



ที่ ศธ ๐๔๐๐๑/ว๓๓๓๔

สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
กระทรวงศึกษาธิการ กทม. ๑๐๓๐๐

๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง แจ้งประชาสัมพันธ์การให้สินเชื่อตามโครงการสวัสดิการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาทุกเขต

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์แจ้งว่าธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ควรปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดเกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio – LTV ratio) ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (สิ่งที่ส่งมาด้วย) โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังกล่าว

ในการนี้ สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ได้จัดส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยขอความร่วมมือสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาดำเนินการแจ้งประชาสัมพันธ์ให้บุคลากรในสังกัดทราบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต.

(ชน วังจันทา)

ผู้อำนวยการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๕๕๓๔

โทรสาร. ๐ ๒๒๘๘ ๕๕๓๔



ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์
Government
Housing Bank

สำนักคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
เลขที่ 5966
วันที่ 21 พ.ค. 2562
เวลา
กระทรวงศึกษาธิการ

สำนักงานใหญ่
63 ถนนพหลโยธิน 9 แขวงขวาง
กทม. 10310
โทรศัพท์ 0 2645 9000
โทรสาร 0 2645 9001

Head Office
63 Rama IX Rd., Huaykwang,
Bangkok 10310 Thailand
T +66 (0) 2645 9000
F +66 (0) 2645 9001

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
ถนนราชดำเนินนอก แขวงดุสิต
เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300

กลุ่มส่งเสริมและพัฒนาสวัสดิการ
รับ 21 พ.ค. 2562
เลขที่ 127
เวลา 13.34 น.

ที่ สข. 2584/2562

8 พฤษภาคม 2562

เรื่อง แจ้งประชาสัมพันธ์การให้สินเชื่อตามโครงการสวัสดิการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

ด้วยธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ควรปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดเกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio – LTV ratio) ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. 9/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป นั้น

๙ ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ในการนี้จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ให้กับผู้กู้ในสังกัดของท่านได้รับทราบการกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอขอบคุณมา ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถือ

๒๖๖๖

(นายชัยณรงค์ สวัสดิวงษา)
ผู้อำนวยการฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อ

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 หรือฝ่ายสนับสนุนสินเชื่อ โทร.0-2202-1452-3 , 0-2202-1457-9
โทรสาร 0-2202-1443



ธนาคารแห่งประเทศไทย

28 มีนาคม 2562

เรียน ผู้จัดการ

สถาบันการเงินเฉพาะกิจทุกแห่ง

ที่ ผกฉ.(07)ว. 25 /2562 เรื่อง นำส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ออกประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์
การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
เฉพาะกิจ ซึ่งได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 136 ตอนพิเศษ 77 ง
ลงวันที่ 27 มีนาคม 2562 แล้ว โดยรายละเอียดของการประกาศดังกล่าวได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์
ของธนาคารแห่งประเทศไทย (<https://www.bot.or.th>)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

วิภาดา สันตะพันธุ์

(นางวิเรชา สันตะพันธุ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. 9/2562 เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแล
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบัน
การเงินเฉพาะกิจ

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

โทรศัพท์ 0 2283 6953

โทรสาร 0 2283 6466

ผกฉว40-คส20001-25620328

คส 200

วันที่ 28 มี.ค. 2562

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

www.bot.or.th



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สกส. ๑ /2562

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ควรจะปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่ บุคคลหนึ่งบุคคลใดเกินกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด และต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษหากมีการทำธุรกรรมเกินกว่าอัตราส่วนที่กำหนด โดยจะต้องดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดี สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงของการทำธุรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง เป็นเหตุให้ระบบเศรษฐกิจการเงินมีความเปราะบางยิ่งขึ้น ดังนั้น เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (Credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (Credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจตระหนักถึงความเป็นไปได้และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้ หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่งของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน รวมทั้งเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนมีวินัยทางการเงิน โดยมีการออมบางส่วนก่อนการขอสินเชื่อ

ธนาคารแห่งประเทศไทย จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจติดตามดูแลการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีความสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของประกาศฉบับนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งและดูแลเสถียรภาพระบบการเงินอย่างยั่งยืน

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 120/1 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทยโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับ

สกสป40-คส20001-25620304

คส200 วันที่ 4 มี.ค. 2562

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

www.bot.or.th

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจถือปฏิบัติตามที่กำหนดในประกาศฉบับนี้

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

4. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

ให้ยกเลิกข้อ 1.8.1 – ข้อ 1.8.3 ในเอกสารแนบ 1 และข้อ 11.1.8.1 – ข้อ 11.1.8.3 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สกส. 9/2559 เรื่องหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559

5. เนื้อหา

5.1 คำจำกัดความ

ในประกาศฉบับนี้

“สถาบันการเงินเฉพาะกิจ” หมายความว่า สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ได้แก่ ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

“สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่อุณหภูมิที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จํานองเป็นหลักประกันไม่ว่าจะมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่อุณหภูมิเพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

5.2 หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้อุณหภูมิมีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์

โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เชิงปริมาณทั้งในส่วนของเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุน ดังต่อไปนี้

5.2.1 การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

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

(1) เงินให้สินเชื่อ (Loan: L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยไม่นับรวมสินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันวินาศภัย สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Reducing Term Assurance (MRTA)¹ สินเชื่อสำหรับชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตแบบ Mortgage Level Term Assurance (MLTA)² และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจสามารถแยกสินเชื่อดังกล่าวออกจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้อย่างชัดเจน โดยต้องมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป

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

ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยภายหลังเพิ่มเติม ให้ใช้มูลค่าหลักประกันตามราคาประเมินเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อเพื่อ Refinance หรือสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจให้สินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ ให้ใช้มูลค่าที่ดินหลักประกันตามราคาประเมินรวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเมื่อมีการพิจารณาให้สินเชื่อ

5.2.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)

การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องมีอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามข้อ 5.2.1 ข้างต้นไม่เกินเพดานตามที่กำหนดในตารางนี้

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

² ประกันชีวิตแบบ Mortgage Level Term Assurance (MLTA) หมายความว่า กรมธรรม์ประกันชีวิตที่ให้ความคุ้มครองผู้เอาประกันภัยในกรณีที่เสียชีวิตหรือทุพพลภาพการสิ้นเชิง หรือจากสาเหตุอื่นตามที่กรมธรรม์กำหนด โดยบริษัทจะจ่ายชำระแก่ผู้เอาประกันภัยเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินเอาประกันภัยซึ่งคงเหลืออยู่สัญญาสินเชื่อหรือตลอดระยะเวลาทำประกันภัย

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

ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้

5.2.3 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับวิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA) ให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ดังนี้

(1) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้อยคุณภาพ³

(1.1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์

ข้อ (1.1.1) – (1.1.5) ดังต่อไปนี้ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 35

(1.1.1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(1.1.2) เป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

(1.1.3) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับจำนองตามข้อ (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ

(1.1.4) สถาบันการเงินเฉพาะกิจได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

