนปรนในเรื่องกรณีการกู้ร่วม.....	49
3.6.2 มาตรการในการลดค่าโอน-จำนองบ้าน และห้องชุด.....	50

## สารบัญ (ต่อ)

หน้า

บทที่ 4 ปัญหา และการวิเคราะห์หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV)	
เปรียบเทียบระหว่างประเทศไทยกับมาเลเซีย .....	53
4.1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ในประเทศมาเลเซีย .....	53
4.2 สถาบันภาคเอกชนที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย .....	57
4.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ของมาเลเซีย ....	58
4.4 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ในปัจจุบัน ของมาเลเซีย .....	59
4.5 ปัญหาและการวิเคราะห์หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV)	
เปรียบเทียบระหว่างประเทศไทยและมาเลเซีย .....	60
4.6 แนวคิดในการนำมาตรการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ “MM2H-Malaysia My Second Home”) ของมาเลเซียมาใช้กับประเทศไทย .....	65
<b>บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....</b>	<b>68</b>
5.1 บทสรุป.....	68
5.2 ข้อเสนอแนะ .....	74
<b>บรรณานุกรม.....</b>	<b>80</b>
<b>ภาคผนวก .....</b>	<b>84</b>



## สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 เกณฑ์ RW by LTV ตามราคาและประเภทหลักประกัน.....	16
ตารางที่ 2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) .....	23
ตารางที่ 3 อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) .....	24
ตารางที่ 4 ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการ LTV ในต่างประเทศ.....	26
ตารางที่ 5 แสดงการบังคับใช้มาตรการ LTV เพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบของประเทศมาเลเซีย.....	59
ตารางที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบมาตรการ LTV ระหว่างประเทศไทยกับมาเลเซีย .....	64

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สถานการณ์การแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Loan) ในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินมีแนวโน้มยอมรับความเสี่ยงมากขึ้น และมีลักษณะหย่อนมาตรฐานลง เช่น การกำหนดให้ผู้กู้ไม่จำเป็นต้องมีการวางเงินดาวน์หรือออกก่อนกู้ ก็สามารถขอสินเชื่อได้ และการที่ผู้กู้ได้รับวงเงินกู้มากกว่ามูลค่าของหลักประกัน นอกจากนี้ ยังพบว่า คุณภาพสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีทิศทางที่ด้อยลง สวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และยังพบสัญญาณการกู้ซื้อเพื่อการลงทุนไม่ใช่การซื้อเพื่อที่อยู่อาศัยจริงที่มีจำนวนมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสิบล้านบาทขึ้นไป และมีการกู้ซื้อมากกว่าหนึ่งหลังในคราวเดียวกัน โดยหวังผลตอบแทนที่สูง (Search for Yield) การปล่อยเช่าหรือการคาดหวังว่าจะขายต่อในราคาที่สูงขึ้น ขณะที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังคงระดมทุนในระดับสูง ซึ่งสะท้อนแนวโน้มธุรกิจที่ยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข) จากสถานการณ์ดังกล่าว หากไม่มีการกำกับดูแลอย่างเหมาะสมอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงและความเปราะบางในระบบเศรษฐกิจของประเทศในอนาคตได้ ซึ่งที่ผ่านมา พบว่า ปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์มักเป็นหนึ่งในต้นตอของปัญหาวิกฤตเศรษฐกิจ ตั้งแต่วิกฤตการณ์การเงินในเอเชีย หรือวิกฤตต้มยำกุ้งในปี 2540 และวิกฤตเศรษฐกิจโลกหรือวิกฤตแฮมเบอร์เกอร์ (Hamburger Crisis) เมื่อปี 2551 ซึ่งสาเหตุและกลไกที่สำคัญในการนำไปสู่วิกฤต คือ การปล่อยกู้อย่างไม่ระมัดระวังของธนาคารพาณิชย์ การกำกับดูแลธุรกิจและสถาบันการเงินที่อ่อนแอ การลงทุนที่มากเกินไป (Excessive Investment) และการเกิดฟองสบู่ในราคาของสินทรัพย์ (Asset Bubble) (เสกศักดิ์ จำเริญวงศ์, 2558)<sup>1</sup>

จากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้มาตรการการปล่อยสินเชื่อ (Credit Underwriting Standards) ของสถาบันการเงินมีแนวโน้มหย่อนลงใน 3 ประเด็นสำคัญ คือ

1) สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ที่มีมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันอสังหาริมทรัพย์ (Loan to Value: LTV) เกินร้อยละ 90 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในระบบธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ทั้งนี้ การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่กำหนดเกณฑ์ LTV สูงใน

---

<sup>1</sup> สำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. *นวนโยบาย Macprudential การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของไทย*. Academic Focus (ธันวาคม, 2561). แหล่งที่มา: <https://parliament.go.th/library>.

ปัจจุบันเป็นปัจจัยสนับสนุนด้านสภาพคล่องของผู้กู้ที่เอื้อต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยสะท้อนจากการปรับขึ้นของดัชนีราคาโดยเฉพาะที่ดินและอาคารชุดที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2) สถาบันการเงินที่มีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสินเชื่อเมื่อเทียบกับรายได้สูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้นในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีส่วนทำให้คุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มด้อยลง สวนทางกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ยังพบว่า สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือสินเชื่อ Top-up<sup>2</sup> ทั้งที่ให้เพิ่มพร้อมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือให้เพิ่มเติมภายหลัง อาจกระตุ้นให้ครัวเรือนก่อหนี้เกินความจำเป็นด้วยอัตราดอกเบี้ยที่สูง เมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลแบบไม่มีหลักประกัน โดยสถาบันการเงินบางแห่งอาจนับรวมเป็นสินเชื่อก้อนเดียวกับที่ผ่อนบ้าน

3) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีส่วนสนับสนุนพฤติกรรมการกู้ซื้อเพื่อลงทุนหาผลตอบแทนสูง (Search for Yield) ทั้งปล่อยเช่า (Rental Yield) และราคาขายต่อที่สูงขึ้น (Capital Gain) ในวงกว้างมากขึ้น โดยพบว่า การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป ซึ่งอาจเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าอยู่อาศัยจริงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งได้รับสินเชื่อที่ LTV ในระดับที่สูงไม่ต่างจากสัญญาแรก และมีการเร่งขึ้นของการให้สินเชื่อ LTV ในระดับสูงของกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสิบล้านบาทขึ้นไป โดยการให้สินเชื่อในลักษณะดังกล่าว เป็นเสมือนสภาพคล่องที่หล่อเลี้ยงระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีการเก็งกำไร ซึ่งในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับลดลงอย่างรุนแรง จากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามคาดการณ์ จะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในวงกว้างได้ (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561ข)

ดังนั้น เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้น และสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินพอดี ซึ่งเป็นตัวเร่งภาวะการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์และอาจก่อความเสี่ยงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในอนาคตได้ ประกอบกับเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอในการดูแลเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจการเงินของไทยภายใต้

ภาวะการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2551ข) ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้มีการนำแนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาใช้ในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้ง (กรณีของไทยได้มีการออกใช้นโยบายดังกล่าว ครั้งแรกเมื่อปี 2546) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่

<sup>2</sup> สินเชื่อ top-up หมายถึง สินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นภายใต้หลักประกันที่อยู่อาศัยเดียวกัน อาทิ สินเชื่อส่วนบุคคล หรือสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิต สถาบันการเงินอาจพิจารณาให้เพิ่มพร้อมกับการให้สินเชื่อบ้าน (housing loan) หรือให้เพิ่มเติมระหว่างการผ่อนชำระ อาทิ home for cash ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้นับรวมเป็นเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย.

อาศัยหรือมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) ซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เพื่อดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มากจนเกินไป ตลอดจนยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทั้งการประเมินความเสี่ยงอย่างเหมาะสม และคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาว โดย ธปท.กำหนด LTV Ratio ให้เข้มงวดมากขึ้น เช่น ให้วางเงินดาวน์มากขึ้น สำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป หรือที่อยู่อาศัยมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ขณะที่ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก (ผ่อนสัญญาเดียว) ที่มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท จะไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ ธปท. จึงได้มีการพิจารณาและออกนโยบายพิเศษเพื่อดูแลป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบการเงินที่อาจจะเกิดปัญหาและสร้างความเสียหายในวงกว้าง รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือเรียกว่า Macroprudential โดยประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่สนส.24/2561 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยฉบับนี้ มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป<sup>3</sup>

จากการศึกษาพบว่า ผลกระทบที่ตามมาจากการบังคับใช้ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 1/2563 ซึ่งเป็นการปรับปรุงหลักเกณฑ์ใหม่ ที่ใช้ในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในเรื่องของมาตรการ LTV โดยศึกษาควบคู่กับไปมาตรการในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ และข้อมูลเกี่ยวกับการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ที่เกี่ยวข้อง ผู้ศึกษามีความเห็นว่มาตรการ Loan to Value Ratio (LTV) ที่เข้มงวดนั้น ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์โดยรวม ทำให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ยากมากขึ้น และเป็นผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง

นอกจากผลกระทบที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ผู้ศึกษายังพบปัญหาอื่นๆ ที่เป็นผลมาจากการบังคับใช้มาตรการ LTV รวมตลอดถึงปัญหาที่เกิดจากปัจจัยของมาตรการนี้ กลุ่มที่น่ากังวลเป็นพิเศษ ก็คือกลุ่มที่สร้างคอนโดใหม่<sup>4</sup> เพราะน่าจะได้รับผลกระทบค่อนข้างมากทั้งปริมาณ Supply ในตลาดที่มีจำนวนมาก และมาตรการ LTV ที่อาจทำให้อาจทำให้หลายๆ โครงการไม่สามารถขายออกได้หมด และต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ แต่ในมุมนักลงทุนก็อาจจะเป็ผลดีต่อบริษัทเหล่านี้ในอนาคต เพราะเมื่อตลาดเริ่มลดความ

<sup>3</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 เรื่อง *หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย*.

<sup>4</sup> Money Buffalo. ส่งผลลัพธ์ของมาตรการ LTV ตลาดอสังหาฯ.[ออนไลน์].13 สิงหาคม 2562. แหล่งที่มา:

<https://www.moneybuffalo.in.th/real-estate/ผลลัพธ์-มาตรการ-LTV-อสังหา>

ร้อนแรง แม้จะต้องเผชิญปัญหาในระยะสั้น แต่ระยะยาวก็ช่วยผ่อนคลายความกังวลต่อปัญหาต่างๆ ในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และลดความเสี่ยงที่จะเกิดวิกฤตอสังหาฯ ในอนาคตได้ไม่น้อยเลย เพราะหากวิกฤตเกิดขึ้นจริง ธุรกิจอาจต้องรับภาระมหาศาล หรืออาจถึงขั้นล้มเป็นโดมิโนเลยทีเดียว

นอกจากปัญหาที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ผู้ศึกษายังพบปัญหาการใช้มาตรการ LTV กล่าวคือ ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งซบเซารุนแรง ยอดขายคอนโดมิเนียมตกลงอย่างรวดเร็ว ในขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยชะลอตัวทันทีเป็นผลให้ ธปท.ตัดสินใจปรับเงื่อนไข LTV ครั้งแรกในส่วนของการกู้ร่วม โดยไม่นับการกู้ร่วมเป็นสัญญาแรก หากผู้กู้ร่วมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย แต่ก็ยังไม่สามารถบรรเทาผลกระทบที่เกิดขึ้นได้ ยังคงมีเสียงเรียกร้องและแรงกดดันให้ ธปท. ทบทวนและยกเลิกมาตรการดังกล่าว นอกจากนี้ ยังกระทบต่อกำลังซื้อของประชาชน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์และธนาคารที่ให้สินเชื่อแล้ว ผลกระทบจากมาตรการ LTV ยังมีผลต่อราคาสินทรัพย์ ทั้งราคาที่อยู่อาศัยและราคาหุ้นที่เกี่ยวข้อง ทำให้การขับเคลื่อนเศรษฐกิจ จากส่วนนี้ของประเทศหายไป สร้างความกังวลใจให้กับรัฐบาลที่พยายามกระตุ้นเศรษฐกิจ แม้ต่อมา ธปท. ได้พยายามผ่อนปรนโดยปรับเกณฑ์ใหม่เอื้อกู้ซื้อบ้าน- คอนโดหลังที่ 2 โดยปรับมาตรการ LTV เพิ่มเติมเพื่อช่วยให้ประชาชนกู้บ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้นและอยู่บนพื้นฐานของหลักการและวัตถุประสงค์ของหลักการมีมาตรการในการดูแลการเก็งกำไรและส่งเสริมการออมของประชาชน โดย

1. ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้นและช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเช่าอยู่อาศัยโดยในการซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ว่ายังคงเพดาน LTV ที่ 100% สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้ได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเช่าอยู่อาศัยจริง เช่น การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซมหรือต่อเติม ซึ่งหนี้ในส่วนนี้ เมื่อเป็นหนี้ที่มีบ้านเป็นหลักประกันจะมีดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าการกู้แบบหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้กำหนดให้วงเงินดาวน์น้อยลงจาก 20 % เป็น 10% สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป และ

2. ผู้ที่จำเป็นต้องมีบ้าน 2 หลังที่มีวินัยในการผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วพอสมควรให้เข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ขณะที่ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ โดยผ่อนเกณฑ์ให้การกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ต้องมีเงินดาวน์ 10% หากผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วอย่างน้อย 2 ปี จากเดิมครบกำหนด 3 ปี แต่อย่างไรก็ตาม ทาง ธปท. ก็ยังไม่ยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เพราะจากข้อมูลพบว่ามากกว่าครึ่งของผู้กู้ซื้ออาคารชุด 2 หลังพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าเพื่ออยู่อาศัยจริง นอกจากนี้ ธปท. ได้ปรับหลักเกณฑ์เงินกองทุนที่ต้องดำรงสำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และการกู้สร้างบ้านบนที่ดินปลอดภาระ เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้กู้กลุ่มดังกล่าวมากขึ้นจากมาตรการดังกล่าว แม้ ธปท. จะได้ออกมาปรับมาตรการแก้ไขผ่อนปรน แต่ปัจจัยที่มากกระทบทำให้

ระบบเศรษฐกิจยังอยู่ในภาวะสุ่มเสี่ยง นั่นคือ ภัยจากโรคระบาดโควิด-19 ที่แพร่ระบาดทั่วโลกและส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศแทบจะทั้งระบบเป็นวงกว้าง ทั้งประเทศไทยและในต่างประเทศทั่วโลก

ผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษามาตรการการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีมาตรการ Loan to Value Ratio (LTV) มีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันหรือไม่ เพียงใด และเพื่อเสนอแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขและพัฒนามาตรการในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยให้มีประสิทธิภาพและมีความเหมาะสมต่อไป

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาสาระสำคัญของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.1/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2561 และลงวันที่ 20 มกราคม 2563 ตามลำดับ

1.2.2 เพื่อศึกษาวิเคราะห์ผลกระทบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 1/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินให้กับลูกค้ารายย่อย

1.2.3 เพื่อศึกษาถึงรูปแบบของการกำกับดูแลจากหน่วยงานภาครัฐ ในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

1.2.4 เพื่อนำเสนอข้อเสนอแนะ และแนวทางที่เป็นประโยชน์ต่อประเทศไทย สำหรับการดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

## 1.3 สมมติฐาน

มาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 และ สนส.1/2563 ส่งผลกระทบต่อการใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์และระบบโดยรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทย การกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ระหว่างประเทศไทยกับต่างประเทศ เช่น มาเลเซีย มีความแตกต่างกัน จึงควรกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม เพื่อสนองตอบต่อความต้องการในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และจะทำให้การขยายตัวทางเศรษฐกิจเจริญรุ่งเรืองขึ้น

#### 1.4 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาถึงปัญหาที่เกิดตามมาจากการบังคับใช้ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 1/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการปรับปรุงหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ในเรื่องของมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) โดยศึกษาควบคู่ไปกับมาตรการในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในต่างประเทศ เพื่อเสนอแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขและพัฒนามาตรการในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทยให้มีความเหมาะสมต่อไป

#### 1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

การศึกษานี้จะทำการศึกษา ด้วยวิธีการศึกษาค้นคว้าเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษารวบรวมข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งภาษาไทยและภาษาต่างประเทศ จาก ตำราวิชาการ บทความ วิทยานิพนธ์ งานวิจัย และบทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ (Electronic Data) เพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์สาระสำคัญของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินให้แก่ลูกค้ารายย่อย โดยวิธีการใช้มาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ของประเทศไทย เปรียบเทียบกับมาเลเซีย และวิเคราะห์เชิงเปรียบเทียบกรณีการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยศึกษาหาผลสรุปและปัญหาในการดำเนินการ ตลอดจนแนวทางแก้ไขโดยวิธีพรรณนา วิเคราะห์ และวิจารณ์ เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาของการดำเนินการเกี่ยวกับมาตรการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ โดยมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) ที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

#### 1.6 คำนิยามศัพท์เฉพาะ

Loan to Value Ratio “LTV”	หมายความถึง อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน
นโยบาย Macroprudential	หมายความถึง นโยบายที่ใช้เพื่อการดูแลและป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบ (System Risk) กล่าวคือ ความเสี่ยงที่ระบบการเงินจะเกิดปัญหาและส่งผลในวงกว้างและส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม
Mortgage Reducing Term Assurance “MRTA”	หมายความถึง สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันภัยชีวิต

สินเชื่อ Top-up	หมายถึง สินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นภายใต้หลักประกันที่อยู่อาศัยเดียวกัน อาทิ สินเชื่อส่วนบุคคล หรือสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิต ซึ่งสถาบันการเงินอาจพิจารณาให้เพิ่มพร้อมกับการให้สินเชื่อบ้าน หรือให้เพิ่มเติมระหว่างการผ่อนชำระ อาทิ สินเชื่อ home for cash
Credit underwriting standards	หมายถึง มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อ
Income shock	หมายถึง การเปลี่ยนแปลงของรายได้
Interest rate shock	หมายถึง แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย
Buy to let	หมายถึง ซื้อเพื่อปล่อยเช่า
Debt service ratio: DST limit	หมายถึง เพดานการภาระผ่อนชำระหนี้รวมทุกประเภทต่อรายได้ต่อเดือนของผู้กู้
Loan to Income “LTI limit”	หมายถึง มูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อได้รายทิ้งปีของผู้กู้
LTV speed limit	หมายถึง มาตรการจำกัดสัดส่วนจำนวนบัญชีที่มี LTV สูงกว่า threshold เมื่อเทียบกับจำนวนบัญชีทั้งหมด
Deleverage	หมายถึง กระบวนการปรับลดลงของหนี้

## 1.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.7.1 ทำให้ทราบถึงสาระสำคัญของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.1/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 และ ลงวันที่ 20 มกราคม 2563 ตามลำดับ

1.7.2 ทำให้ทราบถึงปัญหาและผลกระทบของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.1/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ส่งผลต่อการตัดสินใจปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ให้กับลูกค้ารายย่อย

1.7.3 ทำให้ทราบถึงรูปแบบของการกำกับดูแลจากหน่วยงานภาครัฐในการกำกับดูแลให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยและในต่างประเทศ



1.7.4 สามารถนำผลจากการศึกษาวิจัยที่ได้ มาเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการนำหลักเกณฑ์สำหรับการกำกับดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในต่างประเทศ มาปรับใช้ในประเทศไทย

## บทที่ 2

### แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับมาตรการในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio)

ในบทที่ 2 จะกล่าวถึงเนื้อหาเกี่ยวกับมาตรการในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ กรณีศึกษามาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio) โดยจะกล่าวถึงความหมายและที่มาของมาตรการ LTV การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์โดยบังคับใช้มาตรการ LTV หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ แนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเหตุผลความจำเป็นในการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยใช้มาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio) และแนวคิดการนำมาตรการ LTV มาใช้ในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ

#### 2.1 ความหมายและที่มาของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>5</sup>

##### 2.1.1 ที่มาของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

“สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายถึง สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จำนองเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะมิวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อ เพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

“มาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio)” หมายถึง มาตรการอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน

---

<sup>5</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. แหล่งที่มา: [www.bot.or.th](http://www.bot.or.th)

### 2.1.2 ที่มาของการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการบังคับใช้มาตรการ LTV

การมีบ้านมีที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการเป็นการสร้างความมั่นคงในชีวิตอย่างหนึ่ง แต่การซื้อบ้านหรือที่อยู่อาศัยด้วยเงินสดนั้นเป็นเรื่องยาก เนื่องจากบ้านเป็นสินทรัพย์ที่มีราคาสูง การออมเงินเพื่อการซื้อบ้านนั้นจึงเป็นเรื่องยากและต้องใช้เวลา หลายๆ คนจึงหันมาใช้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้สามารถมีบ้านหรือที่อยู่อาศัยได้เร็วขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์และการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ เพื่อให้สถาบันการเงินมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และค่านวมสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้บริการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยรวมถึงการ Refinance ด้วย

มาตรการ LTV ซึ่งประกาศใช้โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ตามประกาศ ที่ สนส.24/2561 โดยเหตุผลที่ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องประกาศใช้บังคับ เพื่อนำมาควบคุมปัญหาหนี้เสีย เพราะก่อนหน้านี้ธนาคารแห่งประเทศไทยจะประกาศใช้มาตรการนี้ ธนาคารพาณิชย์ทั้งหลายต่างออกโปรโมชั่น เพื่อการแข่งขันการปล่อยกู้ให้กับลูกค้า จนทำให้ละเลยเรื่องการตรวจสอบ ทั้งในเรื่องความสามารถในการชำระหนี้ว่าลูกค้าจะสามารถผ่อนชำระตามที่ตกลงกันได้หรือไม่ ซึ่งเมื่อเรื่องนี้หย่อนเกินไปทำให้เกิดปัญหาหนี้เสีย (ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามสัญญา) เป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องการกู้ซื้อบ้าน-คอนโดหลายหลัง ในเวลาเดียวกัน เพื่อเก็งกำไรในกลุ่มนักลงทุน(กลุ่มที่ไม่ได้ซื้อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือที่เรียกกันว่า ตีমানต์เทียม) ซึ่งเรื่องนี้จะทำให้เกิดการปั่นราคาที่อยู่อาศัยกันจนเกินมูลค่าจริงของบ้านและคอนโดอย่างรวดเร็ว จนทำให้คนไม่มีกำลังมากพอที่จะซื้อ อาจทำให้เกิดสภาวะฟองสบู่แตกในตลาดอสังหาฯ ได้ มาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio) จึงเป็นเครื่องมือของธนาคารแห่งประเทศไทยที่นำมาใช้บังคับในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

### 2.2 หลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์

โดยทั่วไปแล้ว ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อกำหนดวงเงินกู้ ธนาคารจะใช้หลักพิจารณาสินเชื่ออยู่ 2 หลักใหญ่ๆ กล่าวคือ รายได้ เพื่อพิจารณาว่า ผู้กู้จะสามารถชำระหนี้ได้อย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลากู้หรือไม่ และธนาคารจะต้องมีทรัพย์สินที่มีมูลค่าค้ำประกันนี้จำนวนเป็นหลักประกัน เพื่อไว้ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารก็สามารถบังคับจำนองขายทอดตลาดหลักประกันและนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้

หลักเกณฑ์สำคัญ 3 ประการที่ธนาคารใช้พิจารณาประกอบการให้วงเงินกู้<sup>6</sup>

1) ความสามารถในการผ่อนชำระหนี้

ธนาคารจะพิจารณาจากรายได้ของผู้กู้และผู้ร่วมเป็นหลัก โดยพิจารณาให้กู้ประมาณ 30-40 เท่าของรายได้ เช่น ถ้าผู้กู้มีเงินเดือน 40,000 บาท ก็จะสามารถกู้ได้ในวงเงินสูงสุด 1,200,000 - 1,600,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของอาชีพและความมั่นคงของรายได้ นอกจากนี้ธนาคารยังพิจารณาเรื่อง สัดส่วนเงินงวดต่อรายได้สุทธิประกอบด้วย (Monthly to net income ratio) คือต้องไม่เกิน 33

2) หลักประกันเงินกู้

ธนาคารจะพิจารณาดู 2 ประเด็น กล่าวคือ

1. ความเหมาะสมของหลักประกัน บ้านหรือที่ดินจะต้องโอนกรรมสิทธิ์เป็นของผู้กู้ทุกคน (ยกเว้นผู้กู้ที่เป็นคู่สมรส บิดามารดา บุตรและพี่น้อง) หากเป็นอาคารจะต้องสร้างเสร็จอย่างน้อย 90 % (กรณีจัดสรร) กรณีขอซื้อที่ดินหรืออาคารจัดสรรต้องมีสภาพคล่องในตลาดสูง สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือกันได้ง่ายในตลาด

2. มูลค่าของหลักประกัน ต้องสูงกว่าวงเงินกู้มากพอสมควร โดยมีสัดส่วนประมาณ 70-85% ของราคาซื้อขายหรือของมูลค่าหลักประกัน ยิ่งสัดส่วนของมูลค่าเงินกู้ต่อหลักประกัน (Loan-to-Value ratio) น้อยลงมากเพียงใด ธนาคารก็มีความเสี่ยงน้อยลง ผู้กู้ก็มีโอกาสกู้ได้มากขึ้น

3) หลักคุณสมบัติอื่นๆ ของผู้กู้ ประกอบด้วย

1. อายุของผู้กู้ เมื่อนับรวมกับจำนวนปีที่ขอซื้อต้องไม่เกิน 70 ปี

2. ผู้ร่วมรายได้อื่น นอกจากผู้ร่วมที่เป็นคู่สมรส บิดามารดา บุตรและพี่น้องจะมีผู้ร่วมคนอื่นได้อีก (ไม่เกิน 1 คน)

3. ผู้ร่วมที่ไม่ใช่คู่สมรสและบุตรจะต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่จำนองด้วย และ

4. ประวัติการชำระหนี้

เอกกมล เอี่ยมศรี ได้เขียนบทความเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อด้วย 5C แบบเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคาร<sup>7</sup> โดยอ้างอิงข้อมูลสำคัญกรณีศึกษาบทเรียนจากการศึกษากรณีการวิเคราะห์เครดิตแบบเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคาร ว่าการวิเคราะห์สินเชื่อเป็นขั้นตอนสำคัญก่อนการอนุมัติสินเชื่อ ซึ่งเป็นการพิจารณาข้อมูลทั้งเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพของธุรกิจของผู้ขอสินเชื่อ เพื่อช่วยให้สถาบันการเงิน (ผู้ให้

<sup>6</sup> ไทยโฮมทาวน์.com. หลักเกณฑ์สำคัญ 3 ข้อ ในการอนุมัติให้วงเงินกู้ซื้อบ้านที่ธนาคารส่วนใหญ่พิจารณา. [ออนไลน์]. ค้นเมื่อ แหล่งที่มา: <https://www.thaihometown.com/loans/3614>

<sup>7</sup> เอกกมล เอี่ยมศรี. การวิเคราะห์สินเชื่อด้วย 5C แบบเจ้าหน้าที่สินเชื่อธนาคาร New Management Forum Central Knowledge Society. [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: <https://tci-thaijo.org/index.php/rmuj/article/view/57859>. (ค้นเมื่อวันที่ 6 เมษายน 2564.)