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

³ ให้อ้างอิงคำจำกัดความ “ลูกหนี้ด้อยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ประเภทที่อยู่อาศัย	LTV ratio
กรณีมีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	
สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง - ที่อยู่อาศัยแนวสูง (เช่น หอสูงชุด หรือคอนโดมิเนียม) - ที่อยู่อาศัยแนวราบ (เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด)	ร้อยละ 90 ร้อยละ 95
สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ร้อยละ 90 ร้อยละ 80
สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 70
กรณีมีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	
สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตั้งแต่สัญญาที่สามเป็นต้นไป	ร้อยละ 80 ร้อยละ 70
กรณีปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้	
สิ้นเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท	ร้อยละ 95
สิ้นเชื่อที่มีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป	ร้อยละ 80

(1.2) สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ใน
 ข้อ (1.1.1) – (1.1.4) แต่มี LTV ratio เกินกว่าที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามที่ระบุใน
 ข้อ (1.1.5) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3) สิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์
 ข้อหนึ่งข้อใดตาม (1.1.1) – (1.1.4) กำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ดังนี้

(1.3.1) กรณีสิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตาม
 หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง
 ด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁴ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3.2) กรณีสิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีคุณสมบัติไม่เป็นไปตาม
 คุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์
 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁴ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 100

(2) ส่วนที่เป็นสิ้นเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสิ้นเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้วย
 คุณภาพ³ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง
 ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของ
 สถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยจัดเป็นลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้ธุรกิจเอกชนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด

⁴ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้
 วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.7.1 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้าน
 เครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁵

ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ด้อยคุณภาพ³ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตโดยใช้น้ำหนักความเสี่ยงที่กำหนดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁶

ทั้งนี้ ในส่วนของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย ให้เทียบเคียงการทำธุรกรรมทางการเงินตามหลักการของศาสนาอิสลาม

6. บทเฉพาะกาล

6.1 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องถือปฏิบัติตามข้อ 5.2.1 และข้อ 5.2.2 นอกจากนี้ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) จากยอดเงินให้สินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย⁷ (Loan: L) หารด้วยราคาซื้อขายจริง (Value: V) ทั้งนี้ เงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกัน และในการกำหนดน้ำหนักความเสี่ยง ให้มี LTV ratio ไม่เกินตามที่กำหนดในตารางต่อไปนี้แทนข้อ 5.2.3 (1.1.5)

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

6.2 ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีความจำเป็นต้องดำเนินงานตามนโยบายของรัฐบาลทำให้ไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดได้ หรือมีสินเชื่อสวัสดิการที่ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงแล้วก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561 ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจยื่นเรื่องขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อพิจารณาเป็นรายกรณี

⁵ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 1.7. หรือข้อ 1.6. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตาม ข้อ 11.1.7 หรือข้อ 11.1.6 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

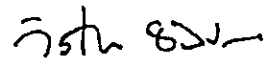
⁶ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 11. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.2. ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

⁷ สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

7. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 4 มีนาคม 2562



(นายวิรไท สันติประภพ)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

โทรศัพท์ 0 2283 6953, 0 2283 7451

ตารางสรุปน้ำหนักความเสี่ยงสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
สำหรับสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เลือกใช้วิธี Standardised Approach (วิธี SA) หรือวิธี Simplified Standardised Approach (วิธี SSA)

ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ได้อยู่ภายใต้การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.4) ทุกข้อ

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

1 ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.1.7.1 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

คำถาม-คำตอบแบบท้ายประกาศนาคแห่งประเทศไทย ที่ สกส. 9/2562

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ลงวันที่ 4 มีนาคม 2562

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
	ขอบเขตการบังคับใช้	
1	กรณีที่ถูกหนีมาขอสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Top up) กับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFIs) เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ โดยมีที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระแล้วเป็นหลักประกันนั้น จะถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	เจตนารมณ์ของการออกประกาศฉบับนี้ เพื่อเป็นการกำหนดมาตรการในลักษณะเชิงป้องกัน (Preventive) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างวินัยทางการเงิน ยกระดับมาตรฐานในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่กระตุน้การก่อหนี้เกินตัวของภาคครัวเรือนและไม่ว่าให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี หลักเกณฑ์จึงใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน ดังนั้น สินเชื่ออื่นที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปราศจากภาระแล้วเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
2	กรณีที่ลูกหนี้มีบ้านที่ปลอดภาระแล้ว และนำมาขอสินเชื่อส่วนบุคคล เช่น Home for cash โดยมีการผ่อนชำระสินเชื่อ Home for cash กับ SFIs มาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว ต่อมา มีการขอสินเชื่อ Top up เพิ่มเติมในสินเชื่อ Home for cash ดังกล่าวในภายหลัง จากกรณีดังกล่าวถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	โดยทั่วไปสินเชื่อ Home for cash มีสินเชื่อเพื่อการจัดซื้อหรือจัดหาที่อยู่อาศัย แต่เป็นสินเชื่อส่วนบุคคลที่มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภาระเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศตามที่ได้ชี้แจงไว้ในคำถาม-คำตอบข้อ 1
3	กรณีที่ลูกหนี้มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ SFIs โดยได้มีการผ่อนชำระกับ SFIs มาระยะหนึ่งแล้ว และในเวลาต่อมาลูกหนี้มาขอสินเชื่อ Top up เพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	กรณีดังกล่าวต้องถือปฏิบัติตามประกาศ เนื่องจากหลักประกันยังไม่ปลอดจากภาระหนี้ โดย SFIs จะไม่สามารถให้สินเชื่อเกินเพดาน LTV ในข้อ 5.2.2 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อ Top up ทั้ง ณ วันแรกที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ ณ วันที่ขอสินเชื่อ Top up เพิ่มเติม โดยยอดคงค้างของสินเชื่อและยอดคงค้างเดิมเมื่อรวมกับสินเชื่อ Top up เพิ่มเติมแล้วจะต้องไม่เกินเพดาน LTV ณ วันที่มีการขอสินเชื่อในวันแรก

	คำถาม	คำตอบ
4	กรณีที่ผู้กู้ขอสินเชื่ออื่น เช่น สินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย SFIs ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ในกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 กรณีที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระแล้วเป็นหลักประกัน กรณีที่ 2 กรณีที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน	ทั้งกรณีที่ 1 และ 2 เนื่องจากหลักเกณฑ์ฉบับนี้ใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน ดังนั้น สินเชื่ออื่นที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปราศจากภาระแล้วเป็นหลักประกัน หรือสินเชื่ออื่นที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
5	กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผู้กู้ไม่ได้จำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน SFIs ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ตัวอย่างตามกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 กรณีกู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของกรรมมารักษ์ โดยจำนองสิ่งปลูกสร้าง แต่จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับที่ดินที่เป็นสิทธิเรียกร้อง กรณีที่ 2 กรณีกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ทั้งสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเป็นของกรรมมารักษ์ โดยจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจทั้งสิ่งปลูกสร้างและที่ดิน กรณีที่ 3 กรณีซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้ บสย. ค้ำประกัน กรณีที่ 4 กรณีซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้บุคคลค้ำประกัน	กรณีที่ 1 และ 2 ให้ SFIs ถือปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ ดังนี้ กรณีที่ 1 ให้ถือเสมือนกับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้ และคำนวณมูลค่าหลักประกัน (V) เท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ณ วันที่ลูกหนี้ทำสัญญาและประมาณการมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ 2 โดยให้คำนวณ V เท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ทั้งกรณีที่ 1 และ 2 กำหนดเพดาน LTV Ratio เท่ากับ 100% และให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงตามประกาศ ข้อ 5.2.3 กรณีที่ 3 และ 4 ไม่อยู่ภายใต้ประกาศฉบับนี้ ดังนี้ กรณีที่ 3 การค้ำประกันสินเชื่อตามพันธกิจของ บสย. จะเป็นการค้ำประกันสินเชื่อสำหรับธุรกิจ SMEs ดังนั้น การซื้อสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ บสย. ค้ำประกัน จึงไม่ใช่สินเชื่อที่อยู่อาศัย กรณีที่ 4 การซื้อที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้จำนองที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน แต่เป็นการใช้บุคคลค้ำประกัน SFIs ไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
6	กรณีที่ผู้กู้ได้ปลูกบ้านบนที่ดินของผู้อื่น และภายหลังผู้กู้ต้องการซื้อที่ดินผืนที่ได้ปลูกบ้าน SFIs จะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้และคำนวณมูลค่าหลักประกัน (V) อย่างไร	หากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของผู้อื่นนั้นปลอดภาระหนี้แล้วและลูกหนี้ต้องการขอซื้อที่ดินของผู้อื่นนั้น เห็นว่า กรณีนี้ไม่ได้เป็นการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม หากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของผู้อื่นนั้นยังไม่ปลอดภาระหนี้และลูกหนี้ต้องการซื้อเพิ่มเติมเพื่อซื้อที่ดินดังกล่าว SFIs จะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ โดยให้นับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมเป็น 1 สัญญา โดยให้คำนวณ V จากราคา

	คำถาม	คำตอบ
		ซื้อขายจริงของที่ดินดังกล่าว และราคาขายประเมินสิ่งปลูกสร้างของผู้กู้ ทั้งนี้ วงเงินสินเชื่อจะต้องไม่เกินกว่าราคาซื้อขายที่ดินที่ตกลงกันจริง
7	กรณีซื้อที่ดินเปล่า เพื่อจะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยภายหลัง SFIs จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใดบ้าง	หาก SFIs สามารถประเมินได้ว่าลูกค้ามีแผนที่จะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยภายหลัง SFIs จะต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ฉบับนี้ โดยคำนวณ V จากราคาซื้อขายจริงของที่ดินแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ SFIs มีหน้าที่ดูแลให้ลูกค้าใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ด้วย
8	กรณีสินเชื่อเคหะเพื่ออาศรัย SFIs กำหนดหลักเกณฑ์ร่วมกับการเคหะแห่งชาติว่า การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้ค้ำประกันเป็นระยะเวลา 5 ปีแรก เมื่อครบกำหนดการค้ำประกันของการเคหะฯ ผู้กู้ต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนวนที่อยู่อาศัยดังกล่าวให้กับ SFIs เมื่อการเคหะฯ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้กู้แล้ว SFIs จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขอย่างไร ทั้งในช่วงที่ยังไม่มีการจดทะเบียนกับ SFIs ใน 5 ปีแรก และช่วงที่มีการจดทะเบียนกับ SFIs	ในช่วง 5 ปีแรกของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ค้ำประกันสินเชื่อ SFIs ไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ เนื่องจากไม่ใช่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการจำหน่ายที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (และไม่เข้าเงื่อนไขได้นำนักความเสี่ยง 35% ตามประกาศฯ เงินกองทุน) อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เมื่อครบกำหนดการค้ำประกันและลูกค้าได้จดทะเบียนการค้ำประกันกับ SFIs แล้ว ให้ SFIs ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศฉบับนี้เฉพาะการคำนวณน้ำหนักความเสี่ยงของสินเชื่อ (เนื่องจากสินเชื่อได้ปล่อยไปแล้วเมื่อ 5 ปีก่อน ธนาคารไม่สามารถปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสินเชื่อได้) โดยให้บันทึกสัญญาดังกล่าวเป็น 1 สัญญา และให้ถือปฏิบัติตามสัญญาที่หนึ่ง ทั้งนี้ หากภายหลัง ลูกค้ารายนี้ได้มีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีการจำหน่ายที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน โดยที่สัญญาแรกยังไม่ปลดภาระ จะนับว่าสินเชื่อใหม่เป็นสัญญาที่สองของลูกค้านี้รายดังกล่าว
9	การปล่อยสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ หรือที่ดินที่มีเอกสารสิทธิแต่ไม่สามารถนำมาใช้จดทะเบียนเป็นหลักประกันได้ตามกฎหมาย เช่น ส.ป.ก., ก.ส.น. 5, น.ค. 3, ก.บ.ท. 5 ถือว่าต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	เนื่องจาก SFIs ไม่สามารถจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเป็นหลักประกันได้ ดังนั้น จึงไม่เข้าเงื่อนไขที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
10	การปล่อยสินเชื่อเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินตามเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. โดยนำที่ดินอื่นมาจดทะเบียนหลักประกัน ถือว่าต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	เนื่องจากการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินตามเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. ไม่สามารถจดทะเบียนและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันกับ SFIs ได้ และที่ดินอื่นที่นำมาจดทะเบียนไม่ใช่ที่ดินที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงไม่เข้าเงื่อนไขที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้

	คำถาม	คำตอบ
11	กรณีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ SFls ได้ทำบันทึกข้อตกลง (MOU) กับหน่วยงานต้นสังกัดของลูกหนี้ ต้องปฏิบัติตามประกาศ ข้อ 5.2.1 (1) อย่างไร ในกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ให้กับพนักงานของ SFls แห่งนั้นเอง กรณีที่ 2 เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ให้กับลูกค้าที่ทำงานในหน่วยงานภายนอก เช่น หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชน	สินเชื่อสวัสดิการ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้ กรณีที่ 1 ในกรณีที่เป็นสินเชื่อสวัสดิการให้กับพนักงานของ SFls แห่งนั้น SFls ไม่ต้องถือปฏิบัติตามประกาศ กรณีที่ 2 ในกรณีที่เป็นการให้สินเชื่อสวัสดิการที่ไม่ใช่สำหรับพนักงานของตนเอง เช่น กรณีที่ SFls ไปทำ MOU กับบริษัท A เพื่อปล่อยสินเชื่อสวัสดิการเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับพนักงานของบริษัท A SFls ยังคงต้องนับสัญญาและถูกกำหนดเพดาน LTV ตามที่ประกาศกำหนด ทั้งนี้ สำหรับสินเชื่อสวัสดิการที่ SFls ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงกับหน่วยงานต้นสังกัดแล้วก่อนวันที่ 15 ต.ค. 2561 SFls สามารถยื่นเรื่องขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อพิจารณาเป็นรายการตามบทเฉพาะกาลข้อ 6.2 ของประกาศฉบับนี้
ข้อ	การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)	
12	การประกันชีวิตและวินาศภัยทั่วไป นอกเหนือจากประกันชีวิตแบบ MRTA และ MLTA นั้น ได้รับการยกเว้นในการคำนวณเงินให้สินเชื่อ (L) สำหรับการคำนวณ LTV ratio หรือไม่	โดยเจตนากรณีที่ต้องการสร้างวินัยทางการเงิน จึงกำหนดให้ผู้ที่จะลงทุนซื้อที่อยู่อาศัยควรมีเงินออมจำนวนหนึ่ง โดยกำหนดเพดาน LTV ซึ่งในส่วนของ L ก็ควรจะรวมเงินให้สินเชื่อทุกประเภทที่ให้กับหลักประกันที่อยู่อาศัยนี้ อย่างไรก็ตาม การประกันวินาศภัย การประกันชีวิตแบบ MRTA และ MLTA นั้นมีส่วนในการช่วยลดความเสี่ยงเป็นการสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ดี จึงยกเว้นไม่นับรวมเฉพาะสินเชื่อส่วนที่ให้สำหรับ MRTA และ MLTA รวมถึงสินเชื่อส่วนที่สำหรับประกันวินาศภัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ในการคำนวณ LTV โดยสำหรับสินเชื่อเพื่อการประกันภัยหรือประกันชีวิตประเภทอื่นนั้น ถือเป็นสินเชื่อ Top up ซึ่งต้องรวมคำนวณในส่วนของ L ในการคำนวณอัตราส่วน LTV
13	หากลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ SFls อยู่แล้ว และมีมีการขอสินเชื่อ Top up เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในภายหลัง โดยอ้างอิงหลักประกันเดียวกัน ในกรณีนี้ SFls ไม่ต้องการให้ SFls ไม่ต้องการให้นำสินเชื่อ	หากลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ SFls อยู่แล้ว และมาขอสินเชื่อ Top up เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในภายหลัง โดยอ้างอิงหลักประกันเดียวกัน SFls ไม่ต้องการให้นำสินเชื่อ Top up ดังกล่าวมารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของการคำนวณ L เฉพาะ