สินเชื่อ) ประเมินการถึงความสามารถที่จะจ่ายชำระหนี้คืนของผู้ขอสินเชื่อ เพื่อช่วยลดความเสี่ยงการเกิดปัญหานี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และปัญหานี้สูญที่จะตามมา ทั้งนี้ในปัจจุบันการวิเคราะห์สินเชื่อนั้นจะใช้หลักนโยบาย 6Cs อันประกอบด้วยคุณลักษณะ (Character) ความสามารถในการชำระหนี้ (Capacity) เงินทุน (Capital) หลักประกัน (Collateral) ภาวะแวดล้อม (Condition) และประเทศ (Country) นอกจากนี้การวิเคราะห์สินเชื่อ ยังถือได้ว่า มีความสำคัญต่อระบบเศรษฐกิจทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ จากสภาวะเศรษฐกิจที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเกิดจากปัญหาเกี่ยวกับการวิเคราะห์สินเชื่อ ตลอดจนเศรษฐกิจเข้าสู่สภาวะฟื้นตัวและเกิดขยายตัวของเศรษฐกิจในการดำเนินการจัดการสินเชื่อของสถาบันการเงินก็ยังไม่สามารถที่จะหลีกเลี่ยงการเผชิญกับหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ และการยอมรับเพื่อตัดหนี้สูญ อีกทั้งจากข้อมูล แนวโน้มในความต้องการมากระทบต่อระบบสินเชื่อทั้งในด้านผู้ให้และผู้ขอสินเชื่อ เช่น ภาวะการแข่งขันที่เข้มข้นมากขึ้นของสถาบันการเงินด้วยตัวเอง และปัญหาต่างๆ อันที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ขอสินเชื่อ จนทำให้เกิดความผิดพลาดของการวิเคราะห์และพิจารณาให้สินเชื่อ และเกิดการผิดนัดชำระหนี้ ดังนั้น สถาบันการเงินจึงต้องเพิ่มความเข้มงวดและรอบคอบมาก เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการวิเคราะห์และพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน

แหล่งรวมความรู้สังหาริมทรัพย์เว็บไซต์ <http://TerraBkk.com> เป็นผู้ให้บริการนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ข้อมูลแก่บุคคลทั่วไปที่สนใจศึกษาหลักการอนุมัติสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยอ้างอิงข้อมูลสำคัญที่ธนาคารนำมาพิจารณาว่า เห็นควรพิจารณาอนุมัติสินเชื่อหรือไม่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับนโยบายและหลักเกณฑ์ของธนาคารนั้นๆ โดยปัจจัยที่ธนาคารนำมาวิเคราะห์และประเมินความน่าเชื่อถือของผู้กู้ คือหลักเกณฑ์ 5Cs (เทอร์ร่า ปีเคเค, 2558)<sup>8</sup> ได้แก่

C1-Character คือ ความน่าเชื่อถือของผู้กู้ กรณีเป็นบุคคล สังเกตจากประวัติส่วนตัวของผู้กู้

กรณีบุคคลทั่วไป หมายถึง อายุ อาชีพ รายได้ สถานภาพ ข้อสังเกตที่น่าสนใจเพิ่มเติมเกี่ยวกับอายุผู้กู้มีนัยสำคัญ ด้วยหลักเกณฑ์การกำหนดคือ เมื่อรวมอายุของผู้กู้และจำนวนปีที่ขอกู้ ต้องอยู่ในเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ตัวอย่างเช่น ธนาคารกำหนดอายุสูงสุด 65 ปี หากปัจจุบันผู้กู้มีอายุ 40 ปี จะมีระยะเวลากู้สูงสุด 25 ปี กรณีเป็นนิติบุคคล สังเกตจากประวัติกิจการและผู้บริหารหลัก รูปแบบกิจการ ความเชี่ยวชาญในสายธุรกิจ อุปนิสัยผู้บริหารหลัก นโยบายและประวัติการชำระหนี้และความตั้งใจจริงในการทำธุรกิจ ความซื่อสัตย์สุจริต การตรวจสอบ ประวัติด้านการเงิน โดยทั่วไปต้องมีการเช็คข้อมูลเครดิตแห่งชาติ (NCB) และบัญชีดำ หรือแบล็กลิสต์ (Blacklist) เพื่อดูประวัติการชำระหนี้ของบุคคลหรือบริษัทนั้น หากเป็นลูกค้าเดิมของธนาคาร ธนาคารสามารถดูพฤติกรรมบุคคลหรือบริษัทที่ผ่านมาโดยตรงได้ รวมถึงการจัดทำแผนธุรกิจที่ชัดเจน สามารถทำให้ธนาคารเห็นภาพรวมกิจการและความเชี่ยวชาญของ

<sup>8</sup> เทอร์ร่า ปีเคเค.2558. หลักเกณฑ์ 5Cs (คั้นเมื่อ 6 เมษายน 2564) แหล่งที่มา: [www.http://TerraBkk.com](http://TerraBkk.com)

บุคคลหรือบริษัทได้ แผนธุรกิจที่ดี จึงควรแจกจ่ายละเอียดข้อมูลต่างๆ ได้ตรงประเด็น เช่น เป้าหมายกิจการ การตลาด แหล่งที่มาของรายได้ การบริหารจัดการ เป็นต้น

C2-Capacity คือความสามารถในการจ่ายชำระหนี้คืน (ดอกเบี้ยและเงินต้น) ได้ตามกำหนด

โดยทั่วไปธนาคารจะพิจารณาจากรายได้หลัก แนวโน้มการเติบโตของรายได้ ภาระหนี้สินปัจจุบัน และแผนการใช้จ่าย TerraBKK พบว่ามีข้อน่าสนใจอื่นๆ ดังนี้ ในกรณีลูกค้าเดิมของธนาคาร ธนาคารสามารถตรวจสอบบัญชีเงินฝาก/บัญชีกระแสรายวัน ถึงความสามารถในการบริหารเงินสดได้ เช่น คุณภาพเช็คคืนหรือเช็คเด็ง กระแสเงินสดเข้าและออกบัญชี ซึ่งธนาคารจะใช้ Capacity ประเมินความเสี่ยงด้านการดำเนินงานกิจการ รายได้ที่แสดงถึง Capacity จะเป็นรายได้สุทธิหลังจากการหักลบค่าใช้จ่ายทุกอย่างแล้ว และควรเป็นรายได้ที่มีความแน่นอน บางกิจการพิจารณาจากผลตอบแทนจากการลงทุน (ROI) หากสูงกว่าต้นทุนของทุน (Cost of capital) จึงแสดงถึงความเพียงพอของกระแสเงินสดที่นำมาจ่ายชำระหนี้ธนาคารได้ ตามมาตรฐานของระบบบัญชีจะทำให้ธนาคารได้ข้อมูลและงบการเงินที่ถูกต้อง

C.-Capital คือเงินทุน หรือสินทรัพย์ผู้กู้

หากผู้กู้มีสัดส่วนเงินทุนตนเองสูงเท่าไร ธนาคารยิ่งลดความเสี่ยงลงเท่านั้น ใช้หลักพิจารณาเบื้องต้นได้จาก อัตราส่วนหนี้ต่อทุน (D/E ratio) ซึ่งขึ้นอยู่กับอุตสาหกรรมของธุรกิจนั้นๆ ที่ธนาคารกำหนดเป็นเกณฑ์พิจารณา ธนาคารจะใช้ Capital ประเมิน ความเสี่ยงด้านการเงินของกิจการได้ เพราะกิจการพึ่งพิงตนเองสูง มั่นใจในการทำธุรกิจ ถ้าใช้เงินทุนตนเองมากกว่าที่จะหวังพึ่งพิงเงินกู้จากธนาคารเพียงอย่างเดียว

C4- Collateral คือ หลักประกัน หรือผู้ค้ำประกัน

กรณีผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด โดยธนาคารจะดำเนินการให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้แทน หรือนำหลักประกันมาขายทอดตลาดได้ ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่ง Collateral สามารถเป็นได้ทั้งบุคคล (บุคคลค้ำประกัน) ทรัพย์สินมีตัวตน เช่น ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร สินค้า ยานพาหนะ และทรัพย์สินทางการเงิน เช่น พันธบัตร ตั๋วเงิน หุ้่น สิทธิการเช่า โดยความเหมาะสมของหลักประกันขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยงของวงเงินกู้และคุณภาพของหลักประกัน กล่าวคือ มูลค่าของหลักประกัน โอกาสขายทอดตลาดของหลักประกัน กรณีลูกค้าที่ประกอบธุรกิจสามารถนำบ้านหรือสังหาริมทรัพย์ที่ปลอดภาระจำนองมาเป็นหลักทรัพย์สินค้ำประกันการกู้ เพื่อนำเงินไปเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการได้หรือระยะเวลาการเปิดธุรกิจอย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 2 ปี เป็นต้น

### C5- Conditions คือ เงื่อนไขต่างๆ

เงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อการตัดสินใจอนุมัติสินเชื่อ แบ่งได้เป็น 3 ประเภทหลัก คือ ปัจจัยภายนอก ปัจจัยภายใน เงื่อนไข และข้อกำหนดของเงินกู้ TerraBKK อธิบายไว้ดังนี้ ปัจจัยภายนอกเป็นสิ่งที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ อัตราแลกเปลี่ยน ความผันผวนของราคาวัตถุดิบ การแข่งขันธุรกิจ ส่วนนี้ เจ้าหน้าที่สินเชื่อต้องวิเคราะห์ถึงผลกระทบต่อกิจการผู้กู้ ปัจจัยภายใน ขึ้นอยู่กับการบริหารงานของธนาคารนั้นๆ เช่น นโยบายการปล่อยสินเชื่อ ความเชี่ยวชาญของบุคลากรในการดูแลติดตามลูกค้า และเงื่อนไข และข้อกำหนดของเงินกู้เป็นไปตามความเสี่ยงของเงินกู้นั้น ยิ่งเสี่ยงสูง ย่อมมีเงื่อนไขที่รัดกุม เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ระยะเวลาการผ่อนชำระ ค่างวดผ่อนชำระต่อเดือน เป็นต้น

พัชรลิตา ศุภชัยวรพัฒน์ (2553. หน้า 19-20)<sup>9</sup> ได้อ้างถึงเกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Criteria of credit worthiness) ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ก็ยึดหลัก 5Cs ซึ่งประกอบด้วย

C1-Character หมายถึง อุปนิสัยและบุคลิกลักษณะของบุคคล ความซื่อสัตย์สุจริต ความขยันหมั่นเพียร ความตั้งใจที่จะชำระหนี้คืน (Willing to pay) ความสม่ำเสมอในการชำระหนี้ที่ผ่านมา รวมถึงคุณสมบัติส่วนตัวของผู้กู้ ได้แก่ ความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย ตำแหน่งงาน ชื่อเสียงในสังคม

C2-Capacity หมายถึง ความสามารถในการชำระเงิน เป็นการประเมินความสามารถของผู้สมัครในการจัดการรายได้เพียงพอที่จะชำระหนี้ (Ability to pay) ซึ่งจะพิจารณาภาระค่าใช้จ่ายจำเป็นอื่น เช่น ค่าเช่าบ้าน ค่าเล่าเรียนบุตร ค่าผ่อนสินค้า เป็นต้น นอกจากนี้ยังอาจพิจารณาพื้นฐานการศึกษา อายุ ความชำนาญด้านอาชีพ รวมถึงความมั่นคงของบริษัทที่ผู้สมัครสินเชื่อปฏิบัติงานอยู่ด้วย

C3-Capital หมายถึง สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้สมัคร ซึ่งเป็นหลักประกันที่สามารถเปลี่ยนเป็นเงินสดและรักษาสภาพคล่องในยามจำเป็นได้ ถือเป็นคุณสมบัติที่นำมาพิจารณาชดเชยในกรณี ที่ “C1-Character” หรือ “C2-Capacity” ไม่เพียงพอต่อการพิจารณาสินเชื่อบัตรเครดิต

C4-Collateral หมายถึง สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้สมัครสินเชื่อ ได้แก่ เงินฝากสะสมทรัพย์ หรือเงินฝากประจำซึ่งธนาคารอาจเรียกร้องให้ผู้สมัครสินเชื่อนำมาใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ในกรณีที่ขาดคุณสมบัติ C1 C2 หรือ C3 ข้อใดข้อหนึ่ง ขึ้นอยู่กับหลักเกณฑ์การพิจารณาประกอบการ

C5-Economic Conditions หมายถึง สถานการณ์ภายใต้การเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่เหนืออำนาจการควบคุมของธนาคารและผู้สมัคร ได้แก่ ด้านเทคโนโลยี สังคม กฎหมาย การเมือง ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้คืน เป็นต้น

<sup>9</sup> พัชรลิตา ศุภชัยวรพัฒน์. (2553). (หน้า 19-20). *เกณฑ์การพิจารณาคุณค่าทางเครดิต (Criteria of credit worthiness)*.

## 2.3 แนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

เพื่อเป้าหมายในการยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (credit underwriting standards) ของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (credit culture) ที่เอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวม ธปท. ได้หารือกับสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้บริการหลักในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เกี่ยวกับประเด็นปัญหาและแนวคิด ในการปรับปรุงเกณฑ์พบว่า เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน อาจไม่เพียงพอในการดูแลเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจการเงินไทย ภายใต้ภาวะการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### 2.3.1 เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ปัจจุบันเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกำหนดระดับ LTV ในลักษณะ soft limit คือ สถาบันการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมี LTV เกินกว่าระดับ threshold ที่กำหนด แต่ต้องดำรงเงินกองทุนในระดับที่สูงขึ้น โดยเกณฑ์ดังกล่าวอาจเรียกโดยย่อว่า เกณฑ์ risk weight (RW) by LTV (เอกสารแนบ 2: พัฒนาการเกณฑ์ LTV ของไทย)<sup>10</sup> เนื่องจากน้ำหนักความเสี่ยงด้านเครดิต (RW) ขึ้นอยู่กับ ระดับ LTV ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย<sup>11</sup> จำแนกได้ ดังนี้

- 1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับระดับ LTV ที่ ธปท. กำหนดจะถูกคิ  
น้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35
- 2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูงกว่าระดับ LTV ที่ ธปท. กำหนด จะถูกคิ  
น้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 สำหรับลูกหนี้รายย่อย แต่หากผู้กู้ไม่ใช่ลูกหนี้รายย่อยจะถูกคิ  
น้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 100

<sup>10</sup> ในปี 2546 ธปท. ออกหนังสือเวียน “การกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อหรือการให้กู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย” โดยกำหนด LTV limit สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งในปี 2552 ได้ปรับเป็นเกณฑ์ RW by LTV

<sup>11</sup> อ้างอิง ประกาศ สนส. 15/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของธนาคารพาณิชย์โดย standardised approach (วิธี SA) และ ประกาศ สกส. 9/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ



โดย ธปท. ได้กำหนดระดับ LTV จำแนกตามประเภทและมูลค่าหลักประกัน (ตาราง 2) ดังนี้

ตารางที่ 1 เกณฑ์ RW by LTV ตามราคาและประเภทหลักประกัน

ราคาหลักประกัน	ประเภทหลักประกัน	LTV threshold
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์	≤ 95%
	แนวสูง เช่น ห้างชุด หรือคอนโดมิเนียม	≤ 90%
ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ทุกประเภท	≤ 80%

ทั้งนี้ ในช่วงแรก แม้สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีระดับ LTV เกินกว่าที่ ธปท. กำหนด และได้รับน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 แต่เมื่อผู้กู้ได้ทยอยชำระหนี้จนยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับลดลงจนมี LTV ไม่เกินระดับที่ ธปท. กำหนด ค่าน้ำหนักความเสี่ยงจะถูกปรับลดลงมาที่ร้อยละ 35 ดังนั้น สถาบันการเงินมีภาระต้นทุนที่ต้องดำรงเงินกองทุนสูงขึ้นเพียงระยะเวลาสั้นในช่วงต้นสัญญาที่มูลค่าหนี้คงค้างเกินกว่าระดับ LTV ที่กำหนดเท่านั้น นอกจากนี้การคำนวณ LTV ในปัจจุบันใช้มูลค่าสินเชื่อ (loan: L) โดยนับเฉพาะส่วนที่ใช้เพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัย (housing loan) เท่านั้น ยังไม่ได้รวมส่วนที่เป็นสินเชื่อ top-up ทั้งกรณีให้พร้อมกับการซื้อบ้าน เมื่อเริ่มแรก หรือกรณีให้เพิ่มเติมภายหลังจากที่ผู้กู้ได้ผ่อนชำระหนี้ไประยะหนึ่งแล้ว สำหรับมูลค่าหลักประกัน (valuation: V) ให้อ้างอิงราคาที่ตกลงซื้อขายกันจริง ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าบางกรณี ลูกค้าแจ้งราคาตกลงซื้อขายแก่สถาบันการเงินเพื่อยื่นขอกู้สูงเกินกว่าราคาที่ชำระเงินซื้อขายกันจริง ส่งผลให้อัตราส่วน LTV ที่คำนวณได้อยู่ในระดับไม่เกินที่ ธปท. กำหนด สินเชื่อดังกล่าวจึงถูกคือน้ำหนักความเสี่ยงที่ไม่สอดคล้องกับความเสี่ยงที่แท้จริง โดยในประเด็นนี้ ธปท. ได้หารือกับสถาบันการเงินให้ตระหนักถึงความสำคัญของการสอบทานแหล่งที่มาของราคาที่ใช้อ้างอิง ให้มีความน่าเชื่อถือยิ่งขึ้น ด้วยเกณฑ์ในปัจจุบันดังที่กล่าวข้างต้น ส่งผลให้การดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้นสำหรับการปล่อยสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยที่มี LTV เกินระดับที่ ธปท. กำหนดไม่ได้เป็นภาระกับสถาบันการเงินมากนัก และด้วยสถานะในปัจจุบันที่สถาบันการเงินแต่ละแห่งมีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงสูงกว่าระดับขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดอยู่มาก (BIS ratio ของระบบธนาคารพาณิชย์ ณ ไตรมาส 2 ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 17.9 เทียบกับอัตราส่วนขั้นต่ำที่ต้องดำรงตามกฎหมายที่ร้อยละ 11<sup>12</sup>) ทำให้สถาบันการเงินสามารถแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ระดับ LTV สูง เพื่อรักษาหรือเพิ่มส่วนแบ่งตลาดและรายได้ พฤติกรรมการผ่อนปรนมาตรฐานการให้สินเชื่อจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้น

<sup>12</sup> อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงตามกฎหมาย ประกอบด้วยอัตราส่วนเงินกองทุนขั้นต่ำ 8.5% และ Conservation buffer (CB) 2.5% โดยทยอยดำรงปีละ 0.625% จนครบ 2.5% ในปี 62

ตามที่กล่าวมาแล้ว ส่งเสริมให้เกิดพฤติกรรมการกู้ยืมเกินความจำเป็นในภาคครัวเรือน และกระตุ้นให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ เติบโตเกินความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยที่แท้จริง ซึ่งล้วนสร้างความเปราะบางแก่ระบบการเงินในระยะยาว ทั้งนี้พฤติกรรมดังกล่าวบ่งชี้ถึงข้อจำกัดของเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และ ธปท. ตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลความเสี่ยงที่สะสมในระบบการเงิน นอกเหนือจากการดูแลความมั่นคง ของสถาบันการเงิน โดยให้ความสำคัญกับระดับการแข่งขันที่เหมาะสมในระยะยาว เพื่อเป็นรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit Culture) ที่ดีต่อไป

## 2.4 หลักการและเหตุผลความจำเป็นในการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย: มาตรการ LTV

2.4.1 หลักการและเหตุผลสำคัญในการนำมาตราการ LTV มาบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

ด้วยสถานการณ์ปัจจุบันที่มีการแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้สถาบันการเงินมีการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยยอมรับความเสี่ยงมากขึ้น และมีลักษณะการหย่อนมาตรฐานให้ต่ำลง ประกอบกับการพบสัญญาณการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยที่ไม่ได้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง แต่หวังผลตอบแทนการลงทุนจากการปล่อยเช่า หรือการคาดหวังว่าจะขายต่อได้ในราคาที่สูงขึ้น ซึ่งจากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้มาตรการการปล่อยสินเชื่อ (Credit Underwriting Standards) ของสถาบันการเงินมีแนวโน้มหย่อนลงใน 3 ประเด็นสำคัญ คือ

1) สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ที่มีมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันอสังหาริมทรัพย์ (Loan to Value: LTV) เกินร้อยละ 90 เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งในระบบธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ทั้งนี้ การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่กำหนดเกณฑ์ LTV สูงในปัจจุบันเป็นปัจจัยสนับสนุนด้านสภาพคล่องของผู้กู้ที่เอื้อต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยสะท้อนจากการปรับขึ้นของดัชนีราคาโดยเฉพาะที่ดินและอาคารชุดที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2) สถาบันการเงินที่มีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสินเชื่อเมื่อเทียบกับรายได้สูงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้นในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีส่วนทำให้คุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มด้อยลง สวนทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ นอกจากนี้ ยังพบว่า สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือสินเชื่อ Top-up<sup>18</sup> ทั้งที่ให้เพิ่มพร้อมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือให้เพิ่มเติมภายหลัง อาจกระตุ้นให้ครัวเรือนก่อหนี้เกินความจำเป็นด้วยอัตราดอกเบี้ยที่สูงใจ เมื่อเทียบกับสินเชื่อบุคคลแบบไม่มีหลักประกัน โดยสถาบันการเงินบางแห่งอาจนับรวมเป็นสินเชื่อก่อนเดียวกับที่ผ่อนบ้าน และ

3) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีส่วนสนับสนุนพฤติกรรมการกู้ซื้อเพื่อลงทุนหาผลตอบแทนสูง (Search for Yield) ทั้งปล่อยเช่า (Rental Yield) และราคาขายต่อที่สูงขึ้น (Capital Gain) ในวงกว้างมากขึ้น โดยพบว่า การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป ซึ่งอาจเป็นการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าอยู่อาศัยจริงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งได้รับสินเชื่อที่ LTV ในระดับที่สูงไม่ต่างจากสัญญาแรก และมีการเร่งขึ้นของการให้สินเชื่อ LTV ในระดับสูงของกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสิบล้านบาทขึ้นไป โดยการให้สินเชื่อในลักษณะดังกล่าว เป็นเสมือนสภาพคล่องที่หล่อเลี้ยงระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีการเก็งกำไร ซึ่งในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับลดลงอย่างรุนแรง จากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามคาดการณ์ จะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในวงกว้างได้ (ธนาคารแห่งประเทศไทย ,2561ข)

ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นองค์กรของรัฐที่มีบทบาทหน้าที่หลักในการบริหารจัดการให้ระบบเศรษฐกิจและการเงินของประเทศดำเนินไปด้วยความเรียบร้อย โดยผ่านการดำเนินนโยบายการเงินเพื่อสนับสนุนให้เศรษฐกิจของประเทศสามารถเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพ ในอัตราที่เหมาะสมกับศักยภาพของประเทศ (ธนาคารแห่งประเทศไทย ม.ป.ป.) และในฐานะเป็นนายธนาคารของรัฐบาลและสถาบันการเงิน ซึ่งมีบทบาทหน้าที่สำคัญ คือ การกำหนดนโยบายกำกับดูแลสถาบันการเงินเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและการเงินโดยรวม (Macro prudential policy) (ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ม.ป.ป.) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้ความสำคัญในการกำกับดูแลการให้สินเชื่อแก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ หรือสินเชื่อ ที่อยู่อาศัย เนื่องจากสินเชื่อประเภทดังกล่าวมีส่วนสนับสนุนการเก็งกำไรในภาคเศรษฐกิจ และถูกมองว่าเป็นสาเหตุหนึ่งของวิกฤตการณ์ทางการเงินที่ผ่านมาในหลายประเทศ ดังนั้น เพื่อป้องกันและควบคุมไม่ให้เกิดภาวะฟองสบู่จากการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจ และเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจโดยรวม และสนับสนุนให้ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จึงได้มีการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแนวนโยบาย Macro prudential ที่มีสาระสำคัญคือ การเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value ratio: LTV) หรือมีการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่สิบล้านบาทขึ้นไป นอกจากนี้ยังมีการปรับเกณฑ์การนับรวมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยนับรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกัน ในการขอวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ทั้งนี้ การปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อฯ ดังกล่าวจะบังคับใช้กับเฉพาะการขอสินเชื่อครั้งใหม่เท่านั้น และไม่มีผลกระทบสำหรับการซื้อบ้านหลังแรก โดยจะเริ่มใช้บังคับกับสัญญาซื้อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป ยกเว้นสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 ซึ่งมาตรการดังกล่าวนอกจากจะมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันภาวะการเก็ง

กำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสมแล้ว ยังเป็นการยกระดับให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน และไม่เอื้อการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงในภาคการเงินที่เกิดจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเป็นต้นตอของวิกฤตเศรษฐกิจ และช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วน เอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2561 ก)<sup>13</sup>

#### 2.4.2 วัตถุประสงค์ในการกำหนดมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย

ดังที่กล่าวมาในข้อ 2.4.1 กล่าวคือจากสภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้มาตรการการปล่อยสินเชื่อ (Credit Underwriting Standards) ของสถาบันการเงินมีแนวโน้มหยาบลง ดังนั้น เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สถาบันการเงินมีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้น และสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินพอดี ซึ่งเป็นตัวเร่งภาวะการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์และอาจก่อความเสี่ยงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในอนาคตได้ ประกอบกับเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของไทยที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันไม่เพียงพอในการดูแลเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจการเงินของไทยภายใต้ภาวะการแข่งขันการปล่อยสินเชื่อที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (ธนาคารแห่งประเทศไทย, 2551ข) ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้มีการนำแนวนโยบาย Macro prudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาใช้ในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอีกครั้ง (กรณีของไทยได้มีการออกใช้นโยบายดังกล่าว ครั้งแรกเมื่อปี 2546) โดยธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือมาตรการอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) ซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 โดยในการประกาศใช้มาตรการ LTV ของของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 ได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยใช้มาตรการ LTV (Loan-to-Value ratio) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ

1) ยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Credit underwriting standards) ให้รัดกุมขึ้น และเป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญของวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก

<sup>13</sup> สำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. “แนวนโยบาย Macroprudential: การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของไทย”. Academic Focus (ธันวาคม, 2561). หน้า 2

2) เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยเหลือผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก และดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม

3) ป้องกันการก่อหนี้จนเกินตัวของภาคครัวเรือนและป้องกันการเพื่อไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดี

2.4.3 หลักเกณฑ์และสาระสำคัญของมาตรการ LTV ตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อ (1) ให้ประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม (2) ยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน และ (3) เป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ ซึ่งที่ผ่านมาปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในต้นตอสำคัญของวิกฤตเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value Ratio : LTV) ของสถาบันการเงิน โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) กำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไปและที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและยังผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไป จะต้องวางดาวน์ 10% ขณะที่ถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ 20 % สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ 30 % ในทุกระดับราคา

เกณฑ์ดังกล่าว จะไม่กระทบกับประชาชนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และจะไม่บังคับใช้กับการกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง รวมทั้งจะไม่กระทบการรีไฟแนนซ์สำหรับผู้กู้ที่มีภาระผ่อนเพียงหนึ่งหลัง ทั้งนี้ การรีไฟแนนซ์ที่อยู่อาศัยในทุกกรณีให้ใช้ราคาประเมินใหม่เพื่อสะท้อนมูลค่าปัจจุบัน

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

3) วันที่ใช้บังคับกับสัญญาซื้อขายที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป โดยจะยกเว้น กรณีที่มีสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยหรือผ่อนค่าง่อนอยู่แล้ว<sup>14</sup>

#### 2.4.4 แนวคิดเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit risk) ความวิตกกังวลเกี่ยวกับหนี้เสีย

การทำธุรกรรมด้านสินเชื่อ (ครอบคลุมถึง การให้สินเชื่อ ก่อภาระผูกพัน และธุรกรรมคล้ายสินเชื่อ) เป็นธุรกรรมที่สำคัญของสถาบันการเงิน (Significant Activities) ในการให้สินเชื่อ สถาบันการเงินจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากการที่ลูกหนี้ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาในการชำระหนี้ หรือไม่สามารถชำระคืน ซึ่งสาเหตุเกิดได้จากทั้งปัจจัยความเสี่ยงจากภายนอก ซึ่งสถาบันการเงินไม่สามารถควบคุมได้ และปัจจัยความเสี่ยงจากภายในของสถาบันการเงินเอง ดังนั้น สถาบันการเงินจะต้องมีการบริหารจัดการที่ดี เพื่อควบคุม ป้องกัน รวมทั้งหาแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างท่วงที สถาบันการเงินจะต้องมีการกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ต่างๆ กระบวนการพิจารณาสินเชื่อที่เหมาะสมรัดกุม (Credit process) และสอดคล้องกับลักษณะธุรกิจ มีการแบ่งแยกหน้าที่ (Check and Balance) มีกลไกการถ่วงดุลและดูแลให้มีการควบคุม กำกับ และตรวจสอบ (Three Lines of Defense) ที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ คณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของสถาบันการเงินต้องมีความรู้ความเข้าใจความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการดำเนินธุรกิจของสถาบันการเงินตามทิศทางและเป้าหมายที่กำหนดไว้

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 จึงกำหนดให้สถาบันการเงินต้องมีหลักเกณฑ์ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต เพื่อการดำรงเงินกองทุนดังต่อไปนี้

##### 2.4.4.1 การคำนวณอัตราส่วนสินเชื่อเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

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

เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึงยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับ

<sup>14</sup> ข่าวรพท. เรื่องการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ฉบับที่ 72/2561. สำนักสื่อสารสัมพันธ์ ฝ่ายบริหารการสื่อสารองค์กร.

ชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA: ประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance หมายความว่า กรมธรรม์

(1) ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัย ในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพ ถาวรสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระหนี้สินคงเหลือของผู้เอาประกันภัย เป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยที่ลดลงตามงวดการผ่อนชำระ ซึ่งจะสอดคล้องกับจำนวนหนี้ที่เหลืออยู่) และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

(2) มูลค่าหลักประกัน (Value: V) ให้ใช้ราคาซื้อขายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าตกแต่ง หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว ในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินเมื่อมีการพิจารณา ให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือในกรณีที่สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้าง เมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

#### 2.4.4.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 2.4.4.1 ข้างต้น ไม่เกินเพดานตามอัตราที่กำหนดในตารางนี้

ตารางที่ 2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

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

หมายเหตุ: ให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

2.4.4.3 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Standardized Approach (วิธี SA)<sup>15</sup> หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)<sup>16</sup> ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(1) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ

(1.1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (1.1.1) - (1.1.5)

ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35

(1.1.1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(1.1.2) เป็นสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองที่ดิน/หรือสิ่งปลูกสร้างรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

<sup>15</sup> Standardised Approach (วิธี SA) หมายถึง วิธีการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามประเภทของทรัพย์สินและรายการนอกสมดุลรวมทั้งพิจารณาคุณภาพจากสถาบันจัดอันดับเครดิตภายนอกประกอบด้วย

<sup>16</sup> Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) หมายถึง การใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามประเภทของทรัพย์สินและรายการนอกสมดุลโดยไม่มีการใช้ข้อมูลจากสถาบันจัดอันดับเครดิตภายนอกในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต.