	คำถาม	คำตอบ
	Top up มารวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งในการการคำนวณ L ใชหรือไม่	กรณีที่ SFls สามารถแยกสินเชื่อกำไรเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจได้อย่างชัดเจนออกจากสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย และมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยง เช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อ Top up ดังกล่าวให้คำนวณในลักษณะเดียวกันกับลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้เอกชน
14	กรณีที่ ณ วันพิจารณาสินเชื่อ SFls ตรวจสอบข้อมูลเครดิต พบว่าเป็นการให้สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยที่อยู่อาศัยในสัญญาที่หนึ่ง ต่อมาลูกค้าขอสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยหลังที่สองซึ่งเป็นสัญญาที่สอง ต่อมาภายหลังลูกค้ามาผ่อนชำระสินเชื่อของสัญญาแรก รวมถึงขอสินเชื่อ Top up กรณีตามตัวอย่างด้านล่างมีวิธีการคำนวณ LTV ratio ตามข้อ 5.2.1 อย่างไร - นาย ก. กู้ซื้อบ้านหลังที่ 1 เป็นสัญญาที่หนึ่ง กับ SFls-A มูลค่าหลักประกัน (ราคาซื้อขายจริง) 7 ลบ. และขอสินเชื่อวงเงิน 7 ลบ. ดังนั้น LTV ณ วันปล่อยกู้คือ 100% - ต่อมา นาย ก. กู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 เป็นสัญญาที่สอง กับ SFls-B มูลค่าหลักประกัน (ราคาซื้อขายจริง) 10 ลบ. และมีการผ่อนชำระสัญญาแรกมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี โดย SFls-B ให้อำนาจเงินสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย 8 ลบ. LTV Ratio ณ วันปล่อยกู้ คือ 80% - ต่อมาภายหลัง นาย ก. ผ่อนชำระหนี้ของสัญญาที่หนึ่งและหนี้ลดเหลือ 4 ลบ. จึงขอสินเชื่อ Top up จำนวน 3 ลบ. และสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ 0.5 ลบ. โดยมีหลักประกันของสัญญาที่หนึ่งเป็นประกัน มูลค่าหลักประกันจากราคาประเมินจำนวน 10 ลบ. SFls-A ต้องคำนวณ LTV อย่างไร	การคำนวณ LTV ให้คำนวณค่า L ตามนิยามในข้อ 5.2.1 (1) และ V ตามข้อ 5.2.1 (2) โดยกรณีตัวอย่าง ต้องนับรวมสินเชื่อ Top up ดังกล่าวในการคำนวณ L ด้วย แต่ไม่ต้องนับรวมสินเชื่อที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งได้รับการยกเว้นตามประกาศฉบับนี้ กล่าวคือ ลูกค้ากู้สินเชื่อ Top up จาก SFls-A ซึ่งปล่อยกู้สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยสัญญาแรก ให้ถือว่าเป็นการกู้สัญญาแรก โดยการคำนวณ LTV ในที่นี้ คือ $L = 4 + 3 = 7$ และ $V = 10$

	คำถาม	คำตอบ
	และสินเชื่อ Top up ที่ขอมาเพิ่มจะถือเป็นสัญญาที่หนึ่งหรือสัญญาที่สอง	
15	ตามประกาศ ข้อ 5.2.1 (1) ในการคำนวณ LTV Ratio กำหนดว่าเงินให้สินเชื่อ (L) หมายถึง ยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนั้น เหตุใดจึงต้องรวมดอกเบี้ยค้างรับในการคำนวณ L เนื่องจากในวันแรกของการพิจารณาสินเชื่อ นั้น จะไม่มีดอกเบี้ยค้างรับ	การคำนวณ LTV ตามข้อ 5.2.1 (1) นั้นใช้เป็นข้อมูลในการกำกับดูแล LTV Limit ตามข้อ 5.2.2 และใช้ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตตามข้อ 5.2.3 ด้วย ซึ่ง ณ วันทำสัญญาสินเชื่อครั้งแรกจะยังไม่มีดอกเบี้ยค้างรับที่ต้องนำมาใช้คำนวณเพดาน LTV อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตที่ต้องมีการคำนวณอย่างต่อเนื่องนั้น การคำนวณ LTV จะต้องรวมดอกเบี้ยค้างรับ (ถ้ามี) ณ วันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตด้วย
16	ตามประกาศ ข้อ 5.2.3 กำหนดให้ใช้ LTV Ratio ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตนั้น SFIs จะต้องใช้ LTV ratio ณ วันที่ระหว่างวันปล่อยสินเชื่อหรือวันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต และต้องคำนวณมูลค่าของ L และ V อย่างไร	LTV ratio ตามข้อ 5.2.3 คำนวณ ณ วันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต โดยให้ใช้ L และ V ตามที่กำหนดในข้อ 5.2.1 (1) และ 5.2.1 (2) ซึ่งค่า L ที่ใช้ ณ วันคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตจะเปลี่ยนแปลงไป เช่น เมื่อมีการผ่อนชำระ มีการขอสินเชื่อ Top up หรือมีดอกเบี้ยค้างรับ ในขณะที่ V จะคงที่ เว้นแต่มีการ Refinance หรือมีการขอสินเชื่อ Top up ในภายหลัง ให้ใช้ราคาประเมินใหม่ได้
17	ในกรณีที่มีการซื้อใบจองเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าใบจองที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการในครั้งแรก จำนวนเงินที่สูงกว่านั้นสามารถนับรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาคำนวณ V ได้หรือไม่	ไม่ให้นำรวมจำนวนเงินที่ผู้ซื้อซื้อใบจองต่อจากบุคคลแรก โดยให้ SFIs ใช้ราคาซื้อขายจริงสำหรับการคำนวณค่า V โดยราคาซื้อขายจริง หมายถึง ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น ราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด. 13 ในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ อ.ช. 23 ในกรณีการซื้อขายห้องชุด) หรือในกรณีเป็นการกู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านซึ่งจะไม่มีการทำสัญญาซื้อขายก็ให้ใช้เอกสารเกี่ยวกับมูลค่าการก่อสร้าง เป็นต้น
18	ในกรณีที่ SFIs พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ซื้อและผู้ขายอาจกำหนดราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาที่ธนาคารประเมิน ดังนั้น SFIs ควรใช้ราคาใดในการพิจารณาให้สินเชื่อ	ให้ SFIs ใช้ราคาซื้อขายจริงในการคำนวณค่า V ในการคำนวณ LTV ratio และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง อย่างไรก็ตามที่ดี ทาก SFIs ประเมินว่าผู้ซื้อและผู้ขายอาจกำหนดราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคา SFIs ประเมิน SFIs สามารถใช้ราคาประเมินในการพิจารณาให้สินเชื่อได้ ซึ่งจะไปตามหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงภายในของ SFIs เอง

	คำถาม	คำตอบ
19	ตามประกาศข้อ 5.2.1 (2) การคำนวณค่า V ไม่รวมถึง “ค่าตกแต่งหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว” นั้น ค่าตกแต่งดังกล่าว หมายถึงค่าใช้จ่ายใด	โดยทั่วไป V จะหมายถึง มูลค่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่รวมค่าตกแต่ง เนื่องจากเลือกได้ง่าย ไม่คงทนถาวร อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ถูกค่าซื้อบ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริงเป็นมูลค่ารวมของที่อยู่อาศัย เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งควรวางไว้แล้ว หรือมีการทำสัญญาจ้างทำเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ตกแต่งควบคู่กับผู้ประกอบการส่งหาพันธมิตรผู้เป็นเจ้าของโครงการ ในการคำนวณ V ให้ใช้ราคาซื้อขายดังกล่าวได้เลย โดยไม่จำเป็นต้องหักมูลค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งออก อย่างไรก็ตาม หากเป็นการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือ Build-in เพิ่มเติมในภายหลัง ไม่สามารถนำมูลค่าการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือ Build-in เพิ่มเติมดังกล่าวมารวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณ V
20	กรณีบ้านมือสอง การคำนวณค่า V ให้อ้างอิงราคาใดระหว่างราคาซื้อขายจริง หรือราคาประเมินของหลักประกัน	ในกรณีที่มีการกู้ซื้อบ้านทั้งมือแรกและมือสอง ให้ใช้ราคาซื้อขายจริง ยกเว้นกรณี Refinance หรือให้สินเชื่อ Top up ในภายหลังให้ใช้ราคาประเมิน
21	SFIs ต้องคำนวณ V อย่างไร ในกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 ผู้กู้ขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่ดินและปลูกสร้างที่อยู่อาศัย กรณีที่ 2 ผู้กู้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ต่อมาผู้กู้ขอสินเชื่อเพื่อขยายหรือต่อเติมบ้าน	ให้ SFIs สามารถคำนวณ V ตามตัวอย่าง ดังนี้ กรณีที่ 1 จำนวนจากราคาซื้อขายจริงของที่ดินดังกล่าวรวมกับประมาณการค่าก่อสร้าง กรณีที่ 2 จำนวนจากราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเดิม รวมกับประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อปลูกสร้างส่วนต่อเติม ทั้งนี้ สินเชื่อเพื่อขยายหรือต่อเติมที่อยู่อาศัย จะต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเป็นส่วนควบยึดติดอย่างถาวรกับอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเดิม) เช่น การทำรั้วบ้าน สระว่ายน้ำ จัดสวน และที่จอดรถ เป็นต้น
ข้อ	การนับสัญญา	
22	ตามที่ประกาศมีผลบังคับใช้กับสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 ซึ่งตามระเบียบปฏิบัติงานของ SFIs ระยะเวลาในการทำสัญญาภายหลังจากการอนุมัติสินเชื่อกำหนดไว้ 3 เดือน โดยในกรณีนี้ SFIs สามารถใช้จำนวนสัญญาตามข้อมูล NCB ณ วันที่อนุมัติสินเชื่อโดยไม่ต้องพิจารณาจำนวนสัญญาจาก NCB อีกครั้งหนึ่ง	ให้ SFIs ตรวจสอบจำนวนสัญญาจาก NCB ณ วันพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ โดยในช่วงระหว่างที่รอทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งมีอายุ 3 เดือน ให้ SFIs สอบถามลูกค้าเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด อย่างไรก็ตาม หาก SFIs แสดงให้เห็นว่าได้ความพยายามอย่างเต็มที่แล้ว ก็ให้นำจำนวนสัญญาตามข้อมูล SFIs ทราบ ทั้งนี้ SFIs สามารถตรวจสอบจำนวนสัญญาอีกครั้งหนึ่งเพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้รับข้อมูลที่น่าเชื่อถือจากลูกค้า