(1.1.3) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนอง ตาม (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับ

(1.1.4) ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน และแนวนโยบายว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ในส่วนที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย

(1.1.5) ให้มีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 2.3.1 ข้างต้น ไม่เกินอัตราตามที่กำหนดในตารางดังต่อไปนี้

### ตารางที่ 3 อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	
- ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอชุดหรือคอนโดมิเนียม)	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
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) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3.2) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 100

(2) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ต่อคุณภาพ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardized Approach (วิธี SA) โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardized Approach (วิธี SA)

(3) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ต่อคุณภาพ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardized Approach (วิธี SA)

กรณีธนาคารพาณิชย์ หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Internal Ratings -Based Approach (วิธี IRB)<sup>17</sup> ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Internal Ratings -Based Approach (วิธี IRB)

ทั้งนี้ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมี LTV ratio ตามข้อ 2.2.3.1 ข้างต้นไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (1.1.5.) ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัท

<sup>17</sup> Internal Ratings -Based Approach (วิธี IRB) เป็นวิธีการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตที่กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ ใช้เครื่องมือภายในของธนาคารพาณิชย์ ในการประมาณค่าความเสียหายจากความเสี่ยงด้านเครดิต ซึ่ง ค่าความเสียหายดังกล่าวแบ่งเป็น 2 ประเภท ตามแนวทางการดำเนินการเพื่อรองรับความเสียหาย ดังนี้ (1) ค่าความเสียหายที่เกินกว่าระดับที่คาดไว้ (Unexpected loss: UL) เป็นส่วน ที่ธนาคารพาณิชย์ควรมีเงินกองทุนรองรับ ซึ่งปริมาณเงินกองทุนขั้นต่ำที่ธนาคารพาณิชย์ จะต้องดำรงเพื่อรองรับ UL จะประเมินจากมูลค่าสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตที่คำนวณได้ตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ (2) ค่าความเสียหายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (Expected loss: EL) เป็นส่วนที่ธนาคาร พณิชย์ควรมีเงินสำรองที่กันไว้รองรับ โดยธนาคารพาณิชย์จะต้องนำค่า EL ที่คำนวณได้ตามประกาศ ฉบับนี้ไปเปรียบเทียบกับเงินสำรองที่กันไว้แล้ว (Total eligible provisions) ซึ่งหากมีส่วนต่างเกิดขึ้น ธนาคารพาณิชย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.10/2562 เรื่องหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์ โดย Internal Ratings -Based Approach (วิธี IRB)

เงินทุนใช้น้ำหนักความเสี่ยงขั้นต่ำที่ร้อยละ 75 ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กรณีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ให้คำนวณสินทรัพย์ที่ต้องนำมาดำนารงเงินกองทุน ดังนี้ให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ คำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องนำมาดำนารงเงินกองทุนตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านเงินกองทุนและการดำนารงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

## 2.5 หลักเกณฑ์มาตรการ LTV ในการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของต่างประเทศ

LTV เป็นมาตรการหลักที่ผู้กำกับดูแลในหลายประเทศนำมาใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบ ที่อาจเกิดขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการให้สินเชื่อที่อาจมีส่วนสนับสนุนการเก็งกำไร ทั้งนี้ประเทศส่วนใหญ่บังคับใช้เกณฑ์ LTV ในลักษณะการกำหนดเพดาน ไม่ปล่อยกู้เกินอัตราที่กำหนด (hard limit) ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 60 ถึงร้อยละ 85<sup>18</sup> โดยแปรผันตามระดับการสะสมความเสี่ยงเชิงระบบ และมีมิติในการบังคับใช้ เช่น (1) ตามจำนวนสัญญาผู้ซื้อบ้าน อาทิ มาเลเซีย เกาหลีใต้ และสิงคโปร์ (2) ตามวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยหรือการลงทุน อาทิ ฮองกง และนิวซีแลนด์ (3) ตามพื้นที่ที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับขึ้นเร็ว อาทิ เกาหลีใต้ และ (4) ตามมูลค่าหลักประกันหรือแหล่งรายได้ของผู้กู้ อาทิ ฮองกง เป็นต้น (ตารางที่ 1 และเอกสารแนบ1) นอกจากนี้ รายละเอียดการออกแบบมาตรการและการบังคับใช้ในแต่ละประเทศจะขึ้นอยู่กับบริบทของโครงสร้างระบบการเงินและสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันไปเป็นสิ่งสำคัญ

### ตารางที่ 4 ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการ LTV ในต่างประเทศ

ประเทศ	LTV limit	ลักษณะการบังคับใช้
มาเลเซีย	60-70%	เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทผู้กู้
เกาหลีใต้	30-70%	เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญาและเขตพื้นที่
ฮองกง	30-60%	ขึ้นอยู่กับ 1) มูลค่าหลักประกัน 2) วัตถุประสงค์ของผู้กู้ 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้
สิงคโปร์	15-75%	เพิ่มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทผู้กู้
อังกฤษ	80%	ผู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่า (buy-to-let)
นิวซีแลนด์	65-80%	LTV speed limit <sup>19</sup> ตามวัตถุประสงค์ของผู้กู้ โดยจำกัดสัดส่วนบัญชีที่มี LTV สูงไม่เกิน 5-15% ของสินเชื่อปล่อยใหม่

ที่มา: รวบรวมจากหน่วยงานที่กำกับดูแลของแต่ละประเทศ

<sup>18</sup> Luis I. Jacome H.& Srobona Mitra.2015. "LTV and DTI Limits-Going Granular." IMF Working Papers 15/154. International Monetary Fund.

<sup>19</sup> LTV speed limit คือ มาตรการจำกัดสัดส่วนจำนวนบัญชีที่มี LTV สูงกว่า threshold เมื่อเทียบกับจำนวนบัญชีทั้งหมด

ทั้งนี้ ในประเทศที่มีปัญหาฟองสบู่สังหาริมทรัพย์หรือประเทศที่มีพื้นที่จำกัดเทียบกับจำนวนประชากร อาทิ ฮองกง และสิงคโปร์ จะเห็นการกำหนดมาตรการ LTV ที่ค่อนข้างเข้ม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดราคาแรงขึ้นเกินกว่ากำลังซื้อของคนส่วนใหญ่จนเกิดปัญหาเชิงสังคม ควบคู่กับมาตรการเสริมด้านภาษีและด้านการบริหารจัดการอุปทานที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ และสำหรับประเทศที่มีปัญหาที่มีความเชื่อมโยงกับภาคครัวเรือน อาทิ มาเลเซีย และอังกฤษ จะมีการกำหนดมาตรการดูแลความสามารถในการชำระหนี้ โดยกำหนดเพดานของภาระผ่อนชำระหนี้รวมทุกประเภทต่อรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ (debt service ratio: DST limit) ควบคู่กับเพดานระยะเวลาผ่อนชำระ (maximum tenor) หรือกำหนดเพดานมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ทั้งปีของผู้กู้ (loan to income: LTI limit) (เอกสารแนบ 1)

#### เอกสารแนบ 1: ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการ LTV เพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบในต่างประเทศ

ประเทศ	มาตรการ LTV			วัตถุประสงค์	มาตรการอื่นๆ
	บังคับใช้กับ		Limit		
มาเลเซีย	บุคคลธรรมดา	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป*	70%	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูลจาก Central Credit Reference Information System (CCRIS) โดยกำหนดเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับผู้กู้นิติบุคคลภายหลัง เนื่องจากบางส่วนพยายามหลบเลี่ยงเกณฑ์บุคคลธรรมดา	มาตรการหนี้ครัวเรือน - DSR ไม่เกิน 60% สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ทุกประเภทที่ให้แก่ผู้กู้รายได้น้อย - ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่
	นิติบุคคล	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป*	60%		
สิงคโปร์	บุคคลธรรมดา	สัญญาที่ 1*	75%	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ ฟองสบู่อสังหา หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูลจาก Housing & Development Board (HDB) และ Credit Bureau	มาตรการหนี้ครัวเรือนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ - DSR ไม่เกิน 60% - ระยะเวลาการผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี มาตรการภาษี - อากรมสเตอร์ปี (Stamp duty) สำหรับทั้งผู้ขายและผู้ซื้อมาตรการด้านอุปทาน
		สัญญาที่ 2	45%		
		สัญญาที่ 3 ขึ้นไป*	35%		
	นิติบุคคล	ทุกสัญญา	15%		
	บังคับใช้กับ		Limit		

ประเทศ	มาตรการ LTV		วัตถุประสงค์	มาตรการอื่นๆ
	บังคับใช้กับ	Limit		
ฮ่องกง	<p>สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทุกประเภท โดยพิจารณา 3 ด้าน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>มูลค่าหลักประกัน</li> <li>วัตถุประสงค์ของผู้กู้: เพื่อที่อยู่อาศัยเองหรือเพื่อการลงทุน</li> <li>แหล่งรายได้ของผู้กู้: ภายในหรือภายนอกประเทศ</li> </ol>		30-60%	<p>เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากนักลงทุนต่างชาติ และช่วยสนับสนุนเสถียรภาพของระบบสถาบันการเงินในระยะยาว</p> <p><u>มาตรการภาษี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อากรแสตมป์ (Stamp duty) สำหรับทั้งผู้ขายและผู้ซื้อ</li> </ul> <p><u>มาตรการหนี้ครัวเรือน</u></p> <p>สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-DSR ไม่เกิน 40-60%</li> <li>-ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน30 ปี</li> </ul>
เกาหลีใต้	overheated Zone	สัญญาที่ 1*	40%	<p>เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ ฟองสบู่ อสังหาฯ</p> <p>หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูลจาก Housing &amp; Development Board (HDB) และ Credit Bureau</p> <p><u>มาตรการภาษี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Capital gain taxes 6-40% ขึ้นกับกำไรหลังการขายเป็นหลัก</li> </ul> <p><u>มาตรการหนี้ครัวเรือน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Debt to income (DTI) ตามเขตพื้นที่ โดยอยู่ในช่วง 30%-60% (นับมูลค่าผ่อนชำระหนี้บ้านต่อรายได้ทั้งปี)</li> </ul>
		สัญญาที่ 2 ขึ้นไป	30%	
	Speculative zone	สัญญาที่ 1	40%	
		หมายเหตุ: ให้กู้ใน speculative zone ได้ไม่เกิน 1 สัญญา		
Monitoring zone	ทุกสัญญา	60%		
นิวซีแลนด์	ผู้กู้เอง* (owner-occupied loans)	LTV speed limit (สัดส่วนบัญชีที่มี LTV สูงกว่า threshold)	สัดส่วนไม่เกิน 15% (threshold ที่ 80%)	<p>เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากนักลงทุนต่างชาติ</p> <p>หมายเหตุ: owner-occupied loans หมายถึง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มี (ผู้กู้ หรือ ครอบครัวของ</p> <p><u>มาตรการด้านอุปสงค์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ห้าม NR (ยกเว้นชาวสิงคโปร์และออสเตรเลียที่มี Free Trade Agreement</li> </ul>
	ผู้กู้เพื่อลงทุน (investor loans)		สัดส่วนไม่เกิน 5%	

ประเทศ	มาตรการ LTV		วัตถุประสงค์	มาตรการอื่นๆ		
	บังคับใช้กับ				Limit	
					(threshold ที่ 65%)	
เนเธอร์แลนด์	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทุกประเภท		ทยอยลดเพดานลง เหลือ 90 % (ปรับลดปีละ 1%)	ผู้กู้ เป็นผู้อยู่อาศัยหลัก โดยให้สถาบันการเงิน เป็นผู้พิจารณา	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ ฟองสบู่ อสังหาฯ	(FTA) ซื้ออสังหาฯ บางประเภท  มาตรการภาษี - ลดสัดส่วนการนำ ดอกเบี้ยจ่ายสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยไป ลดหย่อนภาษี (mortgage interest deductibility: MID)
อังกฤษ	ผู้กู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่า (buy-to-let)		80% (industry norm ตาม แนวนโยบาย	เพื่อดูแลความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้ที่อยู่จริง (housing affordability) และชะลอการปรับขึ้นของราคาอสังหาฯ	มาตรการหนี้ครัวเรือน LTI speed limit ที่เกิน 4.5 เท่า (สำหรับผู้กู้เองไม่ให้เกิน 15% ของมูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่	

## บทที่ 3

### หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ที่ใช้บังคับในประเทศไทย

เพื่อให้เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินในประเทศไทย ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (credit culture) ที่ดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินตระหนักถึงความเป็นไปได้และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่ง (resilience) ของทุกภาคส่วน และเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน รัฐจึงออกกฎหมายและกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย เพื่อใช้บังคับเป็นมาตรการเดียวกันและมุ่งหวังให้ขอบเขตการทำงานระบบโครงสร้างของธนาคารเป็นไปตามมาตรฐานสากลของธนาคารกลาง ให้ระบบการเงิน ระบบสถาบันการเงิน และระบบการชำระเงินมีเสถียรภาพและประสิทธิภาพ และมีกระบวนการตัดสินใจด้วยความโปร่งใส รอบคอบ ให้เป็นไปในแนวทางและทิศทางเดียวกัน โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องและใช้บังคับการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งในบทที่ 3 นี้จะกล่าวถึงกฎหมายหลักที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย : (มาตรการ LTV) ดังต่อไปนี้ 1) พระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ.2485 , 2) พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ.2551 และ 3) สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่มีบทบาทในการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

#### 3.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย : (มาตรการ LTV)

##### 3.1.1 พระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พุทธศักราช 2485<sup>20</sup>

กฎหมายฉบับนี้ มีขึ้นเพื่อจัดตั้งธนาคารแห่งประเทศไทยให้ทำหน้าที่เป็นธนาคารกลางของประเทศ ดูแลเสถียรภาพทางการเงิน เสถียรภาพของระบบสถาบันการเงิน และเสถียรภาพระบบการชำระเงินของประเทศ นอกจากนี้ได้มีการจัดตั้งกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อทำหน้าที่ฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินให้มีความมั่นคงและมีประสิทธิภาพ โดยมีสาระสำคัญของกฎหมายดังต่อไปนี้

---

<sup>20</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย. คำอธิบายสรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พุทธศักราช 2485.

แหล่งที่มา: <https://www.bot.or.th/Thai/AboutBOT/LawsAndRegulations/Pages/Law01.aspx> (ค้นเมื่อ 10 เมษายน 2564).

(1) กำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานของธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งต้องดำรงไว้ซึ่งเสถียรภาพทางการเงิน เสถียรภาพของระบบสถาบันการเงินและระบบการชำระเงิน (มาตรา 7) และอำนาจในการกระทำกิจการต่างๆ ของธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ (มาตรา 8) และกำหนดข้อห้ามมิให้ธนาคารแห่งประเทศไทยกระทำการในเรื่องต่างๆ (มาตรา 9)

(2) กำหนดกระบวนการได้มา องค์ประกอบ คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การประชุมและองค์ประชุม วาระในการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ และการพ้นจากตำแหน่งของคณะกรรมการชุดต่างๆ เพื่อทำหน้าที่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (หมวด 4) ได้แก่ คณะกรรมการธนาคารแห่งประเทศไทย (มาตรา 24 ถึงมาตรา 28/5) คณะกรรมการนโยบายการเงิน (มาตรา 28/6 ถึงมาตรา 28/8) คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน (มาตรา 28/9 ถึงมาตรา 28/10) และคณะกรรมการระบบการชำระเงิน (มาตรา 28/11 ถึงมาตรา 28/12)

(3) กำหนดกระบวนการคัดเลือก คุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม วาระการดำรงตำแหน่งและพ้นจากตำแหน่งของผู้ว่าการ รวมทั้งกำหนดให้ผู้ว่าการมีความเป็นอิสระในการบริหารจัดการกิจการของ ธปท. รวมทั้งข้อห้ามมิให้ผู้ว่าการซึ่งพ้นจากตำแหน่งไปดำรงตำแหน่งใดในสถาบันการเงินใดภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่พ้นจากตำแหน่ง (หมวด 5)

(4) กำหนดสถานะ วัตถุประสงค์ ที่มาของแหล่งเงิน และอำนาจกระทำกิจการต่างๆ ของกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน องค์ประกอบ วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง การประชุม และองค์ประชุม อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการกองทุน (มาตรา 5 ทวิ)

(5) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของธนาคารแห่งประเทศไทยด้านต่างๆ ได้แก่ การออกธนบัตรของรัฐบาลและบัตรธนาคาร การดำเนินนโยบายการเงิน การบริหารจัดการสินทรัพย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย การเป็นนายธนาคารและนายทะเบียนหลักทรัพย์ของรัฐบาล การเป็นนายธนาคารของสถาบันการเงิน การรักษาเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจและระบบการเงิน การจัดตั้งหรือสนับสนุนการจัดตั้งระบบการชำระเงิน (หมวด 6)

(6) กำหนดข้อห้ามมิให้ผู้ว่าการ กรรมการ พนักงานและลูกจ้างกระทำการอันใดที่ขัดหรือแย้งระหว่างผลประโยชน์ของตนและผลประโยชน์ของธนาคารแห่งประเทศไทย หรือขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่ของตนเอง รวมทั้งให้พนักงานหรือลูกจ้างเปิดเผยข้อมูลส่วนตัวเสียของตนในการปฏิบัติหน้าที่และห้ามพนักงานหรือลูกจ้างดำรงตำแหน่ง รับจ้างหรือทำงานในสถาบันการเงิน เว้นแต่เป็นไปตามข้อบังคับของคณะกรรมการธนาคารแห่งประเทศไทย (มาตรา 46 ถึงมาตรา 48)

(7) กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลโดยทั่วไปซึ่งกิจการของธนาคารแห่งประเทศไทย และให้ธนาคารแห่งประเทศไทยหรือเป็นครั้งคราวร่วมกับรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง เพื่อประโยชน์ในการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ การเงิน หรือระบบสถาบันการเงิน



โดยกรณีมีเหตุอันอาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายรุนแรง ให้ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานข้อเท็จจริง ประเมินผลกระทบหรือความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจริง วิเคราะห์ปัญหาและเสนอแนวทางแก้ไขต่อรัฐมนตรี หรือรัฐมนตรีอาจให้ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานข้อเท็จจริง วิเคราะห์ปัญหาและเสนอแนวทางแก้ไขเพื่อป้องกันเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายอย่างรุนแรงก็ได้ รวมถึงให้ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานต่อรัฐมนตรีโดยเร็ว ในกรณีฐานะสุทธิของเงินสำรองระหว่างประเทศของทางการต่ำกว่าระดับที่จำเป็นต่อการรักษาเสถียรภาพทางการเงินและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา (หมวด 8)

(8) กำหนดให้การบัญชีของธนาคารแห่งประเทศไทยจัดทำตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป เว้นแต่คณะกรรมการแห่งประเทศไทยจะกำหนด เฉพาะเรื่องเป็นอย่างอื่น เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติของธนาคารกลางอื่นได้ (มาตรา 54) และให้มีคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการตรวจสอบกิจการของธนาคารแห่งประเทศไทย (มาตรา 55) และ

(9) กำหนดโทษสำหรับบุคคล สถาบันการเงิน ที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนด กระทำความผิด (มาตรา 62 มาตรา 63 มาตรา 65) รวมถึงผู้ว่าการ กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างที่กระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ หรือที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้กำหนด (มาตรา 66 ถึงมาตรา 75)

### 3.1.2 พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ.2551<sup>21</sup>

#### 3.1.2.1 ความมุ่งหมายของกฎหมาย

สถาบันการเงินเป็นธุรกิจที่มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ โดยทำหน้าที่ในการระดมและจัดสรรเงินทุนแก่ภาคเศรษฐกิจ และมีความเกี่ยวข้องกับประชาชนจำนวนมาก การที่สถาบันการเงินประสบปัญหาย่อมส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ตลอดจนความเชื่อมั่นของประชาชน และผู้ฝากเงินที่มีต่อระบบสถาบันการเงินโดยรวม กฎหมายฉบับนี้ จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลสถาบันการเงิน เพื่อให้สถาบันการเงินมีความมั่นคง และธรรมาภิบาลที่ดี ตลอดจนมีความเป็นธรรมต่อลูกค้าและประชาชน

<sup>21</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย.คำอธิบายสรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ.2551 แหล่งที่มา:

<https://www.bot.or.th/Thai/AboutBOT/LawsAndRegulations/Pages/Law05.aspx> (ค้นเมื่อ 10 เมษายน 2564)

### 3.1.2.2 สรุปสาระสำคัญของกฎหมาย

#### 1) การจัดตั้งและการขอรับใบอนุญาต

กำหนดว่า การที่บุคคลใดจะประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ ธุรกิจเงินทุน หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หรือการที่ธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศจะตั้งสาขาเพื่อประกอบธุรกิจธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย จะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย (มาตรา 9 มาตรา 10)

#### 2) โครงสร้างสถาบันการเงิน

1. กำหนดว่า สถาบันการเงินต้องมีจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงและจำหน่ายได้ทั้งหมด และต้องมีกรรมการเป็นบุคคลผู้มีสัญชาติไทยไม่ต่ำกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการทั้งหมด เว้นแต่ได้รับอนุญาตหรือได้รับการผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทย ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 16)

2. กำหนดห้ามมิให้บุคคลใด ถือหุ้นของสถาบันการเงินแห่งใดแห่งหนึ่งไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่ได้รับ อนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด (มาตรา 18)

3. กำหนดลักษณะต้องห้ามของกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการ หรือที่ปรึกษาของสถาบันการเงิน (มาตรา 24) รวมทั้งกำหนดการแต่งตั้งบุคคลดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน (มาตรา 25)

#### 3) การกำกับสถาบันการเงิน

กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับสถาบันการเงิน เช่น การดำรงเงินกองทุนและสินทรัพย์ (มาตรา 29 ถึงมาตรา 32) การลงทุนในหลักทรัพย์ (มาตรา 33 ถึงมาตรา 35) ขอบเขตในการประกอบธุรกิจ (มาตรา 36) การทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของสถาบันการเงิน การตรวจสอบและการควบคุมภายใน ตลอดจนการบริหารและการจัดการของสถาบันการเงิน (มาตรา 41) การดำเนินการที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารแห่งประเทศไทย (มาตรา 43) ข้อห้ามในการให้สินเชื่อ (มาตรา 48 ถึงมาตรา 52) กลุ่มธุรกิจทางการเงิน (มาตรา 53 ถึงมาตรา 49) การจัดชั้นสินทรัพย์ และการกันเงินสำรอง (มาตรา 60 ถึงมาตรา 62) การบริหารสินทรัพย์และการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง (มาตรา 63 ถึงมาตรา 65) การจัดทำบัญชี การรายงาน ผู้สอบบัญชี (มาตรา 66 ถึงมาตรา 71) การควบ การโอน และเลิกกิจการ (มาตรา 72 ถึงมาตรา 79) ข้อห้ามมิให้สถาบันการเงินดำเนินการ (มาตรา 80) การจัดเก็บข้อมูล บัญชี เอกสาร หรือหลักฐานอื่นเกี่ยวกับกิจการสินทรัพย์และหนี้สิน (มาตรา 82)

#### 4) การตรวจสอบสถาบันการเงิน

กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานธนาคารแห่งประเทศไทย หรือบุคคลภายนอกเป็นผู้ตรวจการสถาบันการเงิน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบกิจการ สินทรัพย์ และหนี้สินของสถาบันการเงิน บริษัทแม่ บริษัทลูก หรือบริษัทร่วม และบริษัทที่อยู่ในกลุ่มธุรกิจทางการเงิน ตลอดจนลูกหนี้และผู้ที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินนั้น (มาตรา 85)

#### 5) การแก้ไขฐานะหรือการดำเนินงานของสถาบันการเงิน

1. กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจออกหนังสือเตือน คำสั่งห้าม หรือคำสั่งถอดถอนกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการ ในกรณีที่สถาบันการเงิน กรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการ ผิดแผกหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายฉบับนี้ (มาตรา 89)

2. กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจออกคำสั่งให้สถาบันการเงินแก้ไขฐานะหรือการดำเนินงาน เพิ่มทุน ลดทุน ระงับการดำเนินการทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นการชั่วคราว ถอดถอนกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการ ควบคุมสถาบันการเงิน หรือปิดกิจการ สถาบันการเงิน ในกรณีที่สถาบันการเงินมีฐานะหรือการดำเนินงานอยู่ในลักษณะอันอาจเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ประโยชน์ของประชาชน (มาตรา 90)

3. กำหนดมาตรการในการดำเนินการกับสถาบันการเงินที่มีเงินกองทุนต่ำกว่าที่กฎหมายกำหนด (มาตรา 95 ถึงมาตรา 99)

#### 6) การเข้าควบคุมสถาบันการเงิน

กำหนดขั้นตอนการดำเนินการ กรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทย มีคำสั่งควบคุมสถาบันการเงิน เช่น การแจ้งคำสั่งควบคุมแก่สถาบันคุ้มครองเงินฝากและตลาดหลักทรัพย์ (มาตรา 101) การแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมสถาบันการเงิน (มาตรา 102 ถึงมาตรา 109)

#### 7) การกำกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ<sup>22</sup>

1. กำหนดให้รัฐมนตรี ซึ่งรักษาการตามกฎหมายจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจ สามารถมอบอำนาจให้ธนาคารแห่งประเทศไทยทำหน้าที่แทนได้ เช่น หน้าที่ในการกำกับดูแล หรือ หน้าที่ในการกำหนดนโยบายเพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติ (มาตรา 120)

<sup>22</sup> สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ได้แก่ สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น นิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนด (มาตรา 119)

2. กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทย โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง มีอำนาจออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติ เช่น หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดชั้นสินทรัพย์หรือการกันเงินสำรอง (มาตรา 120 วรรคสองและมาตรา 120/1)

8) บทกำหนดโทษ กรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายฉบับนี้ กำหนด และกรณีกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจในการจัดการของสถาบันการเงิน หรือบุคคลใดกระทำความผิดโดยทุจริต (มาตรา 121 ถึงมาตรา 156)

#### *บทบัญญัติคุ้มครองประชาชน*

1) กำหนดให้สถาบันการเงินต้องประกาศข้อมูลในเรื่องอัตราดอกเบี้ย อัตราส่วนลด และค่าบริการต่างๆ ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานของสถาบันการเงิน เพื่อให้ประชาชนและลูกค้าทราบ ข้อมูลดังกล่าว (มาตรา 38)

2) กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทย มีอำนาจออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องต่างๆ เช่น การรับฝากเงิน การทำนิติกรรมหรือสัญญากับประชาชน เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภค (มาตรา 39)

3) กำหนดให้สถาบันการเงินต้องแจ้งและแสดงวิธีการ ตลอดจนรายละเอียดในการคำนวณอัตราค่าบริการรายปีให้ประชาชนและลูกค้าผู้มาขอสินเชื่อทราบ (มาตรา 40)

4) กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทยมีอำนาจออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเรียก/จ่าย ดอกเบี้ยหรือส่วนลด การเรียกค่าบริการ เงินมัดจำ ส่วนหลักประกัน เบี้ยปรับ (มาตรา 46)

5) กำหนดให้ธนาคารแห่งประเทศไทย โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง มีอำนาจออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจปฏิบัติ (มาตรา 120/1 (4))

## 3.2 สถาบันการเงินที่มีบทบาทเกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในประเทศไทย

### 3.2.1 ธนาคารพาณิชย์

ธนาคารพาณิชย์<sup>23</sup> หมายถึง ธนาคารที่ประกอบธุรกิจประเภทรับฝากเงินที่ต้องจ่ายคืนเมื่อวงถาม หรือเมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ และจะใช้ประโยชน์จากเงินที่รับฝากนั้นในหลายๆด้าน เช่น ให้กู้ยืม ซื้อขายหรือเก็บเงินตามตั๋วเงินหรือตราสารอื่นๆ และซื้อขายเงินตราต่างประเทศจากประชาชน

ลักษณะของธนาคารพาณิชย์คือ เป็นสื่อกลางทางการเงินโดยระดมทุนจากประชาชนในรูปแบบเงินฝาก และเอาเงินฝากที่ได้มานั้นไปลงทุนต่ออีกทีหนึ่ง เป็นสถาบันเดียวที่มีบัญชีเงินฝากกระแสรายวัน และนำหลักทรัพย์ที่ลงทุนไว้ออกขาย เป็นสถาบันเดียวที่สร้างรูปแบบของเงินฝากได้และเป็นแหล่งเงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

### 3.2.2 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ

สถาบันการเงินเฉพาะกิจ หรือ Specialized Financial Institutions (SFI)<sup>24</sup> มีวิวัฒนาการจากความพยายามของภาครัฐในการปิดจุดอ่อนของระบบการเงิน ที่กลไกตลาดทำงานได้ไม่เต็มที่ จึงมีการกำหนดพันธกิจเฉพาะไว้ในพระราชบัญญัติจัดตั้งสถาบันการเงินเฉพาะกิจแต่ละแห่ง แตกต่างจากการดำเนินงานของสถาบันการเงินเอกชนหรือธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เก่าแก่ที่สุด คือ ธนาคารออมสินทำหน้าที่ส่งเสริมและสนับสนุนการออมเงินในประเทศ สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่จัดตั้งขึ้นต่อๆ มา คือธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ทำหน้าที่เพิ่มโอกาสการเข้าถึงบริการทางการเงินให้แก่ลูกค้ากลุ่มที่ไม่สามารถเข้าถึงบริการการเงินของธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงินเฉพาะกิจจึงนับเป็นองค์กรที่มีส่วนสำคัญในการพัฒนาเศรษฐกิจและการเงินของประเทศมาอย่างต่อเนื่อง

สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions: SFIs) เป็นตัวกลางทางการเงินที่มีความสำคัญ โดยมีส่วนแบ่งตลาดในด้านสินทรัพย์ประมาณร้อยละ 30 และ SFIs เป็นผู้ให้บริการ

<sup>23</sup> สถาบันการเงินที่เปิดดำเนินการ และจดทะเบียนเป็นธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย (ณ ปัจจุบัน 2559) ประกอบด้วย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน) ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ธนาคารแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ธนาคารไอซีบีซีไทย จำกัด (มหาชน)

<sup>24</sup> สถาบันการเงินเฉพาะกิจประกอบด้วย ธ.ออมสิน (2490) ธ. อาคารสงเคราะห์ (2496) ธ. เพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (2509) บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (2535) ธ. เพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (2537) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (2540) ธ. พัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (2545) และ ธ. อิสลามแห่งประเทศไทย (2546)

ทางการเงินหลักแก่ภาคครัวเรือน ซึ่งรวมถึงภาคการเกษตร ตั้งแต่ปี 2558 เป็นต้นมาสินเชื่อของระบบ SFIs มีอัตราการเติบโตที่สูงกว่าธนาคารพาณิชย์มาโดยตลอด

3.2.2.1 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions: SFIs) แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1) สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ทำหน้าที่เป็นธนาคารให้บริการทางการเงินทั้งด้านเงินฝากและให้สินเชื่อ ซึ่งปัจจุบันมี 4 แห่ง คือ

1.1) ธนาคารออมสิน (Government Saving Bank) เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติคลังออมสิน พ.ศ.2456 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นธนาคารสำหรับประชาชน โดยมุ่งให้บริการรับฝากเงินแก่ผู้ฝากเงินรายย่อย ส่งเสริมการออมทรัพย์อย่างกว้างขวางในกลุ่มนักเรียนและประชาชนโดยทั่วไป

1.2) ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (Bank for Agriculture and Agricultural Co-operatives) มีชื่อว่า ธกส. เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือทางการเงินแก่เกษตรกร กลุ่มเกษตรกร และสหกรณ์การเกษตร สำหรับการประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรืออาชีพที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม เพื่อเพิ่มรายได้หรือพัฒนาคุณภาพชีวิตของเกษตรกรหรือครอบครัวของเกษตรกร

1.3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (Government Housing Bank) เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ.2496 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สินเชื่อเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยระยะสั้น (สำหรับผู้ประกอบการเพื่อพัฒนาโครงการที่ดินและที่อยู่อาศัย) และระยะยาว (สำหรับประชาชน) เพื่อการปลูกสร้างหรือจัดหาที่อยู่อาศัย

1.4) ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย (Islamic Bank of Thailand) เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย พ.ศ.2545 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีช่องทางการเงินที่ถูกต้องตามแนวทางศาสนาอิสลาม และมีชื่อที่รู้จักกันโดยทั่วไปว่า ไอแบงก์ (ibank)

2) สถาบันการเงินเฉพาะกิจที่ทำธุรกิจตามขอบเขตที่กำหนด เช่น ให้สินเชื่อหรือรับประกันสินเชื่อให้แก่ลูกค้าเฉพาะกลุ่ม แต่ไม่รับเงินฝากจากประชาชนทั่วไป ซึ่งปัจจุบันมี 4 แห่งคือ

2.1) ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย (Export-Import Bank of Thailand) มีชื่อที่รู้จักกันในวงกว้างว่า เอ็กซิมแบงก์ (EXIM Bank) เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2536 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการส่งออก การนำเข้า การลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ

2.2) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (Small and Medium Enterprise Development Bank of Thailand) มีชื่อเรียกกันโดยทั่วไปว่า เอสเอ็มอีแบงก์

(SME Bank) เป็นรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2545 ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงการคลังและกระทรวงอุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนา ส่งเสริม ช่วยเหลือและสนับสนุนการจัดตั้ง การดำเนินงาน การขยายหรือการปรับปรุงวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม โดยการให้สินเชื่อค้ำประกัน ร่วมลงทุน ให้คำปรึกษา แนะนำ หรือให้บริการที่จำเป็น

2.3) บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม (Thai Credit Guarantee Corporation) เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติประกันสินเชื่อ อุตสาหกรรมขนาดย่อม พ.ศ. 2534 มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนอุตสาหกรรมขนาดย่อมให้ มีโอกาสได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงินมากขึ้น

2.4) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Secondary Mortgage Corporation) เป็น รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ.2540 มีวัตถุประสงค์ เพื่อพัฒนาตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยนำหลักการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) มาใช้เพื่อระดมทุนสำหรับการขยายสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้เพียงพอ รวมทั้งช่วยแก้ปัญหาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ของประเทศ

#### *บทบาทของสถาบันการเงินเฉพาะกิจในภาพรวม*

- สนับสนุนการสร้างโอกาสให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งเงินทุนอย่างทั่วถึง เพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคม
- ลดช่องว่างทางการเงิน และเป็นเครื่องมือในทางการเงินการคลังของภาครัฐเพื่อการพัฒนา เศรษฐกิจและสังคม
- พัฒนาและให้ความรู้ทางการเงินแก่ลูกค้า และประชาชน
- ศึกษาแบบอย่างที่ดี (Best Practice) และพัฒนาสู่มาตรฐาน (Benchmark)
- รองรับการเปลี่ยนแปลงของเศรษฐกิจโลก

#### 3.2.2.2 การกำกับดูแลสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

เนื่องจากการดำเนินธุรกิจของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (Specialized Financial Institutions: SFIs) แต่ละแห่งมีความแตกต่างกันไม่ว่าด้านกลุ่มลูกค้า หรือประเภทบริการตามพันธกิจ ของการจัดตั้ง<sup>25</sup> แต่อย่างไรก็ดี SFIs หลายแห่งมีการรับฝากเงินจากประชาชนและให้บริการทางการเงิน

<sup>25</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย. เรื่องการกำกับดูแลสถาบันการเงินเฉพาะกิจ. แหล่งที่มา : [www.bot.or.th](http://www.bot.or.th)

ใกล้เคียงกับธนาคารพาณิชย์ ส่งผลให้ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจึงมีความใกล้เคียงกับธนาคารพาณิชย์ แม้จะมีลักษณะที่แตกต่างกันอยู่บ้าง

ดังนั้น หลักเกณฑ์การกำกับดูแล SFIs จึงกำหนดให้เทียบเคียงกับกรอบการกำกับดูแลธนาคารพาณิชย์ แต่คำนึงถึงความแตกต่างของ SFIs จากธนาคารพาณิชย์ใน 4 มิติ ดังต่อไปนี้

(1) การรับฝากเงินและนัยสำคัญต่อระบบ จะคำนึงถึงการรับฝากเงินจากประชาชน และขนาดของ SFIs จึงมีการกำหนดหลักเกณฑ์สำหรับ SFIs ที่รับเงินฝากที่ใกล้เคียงกับธนาคารพาณิชย์ ซึ่งจะมีเกณฑ์กำกับดูแลทั้งเชิงปริมาณ ได้แก่ ด้านเงินกองทุน ด้านสภาพคล่อง การจัดชั้นและกันเงินสำรอง การกำกับลูกหนี้รายใหญ่ การบริหารความเสี่ยง สำหรับ บสย. และบตท. ซึ่งไม่ได้รับเงินฝากและทำหน้าที่เฉพาะบางด้านนั้น ไม่กำหนดให้ต้องดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง แต่ยังคงให้ดำรงเงินกองทุนเป็นอัตราส่วนต่อสินทรัพย์เสี่ยง (BIS ratio) เพื่อสร้างความมั่นคงและเป็นประโยชน์ในการเปรียบเทียบข้อมูล และใช้หลักเกณฑ์ด้านอื่นๆ โดยมีการปรับให้สอดคล้องกับลักษณะธุรกิจความเสี่ยงของธุรกรรมตามพันธกิจของ SFIs แต่ละแห่งที่ต่างจากธนาคารพาณิชย์ เช่น กำหนดเกณฑ์ด้านสินเชื่อที่มีความยืดหยุ่นเพื่อรองรับลักษณะการทำธุรกรรมของ SFIs เช่น สินเชื่อภาค เป็นต้น

(2) เกษตรที่ต้องสอดคล้องกับฤดูกาลผลิต (Crop seasoning) และปรับเกณฑ์ให้สอดคล้องกับ SFIs ที่ไม่ได้ให้สินเชื่อแต่ทำธุรกรรมการค้าประกันหรือรับซื้อสินเชื่อ

(3) ลักษณะและข้อจำกัดจากหน้าที่ตามพันธกิจ เช่น การกำหนดปริมาณการกำกับลูกหนี้รายใหญ่ (Single Lending Limit: SLL) ของ SFIs แต่ละแห่งแตกต่างกันตามพันธกิจ และยกเว้นให้การทำธุรกรรมนโยบายรัฐ (Public Service Account: PSA) ไม่ต้องนำมาคำนวณตามเกณฑ์การกำกับลูกหนี้รายใหญ่ การลดต้นทุนการกำกับดูแลจากการที่ไม่ต้องดำรงเงินฝากกระแสรายวันขั้นต่ำที่ธนาคารแห่งประเทศไทยในการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง และการมีผลิตภัณฑ์ที่กว้างกว่าธนาคารพาณิชย์ เช่น การให้บริการผลิตภัณฑ์ด้านการประกันภัย ซึ่ง SFIs ดำเนินการอยู่ก่อนหน้านี้อยู่แล้ว และเป็นผลิตภัณฑ์ที่จำเป็นสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าตามพันธกิจ

(4) ความพร้อมของการใช้หลักเกณฑ์ของ SFIs ทั้งในด้านระบบงานและบุคลากร เนื่องจากที่ผ่านมา SFIs ยังไม่เคยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยเต็มรูปแบบ จึงยังต้องประเมินความพร้อมในด้านต่างๆ ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงใช้หลักเกณฑ์ที่ไม่ซับซ้อนในบางเรื่อง เช่น การใช้ Basel II แทน Basel III<sup>26</sup> และการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องเป็นอัตราส่วนต่อเงินฝากแทนการใช้สินทรัพย์สภาพคล่องเพียงพอรองรับภาวะวิกฤต (Liquidity Coverage

<sup>26</sup> ข้อแตกต่างสำคัญของ Basel II และ Basel III ที่บังคับใช้กับธนาคารพาณิชย์ คือ การกำหนดคุณสมบัติเงินกองทุนและอัตราส่วนเงินกองทุนเข้มงวดกว่า Basel II



Ratio: LCR) และการมีโครงสร้างแหล่งเงินทุนที่มีความมั่นคง (Net Stable Funding Ratio: NSFR) เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการทยอยใช้หลักเกณฑ์บางด้านและการกำหนดบทเฉพาะกาลสำหรับ SFIs ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการฟื้นฟูกิจการ โดยในการออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแล SFIs นั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจะออกหลักเกณฑ์แบ่งเป็นระยะ โดยระยะที่ 1 เน้นหลักเกณฑ์ที่สำคัญต่อความมั่นคง 6 ด้านที่สำคัญ ได้แก่ธรรมาภิบาล การดำรงเงินทุน การดำรงสินทรัพย์สภาพคล่อง กระบวนการด้านสินเชื่อ การกำกับลูกหนี้รายใหญ่ การบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลและจะออกหลักเกณฑ์ระยะต่อไปหลังติดตามผลของการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ระยะที่ 1 แล้ว

3.2.2.3 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting stands) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ป้องกันการกักหน้เกินตัวของภาคครัวเรือน และป้องกันการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio-LTV ratio) รวมถึงกำหนดอัตราส่วนเงินกองทุนตามระดับของ LTV ratio ธปท.เห็นว่าเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยเหลือผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก (สัญญาที่หนึ่ง) ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อให้ลูกค้าสามารถขอสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้เพิ่มเติม รวมถึงปรับเพิ่มเพดาน LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง โดยให้ประกาศนี้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจทั้ง 8 แห่ง โดยกำหนดให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีระบบการบริหารและการจัดการความเสี่ยงที่ดี สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงกองทุน ให้เป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส2. 1/2563 และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. 15/2563 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

โดยประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่สนส. 1/2563 กำหนดให้ สถาบันการเงิน ต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิง ปริมาณ ทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณ สินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต เพื่อการดำรงเงินกองทุน<sup>27</sup> โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณอัตราส่วน เงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินสินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัย<sup>28</sup> (Loan: L) หารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) และเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่ เกินกว่ามูลค่าหลักประกันและในการกำหนดความเสี่ยง ให้ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศธนาคาร แห่ง ประเทศไทยที่ สกส.9/2559 เรื่องหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบัน การเงินเฉพาะกิจลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559

### 3.3 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน (มาตรการ LTV) ในประเทศ ไทย

จากสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ เพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลงเป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจ การเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อเป็นการยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาด อสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินตระหนักถึงความเป็นไปได้และผลกระทบจาก มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้าง ความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน รวมทั้ง เป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีกรอบบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ โดยอาศัย อำนาจตามความในมาตรา 30 มาตรา 41 และมาตรา 71 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่

<sup>27</sup> ราชกิจจานุเบกษา. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส.2/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ อื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ.

<sup>28</sup> สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำการวันที่ 15 ตุลาคม 2561

เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้สถาบันการเงินถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้<sup>29</sup> โดยให้ใช้บังคับกับสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

โดยประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ได้กำหนดหลักเกณฑ์และเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ดังนี้

### 3.3.1 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV)

สถาบันการเงินต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ โดยสถาบันการเงินจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน ดังต่อไปนี้

การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ให้สถาบันการเงินคำนวณโดยใช้เงินให้สินเชื่อ (L) หารด้วยมูลค่าหลักประกัน ดังนี้ 1) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึงยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA)<sup>30</sup> และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน และ 2) มูลค่าหลักประกัน (Value : V) ให้ใช้ราคาซื้อขายจริง ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าตกต่างหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว

### 3.3.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ไม่เกินเพดานตามกำหนดในตารางด้านล่างนี้

<sup>29</sup> ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส.24/2561. เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

<sup>30</sup> ประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA) หมายความว่า กรมธรรม์ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัย ในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพิกาศวาระสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระหนี้สินคงเหลือของผู้เอาประกันภัย เป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยที่ลดลงตามงวดการผ่อนชำระ ซึ่งจะสอดคล้องกับจำนวนหนี้ที่เหลืออยู่

ประเภทที่อยู่อาศัย	เพดาน LTV ratio
กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ร้อยละ 100
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 90
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	ร้อยละ 100

ให้สถาบันการเงินใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

### 3.3.3 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Standardized Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardized Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(1) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ<sup>31</sup>

(1.1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ (1.1.1)-(1.1.5) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35

(1.1.1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(1.1.2) เป็นสินเชื่อที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้นเป็นประกันลำดับหนึ่ง

(1.1.3) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนรับจำนองตาม (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับ

(1.1.4) ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการ

<sup>31</sup> ให้อ้างอิงคำจำกัดความของ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต สำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)

ขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงิน และแนวนโยบายว่าด้วยการให้สินเชื่อแก่ภาคธุรกิจบางประเภท ในส่วนที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย

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

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	
- ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอชุดหรือคอนโดมิเนียม)	ร้อยละ 90
- ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ 95
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง	
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	ร้อยละ 90
- ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	ร้อยละ 80
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ร้อยละ 95
สินเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 80

(1.2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ในข้อ (1.1.1)-(1.1.4) แต่มี LTV ratio เกินกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ตามที่ระบุในข้อ (1.1.5) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อหนึ่งข้อใดตามข้อ (1.1.1)-(1.1.4) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงดังนี้

(1.3.1) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)<sup>32</sup> กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3.2) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 100

<sup>32</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ II 1.7.1 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

(2) ส่วนที่เหลือเป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไม่ด้วยคุณภาพ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยงตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA) โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardised Approach (วิธี SA)<sup>33</sup>

ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยด้วยคุณภาพ ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Standardized Approach (วิธี SA)<sup>34</sup>

กรณีธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี Internet Rating-Based Approach (วิธี IRB) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนปฏิบัติตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับธนาคารพาณิชย์โดย Internet Rating-Based Approach (วิธี IRB)

ทั้งนี้ หากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย LTV ratio ตามข้อ 5.2.1 ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (1.1.5) ให้ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่ขั้นต่ำร้อยละ 75 ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

กรณีบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ให้คำนวณสินทรัพย์ที่ต้องนำมาดำรงเงินกองทุน ดังนี้

ให้บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ คำนวณมูลค่าสินทรัพย์ที่เครดิตฟองซิเอร์ต้องนำมาดำรงเงินกองทุนตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การกำกับดูแลด้านเงินกองทุนและการดำรงสินทรัพย์สภาพคล่องสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

### 3.3.4 การรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้สถาบันการเงินรายงานข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

<sup>33</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7 หรือข้อ 1.6 ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ II 1.7 หรือ II 1.6 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

<sup>34</sup> ในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ II. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่ธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุนเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ II.2 ในเอกสารแนบ 10 ของประกาศฯ

### 3.4 ผลกระทบจากมาตรการ LTV

จากผลของมาตรการนี้ ทำให้ยอดโอนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 ลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 5.1 คือจาก 173,664 หน่วย เหลือ 164,844 หน่วย แต่เมื่อดูที่มูลค่าการโอนพบว่าลดลงเพียงร้อยละ 1.8 จาก 389,684 บาท สำหรับครึ่งปีแรกของปี 2561 เหลือ 382,567 บาท สำหรับครึ่งปีแรกของปี 2562 แต่อย่างไรก็ดี ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่

อาศัยใหม่หลังมาตรการ LTV ก็พบว่าเป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยต้องการ กล่าวคือ อัตราการขยายตัวโครงการ ให้อำนาจสัญญาแรกในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2562 เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2561 เติบโตขึ้นร้อยละ 14 แต่การกู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป ติดลบร้อยละ 13 โดยการปล่อยกู้เพื่อซื้ออาคารชุด ลดลงกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างชัดเจน ส่วน NPL ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2562 ก็ลดลงมาจากไตรมาสแรกเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 3.4<sup>35</sup>

ผลจากมาตรการดังกล่าว ไม่ส่งผลต่อการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกโดยในช่วงครึ่งปีแรกยังมีการเติบโตรวมอยู่ที่ 14 % โดยบ้านที่เป็นแนวราบโต 17.9% อาคารสูงหรือคอนโดโต 5.7% แต่การกู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป พบว่าลดลงถึง 13% โดยอาคารสูงแนวสูง หรือคอนโดลดลง 24.8% แต่บ้านแนวราบยังคงโต 3.3 % ในครึ่งปีแรก สิ่งที่เห็นชัดเจนคือ ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียมเริ่มมีการปรับตัวลงอย่างชัดเจน โดยหลังจากมีข่าวเรื่องมาตรา LTV ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 ราคาคอนโดก็มีการปรับตัวลงอย่างต่อเนื่องอย่างเห็นได้ชัดแต่ในส่วนของบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินยังมีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ สะท้อนให้เห็นการเก็งกำไร และ Demand เติบโตที่เกิดขึ้นในตลาดคอนโดได้รับผลกระทบอย่างชัดเจน สิ่งนี้ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ซื้อคอนโดที่ราคาถูกลง และสามารถเป็นเจ้าของได้ง่ายขึ้น ทำให้ราคาคอนโดสะท้อนราคาที่แท้จริง ราคาที่ควรจะเป็นตามกลไกตลาดมากขึ้น ถูกกระทบจาก Demand เติบโตลดลงอย่างเห็นได้ชัด

กล่าวโดยสรุปคือ มาตรการ LTV ไม่ส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคที่ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก แต่ส่งผลกระทบต่อภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยต่อการชะลอการเติบโต โดยตลาดอาคารชุดได้รับผลกระทบมากกว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ และส่งผลกระทบต่อลูกค้าที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ขึ้นไป แต่มาตรการดังกล่าวจะช่วยทำให้ลดอัตราส่วนการเพิ่มขึ้นของหนี้ครัวเรือน แต่ภาวะการเก็งกำไรในการลงทุนกับอาคารชุดมีการชะลอตัวลง ซึ่งน่าจะเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

<sup>35</sup> ศ.วิทวัส รุ่งเรืองผล. “สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยหลังมาตรการ LTV. [ออนไลน์]. 12 กุมภาพันธ์ 2563. แหล่งที่มา:

<https://marketeeronline.co/archives/145433>

แม้ว่ามาตรการดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งกับบริษัทที่มีสัดส่วนการพัฒนาอาคารชุดอยู่เป็นจำนวนมาก โดยอาจจะได้รับผลกระทบในด้านยอดขายซื้อและยอดโอน โดยสัดส่วนการปฏิเสธการให้กู้เพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารจะสูงขึ้น แม้จะได้รับผลกระทบต่อผลประกอบการภาคธุรกิจ และในด้านของธนาคารก็เป็นการช่วยลดความเสี่ยงในระยะยาว

แต่หากผลกระทบนี้ยังคงมีต่อเนื่องต่อไป โดยภาครัฐยังไม่มีการช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ อาจจะมีผลต่อการตัดสินใจขึ้นโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ ซึ่งก็จะส่งผลกระทบเป็นห่วงโซ่อุปทาน ส่งผลถึงผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสถาบันการเงินที่อยู่ในสายโซ่อุปทานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหากเกิดภาวะการชะลอตัวจริง การกระตุ้นให้เติบโตกลับขึ้นมาในระดับเดิมอาจต้องใช้ระยะเวลานานพอสมควร ซึ่งส่งผลต่ออัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศที่ชะลอตัวลงไปด้วยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยกลุ่มที่นำกังวลเป็นพิเศษก็จะเป็นกลุ่มที่สร้างคอนโดใหม่ในช่วงนี้ เพราะจะได้รับผลกระทบค่อนข้างมากทั้งปริมาณ supply ในตลาดที่จำนวนมาก และมาตรการ LTV ที่อาจทำให้หลายๆ โครงการไม่สามารถขายได้หมดและต้องรับภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ แม้ในมุมมองกลับกันอาจจะมองว่าเป็นผลดีต่อบริษัทเหล่านี้ในอนาคต เพราะเมื่อตลาดเริ่มลดความร้อนแรง แม้จะต้องเผชิญปัญหาในระยะสั้น แต่ระยะยาวก็อาจจะช่วยผ่อนคลายความกังวลต่อปัญหาต่างๆ ในกลุ่มอสังหาฯ และลดความเสี่ยงที่จะเกิดวิกฤตอสังหาฯ ในอนาคตไปได้ไม่น้อยเลยทีเดียว เพราะหากเกิดวิกฤตจริง ธุรกิจอาจต้องรับภาระมหาศาลหรืออาจเกิดภาวะต้มยำกุ้งอย่างที่เคยเกิดขึ้นในอดีตก็เป็นได้<sup>36</sup>

### 3.5 แนวปฏิบัติของภาครัฐที่นำมาตราการ LTV ไปใช้บังคับและบทลงโทษ (Sanctions)

จากการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามผลกระทบที่เกิดขึ้นกับประชาชน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน รวมถึงเสถียรภาพของระบบการเงินอย่างต่อเนื่อง พบว่า สัญญาณการเก็งกำไรและความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ลดลง สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของหลักเกณฑ์กล่าวคือ จากปรากฏการณ์ตลาดอสังหาฯ ในช่วงปี 2555-2556 ซึ่งถือเป็นปีทองของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถทำกำไรได้ดี สะท้อนจากข้อมูลบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ หรือ ROA (Return on Assets) เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 9-10 เทียบกับปีก่อนที่ร้อยละ 6-7 ทำให้มีทั้งนักลงทุนเก่าและนักลงทุนใหม่ในการสร้างอุปทานเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ การทำโปรโมชั่นและการเสาะหาผู้ซื้อทั้งในและต่างประเทศ ในมุมหนึ่งก็คือการขายตลาด แต่อีกมุมหนึ่งก็

<sup>36</sup> Money Buffalo. ส่งผลลัพธ์ของมาตรการ LTV ต่อตลาดอสังหาฯ. [ออนไลน์].13 สิงหาคม 2019. แหล่งที่มา:

<https://www.moneybuffalo.in.th/real-estate/> /ผลลัพธ์-มาตรการ-LTV-อสังหาฯ



สะท้อนอาการของปัญหาอุปทานคงค้าง ข้อมูลที่ชัดเจนอีกตัวหนึ่งก็คือ สัดส่วนหนี้ต่อรายได้ของผู้ซื้อบ้านที่ปรับเพิ่มขึ้นมาก สะท้อนว่าภาคครัวเรือนมีฐานะทางการเงินที่เปราะบางขึ้นจากการเป็นหนี้ที่สูงขึ้นเมื่อเทียบกับรายได้ และยังเป็นหนี้ที่นานมากขึ้นด้วย ซึ่งหากยังปล่อยให้สถานการณ์แบบนี้ดำเนินไปเรื่อยๆ จะเป็นอันตรายต่อ เศรษฐกิจ ประเด็นสำคัญที่ทั้งผู้ประกอบการและสถาบันการเงินอาจมองข้ามหรือประเมินความเสี่ยงต่ำเกินไป (underpricing of risk) คือฐานะทางการเงินของครัวเรือนที่เปราะบางมากขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้เกิดการผิดนัดชำระหนี้ในวงกว้าง บ้านถูกยึดและขายในตลาดรอง ส่งผลให้ราคาบ้านลดลง หรือกรณีที่กำลังซื้อจากเงินหายไปก็จะกระทบราคาอสังหาริมทรัพย์ได้เช่นกัน หรือหนี้สูญในภาคสถาบันการเงินที่สูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อการปล่อยสินในภาคอื่นๆ เช่น ภาคธุรกิจ และกระทบต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจและอาจนำไปสู่วิกฤตเศรษฐกิจในที่สุด

มาตรการ LTV จึงเป็นมาตรการที่สมควรยิ่ง เพื่อป้องกันปัญหาทางการเงินของภาคครัวเรือนตั้งแต่เนิ่นๆ โดยต้องออกแบบกันอย่างเหมาะสม เพื่อกำชับให้สถาบันการเงินอย่าหละหลวม ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงนำมาตรการ LTV มาบังคับใช้เพื่อเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อให้สถาบันการเงินมีมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อที่รัดกุมขึ้น และไม่เป็นการส่งเสริมให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อร่วมกันดูแลเสถียรภาพระบบการเงินอย่างยั่งยืนต่อไป

### 3.6 มาตรการภาครัฐออกมาเพื่อช่วยเหลือและส่งเสริมผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย

หลังจากมาตรการ LTV เดิมมีผลบังคับใช้มา 9 เดือน ธปท. พบว่าสัญญาณการเก็งกำไรและราคาบ้านปรับลดลง ทำให้ผู้ที่ต้องการมีบ้านสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม ขณะที่สถาบันการเงินก็มีมาตรฐานในการให้สินเชื่อเพิ่มขึ้น แต่เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น รวมทั้งยังอยู่บนพื้นฐานของมาตรการ LTV ในการดูแลการเก็งกำไรและส่งเสริมการออมของประชาชน ธปท. จึงปรับมาตรการ LTV ใหม่ โดยจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย ด้วยการให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ซึ่งกู้ได้ 100% อยู่แล้ว สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าบ้านเพื่อใช้ในการตกแต่ง ซ่อมแซม หรือต่อเติม เพราะที่ผ่านมามีการกั๊กยืมสินเชื่อส่วนบุคคลที่มีดอกเบี้ยแพงมาใช้ในส่วนนี้ทำให้คาดว่าค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยจะปรับลดลงประมาณ 2,000 บาทต่อเดือน สำหรับการกู้บ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป กำหนดให้วงดาวน์น้อยลงจาก 20% เป็น 10% ของราคาบ้าน

นอกจากนี้ มาตรการผ่อนหลังแรกอย่างมีวินัย หลังต่อไปดาวน์น้อยลง ก็เป็นอีกมาตรการหนึ่งที่ ธปท. ออกมาเพื่อช่วยเหลือให้การกู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 ได้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น โดยผู้ขอสินเชื่อบ้านหลังที่ 2 ซึ่งมีประมาณ 10% ของผู้ขอสินเชื่อบ้านทั้งหมด ให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีความจำเป็น จากเดิมที่ต้องผ่อนชำระหลังแรกมาแล้ว 3 ปี จึงจะสามารถวางดาวน์ได้น้อยลงเหลือ 10% ของราคาบ้าน แต่เกณฑ์ใหม่ปรับเป็นผ่อนชำระบ้านหลังแรกมาแล้วเพียง 2 ปี ก็

สามารถได้รับสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ การวางดาวนสำหรับบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไปยังเป็นสิ่งจำเป็นเนื่องจาก ธปท. อยากให้คนกลุ่มนี้มีเงินออมของตนเองส่วนหนึ่งมาลงทุนในบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป ไม่ใช่กู้ทั้งหมดเพื่อมาลงทุน และการเอาเงินออมมาวางดาวน 10-30% จะช่วยลดภาระหนี้ที่ต้องกู้ยืมจากสถาบันการเงินและลดความเสี่ยงจากภาระหนี้ที่ต้องแบกรับในการผ่อนชำระในอนาคตด้วย นอกจากนี้ ธปท. ยังปรับลดน้ำหนักความเสี่ยงซึ่งจะช่วยลดต้นทุนของสถาบันการเงินในการปล่อยกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และการก่อสร้างบ้านบนที่ดินตนเอง จึงทำให้ประชาชนในกลุ่มนี้มีโอกาสเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น การปรับมาตรการ LTV ใหม่ครั้งนี้ มีผลทันทีตั้งแต่ 20 มกราคม 2563 ซึ่งจะเป็นโอกาสที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะช่วยกันสนับสนุนให้คนไทยได้มีบ้าน รวมไปถึงสถาบันการเงินจะให้ความสำคัญกับการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง ทั้งนี้ ธปท. จะยังคงติดตามและประเมินสถานการณ์จากมาตรการนี้อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างเสถียรภาพให้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์ และที่สำคัญที่สุด คือ เพื่อให้คนไทยได้มีบ้านอยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสม<sup>37</sup>

### 3.6.1 มาตรการผ่อนปรนในเรื่องกรณีการกู้รวม

ปกติสินเชื่อบ้านจะเป็นสินเชื่อที่มีหนี้เสีย (NPL) อยู่ในระดับต่ำ เวลาคนที่กู้ซื้อบ้านมีปัญหาเรื่องเงินหมุนไม่ทัน รายได้ไม่มี สิ่งสุดท้ายที่คนส่วนใหญ่จะให้หลุดไปคือบ้าน โดยพยายามรักษาไว้ก่อน แต่ในช่วงที่ 1-2 ปีที่ผ่านมา ตัวเลข NPL สินเชื่อบ้านปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการที่มีมาตรการกู้เพื่อซื้อบ้านหลังที่ 2 หลังที่ 3 และหลังที่ 4 เกิดขึ้นพร้อมกันในขณะที่หลังแรกยังผ่อนไม่หมด นอกจากนี้ยังพบการแข่งขันที่เพิ่มมากขึ้นระหว่างสถาบันการเงินด้วยกัน จนทำให้คุณภาพของการปล่อยสินเชื่อลดลงไป คือ หลังจากที่สถาบันการเงินหลายแห่งต่างเข้ามารุกสินเชื่อของตลาดอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ทำให้สถาบันการเงินบางแห่งลดมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อในหลากหลายรูปแบบลง ด้วยการให้เงินเพิ่มขึ้นแก่ผู้กู้ ซึ่งเป็นที่รู้จักในชื่อของ “สินเชื่อเงินทอน” (สินเชื่อเงินทอน หรือ Top-up) ได้อธิบายความหมายไว้ในบทที่ 1 (บทนำ) ไว้แล้ว ซึ่งหากปล่อยให้สถานการณ์เช่นนี้ดำเนินต่อไปเรื่อยๆ จะทำให้อุปทาน (Supply) ส่วนเกินเพิ่มมากขึ้น บ้านที่โอนแล้วคนไม่อยู่จริงเพิ่มมากขึ้นเรื่อยๆ ไม่มีทางที่ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

แต่หลังจากมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้และธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับฟังความคิดเห็นและข้อเสนอแนะของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เพื่อเป็นการช่วยบรรเทาผลกระทบของผู้กู้รวมที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ให้ได้รับสินเชื่อตามความเหมาะสมมากขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงพิจารณาผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับผู้กู้ที่ไม่มีชื่อเป็นกรรมสิทธิ์ ก็จะผ่อนปรนเสมือนหนึ่งยังไม่ได้เป็นผู้กู้ในครั้งนั้น เนื่องจากไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย เพียงแค่ช่วยเหลือกันภายในครอบครัว ธนาคาร

<sup>37</sup> รณดล นุ่มนล. “ปลดล็อก แอลทีวี รอบสอง ช่วยเข้าถึงสินเชื่ออย่างมีวินัย”. [ออนไลน์]. 27 มกราคม 2563. แหล่งที่มา:

[https://www.matichon.co.th/columnists/news\\_1919023](https://www.matichon.co.th/columnists/news_1919023)

แห่งประเทศไทยจึงพิจารณาผ่อนปรนการนับสัญญากรณีผู้ร่วมที่ไม่ได้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย ให้ได้รับสิทธิเช่นเดียวกับผู้ร่วมที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย โดยประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.24/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ข้อ18.) บัญญัติว่า หลักการนับสัญญาสำหรับการกู้ร่วมให้นับสัญญาตามผู้กู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลัก กล่าวคือ กรณีที่ 1: ผู้กู้ A มีสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว 1 สัญญาและในครั้งนี้นับมาขอกู้ร่วมกับ B ซึ่ง B ยังไม่เคยกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมาก่อน ให้นับสัญญาการกู้ร่วมดังกล่าวเป็นสัญญาที่ 2 ของ A (แอลทีวี 90% หรือ 80%) แต่หากกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยที่กู้ร่วมในครั้งนี้เป็นของ B แต่เพียงผู้เดียวจึงถือว่าเป็นสัญญาการกู้ร่วมในครั้งนี้เป็นสัญญาแรกของ B และไม่นับเป็นสัญญาที่ 2 ของ A, กรณีที่ 2 ในการกู้ร่วมครั้งแรกหาก A มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยแต่เพียงผู้เดียวจะนับสัญญาที่กู้ร่วมเป็นสัญญาแรกของ A โดยไม่นับเป็นสัญญาแรกของ B แต่ในการหากู้ร่วมครั้งแรก B มีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่อยู่อาศัยดังกล่าวด้วย จะนับสัญญาผู้เดียวของ B ในครั้งนี้เป็นสัญญาที่ 2<sup>38</sup>

### 3.6.2 มาตรการในการลดค่าโอน-จำนองบ้าน และห้องชุด

โควิดระลอกใหม่อาจเป็นแรงกดดันสำคัญทำให้รัฐบาลต้องชั่งน้ำหนักรักษาเสถียรภาพเศรษฐกิจและในที่สุดนำไปสู่การต่ออายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ว่าด้วยมาตรการลดค่าโอน 2% จดจำนอง 1% รวมเป็น 3% ลดเหลือ 0.01% มีความหมายเท่ากับค่าใช้จ่ายภาษีโอน-จำนองล้านละ 30,000 บาท เหลือล้านละ 300 บาท<sup>39</sup> และเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2564 ราชกิจจานุเบกษา เผยแพร่ประกาศกระทรวงมหาดไทย ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุด และค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดร้อยละ 0.01 ตั้งแต่วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 โดยราชกิจจานุเบกษา ได้เผยแพร่ประกาศกระทรวงมหาดไทย ดังนี้

- 1) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด และ
- 2) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

จากประกาศดังกล่าว สามารถสรุปได้เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ในปี 2564 ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ตาม

<sup>38</sup> MATICHON ONLINE. แบงก์ชาติยอมผ่อนปรนมาตรการแอลทีวีให้ผู้ร่วมที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ [ออนไลน์] 15 สิงหาคม 2562. แหล่งที่มา: [www.matichon.co.th](http://www.matichon.co.th)

<sup>39</sup> ประชาชาติธุรกิจ. ส่องมาตรการรัฐลดค่าโอนจำนองปี 64 อุ่มซื้อบ้าน-คอนโดไม่เกิน 3 ล้าน (ออนไลน์) 3 กุมภาพันธ์ 2564 แหล่งที่มา: [www.prachachat.net](http://www.prachachat.net)

หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการได้มีมติเห็นชอบมาตรการด้านภาษีและค่าธรรมเนียมจำนวน 3 เรื่อง โดยมีสาระสำคัญดังนี้

1) มาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (มาตรการลดภาษีที่ดินฯ) มีวัตถุประสงค์เพื่อลดบรรเทาผลกระทบด้านเศรษฐกิจและสังคมต่อประชาชนและผู้ประกอบการที่เป็นผู้เสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากไม่สามารถประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามปกติ อันเนื่องมาจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยให้ลดภาษีในอัตราร้อยละ 90 ของจำนวนภาษีที่คำนวณได้สำหรับการจัดเก็บภาษีของปี พ.ศ.2564

2) มาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย (มาตรการลดค่าธรรมเนียมฯ) มีวัตถุประสงค์เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่เป็นของตนเอง รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเชื่อมโยงกับการจ้างงานและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนจากร้อยละ 2 ลงเหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าธรรมเนียมการจำนองจากร้อยละ 1 ลงเหลือร้อยละ 0.01 (เฉพาะการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน) สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งครอบคลุมบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ และห้องชุด ที่ซื้อจากผู้ประกอบการ ตั้งแต่วันถัดจากวันที่ลงประกาศกระทรวงมหาดไทยในราชกิจจานุเบกษาถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

3) การขยายกำหนดเวลาการยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายและภาษีมูลค่าเพิ่ม (การขยายเวลายื่นแบบฯ) มีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาภาระภาษีให้แก่ผู้มีเงินได้และผู้ประกอบการในสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งจะทำให้ผู้มีเงินได้และผู้ประกอบการมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้นโดยสรุปรายละเอียดมาตรการได้ดังนี้

3.1) ขยายเวลาการยื่นและชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา 3 เดือนจากเดิมภายในวันที่ 31 มีนาคม 2564 เป็น 30 มิถุนายน 2564 เฉพาะการยื่นแบบ e-filing

3.2) ขยายเวลาการยื่นแบบแสดงรายการ และการนำส่งหรือชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับภาษีของเดือน ม.ค.-พ.ค. 2564 ที่ต้องยื่นแบบนำส่งหรือชำระภายในช่วงเดือน ก.พ.-มิ.ย.2564 โดยขยายเวลาออกไปเป็นภายในวันสุดท้ายของเดือนนั้นๆ เฉพาะการยื่นแบบ e-filing<sup>40</sup>

แต่อย่างไรก็ตาม ประเด็นอยู่ที่มาตรการรัฐในปี 2563 ที่กำหนดเพดานการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการใหม่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งมีปัญหาหยุดปฏิเสธสินเชื่อในระดับสูง ทำให้ดีลอปเปอร์

<sup>40</sup> ไทยรัฐออนไลน์. เปิดมาตรการลดภาษีที่ดิน-สิ่งปลูกสร้าง ปี 2564 ลดค่าธรรมเนียมเหลือ 0.01% (ออนไลน์). 26 มกราคม 2564

แอปพลิเคชันให้มีมาตรการในปี 2565 ขยายเพดานราคาเกิน 3 ล้านบาท เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อในเซ็กเมนต์ตลาดกลาง-บน “ประชาชาติธุรกิจ” ได้สัมภาษณ์พิเศษ “วสันต์ เคียงศิริ” นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร , “ไตรเดชะ ตังมติธรรม” กรรมการผู้จัดการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) และ “ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์” นายกสมาคมอาคารชุดไทย เพื่อแลกเปลี่ยนมุมมองจากมติคณะรัฐมนตรีให้ต่ออายุมาตรการลดค่าโอน-จำนอง โดยคงเพดานราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีอายุมาตรการถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยวสันต์ เคียงศิริ กล่าวว่า ถ้าขยับถึงราคา 5 ล้านบาท จะช่วยผู้ซื้อ 80% ของตลาดรวม

มาตรการลดค่าโอน-ค่าจดจำนองสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท จะให้ผลในการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างไร คงต้องมองที่วัตถุประสงค์ ถ้าทำเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง ซื้อบ้านได้ก็เป็นวัตถุประสงค์นั้น แต่ที่ทางภาคอสังหาฯ เสนอไปเพื่อต้องการกระตุ้นตลาดอสังหาฯ และเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งมองในส่วนใหญ่กว่า จึงเห็นควรให้ลดค่าโอน-จดจำนองกับบ้านทุกระดับราคา เพราะสัดส่วนสินค้าต่ำกว่า 3 ล้าน ในตลาดมี 40 % ในขณะที่สินค้าที่มีราคา 5 ล้าน สัดส่วนตลาดจะขึ้นไปถึง 80% ดังนั้นในมุมมองของนักธุรกิจและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงยังไม่เห็นพ้องด้วยการจำกัดเพดานที่ราคา 3 ล้านบาท เพราะมีความเห็นว่าหากคนที่ไม่พร้อมแล้วไปขอสินเชื่อ องค์กรก็ต้องมีปัญหาหนี้เสียตามมาอยู่ดี ดังนั้น หากรัฐสามารถกระตุ้นในทุกระดับราคาจะทำให้มีสัดส่วนและมีผลในการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ได้ดีกว่า

## บทที่ 4

### ปัญหา และการวิเคราะห์หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เปรียบเทียบระหว่างประเทศไทยกับมาเลเซีย

#### 4.1 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ในประเทศมาเลเซีย

อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซียมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ซึ่งรัฐบาลได้ตระหนักถึงความสำคัญนี้ โดยการกำหนดในแผนพัฒนาเศรษฐกิจของชาติทุกๆ 5 ปี และเน้นการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกลุ่มผู้มีรายได้น้อย โดยเฉพาะในแผนพัฒนาเศรษฐกิจฉบับที่ 6 ที่กำหนดการสร้างที่อยู่อาศัยจำนวน 573,000 หน่วย ซึ่งแผนงานดังกล่าวจะประสบความสำเร็จได้ จำเป็นต้องอาศัยเรื่องการเงินสนับสนุนแผนงานที่กำหนดไว้<sup>41</sup> มาเลเซียมีกระทรวงที่รับผิดชอบเรื่องการพัฒนาที่อยู่อาศัยได้แก่ Ministry of Housing and Local Government (MHLG) ทำหน้าที่ดูแลตั้งแต่การวางผังเมือง การวางผังภูมิสถาปัตยกรรม การพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับชาติและระดับท้องถิ่น ซึ่งมี Local Government Department ทำหน้าที่รับผิดชอบ การดูแลด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นต้น<sup>42</sup>

การก่อสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในมาเลเซีย นอกจากภาครัฐจะดูแลดำเนินการแล้ว รัฐบาลยังกำหนดให้ภาคเอกชนเข้ามารับผิดชอบในการก่อสร้างด้วย โดยกำหนดให้ภาคเอกชนที่ขออนุญาตทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจำนวนร้อยละ 20:30 ของจำนวนที่อยู่อาศัยในโครงการ ทั้งนี้ โครงการขนาดเล็กหรือโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่อาจได้รับการยกเว้น ที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยที่เอกชนต้องสร้างนั้น ต้องมีขนาดไม่ต่ำกว่า 60 ตารางเมตร และราคาไม่เกิน 42,000 ริงกิต ทำให้บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้หลักการ Gross-subsidize ระหว่างการสร้างบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยกับการสร้างบ้านที่ขายในระดับราคาสูงในโครงการของตนเอง ดังนั้น มาเลเซียจึงมีการผลิตบ้านสำหรับผู้มีรายได้น้อยซึ่งราคาอาจจะต่ำกว่าต้นทุนเหล่านี้จำนวนมากในภาคเอกชน<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> บุชรา ศรีพานิชย์. บทความเรื่อง “บทบาทองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีประเทศสิงคโปร์และสหพันธรัฐมาเลเซีย” วารสาร สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2552 และแนวโน้มปี 2553 หน้า 173 (อ้างถึงใน (Awang Adek Hussin. Housing Finance and the Malaysian Economy: [www.housingfinance.org](http://www.housingfinance.org). วันที่ 18 มกราคม 2553)

<sup>42</sup> บุชรา ศรีพานิชย์. รายงานบทความเรื่อง “บทบาทองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีประเทศสิงคโปร์และสหพันธรัฐมาเลเซีย” วารสารสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2552 และแนวโน้มปี 2553 หน้า 173 (อ้างถึง [http://www.kpkt.gov.my/kpkt\\_en/main.php](http://www.kpkt.gov.my/kpkt_en/main.php). วันที่ 21 มกราคม 2563)

SPNB หรือ Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) เป็นหน่วยงานคล้ายกับการเคหะแห่งชาติของมาเลเซีย สังกัดกระทรวงการคลัง เริ่มก่อตั้งในปี 2540 โดยก่อนหน้าที่อยู่ภายใต้การดูแลของ Ministry of Housing and Local Government, Department of Housing แต่ตั้งแต่ปี 2540 เป็นต้นมา ได้แยกการดำเนินงานออกมาสังกัดกระทรวงการคลัง (Ministry of Finance) SPNB มีสำนักงานใหญ่อยู่ที่กรุงกัวลาลัมเปอร์ และมีสำนักงานสาขารัฐต่างๆ 5 สาขา คือ ภาคเหนือมีสาขาที่รัฐปีนัง ภาคตะวันออกมีสาขาที่รัฐปาหัง ภาคใต้มีสาขาที่รัฐยะโฮร์ และอีก 2 สาขาอยู่ที่รัฐซาราวัก และรัฐซาบฮาร์ รัฐบาลได้มอบหมายให้ SPNB ดำเนินการสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนใน 3 ระดับราคา คือ ระดับราคาต่ำ (Low cost) ระดับราคาปานกลางถึงต่ำ (Low Medium Cost) และระดับราคาปานกลาง (Medium Cost) โดย SPNB มีวิสัยทัศน์ที่จะเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภท Affordable Home สำหรับประชาชนมาเลเซีย<sup>43</sup>

บทบาทสำคัญของ SPNB คือการจัดหาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นส่วนใหญ่และบางส่วนจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้มีรายได้ปานกลาง ถึงแม้ว่า SPNB จะเป็นหน่วยงานของภาครัฐ แต่ในด้านการบริหารกลับมีการบริหารคล้ายรูปแบบเอกชน ผลประกอบการที่ได้รับต้องเสียภาษีให้กับรัฐประมาณร้อยละ 20 สำหรับผลกำไรขั้นต้นที่ SPNB ได้รับ คือ ประมาณ 8-10 % ขณะที่ภาคเอกชนได้รับประมาณ 20-30% แหล่งเงินสร้างที่อยู่อาศัยได้รับจากงบประมาณของรัฐประมาณ 5,000 ล้านบาทต่อปี หรือประมาณ 50,000 ล้านบาทต่อปี<sup>44</sup>

#### 4.2 สถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของมาเลเซีย

สถาบันการเงินของรัฐและเอกชนของมาเลเซียมีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยดูได้จากส่วนแบ่งทางการตลาดเมื่อสิ้นปี 1993 ที่สถาบันภาครัฐมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 44 % ขณะที่สถาบันการเงินเอกชนมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 56% สถาบันการเงินที่กล่าวถึงแบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ดังนี้

1. สถาบันภาครัฐที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย
  - Treasury Housing Loans Division (ปล่อยสินเชื่อประมาณ 80% ของสถาบันภาครัฐ)
  - Malaysia Building Society Berhad (ปล่อยสินเชื่อประมาณ 8% ของสถาบันภาครัฐ)

<sup>43</sup> บุชรา ศรีพานิชย์. บทความเรื่อง “บทบาทองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีประเทศสิงคโปร์และสหพันธรัฐมาเลเซีย” วารสารสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2552 และแนวโน้มปี 2553 หน้า 173 (อ้างถึง [http://www.spnb.com.y/eng/corporate/about\\_mission.htm](http://www.spnb.com.y/eng/corporate/about_mission.htm). วันที่ 22 มกราคม 2553)

<sup>44</sup> บุชรา ศรีพานิชย์. บทบาทภาครัฐกับการสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซีย. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2548 และแนวโน้มปี 2549. หน้า 94.

- Borneo Housing Mortgage Finance Berhad
  - Sabah Credit Corporation
  - Bank Rakyat
  - National Savings Bank
2. สถาบันภาคเอกชนที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย
    - ธนาคารพาณิชย์ (Commercial Banks) (ปล่อยสินเชื่อประมาณ 70% ของกลุ่มภาคเอกชน)
    - บริษัทเงินทุน (Finance Companies) (ปล่อยสินเชื่อประมาณ 30% ของกลุ่มภาคเอกชน)
  3. สถาบันที่สนับสนุนการทำงานในตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
    - Cagamas

สถาบันการเงินภาครัฐที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศมาเลเซีย ประกอบด้วย

1. Treasury Housing Loans Division

ในช่วงแรกข้าราชการได้รับสิทธิในการเช่าบ้านของรัฐบาลในอัตราค่าเช่าที่ถูกมาก รวมถึงให้ข้าราชการบางกลุ่มได้สิทธิพิเศษในการได้รับเงินค่าเช่าบ้าน (housing allowance) อย่างไรก็ตามรัฐมีภาระทางการเงินเกิดขึ้นคือมีค่าใช้จ่ายซ่อมแซมบำรุงรักษาบ้านพักข้าราชการถึงแม้จะได้รับค่าเช่า แต่ไม่คุ้มกับต้นทุนค่าซ่อมแซมนอก จากนี้รัฐยังต้องมีภาระในการจ่ายค่าเช่าบ้านสำหรับข้าราชการที่ได้รับสิทธิพิเศษ ดังนั้นในปี 1971 จึงได้จัดตั้ง Treasury Housing Loans Division เพื่อจัดหาเงินกู้ให้กับข้าราชการเพื่อซื้อบ้านมีเงินกองทุนเริ่มแรก 20 ล้านริงกิต Treasury Housing Loans Division เป็นแหล่งเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยใหญ่รองจากธนาคารพาณิชย์โดยมีเงินแหล่งเงินกู้มาจากเงินกู้ที่ได้รับชำระคืนเงินกู้ระยะยาว ดอกเบี้ยต่ำจากรัฐบาลกลาง (Federal Government) Cagamas (สถาบันในตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัยของมาเลเซีย) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Employees Provident fund) และเงินกู้จากธนาคารที่เป็นหุ้นส่วน ทั้งนี้ Treasury Housing Loans Division ปล่อยกู้ให้ข้าราชการอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 4 ต่อปี (อัตราเมื่อปี 1993)<sup>45</sup>

2. Malaysia Building Society Berhad (MBSB)

MBSB หรือชื่ออย่างเป็นทางการคือ Malaya Borneo Building Society Limited จัดตั้งขึ้นในปี 1950 ซึ่งในช่วงแรกของการจัดตั้ง เป็นส่วนสนับสนุนการทำงานของ Commonwealth

---

<sup>45</sup> [www.housingfinance.org](http://www.housingfinance.org). Awang Adek Hussin Housing Finance and the Malaysian Economic. Housing finance International. June 1994



Development Corporation มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้สินเชื่อกับประชาชนในสหพันธรัฐมาเลเซีย สิงคโปร์ ซาบาห์ และซาราวัก จากนั้นใน MBSB ได้จัดตั้ง Borneo Housing Mortgage Finance Berhad เพื่อขยายกิจกรรมการดำเนินงานไปยังรัฐ ซาบาห์ และซาราวัก ส่วนการดำเนินงานที่อยู่ในสิงคโปร์ก็ถูกรวมเข้ากับ Singapore Building Society ในปี 1969 (สิงคโปร์ได้รับเอกราชจากมาเลเซียปี 1969) ในต้นปี 1963 MBSB ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน มีผู้ถือหุ้นใหญ่ คือ Employee Provident Fund (EPF) และเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญ นอกจากนี้ยังได้รับเงินกู้จากธนาคารกลาง (Central Bank) เงินทุนจากผู้ถือหุ้น และเงินฝากจากประชาชน ณ ปี 1993 MBSB มีส่วนแบ่งทางการตลาดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประมาณ 4%

### 3. Borneo Housing Mortgage Finance Berhad (BHMF)

BHMF จัดตั้งในปี 1958 ในนาม Borneo Housing Development Corporation ถือหุ้นใหญ่โดย Commonwealth Development Corporation เป็นหน่วยงานที่ทำงานคล้ายกับ MBSB แต่อยู่ทางตะวันออกของมาเลเซีย ในปี 1975 มีการปรับปรุงโครงสร้างองค์กร ทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่เปลี่ยนไปเป็นของรัฐบาลรัฐซาบาห์และซาราวัก (State Government of Sabah and Sarawak) มีแหล่งเงินสำคัญคือ เงินทุนจากผู้ถือหุ้น เงินกู้จากรัฐบาลของรัฐซาบาห์ และซาราวัก และเงินกู้จาก EPF ทั้งนี้ BHMF ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนในรัฐซาบาห์ และซาราวัก โดยมีสัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประมาณ 1% ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยทั้งประเทศ

### 4. Sabah Credit Corporation

ส่วนใหญ่ Sabah Credit Corporation จะให้สินเชื่อแก่ราชการ

### 5. Bank Rakyat

Bank Kejasama Rakyat จัดตั้งในปี 1954 ในรูปแบบสหกรณ์ภายใต้กฎหมาย Co-operative Societies ปี 1948 โดยมีวัตถุประสงค์ในช่วงแรก เพื่อให้เป็นแหล่งเงินของรัฐบาลในการให้สินเชื่อแก่ชาวนา รวมถึงสนับสนุนให้เกิดการออมทรัพย์ในชนบท Bank Kejasama Rakyat มีแหล่งเงินสำคัญ คือ เงินฝาก และเงินกู้ระยะยาวจากรัฐบาล ปัจจุบันได้ขยายธุรกรรมจากการให้กู้กับเกษตรกร ไปสู่การให้กู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย ณ ปี 1993 มีส่วนแบ่งทางการตลาดในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 1%

### 6. Bank Simpanan Nasional (BSN)

BSN จัดตั้งในปี 1948 ใน Post Office Saving Bank ต่อมาในปี 1978 ได้มีการรับฝากเงินรายย่อย (small saver) และปล่อยสินเชื่อให้กับโครงการที่เกี่ยวกับการพัฒนาเศรษฐกิจ ทั้งนี้ BSN มีแหล่งเงินโดยระดมทุนจากการออกตราสารหนี้ของรัฐประมาณ 60% อย่างไรก็ตาม ในปี 1992 ได้ลดสัดส่วนนี้ลงเหลือประมาณ 60% อย่างไรก็ตามในปี 1992 ได้ลดสัดส่วนนี้ลงเหลือประมาณ 50% และพัฒนาการ

ระดมทุนจากการปล่อยกู้ ซึ่งรวมถึงการปล่อยกู้เพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ BSN ได้ปล่อยสินเชื่อตามหลักของ ศาสนาอิสลามและในปี 1993 มีส่วนแบ่งทางการตลาดในเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 2%

#### 4.2 สถาบันภาคเอกชนที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สำหรับธนาคารพาณิชย์ มีบทบาทในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ และมีส่วนแบ่งทางการตลาดประมาณ 1 ใน 3 ของสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมด หรือประมาณ 33% (ปี 1993) ส่วนบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 16% แต่ธุรกิจหลักของบริษัทเงินทุน หลักทรัพย์ คือ การให้สินเชื่อบริโภคส่วนบุคคล ประมาณ 37% (ปี 1993) ทั้งนี้ ธนาคารชาติของมาเลเซีย จะมีเกณฑ์ให้ธนาคารพาณิชย์ปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยระยะยาวภายใต้ดอกเบี้ยที่กำหนด<sup>46</sup>

สถาบันที่สนับสนุนการทำงานในตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

Cagmas Berhad หรือ Cagamas เป็นองค์เกี่ยวกับสินเชื่อที่อยู่อาศัยระดับชาติ จัดตั้งในปี 1986 เพื่อสนับสนุนการทำงานของตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย และเพื่อสนับสนุนให้คนมาเลเซียได้ซื้อ บ้านในราคาที่จ่ายได้ (Affordable Housing) และให้เป็นหน่วยงานที่เป็นผู้นำในการแปลงสินทรัพย์เป็น หลักทรัพย์ (Securitization) ซึ่งจะช่วยให้สถาบันการเงินที่ปล่อยกู้ในตลาดแรกมีสภาพคล่องและสามารถ ปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ซื้อบ้านได้ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ผู้กู้จ่ายได้ Cagamas มีผู้ถือหุ้นที่สำคัญดังนี้

ธนาคารชาติมาเลเซีย (Central Bank of Malaysia)	20.00 %
ธนาคารพาณิชย์	71.10 %
Investment banks	8.90 %

การถือหุ้นส่วนใหญ่โดยสถาบันในตลาดเงินและตลาดทุนเอกชนทำให้ Cagamas มีความคล่องตัว ในการบริหารและดำเนินการตามภาวะตลาด ได้รับความร่วมมือและข้อมูลทั้งจากสถาบันปล่อยสินเชื่อที่ อยู่อาศัยและสถาบันในตลาดทุน (Merchant Banks) หรือ Investment Banks) การถือหุ้น 20% โดย ธนาคารกลางทำให้ตราสารหนี้ของตนได้รับความน่าเชื่อถือจากตลาดสูง

นอกจากการจัดตั้งสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนสินเชื่อสำหรับผู้ซื้อบ้านแล้ว รัฐบาลยังสนับสนุน ให้มีการจัดตั้งกองทุนที่อยู่อาศัยเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการ อาทิ Abandoned Housing Project Fund (AHPF) ซึ่งธนาคารกลางมาเลเซียจัดตั้งเพื่อเป็นกองทุนในปี 1990 ให้ผู้ประกอบการกู้ยืมจัดทำโครงการ สร้างค้ำในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจช่วงปี 1980-1989 หรือการจัดตั้ง Housing Funds ซึ่งเป็นนโยบายของรัฐที่ จะสร้างความมั่นใจว่า ประชาชนมาเลเซียทุกคนจะต้องมีที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ดังนั้น รัฐจึงจัดตั้งกองทุนเพื่อให้สินเชื่อโดยแบ่งเป็น 3 กลุ่ม คือ สินเชื่อให้กู้แก่เอกชน เพื่อสร้างที่อยู่

<sup>46</sup> กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. การพัฒนาที่อยู่อาศัยและระบบการเงินที่อยู่อาศัยประเทศมาเลเซีย สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2448 และ แนวโน้ม ปี 2549 หน้า 89.

อาศัยต้นทุนต่ำ (low-cost houses) ในเมือง สินเชื่อเพื่อสนับสนุนให้เอกชนสร้างที่อยู่อาศัยให้คนจนเพื่อเช่าและสินเชื่อเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยแบบ Site and Service ให้กับคนชนบท ซึ่งส่วนนี้รัฐถือเป็นเงินอุดหนุนของรัฐให้กระทรวง Housing and Local Government เป็นผู้ดำเนินการ

รัฐบาลของสหพันธรัฐมาเลเซีย เห็นความสำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ที่จะช่วยยกระดับคุณภาพความเป็นอยู่ของประชาชน และใช้อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ รัฐมีนโยบายที่จะช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัย และได้กำหนดไว้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจของชาติ รวมถึงการสร้างกลไกต่างๆ เพื่อให้ที่อยู่อาศัยไปถึงประชาชนทุกระดับ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย มีการกำหนดให้ผู้ประกอบเอกชนสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่โครงการและที่สำคัญมีการสนับสนุนการจัดตั้งสถาบันด้านการเงิน เพื่อให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน

#### 4.3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ของมาเลเซีย

การดำเนินงานที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซียส่วนใหญ่ดำเนินการโดยภาคเอกชน โดยรัฐกำหนดให้เอกชนที่จะทำโครงการต้องมีโครงการเพื่อผู้มีรายได้น้อย 30% ของโครงการ ซึ่งเป็นการให้ภาคเอกชนรับภาระด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อย รัฐเป็นเพียงผู้ควบคุมและดูแลให้เป็นไปตามข้อบังคับต่างๆ โดยมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- 1) Housing Development (Control and Leasing) Act. 1996 (Act.118) เป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมธุรกิจการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมอัตราดอกเบี้ยที่เรียกเก็บจากลูกค้าในอัตราที่เหมาะสม
- 2) Street, Drainage and Building Act.1974 (Act.133) เป็นกฎหมายเพื่อให้การบริหารงานในส่วนท้องถิ่นให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับส่วนกลาง เช่น งานด้านถนน การระบายน้ำ
- 3) Local Government Act 1976 (Act 171) เป็นกฎหมายเพื่อให้รัฐบาลท้องถิ่นของมาเลเซียเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับรัฐบาลกลาง
- 4) Town and Country Planning Act (Act 172) เป็นกฎหมายด้านผังเมืองเพื่อให้ทัศนียภาพทั้งหมดในมาเลเซียเป็นไปในทิศทางเดียวกันทั้งในชนบทและในเมือง
- 5) Rent Control Ordinance Sarawak (cap 86) เป็นกฎหมายควบคุมค่าเช่าภาคเอกชนแทนกฎหมายของภาคเอกชน 1966 ที่ไม่ทันสมัย
- 6) Strata title (Act 318) เป็นการควบคุมการลงทะเบียนกับรัฐบาลอยู่ในระบบของกฎหมายเพื่อเป็นหลักฐานในการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ
- 7) Money Lender Act,1951 (Act 400/Revised 1989) เป็นกฎหมายว่าด้วยการให้สินเชื่อ กับ
- 8) Control of Rent Act 1997 เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อยกเลิก Control of Rent Act 1966 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้เกิดความยุติธรรมกับทั้งสองฝ่ายคู่สัญญา

โดยธนาคารพาณิชย์ในมาเลเซียมีความสามารถในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยในประเทศได้สัดส่วนที่สูง โดยมีอัตราส่วนการปล่อยสินเชื่อต่อภาครัฐประมาณ 56% :44%<sup>47</sup> นอกจากนี้ในระบบตลาดรองก็มีการพัฒนาตั้งแต่ปี 1986 โดยกระทรวงการคลังและธนาคารกลางจัดตั้ง Cagamas และมีการจัดทำซีเคียวริไทเซชัน จึงทำให้ระบบการเงินที่อยู่อาศัยของมาเลเซียมีการพัฒนามากกว่าไทย

#### 4.4 หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ในปัจจุบัน ของมาเลเซีย

ในประเทศมาเลเซีย ได้มีการกำหนดมาตรการ LTV เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อระบบเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้น โดยประเทศมาเลเซียบังคับใช้เกณฑ์ LTV ตามจำนวนสัญญาผู้ซื้อบ้าน โดยมีการกำหนดมาตรการ LTV ที่ค่อนข้างเข้มงวด เพื่อป้องกันไม่ให้ราคาบ้านสูงขึ้นเร็วเกินกว่ากำลังซื้อของคนส่วนใหญ่ โดยประเทศมาเลเซียมีการกำหนดมาตรการ LTV กรณีคนกู้ซื้อบ้านต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อย 0-30% โดยวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นตามจำนวนหลังที่ผ่อน ซึ่งจากเอกสารเผยแพร่ของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่า มาเลเซียใช้ LTV 70% กับบุคคลธรรมดาและสัญญาที่ 3 และใช้ LTV 60% สำหรับนิติบุคคล สัญญาที่ 3 เช่นกัน และยังมีมาตรการหนี้ครัวเรือนโดยภาระผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ (DSR) ไม่เกิน 60% สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ทุกประเภทให้กับผู้กู้รายได้ต่ำ ผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี ดังรายละเอียดปรากฏตามตารางแสดงการบังคับใช้มาตรการ LTV

#### ตารางที่ 5 แสดงการบังคับใช้มาตรการ LTV เพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบของประเทศมาเลเซีย

ประเทศ	มาตรการ LTV			วัตถุประสงค์	มาตรการอื่นๆ
	บังคับใช้กับ		Limit		
มาเลเซีย	บุคคลธรรมดา	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป*	70%	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ฟองสบู่อสังหาริมทรัพย์ หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูลจาก Central Credit Reference Information System (CCRIS) โดยกำหนดเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับผู้กู้นิติบุคคลภายหลัง เนื่องจากบางส่วนพยายามหลบเลี่ยงเกณฑ์บุคคลธรรมดา	<u>มาตรการหนี้ครัวเรือน</u> - DSR ไม่เกิน 60% สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ทุกประเภทที่ให้แกผู้กู้รายได้ต่ำ - ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่
	นิติบุคคล	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป*	60%		

<sup>47</sup> องค์กรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย มีค.2554 ศูนย์วิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### 4.5 ปัญหาและการวิเคราะห์หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เปรียบเทียบระหว่างประเทศไทยและมาเลเซีย

จากกรณีศึกษาธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ออกกฎคุมเข้มกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (Macro Prudential) ดังที่กล่าวมาในบทที่ 3 โดยเน้นไปที่บ้านหลังที่ 2 หรือ สัญญาที่ 2 รวมถึงสัญญาที่ 3 ให้มีการควบคุมสัดส่วนการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำอย่างเหมาะสม เนื่องด้วยธนาคารแห่งประเทศไทยมีความกังวลต่อปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยหรือจากดีมานด์เทียม โดยมักเกิดขึ้นกับการกู้สินเชื่อบ้านหลังที่ 2-3 ซึ่งคนส่วนใหญ่อาจไม่ได้ซื้อเพื่อความจำเป็นอย่างแท้จริง แต่กลับมีเป้าประสงค์กู้ซื้อทำผลกำไรระยะสั้นมากกว่า ในขณะที่สถาบันการเงินหรือธนาคารต่างๆ ได้หย่อนมาตรการการปล่อยสินเชื่อ จากที่ผ่านมามีการปล่อยสินเชื่อในวงเงินที่สูงถึง 90% และบางรายปล่อยเกิน 100% ของมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value หรือ LTV) จากสถิติการปล่อยสินเชื่อบ้านในช่วง 3-4 ปีที่ผ่านมา พบว่าสถาบันการเงินมีการปล่อย LTV 90% เป็นสัดส่วน 35% ของทั้งระบบ ในขณะที่ปัจจุบันสัดส่วน LTV เพิ่มระดับสูงขึ้นมาก โดยสัดส่วนอยู่ที่ราว 50% เลยทีเดียว ซึ่งสถานการณ์ดังกล่าวเป็นมีความเสี่ยงอย่างมากและอาจเป็นต้นตอที่นำไปสู่ภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ได้<sup>48</sup>

กฎเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อบ้านที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน กรณีผู้กู้ซื้อบ้านสัญญาบ้านหลังที่ 2 กำหนดให้ผู้กู้วางเงินดาวน์ 5-10% เท่านั้น ส่วนการซื้อบ้านที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไป กำหนดวางเงินดาวน์อย่างน้อย 20% การเปลี่ยนแปลงมาตรการ LTV ที่บังคับใช้เดือนเมษายน 2561 บังคับให้การปล่อยสินเชื่อซื้อบ้านหลังที่ 2 รวมถึงบ้านที่มีมูลค่า 10 ล้านบาทขึ้นไปของธนาคารรองรับความเสี่ยงได้ 80% ของมูลค่าหลักประกัน ส่วนผู้กู้ต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อย 20% (LTV Limit 80%) และยังคงผลในลักษณะเดียวกันของสัญญาที่ 3 ธนาคารปล่อยได้ในสัดส่วน 70% ผู้กู้วางเงินดาวน์ 30% ทั้งนี้มีผลกับการยื่นขอกู้ครั้งใหม่เท่านั้นและสินเชื่อที่จะ Refinance ยกเว้นกรณีสัญญาจะซื้อขายหรือมีการผ่อนดาวน์ก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อผู้ที่วางแผนซื้อที่อยู่อาศัยและผ่อนดาวน์ก่อนหน้านี้อยู่แล้ว สำหรับการซื้อบ้านหลังแรกข้อกำหนดเงินดาวน์ยังคงที่คือ 5-10% เพื่อเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ซื้อมากที่สุด เนื่องจากบ้านหลังแรกยังสะท้อนความต้องการที่อยู่อาศัยจริงของผู้ซื้อ การกำหนดระดับสินเชื่อจึงต้องให้สอดคล้องและสามารถเข้าถึงกลุ่มดีมานด์ได้อย่างแท้จริง

จากการประกาศกฎเกณฑ์ที่ชัดเจนของมาตรการปล่อยสินเชื่อบ้าน ส่งผลต่อทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งได้เริ่มเห็นการเปลี่ยนแปลงบางอย่างในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 ประการแรกคือส่งผลกระทบต่อตลาดที่ขายมาก่อนหน้านี้ โดยกระตุ้นให้ลูกค้าเกิดการเร่งโอนโดยไม่ต้องเพิ่มเงินดาวน์ไปจนถึงช่วงเมษายนปีหน้า เนื่องจากลูกค้าหลายรายที่กำลังจะโอนเกิดความกังวลว่า

<sup>48</sup> Forbesthailand.com “ตลาดอสังหาฯ จะเป็นอย่างไร เมื่อมาตรการใหม่คุมเข้มการปล่อยสินเชื่อบ้านหลังที่ 2”. [ออนไลน์].20

พฤศจิกายน 2561. แหล่งที่มา: <https://forbesthailand.com/commentaries/ตลาดอสังหาฯ-จะเป็นอย่างไร.html>

หากชำระเงินดาวน์ชำระจะต้องจ่ายในระดับที่สูงขึ้น จึงเลือกที่จะเร่งชำระให้ครบตามเงื่อนไข ทำให้เป็นผลดีต่อตลาดอสังหาฯ ช่วงปลายปีมีแนวโน้มคึกคักมากขึ้น ประการต่อมาคือการเติบโตของสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2561 สูงขึ้นอย่างแน่นอนโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุตัวเลขการเติบโตตลอดทั้งปี 2561 จะขยับมาอยู่ที่ราว 7% (จากเดิมที่คาดการณ์ไว้ที่ระดับ 5.7%) และสามารถขยายต่อไปได้ในกรอบ 7.5-8% ก่อนที่มาตรการปล่อยสินเชื่อใหม่จะมีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน 2562

ซึ่งหากจะเปรียบเทียบกับมาตรการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของมาเลเซีย จะพบว่าประเทศไทยมีมาตรการ LTV ที่อ่อนกว่าในประเทศมาเลเซีย ซึ่งมีการกำหนดมาตรการที่เข้มกว่าโดยคนที่ผู้ซื้อบ้านอย่างน้อยต้องมีเงินดาวน์มากกว่า 30 % โดยสถาบันการเงินจะปล่อยสินเชื่ออยู่ที่ 60-70% จะเห็นได้ว่าธนาคารจะปล่อยสินเชื่อให้ในระดับต่ำ ในขณะที่ผู้ซื้อต้องรับผิดชอบในส่วนเงินดาวน์ในระดับที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับอัตราข้อกำหนดในประเทศไทย นอกจากนี้ยังมีการบังคับใช้กฎหมายภาษีบ้านหลังที่ 2 ที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเหล่านี้มีเสถียรภาพในระยะยาว

การควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีกำหนดใช้ปี 2562 หากมองในระยะยาวจะเห็นแง่ดีอยู่มากพอสมควร กล่าวคือเป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ซื้อที่ต้องการที่อยู่อาศัยจริง ประชาชนสามารถเข้าถึงแหล่งเงินกู้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ในระดับราคาที่เหมาะสม เนื่องจากผู้ประกอบการจะมีการควบคุมราคาอย่างสมเหตุสมผลเมื่อไม่มีการเก็งกำไรราคาซื้อขาย และยังสามารถวางแผนพัฒนารูปแบบโครงการที่อยู่อาศัยได้ ทางฝั่งผู้ลงทุนในตลาดอสังหาฯ ก็สามารถวางแผนประเมินมูลค่าความเสี่ยงได้อย่างรอบด้าน

ทั้งนี้แม้ว่าการเข้าถึงสินเชื่อบ้านหลังที่ 2 และ 3 จะเป็นไปได้ยากขึ้น แต่ก็เป็นการตัดกรองผู้ซื้อที่มีความสามารถในการชำระได้ดีขึ้นตอนหนึ่ง ด้านสถาบันการเงินก็จะมีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อไปพร้อมกับการพิจารณาหลักประกันของผู้กู้ ซึ่งจะช่วยลดปริมาณหนี้หรือการเก็งกำไรระยะสั้นที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยงภาวะเศรษฐกิจฟองสบู่ และหนี้เสียซึ่งส่วนใหญ่มักมีสาเหตุมาจากการเก็งกำไรในตลาดอสังหาฯ

หลังจากธนาคารแห่งประเทศไทยบังคับใช้มาตรการ LTV มาได้ 6 เดือน พบว่าค่าเฉลี่ย LTV ของธนาคารพาณิชย์สำหรับการปล่อยกู้สัญญาแรกไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากช่วงก่อนบังคับใช้มาตรการ LTV สะท้อนให้เห็นว่าโดยส่วนใหญ่ผู้ที่กู้สัญญาแรก มักเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ LTV แต่อย่างใด (ยังวางเงินดาวน์เป็นสัดส่วนเท่าเดิม) ในขณะที่การกู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป ส่วนใหญ่มักเป็นการซื้อเพื่อการเก็งกำไร พบว่าค่าเฉลี่ย LTV ลดลงจาก 88.9% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 เป็น 81.7% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 สะท้อนให้เห็นได้ว่ามาตรการ LTV มีผลกระทบต่อผู้ที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัย

สัญญาที่ 2 ขึ้นไปเนื่องจากต้องวางเงินดาวน์มากขึ้น ทำให้ยอดกู้เพื่อซื้อสัญญาที่ 2 ลดลง สำหรับภาพรวมราคาที่อยู่อาศัยแนวตั้งหรือคอนโดเริ่มมีการปรับตัวลดลง โดยดัชนีราคาคอนโดลดลงจาก 186 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2561 เหลือ 179 ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดเพื่ออยู่อาศัยเองจะได้รับประโยชน์จากราคาที่ถูกลง ส่วนดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบหรือบ้านยังเติบโตต่อเนื่อง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สะท้อนให้เห็นว่าที่ผ่านมามีการเก็งกำไรในตลาดคอนโดทำให้เกิด demand เติบโตซึ่งนำไปสู่ราคาคอนโดที่ปรับตัวสูงขึ้น การใช้มาตรการ LTV นี้จึงช่วยให้ราคาคอนโดที่สูงจากการเก็งกำไรเริ่มปรับเข้าสู่จุดที่ควรจะเป็น<sup>49</sup>

ในขณะที่ประเทศมาเลเซียได้มีการกำหนดมาตรการ LTV เพื่อป้องกันความเสี่ยงต่อระบบเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นโดยบังคับใช้เกณฑ์ LTV ตามจำนวนสัญญาผู้ซื้อบ้านเพื่อป้องกันไม่ให้ราคาบ้านสูงขึ้นเร็วเกินกว่ากำลังซื้อของคนส่วนใหญ่ โดยประเทศมาเลเซียมีการกำหนดมาตรการ LTV กรณีคนกู้ซื้อบ้านต้องวางเงินดาวน์อย่างน้อย 0-30% โดยวางเงินดาวน์เพิ่มขึ้นตามจำนวนหลังที่ผ่อน ซึ่งจากเอกสารเผยแพร่ของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่ามาเลเซียใช้ LTV 20% กับบุคคลธรรมดาและสัญญาที่ 3 และใช้ LTV 60% สำหรับนิติบุคคล สัญญาที่ 3 เช่นกัน และยังมีมาตรการนี้ควบคู่กันโดยภาระผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ (DSR) ไม่เกิน 60% สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ทุกประเภทให้กับผู้กู้รายได้ต่ำ ผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี

จากการศึกษาทำให้สรุปได้ว่า รัฐบาลของประเทศสหพันธรัฐมาเลเซียจะเน้นถึงความสำคัญของการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่จะช่วยยกคุณภาพความเป็นอยู่ของประชาชน และกำหนดให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นนโยบายระดับชาติที่ต้องมีการดำเนินการเพื่อยกระดับชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน รวมถึงเป็นกระบวนการที่ขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ โดยใช้อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยเป็นเครื่องมือในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ รัฐมีนโยบายที่จะช่วยเหลือประชาชนให้มีที่อยู่อาศัย รวมถึงการสร้างกลไกต่างๆ เพื่อให้ที่อยู่อาศัยไปถึงประชาชนทุกระดับ โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการเอกชนสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่โครงการร้อยละ 20 และที่สำคัญมีการสนับสนุนการจัดตั้งสถาบันด้านการเงิน เพื่อให้สินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยทั้งผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้าน<sup>50</sup> และจากบทสรุปสัมมนานานาชาติ Secondary Mortgage Market : Asia forum 2013 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 รัฐบาลมาเลเซียมีบทบาทอย่างมากในการพัฒนาทั้งตลาดแรกและตลาดรอง โดยรัฐบาลได้ก่อตั้ง Cagamas

<sup>49</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย. "มาตรการ LTV ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อผู้ที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยเอง (real demand) นอกจากนี้ ราคาคอนโดยังมีแนวโน้มลดลงหลังจากประกาศใช้มาตรการ LTV เนื่องจากการเก็งกำไรลดลง" แหล่งที่มา : <https://www.bot.or.th/Thai/ConsumerInfo/Topics/Pages/LTV.aspx>

<sup>50</sup> บุชรา ศรีพานิชย์.2549 บทบาทภาครัฐกับการสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซีย. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2552 และแนวโน้มปี 2553. หน้า 177

Berhad ในปี 1986 เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยเฉพาครัวเรือนที่มีรายได้น้อย โดยการพัฒนาตลาดรองที่มี Cagamas เป็นผู้ทำการแปลงทรัพย์สินให้เป็นหลักทรัพย์ (Securitization) สินเชื่อที่อยู่อาศัยผ่านการออกพันธบัตร นอกจากนี้ยังได้ก่อตั้งกองทุนเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันให้แก่ผู้มีรายได้น้อย เมื่อต้องการการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งขยายระยะเวลาการชำระหนี้ไปถึง 40 ปี ทั้งนี้ผลจากการช่วยเหลือจากภาครัฐบาลที่พยายามสร้างที่อยู่อาศัยราคาต่ำ เพื่อให้ครัวเรือนรายได้น้อยสามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยส่งผลให้มาเลเซียเป็นประเทศที่มีอัตราส่วนระหว่างราคาต่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้น้อยมาก ส่วนทางรัฐบาลมีการจัดตั้ง Syarikat Perumahan Negara Berhad (SPNB) เป็นหน่วยงานสังกัดกระทรวงการคลังมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง สถาบันการเงินในมาเลเซียอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของ “Bank Negara Malaysia” ซึ่งเป็นธนาคารชาติ ทำหน้าที่กำหนดนโยบายการเงิน นโยบายอัตราแลกเปลี่ยน รักษาเสถียรภาพ และส่งเสริมสภาพโครงสร้างทางการเงินให้เข้มแข็ง รวมทั้งเป็นนายธนาคารให้กับรัฐบาลด้วย<sup>51</sup>

โดยหลังจากการบังคับใช้มาตรการ LTV ในปี 2010 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของมาเลเซียเติบโตช้าลงเล็กน้อยและในระยะเวลาสั้นๆ เห็นได้จากที่อยู่อาศัยโต 14.3% ในปี 2010 ก่อนชะลอลงมาอยู่ที่ 13.6% ในปี 2011 และระดับ 13-14% ในช่วง 3 ปี หลังจากนั้น ซึ่งแตกต่างกับสิงคโปร์และฮ่องกงที่มีการออกมาตรการ LTV หลายครั้ง อีกทั้งยังมีมาตรการเสริมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยซึ่งครอบคลุมสัญญาเงินกู้ที่อยู่อาศัยเกือบทุกประเภท และทำให้ยอดสินเชื่อลดลงรุนแรงมากกว่า<sup>52</sup>

นอกจากมาตรการ LTV ที่ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของมาเลเซียมียอดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยลดลงแล้ว โครงการ “MM2H-Malaysia My Second Home” ที่รัฐบาลมาเลเซียใช้เป็นมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเปิดช่องให้ผู้ซื้อชาวต่างชาติสามารถจับจองกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมได้มากขึ้น โดยการเปิดตัวโครงการ “Malaysia My Second Home” (MM2H) เพื่อเป็นการส่งเสริมแรงจูงใจให้ต่างชาติเข้าไปลงทุนและดึงดูดกลุ่มคนต่างชาติวัยเกษียณมาซื้อเพื่อใช้พักอาศัยยามเกษียณนั้น ทำให้เกิดการก่อสร้างมากมาย โดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยตลอด 5 ปีที่ผ่านมา

ด้วยตัวเงื่อนไขของโปรแกรม “MM2H” ที่จูงใจโดยอนุญาตให้ต่างชาติซื้อบ้านแบบสิทธิ์ขาด หรือได้กรรมสิทธิ์ (freehold) ได้ในราคาที่รัฐบาลกำหนด ทั้งยังได้สิทธิวีซ่าเข้าเมืองอย่างถูกต้อง โดยใช้วีซ่าท่องเที่ยวประเภท “social visit pass” ยาวนานถึง 10 ปี และต่ออายุได้เรื่อย ๆ จูงใจให้ทั้งบริษัทในประเทศและต่างประเทศจับจองพื้นที่ในทำเลดีหรือที่มีศักยภาพพัฒนาโครงการกันอย่างคึกคัก แต่จาก

<sup>51</sup> นันทน์ภัส ฆาณะการ. *นโยบายและบทบาทของภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในอาเซียน: กรณีศึกษากลุ่มประเทศผู้ก่อตั้งอาเซียน*. วิทยานิพนธ์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2556. (หน้า 60-63).

<sup>52</sup> Krungthai Macro Research. “ผลกระทบมาตรการ LTV Limit ในต่างประเทศเป็นอย่างไร”. Economic Outlook 2019 January 2019. หน้า 21.



นโยบายดังกล่าว มูดีส์ อินเวสเตอร์ส เซอร์วิส ซึ่งเป็นสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือชั้นนำของโลก ส่งสัญญาณเตือนเกี่ยวกับปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้นในมาเลเซีย โดยเฉพาะปัญหาโอเวอร์ซัพพลายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพราะผลการศึกษาล่าสุด พบว่า “ยะโฮร์” กลายเป็นรัฐที่มีพื้นที่ก่อสร้างที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่และล้นตลาดมากที่สุด โดยมีจำนวนถึง 27% ของจำนวนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด รองลงมาคือรัฐสลังงอร์ 21% กัวลาลัมเปอร์ 14% และปีนัง 8% นอกจากนี้ มูดีส์ฯ คาดว่าสถานการณ์ราคาอสังหาฯ ในมาเลเซียอาจปรับตัวลดลงเรื่อยๆ เนื่องจากโปรเจกต์ก่อสร้างฯ เติบโตสวนทางกับดีมานด์หรือความต้องการซื้อภายในประเทศที่ลดลง นักวิเคราะห์ของมูดีส์ฯ กล่าวว่า “สถานการณ์ส่อแววรุนแรงมากขึ้น แม้รัฐบาลมีนโยบายระงับการพัฒนาอสังหาฯ โครงการใหม่ชั่วคราว ก็อาจไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ ซึ่งต้องยอมรับว่าช่วง 5 ปีที่ผ่านมา รัฐบาลมาเลเซียเปิดกว้างให้กับโครงการพัฒนาอสังหาฯ มากเกินไป” และเมื่อช่วงต้นเดือน พ.ย.ที่ผ่านมา รัฐบาลมาเลเซียได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างทุกประเภท โดยโครงการทั้งหมดที่ถูกพับชั่วคราวนั้น คาดว่ามีมูลค่าสูงมากกว่า 1 ล้านริงกิต หรือประมาณ 2.42 แสนล้านดอลลาร์ เพื่อแก้ปัญหาโอเวอร์ซัพพลายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ “ภาวะอสังหาริมทรัพย์ล้นตลาดในมาเลเซียส่อแววรุนแรงมากขึ้น เพราะช่วง 5 ปีที่ผ่านมา รัฐบาลมาเลเซียเปิดกว้างให้กับโครงการพัฒนาอสังหาฯ มากเกินไป และอาจยืดเยื้อจนกระทบต่อคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัย จนเสี่ยงต่อการเกิดหนี้เสีย (เอ็นพีแอล)” ขณะที่ธนาคารกลางของมาเลเซีย ระบุว่า การให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ในกลุ่มอสังหาฯ ในปัจจุบันมีปริมาณที่มากเกินไป โดยเฉพาะในส่วนของอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัย คิดเป็นสัดส่วนที่ 8% ของการให้สินเชื่อทั้งหมด ที่สำคัญสัดส่วนสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในกลุ่มนี้อยู่ราว 1.1-1.2% และประมาณการของมูดีส์ฯ คาดว่า พื้นที่ในมาเลเซียราว 20-30% เป็นพื้นที่จำหน่ายในแต่ละปี ทั้งยังมีอัตราส่วน LTV ที่ 90% หรือสูงกว่านั้น มูดีส์ฯ แสดงความกังวลถึงผลกระทบในระยะยาวว่า วิกฤตโอเวอร์ซัพพลายอาจยืดเยื้อและกระทบต่อคุณภาพของสินเชื่อที่อยู่อาศัย ที่มีอัตราส่วนเงินกู้ต่อมูลค่า (LTV) ในระดับที่สูง ถือเป็น การเพิ่มความเสี่ยงต่อธนาคารมาเลเซียด้วย<sup>53</sup>

#### ตารางที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบมาตรการ LTV ระหว่างประเทศไทยกับมาเลเซีย

มาตรการ LTV	ประเทศไทย	มาเลเซีย
วัตถุประสงค์	1) เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Credit underwriting standards) ให้รัดกุมขึ้น และเป็นมาตรการเชิงป้องกันเพื่อลดความเสี่ยงเชิงระบบ 2) เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และช่วยเหลือผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก และดูแลประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยให้สามารถซื้อบ้านได้ในราคาที่เหมาะสม	เพื่อป้องกันการเก็งกำไร/ปัญหาฟองสบู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

<sup>53</sup> prachachart.net. อสังหาฯ ล้นตลาดมาเลเซีย มูดีส์ฯ เตือนเสี่ยงวิกฤตหนี้เสีย”. [ออนไลน์].4 ธันวาคม 2560. แหล่งที่มา:

<https://www.prachachat.net/facebook-instant-article/news-82518>

	3) เพื่อป้องกันการก่อหนี้เงินเกินตัวของภาคครัวเรือนและป้องกันการเพื่อไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์เงินเกินพอดี	
มาตรการบังคับใช้	กำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำหรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ให้สะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น สำหรับการผ่อนที่อยู่อาศัยพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป และที่อยู่อาศัยที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทและยังผ่อนชำระหลังแรกตั้งแต่ 3 ปี ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ 10% ขณะที่ถ้าผ่อนชำระหลังแรกยังไม่ถึง 3 ปี หรือกู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป จะต้องวางเงินดาวน์ 20 % สำหรับที่อยู่อาศัยหลังที่ 3 ขึ้นไปจะต้องวางดาวน์ 30 % ในทุกระดับราคา	กำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำ 0-30% กรณีบุคคลธรรมดา สัญญาที่ 3 ขึ้นไป ปลอย สินเชื่อไม่เกิน 70% กรณีนิติบุคคล สัญญาที่ 3 ขึ้นไป ปลอยสินเชื่อไม่เกิน 60%
มาตรการอื่นๆ	การนับรวมสินเชื่อ Top-up จะนับรวมสินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกันในวงเงินที่ขอกู้ โดยให้ยกเว้น (1) สินเชื่อที่ใช้ชำระเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้และประกันวินาศภัย ซึ่งช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และสถาบันการเงิน และ (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการรายย่อย	มาตรการหนี้ครัวเรือน - DSR ไม่เกิน 60% สำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ทุกประเภทที่ให้แก่ผู้กู้รายได้ต่ำ - ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่

#### 4.6 แนวคิดในการนำมาตรการส่งเสริมภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ “MM2H-Malaysia My Second Home”) ของมาเลเซียมาปรับใช้กับประเทศไทย

จากแนวนโยบาย และมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลมาเลเซียภายใต้โครงการที่ชื่อว่า “MM2H-Malaysia My Second Home”<sup>54</sup> นโยบายที่เปิดช่องให้ผู้ซื้อชาวต่างชาติสามารถจับจองกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมได้มากขึ้น กลายเป็นอีกหนึ่งมาตรการที่หลายประเทศให้ความสนใจ รวมถึงนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเทศไทยด้วย โดยมาตรการนี้ “พรนริศ ขวนไชยสิทธิ์” นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย เปิดประเด็นว่ากฎหมายไทยเปิดให้ลูกค้าต่างชาติซื้อกรรมสิทธิ์คอนโดฯ 49% ได้อยู่แล้ว ในภาวะวิกฤตเศรษฐกิจยังมีสิ่งดึงดูดอีกเรื่อง คือ การขยายเวลาวีซ่าเพื่อให้พักอาศัยในเมืองไทยได้ยาวนานขึ้น ปัจจุบันรัฐบาลไทยให้วีซ่าหลายรูปแบบ เช่น วีซ่านักท่องเที่ยว 12 เดือน แต่พำนักได้ครั้งละไม่เกิน 2 เดือน, วีซ่าทำงาน 12 เดือน, ระยะเวลาที่最长คือวีซ่าลงสแตย์อายุ 10 ปี แต่จำกัดเฉพาะสัญชาติยุโรป-อเมริกา-ญี่ปุ่น และเป็นกลุ่มผู้สูงวัยอายุตัวเกิน 50 ปีขึ้นไป ต้องมีเงินฝากในเมืองไทย 3 ล้านบาทขึ้นไป เป็นต้น ในขณะที่จุดโปกส์กำลังซื้ออสังหาฯ เน้นไปที่ลูกค้าจีนเป็นหลัก ซึ่งการให้วีซ่ายังจำกัด 3-12 เดือน นำไปสู่ข้อเรียกร้องให้รัฐบาลไทยขยายวีซ่าให้กับต่างชาติ ซึ่งก็คือลูกค้าจีนเพิ่มเป็น 10 ปี

<sup>54</sup> ประชาชาติธุรกิจ. มาเลเซียดึงต่างชาติที่หนีอสังหาฯ ซื้อบ้าน 10 ล้านบาท แจกวีซ่า 10 ปี. [ออนไลน์]. 12 มิถุนายน 2563.

“**ดร.อาภา อรรถบุรณวงศ์**” นายกสมาคมอาคารชุดไทย ระบุว่า ตลาดคอนโดฯ รับผลกระทบหนัก 2 ปีติดต่อกัน โดยปี 2562 เจอมาตรการ LTV-loan to value บังคับเงินดาวน์ 20% ในการขอสินเชื่อซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 เพื่อสกัดนักเก็งกำไร ปี 2563 เจอวิกฤตโควิด-19 ทำให้มีภาวะสต็อกพร้อมอยู่สูงกว่าปกติ ในขณะที่ต่างชาติมีโควตาซื้อห้องชุด 49% อยู่แล้ว สิ่งที่รัฐบาลสามารถกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการระบายสต็อกคอนโดฯ โดยสร้างแรงจูงใจจากการขยายวีซ่าให้ลูกค้าต่างชาติ มีเงื่อนไขซื้อห้องชุดราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท ให้วีซ่าจาก 1 ปี เป็น 5 ปี และถ้าซื้อราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป ให้วีซ่ายาว 10 ปีไปเลย “ข้อเสนอนี้มีการทำเซอร์เวย์กับเอเยนต์ต่างชาติว่าผู้ซื้อคิดอย่างไร คำตอบคือเป็นสิ่งที่ต้องการและน่าจะช่วยให้การตัดสินใจซื้ออสังหาฯในเมืองไทยได้เร็วขึ้น” และเป็นข้อเสนอบนดาต้าเบสของแบงก์ชาติที่รายงานการโอนเงินข้ามประเทศเพื่อซื้ออสังหาฯ ในเมืองไทยปี 2562 รวม 9 หมื่นล้าน ปีนี้ถ้าได้ปัจจัยสนับสนุนจากนโยบายรัฐ คาดหวังว่าจะมีเงินโอนกลับมาครึ่งหนึ่ง หรือ 5 หมื่นล้านบาท ก็สามารถระบายสต็อกได้เยอะ และผลจากการควบคุมและป้องกันแพร่ระบาดโควิด-19 ได้ดีจนรัฐบาลไทยได้รับเสียงชื่นชมไปทั่วโลก จะเปิดประตูให้ต่างชาติสนใจเมืองไทยมากขึ้น ส่วนเศรษฐกิจจะกลับมาคึกคักได้มากน้อยแค่ไหนก็อยู่ที่มาตรการรัฐที่จะออกมาเป็นตัวช่วยกระตุ้นอีกแรง” ในขณะที่ “**บ็ีกโด่ง-พีระพงศ์ จรุงฤกษ์**” ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เสนอแพ็คเกจดึงดูดค่าเงินกลับมาซื้อคอนโดฯในเมืองไทย 2 ข้อ คือ 1.) เพิ่มโควตา 49% จากเดิมมองเป็น 49% ต่อ 1 โครงการ ข้อเสนอให้เกลี่ย 49% เป็นโซนนิ่ง เช่น เขตคลองเตยมีคอนโดฯ 100 โครงการ ดึงที่ต่างชาติซื้อไม่เต็มให้เกลี่ยโควตาต่างชาติเป็นกองกลาง ไปเพิ่มโควตาให้กับตึกอื่น เป็นต้น และ 2.) ขยายวีซ่าพำนักราว 10 ปี ข้อเสนอนี้ไม่เพียงแต่ต้องการกระตุ้นอสังหาฯในเมืองไทยเท่านั้น แต่ยังเป็นการปรับนโยบายประเทศให้สามารถแข่งขันกับมาเลเซียโดยตรง สอดคล้องกับความเห็นของ “**ธงชัย บุศราพันธ์**” ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) พุดชัดถ้อยชัดคำว่าครึ่งปีหลัง 2563 หากรัฐบาลไทยต้องการรีสตาร์ทภาคธุรกิจอสังหาฯ สิ่งที่ต้องทำมากๆ คือ การให้ permanent visa เพื่อให้ชาวต่างชาติเข้ามาอยู่ยาวเหมือนกับเป็น citizenship ยกตัวอย่างประเทศอังกฤษ ที่ไปฝากเงินไว้กับการลงทุนที่อังกฤษ สมมุติฝาก 2 ล้านปอนด์ เงินลงทุนนอนอยู่สัก 5 ปี ภายใน 3 ปี เขาก็จะให้ citizenship มา ซึ่งอันนี้ไม่ได้เป็นพนักงานเพียงแต่อยู่ในประเทศตามเงื่อนไขนี้ก็จะได้เหมือนกับเป็น citizen ของเขา ตัวแบบของประเทศอังกฤษ “ธงชัย” พิสูจน์ว่า เป็นสิ่งที่ฮอตงอยากได้มากในประเทศไทย เหตุผลให้มองถึงสถานการณ์ปัจจุบันที่ต้องยอมรับจริง ๆ ว่า คนในฮ่องกงอยากออกจากประเทศ (เพราะความขัดแย้งทางการเมือง) ในขณะที่กลุ่มอาเซียนด้วยกัน “ประเทศมาเลเซีย” ประสบความสำเร็จมากมายจากการออกนโยบาย MM2H ทั้งส่งเสริม จูงใจ และเปิดโอกาสให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น จนทำให้มีกำลังซื้อจากฮ่องกงไหลทะลักเข้าไปซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศมาเลเซีย

แต่อย่างไรก็ดี แนวคิดดังกล่าว เป็นเพียงแนวคิดของกลุ่มนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอเพื่อเป็นแนวทางในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เพื่อให้รัฐบาลนำกลับไปคิดและออกเป็นนโยบายเพื่อช่วยกระตุ้นและส่งเสริมธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์อีกแนวทางหนึ่ง ซึ่งจากแนวคิดนี้ผู้ศึกษาเห็นว่า การจะนำนโยบายหรือมาตรการดังกล่าวของมาเลเซียมาเป็นแนวคิดหรือนำมาปรับใช้กับประเทศไทยอาจไม่ใช่เรื่องง่ายเสียทีเดียว ต้องมีการปรับบริบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ อีกหลายประการ เพื่อให้มีความเหมาะสมและไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่ของประชาชนในสังคม รวมถึงเศรษฐกิจและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยด้วย

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

หลังจาก ธปท. ได้ปรับมาตรการ LTV ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 พบว่า สัญญาณการเก็งกำไร และความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของ มาตรการ กล่าวคือ มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินรัดกุมขึ้น โดยผู้กู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก (ผ่อนสัญญาเดี่ยว) ไม่ได้รับผลกระทบ ในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาคารชุดมี แนวโน้มปรับลดลงและผู้ประกอบการเริ่มชะลอการเปิดโครงการใหม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะอาคารชุดในพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติ และมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV อาจต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการ ปรับตัว จึงยังต้องติดตามการปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาวะอุปทานคง ค้างในตลาดอาคารชุดในบางพื้นที่ รวมถึงแนวโน้มการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการเพื่อให้ สอดคล้องกับอุปสงค์ที่เปลี่ยนแปลงในอนาคต<sup>55</sup> จากกรณีศึกษา สามารถสรุปได้เป็นดังนี้

1) การปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์หลังการปรับมาตรการ LTV และการประเมินประสิทธิผล ของมาตรการ LTV ช่วงปี 2560-2561 ภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยพบว่าสะสมความเปราะบางมากขึ้น โดยเฉพาะตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรุนแรงขึ้น เนื่องจาก สถาบันการเงินหันมาปล่อยสินเชื่อที่มีหลักประกันให้แก่รายย่อยมากขึ้น ส่วนหนึ่งเพื่อทดแทนสินเชื่อ ธุรกิจที่บางส่วนหันไประดมทุนผ่านการออกตราสารหนี้มากขึ้น ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำจน ทำให้มาตรฐานการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหย่อนลงในหลายมิติ อาทิ มีการให้สินเชื่อมากกว่ามูลค่า หลักประกัน หรือ บางกรณีผู้กู้ไม่จำเป็นต้องมีเงินดาวน์ (ออมก่อนกู้) นอกจากนี้ ยังพบรูปแบบการให้ สินเชื่อที่มีส่วนสนับสนุนพฤติกรรมการกู้ซื้อเพื่อลงทุนแสวงหาผลตอบแทน (เช่น การปล่อยเช่า หรือ การ ขายต่อด้วยราคาที่สูงขึ้น) โดยไม่ได้อยู่อาศัยจริง สะท้อนจากการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป ที่มี แนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และได้รับสินเชื่อที่มี LTV ในระดับสูงไม่ต่างจากสัญญาแรกและมีการเร่งขึ้นของ การให้ LTV ในระดับสูง ในกลุ่มสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาท ขึ้นไป ซึ่งผู้ซื้อกลุ่มนี้มีส่วนทำให้ ราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเร็วกว่าการขยายตัวของ รายได้ผู้กู้ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ต่ำจนกระทบ

<sup>55</sup> ธนาคารแห่งประเทศไทย. รายงานประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทย 2562. หน้า 17 -25 แหล่งที่มา:

[https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/DocLib\\_FSR/FSR2019.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/DocLib_FSR/FSR2019.pdf)

ต่อความสามารถในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย (housing affordability) ของกลุ่มที่ต้องการกู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังระดมทุนเพื่อขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง เพื่อรองรับอุปสงค์ที่เพิ่มมากขึ้น จนส่งผลให้มีอุปทานคงค้างเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ การแข่งขันในตลาดสินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินพอดี เป็นปัจจัยหนึ่งที่เร่งให้การเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์มีความรุนแรงขึ้น ซึ่งหากการเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้อยู่บนพื้นฐานของความต้องการอยู่อาศัยจริงและหากในอนาคต เศรษฐกิจถูกกระทบด้วยปัจจัยลบที่รุนแรง กลุ่มผู้กู้ซื้อเพื่อเก็งกำไรหรือกลุ่มอุปสงค์เทียมจะเป็นกลุ่มแรกที่ปรับตัว และอาจส่งผลให้อุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยและราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง อย่างรุนแรง (massive price correction) ซึ่งอาจขยายวงกว้างจนกระทบต่อประชาชนและ ผู้กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ จากกรณีนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงได้ปรับปรุง มาตรการ LTV โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 และมีสาระสำคัญ คือ กำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันให้รัดกุมขึ้น สำหรับ (1) การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (2) การกู้ซื้อ ที่อยู่อาศัยราคาเกิน 10 ล้านบาท โดยการออกมาตรการมีความระมัดระวังไม่ให้ผู้กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงได้รับผลกระทบ<sup>56</sup> ซึ่งการปรับปรุงหลักเกณฑ์ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดี ซึ่งจะช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ปรับเข้าสู่จุดสมดุลที่ดีขึ้นได้อย่างราบรื่น (orderly adjustment) และลด ความเสี่ยงจากปรับตัวของราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่รุนแรงเป็นวงกว้างในอนาคต รวมทั้งยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินให้ประเมินความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ตลอดอายุสัญญา

ภายหลังมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากทั้งอุปสงค์จากต่างประเทศที่ชะลอตัวตามทิศทางเศรษฐกิจโลก และอุปสงค์ในประเทศที่เริ่มมีสัญญาณชะลอตัว ซึ่ง ธปท. ได้ติดตามการปรับตัวของภาคส่วนที่เกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิด และประเมินประสิทธิผลของมาตรการ ซึ่งพบว่าสัญญาณการเก็งกำไรและความไม่สมดุลในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรการ แต่อย่างไรก็ดีผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติประกอบกับมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง ตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV ทำให้ต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการปรับตัวโดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์รัดกุมขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สัญญา ที่ 2 ขึ้นไป เข้มงวดขึ้นในทุกกลุ่มรายได้ สะท้อนจากค่าเฉลี่ย LTV ratio ในภาพรวมในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 ที่ร้อยละ 81.7 ลดลงจากร้อยละ 89.3 ในปี 2561 ขณะที่ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัย สัญญาแรกไม่ได้รับผลกระทบ โดยยังได้รับ เงินสินเชื่อตามมูลค่าหลักประกันในระดับสูง สะท้อนจากค่าเฉลี่ย LTV ratio ที่

<sup>56</sup> ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก (ผ่อนสัญญาเดียว) ที่มีมูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาทจะไม่ได้รับผลกระทบจากการปรับมาตรการ

ทรงตัวอยู่ใน ระดับสูงที่ร้อยละ 88.7 แสดงให้เห็นว่าผู้กู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงไม่ได้รับผลกระทบ จากมาตรการ นอกจากนี้ สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ที่มี LTV ratio ในระดับสูง (มากกว่า ร้อยละ 90) ปรับลดลงมา อยู่ที่ร้อยละ 43 จากร้อยละ 47 ในปี 2561

อย่างไรก็ดี ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ยังเปราะบาง สะท้อนจากค่าเฉลี่ยมูลค่าสินเชื่อ ต่อรายได้ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปล่อยใหม่ (loan to income: LTI) และค่าเฉลี่ย ภาระการผ่อนชำระ หนี้เพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ (mortgage debt service ratio: M-DSR) ที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะผู้ กู้กลุ่มรายได้ต่ำกว่า 50,000 บาทต่อเดือน ทั้งนี้ แนวโน้มเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ภาคครัวเรือนในระยะข้างหน้า ดังนั้นธนาคารพาณิชย์ยังต้องให้ความสำคัญกับความสามารถในการชำระ หนี้ ในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อให้กับผู้กู้ต่อไป

(2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ยังขยายตัว โดยการเก็ง กำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอลง ขณะที่การกู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงยังขยายตัวได้ดี สะท้อนจาก จำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ในช่วง 9 เดือนแรกของ ปี 2562 ที่เป็นการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไปหดตัวลง โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งมักเป็นตลาดที่มีอุปสงค์ เพื่อการลงทุนและ เก็งกำไรสูงหดตัวถึงร้อยละ 31.8 ขณะที่การกู้ เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก ซึ่งมักเป็น การกู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ยังขยายตัวได้ดีที่ร้อยละ 8.8 สอดคล้องกับสัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่ อาศัยปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ที่ผู้กู้ผ่อนพร้อมกันตั้งแต่ 2 สัญญาขึ้นไปที่ปรับลดลงในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 ขณะที่สัดส่วนผู้กู้ที่ผ่อนสัญญาเดียวปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ จากข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์พบว่าการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นการลงทุน หรือเก็งกำไร หากพิจารณาจากระยะเวลาระหว่างการกู้สัญญา แรกและสัญญาที่ 2 โดยเฉพาะการกู้ซื้อ อาคารชุดเป็นสัญญาที่ 2 ส่วนใหญ่มีระยะเวลาการ กู้ ห่างจากการกู้ซื้ออาคารชุดสัญญาแรกไม่เกิน 1 ปี

(3) ราคาที่อยู่อาศัยเริ่มมีแนวโน้มชะลอลงโดยเฉพาะอาคารชุด ซึ่งมีส่วนช่วยให้ผู้ที่ต้องการซื้อ เพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสมขึ้น โดยมาตรฐานการให้สินเชื่อที่รัดกุมขึ้น รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ชะลอตัว ทำให้อุปสงค์ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลง ซึ่งมีส่วนช่วยชะลอการเร่งตัวของราคาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะราคาอาคารชุดที่เร่งตัวขึ้นมาก ในช่วงก่อน มาตรการ LTV มีผลบังคับใช้จากการเก็งกำไร ขณะที่ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบ (ทั้งบ้านเดี่ยวและ ทาวน์เฮาส์) ยังเห็นแนวโน้ม เพิ่มขึ้นตามอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวราบที่ยังขยายตัวได้

(4) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ปรับตัว โดยชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ เพื่อให้สอดคล้อง กับอุปสงค์ที่มีแนวโน้มลดลง โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในเขต กทม.และปริมณฑล หดตัวร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการลดลงของการ เปิดตัวอาคารชุดเป็นหลัก นอกจากนี้ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์โดยเน้นเปิดขายโครงการใหม่ให้

เหมาะสมกับกำลังซื้อของผู้บริโภค และเน้นกลุ่มลูกค้าที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยจริงมากขึ้น โดยผู้ประกอบการนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ เน้น เปิดโครงการที่เจาะกลุ่มลูกค้าระดับกลาง-ล่าง (ราคาต่อหน่วยต่ำกว่า 3 ล้านบาท) ซึ่งส่วนใหญ่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่วนผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ฯ ลดการเปิดโครงการระดับ luxury (ราคาต่อหน่วยมากกว่า 10 ล้านบาท) และหันมา เปิดโครงการระดับ high-end (ราคาต่อหน่วย 5-10 ล้านบาท)

อย่างไรก็ดี ความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างยังมีอยู่ เพราะแม้ผู้ประกอบการได้ชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ลงบ้างเมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ยังคงถือว่าอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต ประกอบกับในบางพื้นที่มีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อน การประกาศใช้มาตรการ LTV จึงยังต้องติดตามความเสี่ยงดังกล่าวอย่างใกล้ชิด

ในส่วนของภาระระดมทุน พบว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังระดมทุนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะผ่านการออกตราสารหนี้ โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน ปี 2562 ยอดคงค้างตราสารหนี้ขยายตัวสูงถึงร้อยละ 19.9 เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่สินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์แม้ขยายตัว ชะลอลงเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ ยังขยายตัวในระดับสูงที่ร้อยละ 8.4

คุณภาพสินเชื่อบริการอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมยังทรงตัว แต่ยังคงติดตามคุณภาพสินเชื่อบริการที่อยู่อาศัยแนวสูงในหัวเมืองใหญ่<sup>57</sup> และต่างจังหวัด ซึ่งมีสัดส่วน NPL และ SM ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนออกมาตรการ LTV ทั้งนี้อุปสงค์ต่างชาติ และในประเทศที่มีแนวโน้มชะลอลงตามทิศทางเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพสินเชื่อของผู้ประกอบการบางรายและในบางพื้นที่ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ประกอบการอาคารชุดที่เดิมมีปัญหาอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง

ภายหลังประกาศใช้มาตรการ LTV ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ติดตามสถานการณ์และรับฟังความเห็น รวมทั้งข้อเสนอแนะจากทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2562 ได้พิจารณาผ่อนปรนการนับสัญญากรณีผู้ร่วมสำหรับผู้กู้ที่ไม่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ในหลักประกัน เพื่อช่วยลดผลกระทบต่อผู้กู้ร่วม และช่วยให้ผู้กู้ร่วมได้รับสินเชื่อตามความเหมาะสมมากขึ้น เนื่องจากผู้กู้ร่วมมักเป็นกลุ่มที่มีรายได้ไม่สูง และกู้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยเหลือผู้กู้หลักให้ได้รับอนุมัติสินเชื่อจาก สถาบันการเงิน ทั้งนี้ จากข้อมูลจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในปี 2561 พบว่า การกู้ร่วมส่วนใหญ่ เป็นการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก โดยมีสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 26 ของการกู้เพื่อซื้อ ที่อยู่อาศัยสัญญาแรกทั้งหมด และส่วนใหญ่เป็น การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบที่ราคา 2-5 ล้านบาท

<sup>57</sup> หัวเมืองใหญ่ ได้แก่ เชียงใหม่ ขลบุรี และภูเก็ต



นอกจากนี้ ในช่วงปลายปี 2562 ภาครัฐได้ออกมาตรการเพื่อส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัย เป็นของตนเอง โดยเฉพาะผู้ที่มีรายได้น้อย ซึ่งสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของมาตรการ LTV ของ ธปท. ในการดูแลไม่ให้อุปสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไร ส่งผลกระทบต่อประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านเพื่อ อยู่อาศัยจริง โดยมาตรการที่สำคัญ ได้แก่ (1) มาตรการลดหย่อน ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามที่จ่ายจริงสูงสุด ไม่เกิน 2 แสนบาท สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลัง แรกในราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท<sup>58</sup> (2) การ ลด ค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท<sup>59</sup> เหลือร้อยละ 0.01 เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัย มูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท และ (3) โครงการ “บ้านดีมีดาว” ซึ่ง รัฐบาลสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์ (cash back) ด้วยการให้ เงินจำนวน 50,000 บาทต่อราย แก่ ผู้เข้าร่วมโครงการ 1 แสนรายแรกที่ได้รับการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และดำเนินการจดจำนอง แล้วเสร็จระหว่างวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563<sup>60</sup>

2) ปัจจัยเสี่ยงต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า แม้ความเสี่ยงจากปรับตัวของราคา อสังหาริมทรัพย์ที่รุนแรงในวงกว้างจะปรับลดลงตามภาวะการเก็งกำไรที่ชะลอลง แต่ภาค อสังหาริมทรัพย์ยังเผชิญความเสี่ยงสำคัญในระยะข้างหน้า ได้แก่ ความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้าง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อฐานะและสภาพคล่องของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความสามารถ ในการต่ออายุตราสารหนี้ เดิมที่ครบกำหนด (rollover risk)

แนวโน้มอุปทานคงค้างในอนาคต ความเสี่ยงจากอุปทานคงค้าง โดยเฉพาะอาคารชุดยังมีอยู่ เนื่องจากในบางพื้นที่มีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง ตั้งแต่ก่อนการประกาศใช้มาตรการ LTV ประกอบกับอุปสงค์จากต่างประเทศและในประเทศที่ชะลอลง โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 มูลค่า เงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติหดตัวร้อยละ 34.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปีก่อน ขณะที่อุปสงค์ในประเทศได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไทยที่ขยายตัวชะลอลง และ การปรับตัวของผู้กู้หลังมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้นอกจากนี้ การปรับตัวของอุปทานอาคารชุดใช้ เวลามากกว่าแนวราบ ซึ่งทั้งปัจจัยด้านอุปสงค์และอุปทาน ส่งผลให้อุปทานคงค้างอาคารชุด ณ ครึ่ง แรกของปี 2562 เพิ่มขึ้น และผู้ประกอบการต้องใช้เวลาเพิ่มขึ้นในการระบายอาคารชุดคงค้าง

ความสามารถในการปรับตัวของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ คาดว่าจะ ทำได้ดีกว่ากลุ่มประเภทอาคารชุด กล่าวคือ ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยแนวราบจะสามารถปรับตัวกับ

<sup>58</sup> ผู้ซื้อจะได้รับสิทธิค่าลดหย่อนภาษีตามที่จ่ายจริงสูงสุดไม่เกิน 2 แสนบาทในปีภาษี 2562 โดยจะต้องเป็นการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย หลังแรกในชีวิต (อาคารชุดหรือบ้าน พร้อมที่ดิน) ที่มีมูลค่า ไม่เกิน 5 ล้านบาท ซึ่งจ่ายค่าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์กันระหว่าง วันที่ 30 เมษายน - 31 ธันวาคม 2562

<sup>59</sup> ผู้ซื้อจะได้รับสิทธิค่าลดหย่อนภาษีตามที่จ่ายจริงสูงสุดไม่เกิน 2 แสนบาทในปีภาษี 2562 โดยจะต้องเป็นการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย หลังแรกในชีวิต (อาคารชุดหรือบ้าน พร้อมที่ดิน) ที่มีมูลค่า ไม่เกิน 5 ล้านบาท ซึ่งจ่ายค่าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์กันระหว่าง วันที่ 30 เมษายน - 31 ธันวาคม 2562

<sup>60</sup> ผู้เข้าร่วมโครงการต้องมีเงินได้พึงประเมินในปี 2561 ไม่เกิน 1.2 ล้านบาท และขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแบบกู้ใหม่ (ไม่เป็น การ refinance) โดยต้องเป็นที่อยู่อาศัย

แนวโน้มอุปสงค์ที่ลดลงได้ค่อนข้างดี เพราะสามารถปรับเปลี่ยนแผนการเปิดโครงการใหม่ได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจาก ที่อยู่อาศัยแนวราบใช้เวลาก่อสร้างเสร็จค่อนข้างเร็ว ประกอบกับอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยแนวราบ ในแต่ละปีมีความผันผวนค่อนข้างน้อย ขณะที่อาคารชุดต้องใช้เวลาในการก่อสร้างนานและไม่สามารถหยุดพักการก่อสร้างกลางคันได้ เช่นเดียวกับกรณีที่อยู่อาศัยแนวราบ ผู้ประกอบการจึงต้องทยอยเปิดโครงการใหม่ต่อเนื่อง ส่งผลให้อุปทานอาคารชุดปรับตัวได้ยากกว่า

สำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์พบว่า มีความเสี่ยงจากอุปทานคงค้างในตลาดอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในระยะ 5 ปี ข้างหน้า จากอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในปี 2565 ที่มีอุปทานเปิดใหม่ในตลาดมากกว่า 600,000 ตารางเมตร ส่วนหนึ่งจากโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (mixed use)<sup>61</sup> ที่เร่งตัวขึ้นมาก โดยหากอุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงานอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยในอดีต ที่ประมาณ 200,000 ตารางเมตร จะทำให้อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ปี 2565

ทั้งนี้ หากในระยะต่อไปผู้ประกอบการ ต้องใช้เวลานานขึ้นในการระบายอุปทานคงค้าง โดยเฉพาะในประเภทอาคารชุด อาจทำให้เกิดความเสี่ยงด้านฐานะและสภาพคล่องของ ผู้ประกอบการ บางราย

ความเสี่ยงด้านฐานะและสภาพคล่องของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บางราย ซึ่งอาจกระทบต่อความสามารถในการต่ออายุตราสารหนี้เดิมที่ครบกำหนด (rollover risk) ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ระดมทุนผ่านตลาดตราสารหนี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการออกตราสารหนี้ noninvestment grade และ unrated ซึ่งส่วนใหญ่ มักออกโดยบริษัทที่มีการก่อหนี้สูง หรือขาดทุนจากการดำเนินงาน โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน ปี 2562 ยอดตราสารหนี้ non-investment grade และ unrated ที่ออกโดยผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์มียอดคงค้างอยู่ที่ 133,172 ล้านบาท<sup>62</sup> มีสัดส่วนร้อยละ 56 ของยอด ตราสารหนี้ non-investment grade และ unrated ทั้งหมดในตลาดตราสารหนี้ภาคเอกชนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39 ณ สิ้นปี 2559

ในอนาคต แนวโน้มอุปสงค์ต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่ลดลงตามเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่มีทิศทางชะลอตัวและภาวะอุปทานคงค้างที่ยังมีอยู่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะและสภาพคล่องของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บางรายได้ โดยเฉพาะกลุ่มที่มีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงอยู่เดิม กลุ่มที่

<sup>61</sup> โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสม (mixed use) คือ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รวมพื้นที่ใช้สอยหลายประเภทไว้ด้วยกัน ส่วนใหญ่เป็นการผสมผสานระหว่างอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการอยู่อาศัยและเชิงพาณิชย์

<sup>62</sup> เมื่อพิจารณาผลประกอบการของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ออก ตราสารหนี้ non-investment grade และ unrated พบว่า ร้อยละ 80 ของบริษัทมีการก่อหนี้สูง หรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งมีผลกระทบต่อแนวโน้มความสามารถในการชำระหนี้ (พิจารณาจากอัตราส่วน debt/EBITDA interest coverage ratio (ICR) และ operating cashflow)

เน้นพึ่งพาอุปสงค์จากต่างชาติหรืออุปสงค์เพื่อเก็งกำไร และกลุ่มที่มีฐานะทางการเงินเปราะบาง เช่น มีอัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยต่ำ (interest coverage ratio) ทั้งนี้หากกลุ่มดังกล่าวพึ่งพาแหล่งเงินทุนจากการออกตราสารหนี้อาจนำไปสู่ความเสี่ยงที่จะไม่สามารถต่ออายุตราสารหนี้เดิมที่ครบกำหนดได้ โดยตราสารหนี้ non-investment grade และ unrated ที่ออกโดยกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และจะครบกำหนดชำระภายในปี 2564 มีมูลค่าทั้งสิ้น 73,797 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของตราสารหนี้กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่จะครบกำหนดชำระภายในปี 2564 ซึ่งถือว่าเป็น สัดส่วนที่ค่อนข้างสูง ดังนั้น หากผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ที่ออกตราสารหนี้ noninvestment grade และ unrated ไม่สามารถต่ออายุตราสารหนี้ได้เมื่อครบกำหนด อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนที่มีต่อตราสารหนี้ที่ออกโดยผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ๆ ทำให้ต้นทุนในการระดมทุนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในตลาดตราสารหนี้ปรับสูงขึ้นได้

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

จากบทบาทและความสำคัญของสถาบันการเงิน ทำให้กิจการของสถาบันการเงินเป็นสถาบันที่ต้องถูกควบคุม ซึ่งความสำคัญของการควบคุมสถาบันการเงินหรือธนาคารพาณิชย์นั้น ได้รับการยอมรับมาตั้งแต่ปี 2471 และได้มีการพัฒนาและแก้ไขมาโดยตลอด จนถึงปัจจุบันได้มีการแก้ไขกฎหมายล่าสุดเมื่อปี 2551 เป็นเวลากว่า 80 ปีที่ประเทศไทยมีกฎหมายธนาคารพาณิชย์ใช้บังคับ แต่กฎหมายดังกล่าวก็ยังคงเป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์ในการกำหนดบทบาทหน้าที่ของภาครัฐในการทำหน้าที่กำกับดูแล เหตุดังกล่าวทำให้สถาบันการเงินทั้งหลายมีสภาพเหมือนกิจการที่มีรัฐบาลเป็นผู้ค้าประกันสถานะ และความมั่นคง ซึ่งเมื่อเกิดปัญหากับระบบของสถาบันการเงิน ปัญหาดังกล่าวก็จะกลายเป็นภาระของประชาชนผ่านทางมาตรการภาษีอากรและก่อให้เกิดปัญหาทางเศรษฐกิจในรูปแบบต่างๆ<sup>63</sup>

ในยุคที่เศรษฐกิจขยายตัวสูง มีสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากที่มีการประเมินค่าหลักประกันสูงเกินราคาที่เป็นจริงในตลาดและแข่งขันกันให้สินเชื่อในวงเงินที่สูง จนบางกรณีผู้กู้แทบไม่มีเงินทุนของตัวเองก็สามารถกู้ได้ จนกระทั่งเมื่อเศรษฐกิจของประเทศเข้าสู่ภาวะถดถอยธุรกิจปิดกิจการหรือประสบภาวะขาดทุน มีการตักงานหรือรายได้ลดลง ทำให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจำนวนมากไม่สามารถผ่อนชำระเงินงวดให้กับสถาบันการเงินได้ ส่งผลให้สถาบันการเงินมีหนี้ด้อยคุณภาพและหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว และมีการฟ้องร้องบังคับจำนองขายทอดตลาดเกิดขึ้นจำนวนมาก และมีหลายกรณีที่สามารถกู้ยืมได้จากการขายทอดตลาดมีไม่เพียงพอกับหนี้ค้างที่มีอยู่ (Mortgage Deficiency) ดังนั้น จึงมีการตรวจสอบจากปัญหาดังกล่าว ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าประเด็นสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหานี้ด้อยคุณภาพที่ผ่านมาก็ คือ การ

<sup>63</sup> กอบเกียรติ ผดุงกิตติมาลย์ (2545). มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลกิจการของธนาคารพาณิชย์กับแนวคิดบรรษัทภิบาล.

แข่งขันในตลาดสินเชื่อจนสถาบันการเงินละเลยต่อมูลค่าหลักประกัน โดยไม่ให้ความสำคัญกับการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย จนส่งผลกระทบต่อธนาคารและผู้ซื้อบ้านในอนาคต ดังนั้น เพื่อให้ลดความเสี่ยงในการที่จะเกิดปัญหาหนี้ด้วยคุณภาพ และปัญหาเศรษฐกิจจากภาวะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในตลาดและปัญหาหนี้ด้วยคุณภาพที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา ผู้ศึกษาจึงมีความเห็นและขอเสนอแนะการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไปนี้ ย้อนหลังและค้นพบว่ามียุทธศาสตร์ที่มี การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างหละหลวม ไร้คุณภาพ หรือมีการกระทำไม่สุจริตเกิดขึ้น โดยมีการประเมินค่าที่สูงเกินจริงมาก นำความเสียหายสู่สถาบันการเงินติดตามมา<sup>64</sup>

1. ในการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินมีความเสี่ยงที่สำคัญที่สุดคือ ความเสี่ยงด้านเครดิต (credit risk/default risk) ซึ่งหมายถึง ความเสี่ยงของสถาบันการเงินที่จะไม่ได้รับชำระหนี้จากผู้กู้ ตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งธนาคารจะใช้วิธีป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยการวิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ โดยพิจารณาจากความต่อเนื่องของรายได้และความมั่นคงในอาชีพการงานเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม แม้จะได้วิเคราะห์อย่างดีแล้ว ปัญหาการค้างชำระหนี้ก็ยังคงเกิดขึ้นได้ในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากสาเหตุต่างๆ กันเช่น การเสียชีวิต การเจ็บป่วย หรือเกิดจากภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำที่นำไปสู่การตกงาน การถูกลดเงินเดือนค่าจ้าง หรือการปิดกิจการ เป็นต้น ดังนั้น หากผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ได้ สถาบันการเงิน จึงจำเป็นต้องอาศัยหลักประกันอย่างอื่น เพื่อป้องกันความสูญเสียที่จะเกิดขึ้นกับสถาบันการเงิน หลักประกัน (collateral) นั่นก็คือที่อยู่อาศัย หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้กู้นำมาจำนองกับสถาบันการเงินเพื่อประกันการชำระหนี้นั่นเอง

ในกรณีที่มีการค้างชำระหนี้ เกินกว่า 3 เดือน สถาบันการเงินอาจจะดำเนินการฟ้องร้องผู้กู้เพื่อนำทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ขายได้มาชำระหนี้ที่ค้างอยู่กับสถาบันการเงิน และเพื่อให้มั่นใจได้ว่าเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดเพียงพอที่จะชำระหนี้ได้ โดยสถาบันการเงิน ไม่เสียหาย สถาบันการเงินจึงจำเป็นต้องประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันยื่นกู้และจะให้เงินกู้ในสัดส่วนที่ต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกันเสมอไป จำนวนส่วนต่างของมูลค่าหลักประกัน (appraised value) และวงเงินกู้ (loan amount) นั้นเรียกว่า "เงินส่วนเหลือของหลักประกัน" (margin of security) หรืออาจเรียกว่า "ส่วนทุนของผู้กู้" (borrower equity) ตัวอย่างเช่น มูลค่าหลักประกัน 1 ล้านบาท ให้กู้ 8 แสนบาท จะมีเงินส่วนทุนของผู้กู้ 2 แสนบาท ในการปล่อยสินเชื่อเช่นนี้ สัดส่วนของเงินส่วนทุนจะมากหรือน้อย มักจะขึ้นอยู่กับเครดิตของผู้กู้ด้วย ถ้าผู้กู้มีเครดิตต่ำ สถาบันการเงินจะกำหนดให้ผู้กู้มีเงินส่วนทุนสูง (หรือต้องมีเงินดาวน์สูงนั่นเอง) และเงินส่วนทุนยังมีมากเพียงใด สถาบันการเงินจะมีความเสี่ยงลดลงมากเพียงนั้น

64 พัลลภ กิตติยานนท์ .บทความเรื่อง ความสำคัญของการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย. [ออนไลน์] ค้นเมื่อ 8 พฤษภาคม 2564.

## 2. วงเงินสินเชื่อกับมูลค่าประเมิน

โดยทั่วไป สถาบันการเงิน จะให้สินเชื่อในวงเงินที่มีมูลค่าต่ำกว่าหลักประกันโดยเรียกสัดส่วนนี้ว่า loan to value ratio - LTVR และสัดส่วนนี้ จะมากหรือน้อย มักจะขึ้นกับประเภทของ อสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขายได้ในอนาคตหากมีการบังคับจำนองเกิดขึ้น ตัวอย่างเช่น ธนาคาร บางแห่ง กำหนด LTVR สำหรับบ้านพร้อมที่ดิน ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 90 ในขณะที่กำหนด LTVR ของ อาคารชุดเพียงร้อยละ 70 - 80 เป็นต้น สัดส่วนนี้ ยิ่งสูงมากเท่าใด สถาบันการเงินจะมีความเสี่ยงสูงขึ้น มากเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตว่า มูลค่าประเมินเป็นเพียงความเห็นของผู้ประเมิน ณ วันที่ประเมิน เท่านั้น หลักประกันที่อาจมีการถูกบังคับจำนองในอนาคตจะมีการซื้อขายกันได้ในราคาเท่าใด จะขึ้นอยู่กับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในขณะนั้น ดังนั้นหากสถาบันการเงินเล็งเห็นว่ามูลค่าตลาดของที่อยู่อาศัย ประเภทใดในอนาคตมีแนวโน้มที่จะลดลง การกำหนด LTVR ของที่อยู่อาศัยประเภทนั้นก็จะต้องต่ำลงด้วย เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่า วัตถุประสงค์ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ คือการใช้ประกอบการ พิจารณากำหนดวงเงินกู้แก่ผู้ขอกู้ โดยวงเงินกู้ที่จะให้กู้นั้น จะต้องต่ำกว่ามูลค่าของหลักประกัน ทั้งนี้เพื่อ คัดกรองความเสี่ยงของสถาบันการเงิน กรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ สถาบันการเงิน จะได้บังคับ จำนองหลักประกันโดยการขายทอดตลาด เพื่อนำเงินที่ได้มาชำระหนี้เพียงพอ

จะเห็นได้ว่าการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย หากมีการประเมินค่าหลักประกันไม่สอดคล้องกับมูลค่าตลาดที่เป็นจริง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากมีการ ประเมินโดยไม่สุจริต โดยทำราคาให้สูงหรือต่ำกว่ามูลค่าตลาดมากเกินไป ก็จะทำให้เกิดความเสียหายต่อ สถาบันการเงิน หรือก่อความเดือดร้อนต่อผู้กู้ได้ ตัวอย่างเช่น ถ้าประเมินสูงเกินจริง เช่นราคาซื้อขายที่ดิน จริงเพียง 1 ล้านบาท แต่ประเมินสูง 2 ล้านบาท ผู้กู้อาจจะได้รับสินเชื่อสูงถึง 1.4 ล้านบาท (LTVR = 70%) และเมื่อผู้กู้ไม่ชำระหนี้จนต้องบังคับจำนองขายทอดตลาด อาจจะขายได้ 1 ล้านบาท สถาบัน การเงิน ก็จะเกิดความเสียหายจากหนี้สูญ ตรงกันข้าม หากประเมินต่ำเกินไปโดยปราศจากความรอบคอบ หรือโดยมีเหตุจูงใจอื่น เช่น มุ่งป้องกันตนเองเกินไป ราคาซื้อขายทาวน์เฮ้าส์จริง 1 ล้านบาท ประเมินเพียง 7 แสนบาท ผู้กู้จะได้รับเงินกู้สูงสุดเพียง 5.6 แสนบาท (LTVR = 80%) ในขณะที่ต้องการเงินกู้ถึง 8 แสนบาท ในกรณีนี้ สถาบันการเงิน ก็จะเสียลูกค้าไป ทั้งๆที่ลูกค้ามีความสามารถชำระหนี้ได้ หรือลูกค้า อาจจะเดือดร้อน เนื่องจากได้วางเงินดาวน์ไปแล้วร้อยละ 20 แต่ไม่สามารถกู้ในส่วนที่ขาดอยู่ได้ ทำให้ไม่ สามารถโอนกรรมสิทธิ์เป็นของตนเองได้ เป็นต้น

### 3. ความจำเป็นในการพัฒนามาตรฐานและจรรยาบรรณในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สิน มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อธนาคารและผู้กู้ ดังนั้น สถาบันการเงินจึงควรเน้นย้ำให้พนักงานเห็นความสำคัญของมาตรฐาน และจรรยาบรรณเกี่ยวกับการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการให้การศึกษอบรม พนักงานประเมินภายใน และพนักงานวิเคราะห์สินเชื่อ ให้มีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับงานการประเมินมากขึ้น เช่น ความรู้เกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ แนวความคิดด้านการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ วิธีการประเมิน และผลกระทบของการประเมินต่อสถาบันการเงิน เป็นต้น และควรพัฒนาระบบการควบคุมมาตรฐานการประเมินที่รอบคอบ รัดกุมมากขึ้น เช่น กำหนดให้พนักงานวิเคราะห์สินเชื่อ และพนักงานประเมินประจำสถาบันการเงินพิจารณารายงานการประเมินค่าหลักประกันอย่างรอบคอบมากขึ้น หากเห็นว่ามูลค่าที่ประเมินสูงหรือต่ำมากอย่างผิดสังเกต ควรให้ผู้ประเมินชี้แจงเหตุผล หรือให้พนักงานประเมินภายในสถาบันการเงิน(internal values) ลงพื้นที่จริงเพื่อการตรวจสอบและประเมินใหม่ และในกรณีที่การประเมินค่าหลักประกันที่มีมูลค่าสูงเป็นพิเศษควรมีหน่วยงานเฉพาะหรือมีคณะกรรมการประเมินทำหน้าที่กลั่นกรองรายงานผลการประเมินเป็นผู้พิจารณาสอบทานก่อนใช้เป็นฐานในการให้สินเชื่อ ในกรณีที่ผู้ประเมินที่เป็นสมาชิกวิชาชีพสมาคม ทำการประเมินค่าในลักษณะที่ไม่สุจริตอย่างเห็นได้ชัด สถาบันการเงินควรแจ้งให้สมาคมดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและมีมาตรการลงโทษทางจรรยาบรรณ เพื่อการปรับปรุงคุณภาพการประเมินและการรักษาจรรยาบรรณที่เคร่งครัดต่อไป

ในส่วนของบริษัทประเมิน ควรจัดฝึกฝนอบรมพนักงานของตนหรือส่งไปรับการอบรมที่จัดโดยสมาคมวิชาชีพให้มีความรู้ความเข้าใจในวิชาชีพประเมินมากขึ้น และย้ำให้ผู้ประเมินปฏิบัติตามมาตรฐานวิชาชีพ (Professional standards of Practices) และจรรยาบรรณทางวิชาชีพประเมิน(code of ethics) อย่างแท้จริง โดยทำหน้าที่ประเมินโดยความเห็นอิสระ ไม่เห็นแก่ประโยชน์ที่เป็นอามิสสินจ้างจากผู้เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ โดยสมาคมวิชาชีพที่เกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สิน ควรจะควบคุมดูแลบริษัทหรือผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่เป็นสมาชิก ให้อยู่ในกรอบมาตรฐานการปฏิบัติงานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยเคร่งครัด จริงจัง เพื่อการยอมรับของสถาบันการเงินและสาธารณชนต่อไป

นอกจากข้อเสนอแนะที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ผู้ศึกษายังมีความเห็นว่า จากผลจากมาตรการ LTV ที่ผ่านมามีผลต่อการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นถึง 40% จากเดิมที่มีอัตราการเฉลี่ยตามปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงปกติอยู่ที่ 10-15% และปัญหาการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ระลอกใหม่อาจเป็นแรงกดดันสำคัญทำให้รัฐบาลต้องชั่งน้ำหนักในการผ่อนปรนมาตรการ นำไปสู่การต่ออายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ว่าด้วยมาตรการลดค่าโอน 2%-จดทะเบียน 1% รวมเป็น 3% ลดเหลือ 0.01% มีความหมายเท่ากับค่าใช้จ่ายภาษีโอน-จดทะเบียน ล้านละ 30,000 บาท เหลือล้านละ 300 บาท แต่ประเด็นอยู่ที่มาตรการรัฐในปี 2563 กำหนดเพดานการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการใหม่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งมี

ปัญหายอดปฏิเสธสินเชื่อในระดับสูง ทำให้ดีเวลอปเปอร์แอบลื้อขอให้มาตรการในปี 2564 ขยายเพดานราคาเกิน 3 ล้านบาท เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อในเซ็กเมนต์ตลาดกลาง-บน

ซึ่งมาตรการลดค่าโอน-ค่าจดจำนองสำหรับบ้านราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท นั้นเป็นการออกมาช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อย-ปานกลาง เท่านั้น ซึ่งในตลาดมีเพียง 40 % ไม่เป็นการตอบโจทก์สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างแท้จริง ด้วยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มองว่า ตลาดผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางนั้นเป็นตลาดที่ไม่มีความพร้อมและไม่มั่นคงทางด้านการเงิน ถึงอย่างไรก็จะมีปัญหาด้าน NPL ตามมาอยู่ดี แต่ถ้ารัฐขยับเพดานราคาขึ้นไปถึง 5 ล้านบาท หรือมากกว่าสัดส่วนตลาดอาจจะขยายขึ้นไปถึง 80 % และตลาดที่มีกำลังซื้อในระดับ 5 ล้านบาทขึ้นไปนั้น ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผู้มีรายได้อ่อนที่ค่อนข้างมั่นคงและเกิด NPL น้อยกว่า นอกจากนี้การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินก็จะถูกปฏิเสธได้น้อยกว่ากลุ่มแรก จึงเห็นควรที่รัฐจะเพิ่มมาตรการหรือผ่อนมาตรการสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคา

ดังนั้น หากรัฐบาลต้องการกระตุ้นให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้อย่างแท้จริง โดยเห็นควรผ่อนคลายมาตรการ LTV ออกไปชั่วคราวก่อน เพื่อสนับสนุนและส่งเสริมให้กลุ่มผู้บริโภคที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยแผนและวิธีการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจจะออกเป็นประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อนำมาใช้เป็นมาตรการผ่อนคลายภายในปี 2564 - 2565 ดังนี้

1) เสนอให้ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าธรรมเนียมการจดจำนองลงถึงอัตราต่ำสุด เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในทุกประเภท ทุกระดับราคา ทั้งที่อยู่อาศัยใหม่ และบ้านมือสองจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2) เสนอให้รัฐบาลสนับสนุนการยกเลิกการบังคับใช้มาตรการ LTV เป็นการชั่วคราวเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชนที่มีกำลังซื้อ สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนได้มากขึ้น โดยเชื่อว่าทุกสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย มีระบบการพิจารณาที่เข้มงวดอยู่แล้ว

3) เสนอให้มีการประกาศขยายการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง 9% ออกไปอีก 2 ปี โดยให้มีผลบังคับใช้ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยบรรเทาภาระให้แก่ประชาชน และผู้ประกอบการทั่วประเทศ

4) เสนอให้ผู้ซื้อห้องชุดชาวต่างชาติได้รับวีซ่า โดยมีระยะเวลาตามมูลค่าของห้องชุด เช่น ห้องชุดมูลค่า 3-5 ล้านบาทต่อห้อง ได้รับวีซ่าเป็นเวลา 5 ปี ห้องชุดมูลค่า 5-10 ล้านบาทต่อห้อง ได้รับวีซ่าเป็นเวลา 10 ปี ห้องชุดมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทต่อห้องได้สิทธิถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย ทั้งนี้ เนื่องจากชาวต่างชาติหลายๆ ประเทศ มีความสนใจที่จะลงทุนในประเทศไทย และมองเห็นประเทศไทยเป็นบ้านหลังที่สองของเขาอยู่ประการหนึ่งด้วยแล้ว และ

5) เสนอให้นำโครงการบ้านดิมิตาวาน์ มาตรการลดภาระการซื้อที่อยู่อาศัยที่ภาครัฐสนับสนุนเงินลดภาระการผ่อนดาวน์ในรูปแบบของ Cash Back ให้แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย กลับมาใช้อีกครั้ง และขอเพิ่ม

วงเงินจากเดิม 50,000 บาทต่อราย เป็น 100,000 บาทต่อราย เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้ซื้อตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้มากขึ้น เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

การผ่อนปรนมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ดังกล่าวจะเป็นปัจจัยบวกที่เข้ามาช่วยหนุนกิจกรรมทางการตลาดของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ปัจจัยที่สำคัญที่สุดต่อแนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 และ 2564 ยังคงเป็นเรื่องของภาวะเศรษฐกิจของประเทศอันเกี่ยวเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ด้วย ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ในภาพรวมแล้วผู้ศึกษาเห็นว่า การผ่อนปรนมาตรการ LTV คงจะมีส่วนช่วยให้ธุรกรรมการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยดีขึ้นกว่าประมาณการก่อนหน้านี้เล็กน้อย



## บรรณานุกรม

### วิทยานิพนธ์/สารนิพนธ์

นันทน์ภัส มายะการ. *นโยบายและบทบาทขององค์การภาครัฐในการพัฒนาที่อยู่อาศัยผู้มีรายได้น้อยในอาเซียน: กรณีศึกษากลุ่มประเทศผู้ก่อตั้งอาเซียน*. วิทยานิพนธ์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย 2556. (หน้า 60-63) .

กอบเกียรติ ผดุงกิตติมาลย์ (2545). *มาตรการทางกฎหมายในการกำกับดูแลกิจการของธนาคารพาณิชย์กับแนวคิดบริษัทภิบาล*. วิทยานิพนธ์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### รายงานการวิจัย

สำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. “*แนวนโยบาย Macroprudential: การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยใหม่ของไทย*”. Academic Focus (ธันวาคม, 2561). หน้า 2

Krungthai Macro Research. “*ผลกระทบมาตรการ LTV Limit ในต่างประเทศเป็นอย่างไร*”. Economic Outlook 2019 January 2019. หน้า 21.

### วารสาร

กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. การพัฒนาที่อยู่อาศัยและระบบการเงินที่อยู่อาศัยประเทศมาเลเซีย

*วารสาร สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2448 และแนวโน้ม ปี 2549* หน้า 89.

บุษรา ศรีพานิชย์. บทความเรื่อง “บทบาทขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีประเทศ

สิงคโปร์และสหพันธรัฐมาเลเซีย” *วารสาร สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2552 และแนวโน้ม ปี 2553* หน้า 173

Awang Adek Hussin. *Housing Finance and the Malaysian. Economy:*

[www.housingfinance.org](http://www.housingfinance.org). วันที่ 18 มกราคม 2553)

บุษรา ศรีพานิชย์. บทความเรื่อง “บทบาทขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีประเทศ

สิงคโปร์และสหพันธรัฐมาเลเซีย” *วารสาร สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยปี 2552 และแนวโน้ม ปี 2553* หน้า 173 (อ้างถึง [http://www.kpkt.gov.myfkpkt\\_en/main.php](http://www.kpkt.gov.myfkpkt_en/main.php). วันที่ 21 มกราคม 2563)

บุษรา ศรีพานิชย์ *บทบาทภาครัฐกับการสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซีย*. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2548 และแนวโน้มปี 2549. หน้า 94.

บุษรา ศรีพานิชย์. บทความเรื่อง “บทบาทองค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย กรณีประเทศสิงคโปร์และสหพันธรัฐมาเลเซีย” *วารสารสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี2552และแนวโน้มปี 2553* หน้า 173

องค์กรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย มี.ค.2554. ศูนย์วิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย [http://www.spnb.com.y/eng/corporate/about\\_mission.htm](http://www.spnb.com.y/eng/corporate/about_mission.htm). วันที่ 22 มกราคม 2553)

องค์กรเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในประเทศไทย มี.ค.2554 ศูนย์วิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บุษรา ศรีพานิชย์. 2549. *บทบาทภาครัฐกับการสร้างที่อยู่อาศัยในประเทศมาเลเซีย. สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ปี 2552 และแนวโน้มปี 2553*. หน้า 177

Krungthai Macro Research. “ผลกระทบมาตรการ LTV Limit ในต่างประเทศเป็นอย่างไร”. Economic Outlook 2019 January 2019. หน้า 21.

ธนาคารแห่งประเทศไทย. *Consultation paper: แนวนโยบาย macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย.2561* (อ้างอิงใน Luis I. Jacome H. & Srobona Mitra, 2015. "LTV and DTI Limits—Going Granular," IMF Working Papers 15/154, International Monetary Fund.)

### เอกสารอิเล็กทรอนิกส์

ธนาคารแห่งประเทศไทย.การกำหนด Loan to Value [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/DocLib\\_/article17\\_11\\_10.pdf](https://www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/DocLib_/article17_11_10.pdf) [17 พฤศจิกายน 2553]

ธนาคารแห่งประเทศไทย. มาตรการ LTV กับการป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[https://www.bot.ot.th/Thai/ResearchAndPublications/articles/Pages/Article\\_02Apr2019.aspx](https://www.bot.ot.th/Thai/ResearchAndPublications/articles/Pages/Article_02Apr2019.aspx) [2 เมษายน 2562]

The Bangkok Insight. ข้อกังวลแบงก์ชาติ LTV อสังหาริมทรัพย์ไทยสูงจนเสี่ยง [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[https://www.thebangkokinsight.com/49603/\[6 ตุลาคม 2561\]](https://www.thebangkokinsight.com/49603/[6 ตุลาคม 2561)

ราชกิจจานุเบกษา. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.๒๔/๒๕๖๑ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย. [ออนไลน์].แหล่งที่มา:

[http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/E/314/T\\_0034.PDF](http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2561/E/314/T_0034.PDF)[11

ธันวาคม 2561]

พลัส พร็อพเพอร์ตี้. ข่าวและบทความประกันสินเชื่อบ้าน MRTA [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

<https://www.plus.co.th/articles/PLUS-1649>. [8 สิงหาคม 2562]

ธนาคารแห่งประเทศไทย. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส.5/2562 เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์  
โดยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ [ออนไลน์].แหล่งที่มา:

<https://www.bot.or.th/Thai/FIPCS/Documents/FPG/2562/ThaiPDF/25620098.pdf>

พฤษภาคม 2562]

หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ. LTVดันซัพพลายท่วม คอนโดถูกรื้อเจ็ท ห้างดาวนกลับสู่ตลาด. [ออนไลน์].

แหล่งที่มา:

[https://www.thansettakij.com/content/propert/411005?utm\\_source=category&utm\\_medium=internal\\_referral](https://www.thansettakij.com/content/propert/411005?utm_source=category&utm_medium=internal_referral) [4 ตุลาคม 2562]

ธนาคารแห่งประเทศไทย. แนวทางการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[https://www.bot.or.th/Thai/Financialinstitutions/Publications/Page/HousingLoan\\_Notification.aspx](https://www.bot.or.th/Thai/Financialinstitutions/Publications/Page/HousingLoan_Notification.aspx). [ 14 ธันวาคม 2561 ปรับปรุงเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562]

หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ. คอนโดฯ ลดสเปก กดราคาฝ่ายกำลังซื้อสลับ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา:

[https://www.thansettakij.com/content/property/413489?fbclid=IwAR3aX4rfmABXcwcNI3vk9yOx6fsgUo6PzLsBc524KATDVYLqRF\\_CstutORM](https://www.thansettakij.com/content/property/413489?fbclid=IwAR3aX4rfmABXcwcNI3vk9yOx6fsgUo6PzLsBc524KATDVYLqRF_CstutORM) [12 พฤศจิกายน 2562]

Money Buffalo. ส่งผลลัพธ์ของมาตรการ LTV ตลาดอสังหาฯ.[ออนไลน์].13 สิงหาคม 2562.

แหล่งที่มา: <https://www.moneybuffalo.in.th/real-estate/ผลลัพธ์-มาตรการ-LTV-อสังหา>

ธนาคารแห่งประเทศไทย. แนวนโยบาย Macroprudential เพื่อที่อยู่อาศัย.[ออนไลน์] ตุลาคม 2561.

แหล่งที่มา:<https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/housingLoanDoc/LTV%20Consultation%20Paper.pdf>

ฐานเศรษฐกิจ. เปิดกฎหมาย LTV พบหลายประเทศใช้มาตรการภาษีควบคุมคู่สกัดกั้นกำไรอสังหาริมทรัพย์.

[ออนไลน์] 23 ตุลาคม 2561. แหล่งที่มา:<https://www.thansettakij.com/content/335634>

DDproperty. อัปเดตมาตรการ LTV ช่วยคนกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง. [ออนไลน์]. 20 มกราคม 2563.

แหล่งที่มา: <https://www.ddproperty.com-22232>

Aroundliving. ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการ LTV ในต่างประเทศ. [ออนไลน์]. ค้นเมื่อ 2 เมษายน 2564

แหล่งที่มา:<https://aroundliving.com/property/ltv->

[E0%B8%84%E0%B8%B7%E0%B8%AD/](https://aroundliving.com/property/ltv-E0%B8%84%E0%B8%B7%E0%B8%AD/)

MATICHON ONLINE. แบงก์ชาติยอมผ่อนปรนมาตรการแอลทีวีให้ผู้กู้ร่วมที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ [ออนไลน์]

15 สิงหาคม 2562. แหล่งที่มา [www.matichon.co.th](http://www.matichon.co.th)

ประชาชาติธุรกิจ. ส่งมาตรการรัฐลดค่าโอนจํานองปี 64 อุ่มซื้อบ้าน-คอนโดไม่เกิน 3 ล้าน (ออนไลน์) 3

กุมภาพันธ์ 2564 แหล่งที่มา: [www.prachachat.net](http://www.prachachat.net)

- รณดล นุ่มนนล. ปลดล็อก แอลทีวี รอบสอง ช่วยเข้าถึงสินเชื่ออย่างมีวินัย.[ออนไลน์].27 มกราคม 2563  
แหล่งที่มา: [https://www.matichon.co.th/columnists/news\\_1919023](https://www.matichon.co.th/columnists/news_1919023)
- Money Buffalo. ส่องผลลัพธ์ของมาตรการ LTV ต่อตลาดอสังหาฯ. [ออนไลน์].13 สิงหาคม 2019.  
แหล่งที่มา: <https://www.moneybuffalo.in.th/real-estate> /ผลลัพธ์-มาตรการ-LTV-อสังหา  
ฯ[www.housingfinance.org](http://www.housingfinance.org). Awang Adek Hussin Housing Finance and the Malaysian  
Economic. Housing finance International. June 1994.
- prachachart.net. อสังหาฯ ล้นตลาดมาเลเซีย มูตั่ว เตือนเสี่ยงวิกฤติหนี้เสีย”. [ออนไลน์].4 ธันวาคม  
2560. แหล่งที่มา: [https://www.prachachat.net/facebook-instant-article/news-  
82518](https://www.prachachat.net/facebook-instant-article/news-82518)
- iCONS BIGDATA. Residential news. (อ้างอิงใน ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. มาเลเซียดึงต่างชาติพื้น  
อสังหาฯ ซื้อบ้าน 10 ล้านบาท แจก วีซ่า 10 ปี [ออนไลน์] 16 มิถุนายน 2563. แหล่งที่มา:  
[https://www.icons.co.th/newsdetail.asp?lang=TH&page=newsdetail&newsno=430  
505](https://www.icons.co.th/newsdetail.asp?lang=TH&page=newsdetail&newsno=430505)
- DDproperty. อัปเดตมาตรการรัฐซื้อบ้าน 2564 มาตรการไหนเหมาะสำหรับคุณ.[ออนไลน์] 23 มีนาคม  
2564. แหล่งที่มา: <https://www.ddproperty.com> /คู่มือสัญญาซื้อขาย/อัปเดตมาตรการรัฐ/  
ช่วยคนซื้อบ้าน-คอนโด-20095.
- Home Byer Team. มาเลเซียเปิดโอกาสต่างชาติซื้ออสังหาฯ. [ออนไลน์] สืบค้นเมื่อ 27 เมษายน 2564.  
แหล่งที่มา: <https://www.home.co.th/news/topic-38030>
- ประชาชาติธุรกิจ. *มาเลเซียดึงต่างชาติพื้นอสังหาฯ ซื้อบ้าน 10 ล้านบาท แจกวีซ่า 10 ปี*. [ออนไลน์].  
12 มิถุนายน 2563. แหล่งที่มา: <https://www.prachachat.net/property/news-476552>

ภาคผนวก

## กฎหมาย

- พระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ.2485
- พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ.2551 มาตรา 30 มาตรา 41 มาตรา 71
- ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2561 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
- ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. 15/2562 เรื่องหลักเกณฑ์การกำกับดูแลเงินกองทุนของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส2. 1/2563 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกรณีห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
- ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 15/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของธนาคารพาณิชย์โดย standardised approach (วิธี SA)
- ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. 9/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