	คำถาม	คำตอบ
	ณ วันที่สัญญาได้หรือไม่ เพื่อให้มีผลกระทบกับลูกค้า	
23	ในการฉันทินสัญญาซื้อขายสินเชื่อ และเมื่อตรวจสอบข้อมูลเครดิตพบว่า ลูกค้ามีภาระผ่อนชำระอยู่ แต่ลูกค้าแจ้งว่าหนี้ดังกล่าวปิดแล้ว เพื่อให้มีประเด็นเรื่องสัญญา SFIs สามารถใช้เอกสารอื่น ๆ เช่น ใบปิดชำระหนี้ที่เป็นยอดศูนย์บาท หรือสำเนาโฉนดที่ดินปลอดภาระ ประกอบกับข้อมูลเครดิตได้หรือไม่	ในการพิจารณาจำนวนสัญญา หากมีหลักฐานที่ชัดเจนและน่าเชื่อถือที่จะพิสูจน์ได้ว่า ยอดหนี้ที่ได้รับข้อมูลจาก NCB ได้มีการชำระหนี้และปิดยอดไปแล้ว SFIs สามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการพิจารณาควบคู่กับข้อมูลเครดิตได้
24	ตามประกาศ ตารางข้อ 5.2.2 การกำหนดเพดาน LTV ratio SFIs มีหลักในการพิจารณาจำนวนสัญญาและเพดาน LTV ratio อย่างไรในกรณีตัวอย่างต่อไปนี้ กรณีที่ 1 ลูกค้านำที่ดินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่เดิมก่อน และในครั้งนั้นต้องการขอกู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองซึ่งปลอดภาระ กรณีที่ 2 ลูกค้านำที่ดินเชื่อเพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ต่อมาแต่งงานและต้องการขายครอบครัวโดยมีที่ดินปลอดภาระ 1 ฝั่ง อยู่แล้ว จึงมาขอกู้ปลูกสร้างบนที่ดินของตนเอง กรณีที่ 3 ลูกค้านำที่ดินเชื่อเพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง และในครั้งนั้นขอกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่ยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระ ชำรงตน กรณีที่ 4 ลูกค้านำที่ดินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่เดิม 1 สัญญา ต่อมาได้มีการกู้เพื่อซื้อที่ดินและยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระ และในครั้งนั้นจะขอกู้เพื่อสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่กู้ซื้อและยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระข้างต้น กรณีที่ 5 ลูกค้านำที่ดินเชื่อเพื่อซื้อที่ดิน และในครั้งนั้นต้องการกู้เพื่อซื้อที่ดิน และปลูกบ้านในคราวเดียวกัน กรณีที่ 6 ลูกค้านำที่ดินเชื่อเพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ต่อมา	การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้นั้น ให้ถือเป็น 1 สัญญา แต่จะมีเพดาน LTV ratio ที่ 100% ไม่ถือว่าเป็นสัญญาที่เท่าใดก็ตาม ดังนั้น กรณีที่ 1 หากมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ก่อน 1 สัญญา การขอกู้เพื่อสร้างบ้านบนที่ดินของตนเองที่ปลอดภาระนี้จะนับเป็นสัญญาที่ 2 อย่างใดก็ได้ เพดาน LTV ratio สำหรับ การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้จะไม่ต้องไม่เกิน 100% กรณีที่ 2 เป็นการก่อสร้างบ้านบนที่ดินตนเอง 2 สัญญา ซึ่งมีเพดาน LTV ratio เท่ากับ 100% ทั้ง 2 สัญญา กรณีที่ 3 ให้นับรวมเป็น 1 สัญญา โดยหากลูกหนี้ไม่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นอีก สัญญา นี้จะถือเป็นสัญญาที่ 1 และมีเพดาน LTV ratio = 100% กรณีที่ 4 ให้นับเป็นสัญญาที่ 2 โดยมีเพดาน LTV ratio ดังนี้ - เพดาน LTV ratio = 90% หากหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ลบ. และ มีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 มาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - เพดาน LTV ratio = 80% หากหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ลบ. แต่มีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 มาแล้วน้อยกว่า 3 ปี หรือ หลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป กรณีที่ 5 สำหรับกรณีที่ดินค้ำมีการกู้ทั้งค่าที่ดินและปลูกสร้างในคราวเดียวกันให้นับรวม เป็น 1 สัญญา หากไม่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นอีก สัญญานี้ก็จะถือเป็นสัญญาแรกและ

	คำถาม	คำตอบ
	มีความจำเป็นต้องทำงานในเมือง จึงมาขอกู้ซื้อคอนโดเพิ่มเติม	มีเพดาน LTV ratio ที่ 100% กรณีที่ 6 หากไม่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นอยู่ก่อน การกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเองเป็นสัญญาแรก มีเพดาน LTV ratio เท่ากับ 100% การกู้เพื่อซื้อคอนโดในเวลาต่อมาเป็นสัญญาที่สองซึ่งจะมีเพดาน LTV ratio เช่นเดียวกับกรณีที่ 4 ข้างต้น
25	ตามประกาศ ข้อ 5.2.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ที่กำหนดให้ SFls ใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้ ดังนั้น ในการนับจำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกหนี้ SFls สามารถดูได้จากข้อมูลเครดิตถือว่าเพียงพอหรือไม่ และมีแนวทางการพิสูจน์จำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าย่อยอย่างไร	ให้ SFls พิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ ณ วันที่มีการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนมากที่สุด โดยต้องอ้างอิงจากข้อมูลเครดิตเป็นอย่างดี ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างที่รอทำสัญญาสินเชื่อ ให้ SFls สอบถามลูกค้าเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด ทั้งนี้หาก SFls ทราบว่าลูกค้ามีการกู้ยืมจากผู้ประกอบธุรกิจที่ไม่ได้เป็นสมาชิก NCB เช่น จากสลิปเงินเดือนที่เห็นการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสหกรณ์หรือสินเชื่อสวัสดิการ ก็จะต้องพิจารณาสัญญาสินเชื่อในการพิจารณาจำนวนสัญญาด้วย อย่างไรก็ตาม หาก SFls แสดงให้เห็นว่าได้ความพยายามอย่างเต็มที่แล้ว ก็ให้นำจำนวนสัญญาตามข้อมูล SFls ทราบ
26	กรณีกู้ร่วม มีหลักการนับสัญญาสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างไร ในกรณีตัวอย่างดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 กรณีที่สัญญาที่หนึ่งเป็นการกู้ร่วม ต่อมาผู้กู้ร่วมรายหนึ่งไปขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสัญญาที่สอง (สัญญาที่สองจะเป็นผู้กู้หลักหรือผู้กู้ร่วมก็ได้) กรณีที่ 2 กรณีผู้กู้มีสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง ซึ่งอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ ต่อมาผู้กู้ไปทำสัญญากู้ร่วมกับผู้กู้รายหนึ่งที่ไม่เคยมีการกู้ยืมมาก่อน	กรณีที่ 1 กรณีสัญญาที่หนึ่ง ผู้กู้เป็นผู้กู้ร่วม ให้นำสัญญาการกู้ร่วมกันเป็นสัญญาหลัก เนื่องจากในการพิจารณาให้สินเชื่อ SFls จะต้องประเมินรายได้และความสามารถในการชำระหนี้โดยรวมของทั้งผู้กู้หลักและผู้กู้ร่วม เพราะถือเป็นผู้ร่วมรับผิดชอบในการผ่อนชำระหนี้สินดังกล่าว ดังนั้น สัญญาแรกที่เป็นการกู้ร่วมของผู้กู้จะถูกนับเป็นสัญญาที่ 1 และสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ขอถัดมาจะถูกนับเป็นสัญญาที่ 2 กรณีที่ 2 กรณีผู้กู้รายหนึ่งมีสัญญาที่หนึ่งซึ่งอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ และครั้งนี้เป็นการกู้ร่วมกับผู้กู้รายอื่น ให้นำจำนวนสัญญาของผู้กู้หลักหรือผู้กู้ร่วมที่มีจำนวนสัญญามากกว่า
27	หากลูกค้ามีการยื่นกู้พร้อม ๆ กันในแต่ละสถาบันการเงินหรือ SFls จะมีการพิจารณาจำนวนสัญญาอย่างไร เนื่องจากในข้อมูลเครดิต	ให้ SFls ตรวจสอบจำนวนสัญญาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือและการสอบถามลูกค้าควบคู่กันด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด ซึ่งหาก SFls แสดงให้เห็นว่าได้ใช้ความพยายาม

	คำถาม	คำตอบ																		
	อาจไม่เห็นข้อมูล	อย่างเต็มที่แล้วและไม่ทราบว่ามีภาระอื่นของกู้พร้อมกันหลายที่ ก็ให้นับจำนวนสัญญาตามข้อมูลที SFIs ทราบ																		
28	การนับสัญญากรณี Refinance มีหลักในการพิจารณาอย่างไร ตัวอย่าง ข้อมูลในเครดิตบูโร ปรากฏ ดังนี้ <table border="1"> <tr> <th>Contract Date (ว / ด / ป)</th><th>สถาบัน การเงิน</th><th>สัญญา</th></tr> <tr> <td>1 / 04 / 50</td><td>A-Bank</td><td>Home Loan</td></tr> <tr> <td>5 / 10 / 52</td><td>B-Bank</td><td>สัญญาแรก</td></tr> <tr> <td>1 / 07 / 55</td><td>C-Bank</td><td>สัญญาที่ 2</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Refinance สัญญาแรก จาก A-Bank</td></tr> <tr> <td>1 / 04 / 62</td><td>D-Bank</td><td>Refinance จาก C-Bank</td></tr> </table> หากวันที่ 1 เม.ย. 62 ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อ Refinance สัญญาแรก (ครั้งที่ 2) ที่ D-Bank กรณีนี้ให้พิจารณาเป็นสัญญาแรก หรือ สัญญาที่สอง	Contract Date (ว / ด / ป)	สถาบัน การเงิน	สัญญา	1 / 04 / 50	A-Bank	Home Loan	5 / 10 / 52	B-Bank	สัญญาแรก	1 / 07 / 55	C-Bank	สัญญาที่ 2			Refinance สัญญาแรก จาก A-Bank	1 / 04 / 62	D-Bank	Refinance จาก C-Bank	ณ วันที่ D-Bank พิจารณาให้สินเชื่อและตรวจสอบจำนวนสัญญา จะเห็นวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย 2 สัญญา โดยสินเชื่อที่ D-Bank พิจารณาลดจะถูกใช้เพื่อ Refinance สัญญาจาก C-Bank ซึ่งกำลังจะปิด ดังนั้น จะเหลือเพียงสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มี Contract date 5/10/52 และสินเชื่อ Refinance ที่ D-Bank กำลังจะปล่อย สินเชื่อ Refinance ดังกล่าวจึงนับเป็นสัญญาที่สอง และให้กำหนดเพดาน LTV ตามสัญญาที่สองที่ไม่เกิน 90% (พิจารณาระยะเวลาจาก 5/10/52 – 1/04/62) อย่างไรก็ตาม หาก SFIs มีหลักฐานที่พิสูจน์ลำดับที่ของสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ได้ เช่น ในกรณีมีเอกสารโฉนดที่ดินที่แสดงว่าลูกหนี้ได้โอนที่อยู่อาศัยและมีสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ตั้งแต่เมื่อใด ลำดับที่ของสัญญาสามารถเป็นไปตามหลักฐานดังกล่าวได้
Contract Date (ว / ด / ป)	สถาบัน การเงิน	สัญญา																		
1 / 04 / 50	A-Bank	Home Loan																		
5 / 10 / 52	B-Bank	สัญญาแรก																		
1 / 07 / 55	C-Bank	สัญญาที่ 2																		
		Refinance สัญญาแรก จาก A-Bank																		
1 / 04 / 62	D-Bank	Refinance จาก C-Bank																		
29	กรณีผู้กู้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ที่ปลอดภาระหนี้ แต่ภายหลังบ้านหลังดังกล่าวได้เกิดความเสียหายจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น ไฟไหม้ และผู้กู้ได้ขอกู้อีกครั้งเพื่อปลูกสร้างบ้านใหม่ ในที่ดินเดิม ขอสอบถามว่ากรณีการกู้ครั้งที่ 2 ยังถือว่าเป็นการกู้บนที่ดินที่ปลอดภาระหนี้หรือไม่ และถือว่าเป็นการกู้บ้านหลังที่ 1 หรือ 2	เนื่องจากลูกหนี้ประสบภัยจากเหตุที่นอกเหนือการควบคุม ดังนั้น การขอกู้ในครั้งนี้จึงเป็นการขอกู้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่บนที่ดินเดิม หากลูกหนี้ไม่มีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นเพิ่มเติม SFIs ยังคงสามารถนับสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาแรก และให้ถือเสมือนเป็นการกู้บนที่ดินที่ปลอดภาระหนี้ โดยกำหนดเพดาน LTV Ratio เท่ากับ 100% และให้คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงตามประกาศ ข้อ 5.2.3																		
ข้อ	LTV hard limit																			
30	การกำหนดเพดานตามตารางในข้อ 5.2.2 นี้ หมายความว่า SFIs สามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับ	SFIs ไม่สามารถให้วงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมกับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกินกว่าเพดาน LTV ratio ตามที่กำหนดตารางในข้อ 5.2.2																		

	คำถาม	คำตอบ
	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มากกว่าอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ตามตารางในข้อ 5.2.2 ได้ แต่จะต้องคิดสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต ด้วยน้ำหนักที่ร้อยละ 75 หรือร้อยละ 100 ใช่หรือไม่ หรือเป็นการกำหนดไม่ให้ SFIs อนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อนั้นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากกว่าเพดานตามตารางในข้อ 5.2.2	
31	ตามประกาศ ข้อ 5.2.2 เพดาน LTV ratio ของสัญญาที่สอง ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการผ่อนชำระของสัญญาแรกนั้น การพิจารณาระยะเวลาการผ่อนชำระของสัญญาแรกนั้น ให้เริ่มนับจากวันที่พิจารณาอนุมัติสินเชื่อเท่านั้นใช่หรือไม่	การพิจารณาระยะเวลาการผ่อนชำระนั้น ให้พิจารณาจากวันที่ทำสัญญาของสัญญาแรก อย่างไรก็ตามหากไม่สามารถหาวันที่ทำสัญญาได้ สามารถให้ใช้วันที่มาขอเบิกใช้เงินกู้ตามข้อมูลของ NCB ได้
32	กรณีลูกค้ามีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาเดียว และมาขอกู้หลังที่ 2 โดยหลังแรกขอกู้ครั้งแรกเมื่อปี 2555 และมีการ Refinance ในปี 2558 และ 2561 ในกรณีนี้การนับระยะเวลาของสัญญาที่สองจากสัญญาที่หนึ่งนั้น จะถือว่ามีการผ่อนชำระสัญญาที่หนึ่งเกิน 3 ปีหรือไม่ เนื่องจากในข้อมูลเครดิต จะพบการกู้ยืมในปี 2561 เท่านั้น	การพิจารณาระยะเวลาระหว่างสัญญาแรกและสัญญาที่สอง ให้ SFIs ใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่มาเชื่อถือ เช่น NCB อย่างไรก็ตามหาก SFIs มีแหล่งข้อมูลอื่นที่น่าเชื่อถือที่จะพิสูจน์ได้ว่าลูกค้ามีการกู้เมื่อปี 2555 ได้ ให้ถือว่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี
ข้อ	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	
33	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ Top up ตามข้อ 5.2.3 (1.1.3) ซึ่งกำหนดให้ V ต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับนั้น การคำนวณ V ให้ใช้ราคาใด และพิจารณาอย่างไร	ประกาศข้อ 5.2.3 (1) เป็นการกำหนดคุณสมบัติของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะได้นำหักความเสี่ยง 35% โดยในข้อ (1.1.3) กำหนดให้ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่ SFIs รับจำนองตาม (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ โดยในการคำนวณ V จะใช้ราคาซื้อขายที่อยู่อาศัยที่เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและ Top up หรือราคาประเมินเพื่อ Refinance สินเชื่อเดิม หรือเมื่อขอสินเชื่อ Top up ในภายหลัง และนำมาเทียบกับยอดคงค้างสินเชื่อรวมดอกเบี้ยค้างรับ ณ วันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต

	คำถาม	คำตอบ
34	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต LTV Ratio ตามประกาศข้อ 5.2.3 (1.1.5) การกำหนด RW พิจารณาจาก LTV Ratio ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอย่างเดียว หรือสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่อ top-up	ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต นำหนักความเสี่ยงจะขึ้นอยู่กับ LTV ratio ตามที่กำหนดในตารางข้อ 5.2.3 (1.1.5) โดยในการคำนวณ LTV ratio ดังกล่าวให้ปฏิบัติตามข้อ 5.2.1 ซึ่ง L จะหมายถึง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย รวมกับสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย
35	กรณีตามตัวอย่าง การกำหนด RW นั้นควรเป็นอย่างไร ตัวอย่าง กรณีกู้ซื้อห้องชุดราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ลบ. และเป็น การกู้สัญญาแรก	การพิจารณา RW ให้แยกการพิจารณาออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ (1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ (2) สินเชื่อ Top up โดยสำหรับ (1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะมี RW 35% หรือ 75% ขึ้นอยู่กับว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อ (1.1.1) – (1.1.5) หรือไม่ โดยหากมีคุณสมบัติครบถ้วน และมี LTV ratio ต่ำกว่า threshold ที่กำหนด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว จะมี RW = 35% โดยในการคำนวณ LTV ratio นั้น L จะหมายถึง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ Top up (ไม่รวมสินเชื่อ MRTA สินเชื่อ MLTA และสินเชื่อค่าเบี่ยประกันวินาศภัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว และไม่รวมสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจตามเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด) (2) สินเชื่อ Top up ให้พิจารณาว่าเข้าคุณสมบัติของลูกหนี้รายย่อยหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นลูกหนี้รายย่อยจะมี RW 75% แต่ถ้าไม่เข้าข่ายจะมี RW 100% ดังนั้น สำหรับกรณีดังกล่าว (1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย LTV = 90% (Home loan) + 10% (Décor loan) = 100% (ไม่รวม MRTA) ซึ่งผลรวมเกิน LTV 90% ตามที่กำหนดในตารางตามข้อ 5.2.3 (1.1.5) ดังนั้นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวจึง คิด RW 75% อย่างไรก็ตามหากลูกหนี้มีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเมื่อรวมกับ Décor loan แล้วมีผลรวม LTV ต่ำกว่า 90% ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะคิด RW 35% ได้ (2) Décor loan หากเข้าข่ายคุณสมบัติรายย่อย กำหนด RW 75%

	คำถาม	คำตอบ
		(3) MRTA หากเข้าขายคุณสมบัติรายย่อย กำหนด RW 75%
ข้อ	ผลบังคับใช้และบทเฉพาะกาล	
36	เจตนากรมฯ ของประกาศที่ระบุว่า “เริ่มใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป” นั้น ให้ใช้ในใดในการพิจารณาเป็นหลัก ระหว่างวันที่ทำนิติกรรมจำนอง ณ กรมที่ดิน หรือวันที่ทำสัญญาสินเชื่อ	ให้ใช้วันที่ทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งโดยวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปวันที่ทำสัญญาสินเชื่อแต่ละวันทำนิติกรรมจำนอง ณ กรมที่ดิน ไม่ได้ห่างกันมาก แต่หากรวันทำนิติกรรมจำนองและวันที่ทำสัญญาสินเชื่อแตกต่างกันมากกว่าแนวปฏิบัติโดยทั่วไป โดยไม่มีเหตุผลที่สมเหตุสมผลรองรับ อาจแสดงให้เห็นถึงเจตนาในการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใหม่ ผู้ตรวจการอาชญาพิจารณาสั่งการให้มีการปรับปรุงแก้ไขตามความเห็นสมควร รวมถึงการสั่งการให้มีการดำรงเงินกองทุนให้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของประกาศ
37	บทเฉพาะกาลที่ระบุว่า ผลบังคับใช้ของประกาศฉบับนี้ไม่รวมถึงกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ต.ค. 2561 นั้น หากเป็นกรณีที่จะซื้อคอนโดมิเนียม ซึ่งคอนโดมิเนียมดังกล่าวยังไม่ผ่านกระบวนการ EIA โดยมีการทำเป็นเพียงหนังสือจอง โดยยังไม่ได้จัดทำอยู่ในรูปสัญญาจองก่อน 15 ต.ค. 2561 แต่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายภายหลัง 15 ต.ค. 2561 ในกรณีนี้ ลูกค้าจะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาหลังวันที่ 1 เม.ย. 2562 ทั้งหมดเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ แต่หากสินเชื่อดังกล่าวมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ก่อนหน้า 15 ต.ค. 2561 จะเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล โดยการทำหนดบทเฉพาะกาลดังกล่าวมีเจตนาไม่ให้เกิดการเปลี่ยนหลักเกณฑ์ใหม่ส่งผลกระทบต่อคนที่ตัดสินใจซื้ออยู่อาศัยอยู่อย่างยังไม่ทราบถึงการปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยพิจารณาความตั้งใจในการซื้อที่อยู่อาศัยจากการทำสัญญาจะซื้อจะขาย เนื่องจากแสดงถึง commitment ในการซื้ออย่างจริงจังโดยมีการเริ่มผ่อนดาวน์ ดังนั้นกรณีที่มีการทำสัญญาจองก่อนหน้า 15 ต.ค. 2561 แต่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหลัง 15 ต.ค. 2561 จึงไม่เข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับนี้
38	บทเฉพาะกาล ซึ่งระบุว่าเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกันนั้น มูลค่าหลักประกันกับหมายถึงราคาใด	สำหรับสัญญาเงินกู้ที่กระทำหลังวันที่ 1 เม.ย. 2562 แต่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 2561 ซึ่งเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล โดยในการคำนวณ LTV สำหรับกรณีเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล ให้ใช้ L ที่ไม่รวมสินเชื่อ Top up ทหารด้วย V ตามราคาซื้อขายจริง
39	ในกรณีสัญญาจะซื้อจะขายกระทำก่อน 15 ต.ค. 2561 ซึ่งมีการทำสัญญาสินเชื่อตั้งก่อนและหลัง 1 เม.ย. 2562 จะถือว่าต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	หลักการ คือ หากมีการทำสัญญาสินเชื่อก่อนวันที่ 1 เม.ย. 2562 ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง

	คำถาม	คำตอบ
		ด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ อย่างไรก็ตามก็ดี หากมีการทำสัญญาสินเชื่อหลังวันที่ 1 เม.ย. 2562 ให้พิจารณาว่าสัญญาจะซื้อขายเกิดก่อน 15 ต.ค. 2561 หรือไม่ โดยเฉพาะกรณีตัวอย่าง สัญญาจะซื้อขายกระทำก่อน 15 ต.ค. 2561 จึงเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล ซึ่งมีข้อกำหนดในการคำนวณสินทรัพย์เสียด้วยกับที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสียด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แต่มีเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน
40	คำจำกัดความของคำว่า “สัญญา” ที่ระบุว่า “ประกาศนี้ให้ผลบังคับใช้กับสัญญาเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป” นั้น หมายถึง สัญญาสินเชื่อหรือสัญญาจ้าง	มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาสินเชื่อตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป