



ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

Consultation Paper

แนวนโยบาย Macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารแห่งประเทศไทย

ตุลาคม 2561

บทนำ

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จัดทำ consultation paper ฉบับนี้ เพื่อสื่อสารและรับฟังความคิดเห็นต่อสถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (mortgage loan) ซึ่งส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อหย่อนลง รวมถึงหาหรือแนวทางการปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย เนื่องจากเริ่มเห็นการสะสมความเสี่ยงในสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นระยะหนึ่งแล้วและยังพบสัญญาณการเก็งกำไรที่อยู่อาศัยที่ไม่ใช่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยหวังผลตอบแทนการลงทุนจากการปล่อยเช่าหรือการคาดหวังว่าจะขายต่อได้ในราคาที่สูงขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังระดมทุนในระดับสูงสะท้อนแนวโน้มธุรกิจที่ยังขยายต่อเนื่อง ขณะที่สถาบันการเงินมีการแข่งขันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยยอมรับความเสี่ยงมากขึ้นและเริ่มมีลักษณะการหย่อนมาตรฐานให้ต่ำลง ซึ่งการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เกินพอดีเป็นตัวเร่งภาวะการเก็งกำไรในภาคอสังหาริมทรัพย์และอาจก่อความเสี่ยงต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในอนาคตได้

วัตถุประสงค์หลักของการพิจารณาปรับปรุงเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี้ คือ เพื่อยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (credit underwriting standards) ของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (credit culture) ที่ดี ไม่กระตุ้นการเก็งกำไรเกินตัวของภาคครัวเรือน ไม่ทำให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี ตลอดจนให้สถาบันการเงินตระหนักถึงความเป็นไปได้และผลกระทบจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่อาจปรับลดลงได้หากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ อันจะช่วยเสริมสร้างความแข็งแกร่ง (resilience) ของทุกภาคส่วนและเอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวมอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ การปรับปรุงเกณฑ์ฯ จะบังคับใช้เฉพาะกับสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ โดยคาดว่าจะมีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

เพื่อรวบรวมมุมมองความคิดเห็นประกอบการตัดสินใจนโยบาย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการออกแบบและกำหนดแนวนโยบายให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้อย่างเหมาะสม ธปท. จึงขอเปิดรับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจนถึงวันจันทร์ที่ 22 ตุลาคม 2561 ผ่านช่องทางเว็บไซต์ของ ธปท. www.bot.or.th ทั้งนี้ หากมีข้อสงสัยเพิ่มเติมสามารถสอบถามผ่านทางอีเมลที่วิเคราะห์เสถียรภาพ ฝ่ายกลยุทธ์สถาบันการเงิน StabilityTeam@bot.or.th

ประชาชนและภาคส่วนต่างๆ จะได้ประโยชน์อย่างไร จากมาตรการ macroprudential สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในครั้งนี

ครัวเรือนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยเฉพาะกลุ่มคนรายได้ต่ำถึงปานกลางที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรกจะไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ และยังได้รับประโยชน์เนื่องจากครัวเรือนกลุ่มดังกล่าวจะสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมมากขึ้น เพราะอุปสงค์ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไรจะลดลง ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาราคาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเร็วกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือน ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของอุปสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไร นอกจากนี้ มาตรการนี้ยังช่วยส่งเสริมวินัยทางการเงินโดยลดพฤติกรรมการกู้ยืมที่เกินความจำเป็นของครัวเรือนด้วย

ครัวเรือนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไร มาตรการนี้จะช่วยให้ครัวเรือนที่กู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อลงทุนและเก็งกำไรรับความเสี่ยงได้ดีขึ้น ไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินควร โดยเฉพาะความคาดหวังด้านผลตอบแทนทั้งในส่วนของค่าเช่า (rental yield) และราคาอสังหาริมทรัพย์ (capital gain) ในอนาคต นอกจากนี้ การเก็งกำไรที่เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายจะสะสมความเสี่ยงที่อาจทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงอย่างรุนแรงในอนาคตได้ ซึ่งจะกระทบต่อมูลค่าสินทรัพย์ของคนในวงกว้างและระบบเศรษฐกิจได้

ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ได้รับประโยชน์ เนื่องจากสามารถวิเคราะห์ความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริงได้ดียิ่งขึ้น ทำให้สามารถวางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงจากอุปทานคงค้างในอนาคต

ภาคธนาคาร มีมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในระดับที่เหมาะสม ไม่ส่งเสริมให้หนี้ครัวเรือนเพิ่มสูงขึ้นเกินความจำเป็นและลูกหนี้มีคุณภาพดีขึ้น ซึ่งจะลดภาระกันสำรองในอนาคต นอกจากนี้ มาตรการนี้จะช่วยเพิ่มความสามารถในการรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน

ประชาชนและภาคส่วนต่างๆ ได้ประโยชน์อย่างไรจากแนวนโยบายฯ ในครั้งนี

- สามารถซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมมากขึ้น เพราะอุปสงค์เพื่อการลงทุนและเก็งกำไรจะลดลง
- มีวินัยทางการเงิน ไม่กู้ยืมเกินความจำเป็น มีความสามารถในการผ่อนชำระให้เป็นเจ้าของบ้านได้จริง



- รับความเสี่ยงได้ดีขึ้น ไม่ประเมินความเสี่ยงต่ำเกินควร
- ลดโอกาสที่จะถูกระทบจากการปรับลดลงของราคาอสังหาริมทรัพย์อย่างรุนแรง



มีเสถียรภาพ เอื้อต่อการขยายตัวอย่างยั่งยืน



- วางแผนการลงทุนได้อย่างเหมาะสม ลดความเสี่ยงจากภาวะอุปทานคงค้างในอนาคต



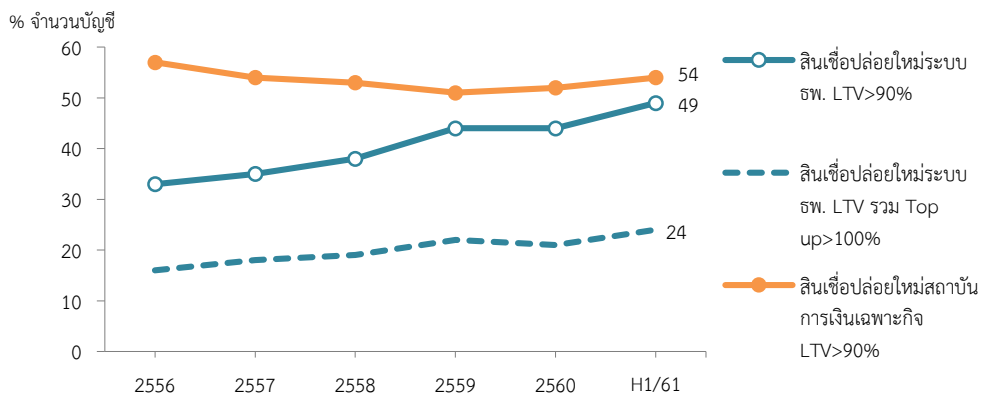
- ลูกหนี้มีคุณภาพดีขึ้น ลดภาระกันสำรองในอนาคต
- มีความสามารถในการรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน

1. สถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

การแข่งขันที่สูงขึ้นในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยส่งผลให้มาตรฐานการปล่อยสินเชื่อ (credit underwriting standards) ของสถาบันการเงินมีแนวโน้มหยาบลง สรุปได้ใน 3 ประเด็นสำคัญ ดังนี้

(1) สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ที่มีมูลค่าสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน อสังหาริมทรัพย์ (loan-to-value: LTV) เกินร้อยละ 90 เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งในระบบธนาคารพาณิชย์ และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (รูปที่ 1) นอกจากนี้ หากรวมสินเชื่อ top-up¹ ทั้งสินเชื่อปล่อยใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ พบพฤติกรรมทำให้ LTV ที่สูงกว่าร้อยละ 100 (มูลค่าสินเชื่อมากกว่ามูลค่าหลักประกัน) เริ่มมากขึ้นในวงกว้าง ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและแนวสูงในทุกระดับราคา รวมถึงการกู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย สัญญาที่ 2 ขึ้นไป

รูปที่ 1: สัดส่วนจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ที่มี LTV และ LTV รวมสินเชื่อ top-up ในระดับสูง

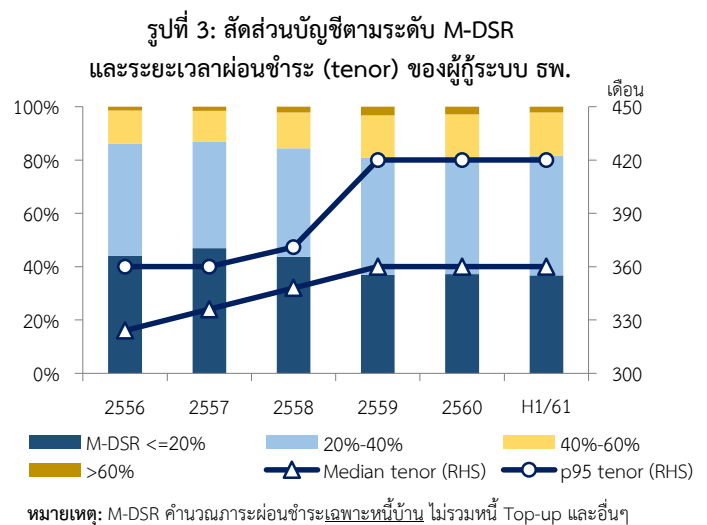
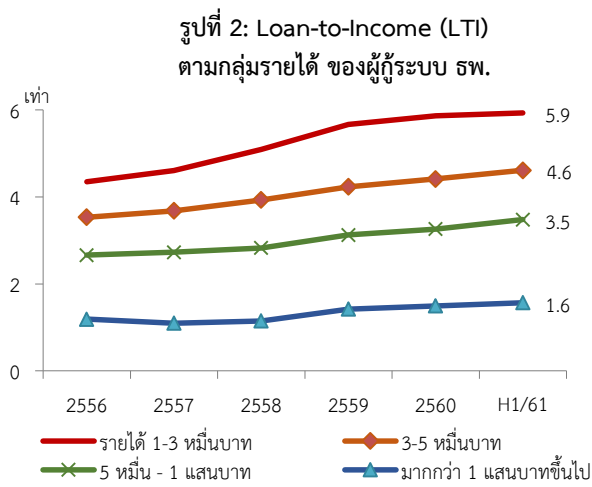


ด้วยลักษณะการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวในปัจจุบัน ผู้กู้จึงอาจไม่จำเป็นต้องเตรียมออมส่วนเงินดาวน์ไว้ก่อน และมีกรณีที่ได้รับสินเชื่อเอนกประสงค์หรือเงินทอน (cash back) เพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นประเด็นจากการประเมินมูลค่าหลักประกันที่เกินจริงหรือการที่ผู้ประกอบการลดราคาขายจริงต่ำกว่าราคาที่ระบุในสัญญาซื้อขายและสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ LTV สูงเป็นปัจจัยสนับสนุนด้านสภาพคล่องของผู้กู้ที่เอื้อต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา สะท้อนจากการปรับขึ้นของดัชนีราคาโดยเฉพาะที่ดินและอาคารชุดที่ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และแม้จะไม่เร่งตัวจนเป็นปัญหาฟองสบู่ แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าอัตราการเพิ่มของระดับรายได้เฉลี่ยของผู้กู้

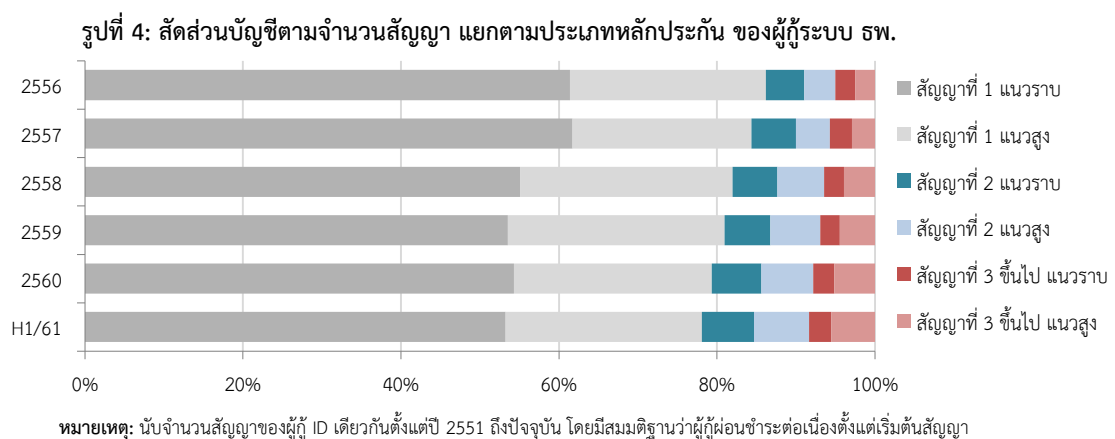
(2) สถาบันการเงินมีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสินเชื่อเมื่อเทียบกับรายได้ (loan-to-income: LTI) สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง (รูปที่ 2) แม้ว่าสถาบันการเงินมีการยืดระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยให้ยาวขึ้น แต่ภาระการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ (mortgage debt service ratio: M-DSR) ของผู้กู้กลับยังไม่ลดลง (รูปที่ 3) การยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้นในการปล่อยสินเชื่อเพื่อ

¹ สินเชื่อ top-up หมายถึง สินเชื่อเพื่อวัตถุประสงค์อื่นภายใต้หลักประกันที่อยู่อาศัยเดียวกัน อาทิ สินเชื่อส่วนบุคคล หรือสินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิต ซึ่งสถาบันการเงินอาจพิจารณาให้เพิ่มพร้อมกับการให้สินเชื่อบ้าน (housing loan) หรือให้เพิ่มเติมระหว่างการผ่อนชำระ อาทิ สินเชื่อ home for cash ซึ่งปัจจุบันยังไม่ได้นับรวมในเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธพ.

ที่อยู่อาศัยมีส่วนทำให้คุณภาพของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มด้อยลงสวนทางกับคุณภาพสินเชื่ออุปโภคบริโภคประเภทอื่นที่ปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ความเปราะบางของภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นจาก credit underwriting standards ที่หย่อนลง สะท้อนจากสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศยังคงอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 77.5 ต่อ GDP (ข้อมูล ณ ไตรมาส 2 ปี 2561) ขณะที่กระบวนการปรับลดของหนี้ (deleverage) เป็นไปได้อย่างช้า ๆ ส่วนหนึ่งเพราะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีระยะเวลาการผ่อนชำระนานและมีสัดส่วนมากที่สุดของหนี้ครัวเรือนขยายตัวอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ พบว่าสินเชื่อ top-up ทั้งที่ให้เพิ่มพร้อมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยหรือให้เพิ่มเติมภายหลัง อาจกระตุ้นให้ครัวเรือนก่อนนี้เกินความจำเป็นด้วยอัตราดอกเบี้ยที่จูงใจเมื่อเทียบกับสินเชื่อส่วนบุคคลแบบไม่มีหลักประกัน โดยบางสถาบันการเงินอาจนับรวมเป็นสินเชื่อก้อนเดียวกับที่ผ่อนบ้าน ทั้งนี้ กรณีสินเชื่อรีไฟแนนซ์พบว่า มีการให้สินเชื่อ top-up จำนวนมากจนทำให้ลูกหนี้กลับมีภาระหนี้เพิ่มขึ้น

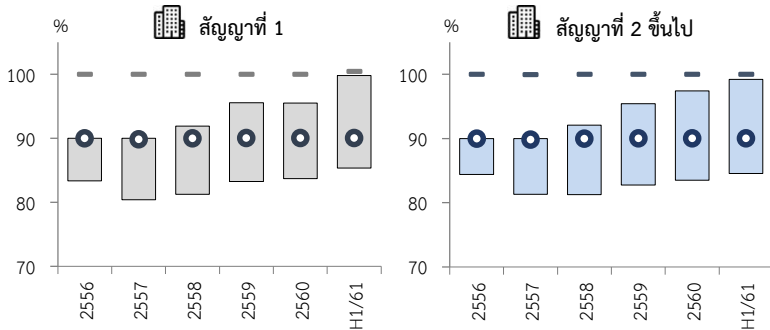


(3) การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีส่วนสนับสนุนพฤติกรรมการกู้ซื้อเพื่อลงทุนหาผลตอบแทน (search for yield) ทั้งปล่อยเช่า (rental yield) และราคาขายต่อที่สูงขึ้น (capital gain) ในวงกว้างมากขึ้น โดยพบว่า (3.1) การกู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไปซึ่งอาจเป็นการซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมากกว่าอาศัยจริงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (รูปที่ 4) โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวสูง ซึ่งได้รับสินเชื่อที่ LTV ในระดับที่สูงไม่ต่างจากสัญญาแรก (รูปที่ 5) และ (3.2) มีการเร่งขึ้นของการให้ LTV ใน

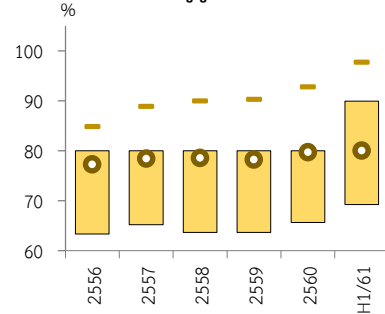


ระดับสูงในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป (รูปที่ 6) โดยการให้สินเชื่อในลักษณะดังกล่าวเป็นเสมือนสภาพคล่องที่หล่อเลี้ยงระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดที่มีความเสี่ยงจากการเก็งกำไร

รูปที่ 5: LTV ที่อยู่อาศัยแนวสูง ตามจำนวนสัญญา ของผู้กู้ระบบ ธพ.

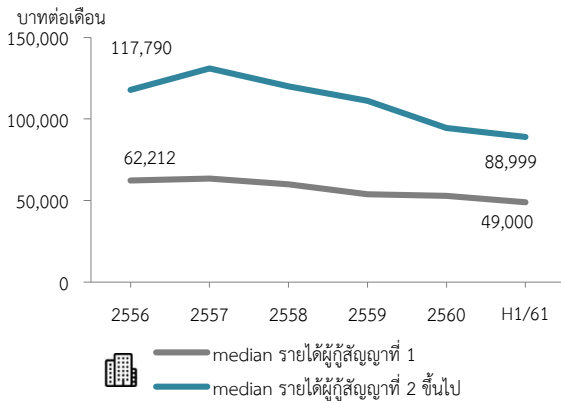


รูปที่ 6: LTV ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ของผู้กู้ระบบ ธพ.



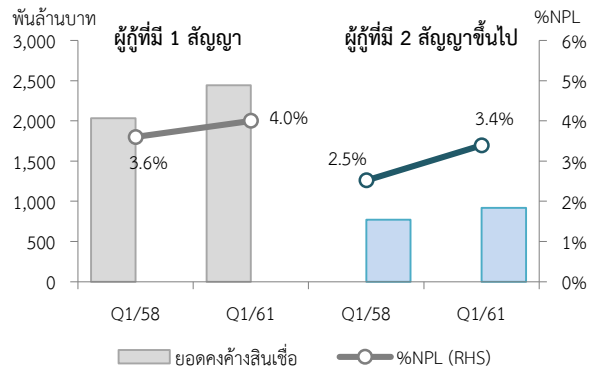
หมายเหตุ: - Box plot แสดง LTV distribution เฉพาะหนี้บ้านโดย (1) ขอบล่างคือ percentile ที่ 25 (2) ขอบบนคือ percentile ที่ 75 และ (3) วงกลมใน box plot คือ median
- ขีดด้านบน คือ percentile ที่ 75 ของ LTV ที่รวมสินเชื่อ top-up

รูปที่ 7: รายได้ผู้กู้ ที่อยู่อาศัยแนวสูง ของระบบ ธพ.



หมายเหตุ: รายได้รวม (gross income) ก่อนหักค่าใช้จ่ายและภาระผ่อนชำระหนี้ที่มีอยู่ ซึ่งประเมินโดย ธพ. ในวันพิจารณาสินเชื่อ

รูปที่ 8: ยอดคงค้างและคุณภาพสินเชื่อบ้านของระบบ สง.



หมายเหตุ: ข้อมูลจาก National Credit Bureau (NCB) จำนวนโดย ธพ.

ในภาพรวมราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับขึ้นเร็วกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ผู้กู้โดยเฉพาะของกลุ่มคนรายได้ต่ำ (สะท้อนจาก LTI ที่เร่งขึ้น) ยิ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มต้องการกู้ซื้อเพื่ออยู่จริง (ปัญหา housing affordability) ขณะที่ระดับรายได้ของผู้กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไปซึ่งแม้มีฐานรายได้ที่ค่อนข้างสูงมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง (รูปที่ 7) สอดคล้องกับการเร่งขึ้นของหนี้เสียของผู้กู้ที่มี 2 สัญญาขึ้นไป (รูปที่ 8) นอกจากนี้ LTV ที่สูงขึ้นยังเป็นการเพิ่มความอ่อนไหวต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์จากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน ซึ่งในอนาคตหากราคามีการปรับลดลงอย่างรุนแรง (price correction) จากความต้องการซื้อไม่เป็นไปตามคาด จะส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพเศรษฐกิจและระบบการเงินในวงกว้างได้

โดยสรุป พฤติกรรมการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่รุนแรงขึ้นนั้นอยู่บนสมมติฐานที่เชื่อในมูลค่าหลักประกันหรือมองเฉพาะโอกาสที่มูลค่าจะปรับสูงขึ้น โดยผู้เล่นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่างมีการคาดการณ์ในทิศทางเดียวกัน ซึ่งในความเป็นจริงมีโอกาสที่ราคาอสังหาริมทรัพย์อาจปรับลดลงหรือเสื่อมมูลค่าในอนาคต ขณะเดียวกันยังพบการก่อหนี้ทั้งส่วนสินเชื่อบ้านและสินเชื่อ top-up ที่กลับทำให้ผู้กู้มี LTI

และ M-DSR สูงขึ้นหรือเป็นหนี้มากขึ้น โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานลักษณะเดียวกันคือคาดว่าราคาบ้านที่เป็นหลักประกันจะปรับสูงขึ้นและรายได้ผู้กู้จะเพิ่มขึ้น ขณะที่มักไม่ให้น้ำหนักกับความผันผวนจากปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ เช่น การเปลี่ยนแปลงของรายได้ (income shock) หรือแนวโน้มอัตราดอกเบี้ย (interest rate shock) ที่อาจอ่อนไหวยิ่งขึ้นในโลกที่สถานะแวดล้อมเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

ดังนั้น สถานการณ์การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นอยู่ในขณะนี้ หากไม่มีการดูแลอาจส่งผลกระทบต่อมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสถาบันการเงินมีการยอมรับความเสี่ยงที่สูงขึ้นในวงกว้าง ทั้งนี้ หากไม่มีมาตรการในเชิงลักษณะป้องกัน (preventive measure) การแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอาจเพิ่มความรุนแรงและสะสมความเปราะบางมากขึ้นจนก่อให้เกิดความเสี่ยงเชิงระบบและกระทบต่อความสามารถของระบบเศรษฐกิจและการเงินในการรองรับความผันผวน (shock) ในอนาคต จึงถือเป็นบทบาทของผู้กำกับดูแลในการกำหนดกติกาการแข่งขันของสถาบันการเงินให้มีความเหมาะสมด้วยมาตรการกำกับดูแลความเสี่ยงเชิงระบบ (macroprudential measure) เพื่อป้องกันมิให้พฤติกรรมสะสมเสี่ยงขยายผลในวงกว้าง และช่วยเสริมสร้างมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ดีเพื่อสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจที่ยั่งยืนอย่างแท้จริง

ตัวอย่างมาตรการที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

LTV เป็นมาตรการหลักที่ผู้กำกับดูแลในหลายประเทศนำมาใช้เพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบที่อาจเกิดขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ผ่านช่องทางการให้สินเชื่อที่อาจมีส่วนสนับสนุนการเก็งกำไร ทั้งนี้ ประเทศส่วนใหญ่บังคับใช้เกณฑ์ LTV ในลักษณะการกำหนดเพดาน ไม่ปล่อยกู้เกินอัตราที่กำหนด (hard limit) ซึ่งอยู่ในช่วงร้อยละ 60 ถึงร้อยละ 85² โดยแปรผันตามระดับการสะสมความเสี่ยงเชิงระบบ และมีมิติในการบังคับใช้ เช่น (1) ตามจำนวนสัญญาผู้ซื้อบ้าน อาทิ มาเลเซีย เกาหลีใต้ และสิงคโปร์ (2) ตามวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อลงทุน อาทิ ฮองกง และนิวซีแลนด์ (3) ตามพื้นที่ที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับขึ้นเร็ว อาทิ เกาหลีใต้ และ (4) ตามมูลค่าหลักประกันหรือแหล่งรายได้ของผู้กู้ อาทิ ฮองกง เป็นต้น (ตารางที่ 1 และ เอกสารแนบ 1) นอกจากนี้ รายละเอียดการออกแบบมาตรการและการบังคับใช้ในแต่ละประเทศจะขึ้นอยู่กับบริบทของโครงสร้างระบบการเงินและสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกันไป เป็นสำคัญ

² Luis I. Jacome H. & Srobona Mitra, 2015. "LTV and DTI Limits—Going Granular," IMF Working Papers 15/154, International Monetary Fund.

ตารางที่ 1: ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการ LTV ในต่างประเทศ

| ประเทศ | LTV limit | ลักษณะการบังคับใช้ |
|------------|-----------|--|
| มาเลเซีย | 60-70% | เข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทผู้กู้ |
| เกาหลีใต้ | 30-70% | เข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและเขตพื้นที่ |
| ฮ่องกง | 30-60% | ขึ้นอยู่กับ 1) มูลค่าหลักประกัน 2) วัตถุประสงค์ของผู้กู้ 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้ |
| สิงคโปร์ | 15-75% | เข้มขึ้นตามจำนวนสัญญาและประเภทผู้กู้ |
| อังกฤษ | 80% | ผู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่า (buy-to-let) |
| นิวซีแลนด์ | 65-80% | LTV speed limit ³ ตามวัตถุประสงค์ของผู้กู้ โดยจำกัดสัดส่วนบัญชีที่มี LTV สูง ไม่เกิน 5-15% ของสินเชื่อปล่อยใหม่ |

ที่มา: รวบรวมจากหน่วยงานกำกับดูแลของแต่ละประเทศ

ทั้งนี้ ในประเทศที่มีปัญหาฟองสบู่สังหาริมทรัพย์หรือประเทศที่มีพื้นที่จำกัดเทียบกับจำนวนประชากร อาทิ ฮ่องกง และสิงคโปร์ จะเห็นการกำหนดมาตรการ LTV ที่ค่อนข้างเข้ม เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดราคาเร่งขึ้นเกินกว่ากำลังซื้อของคนส่วนใหญ่จนเกิดปัญหาเชิงสังคม ควบคู่กับมาตรการเสริมด้านภาษี และด้านการบริหารจัดการอุปทานที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ และสำหรับประเทศที่ปัญหามีความเชื่อมโยงกับภาคครัวเรือน อาทิ มาเลเซีย และอังกฤษ จะมีการกำหนดมาตรการดูแลความสามารถในการชำระหนี้ โดยกำหนดเพดานของภาระผ่อนชำระหนี้รวมทุกประเภทต่อรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ (debt service ratio: DSR limit) ควบคู่กับเพดานระยะเวลาผ่อนชำระ (maximum tenor) หรือกำหนดเพดานมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต่อรายได้ทั้งปีของผู้กู้ (loan to income: LTI limit) (เอกสารแนบ 1)

³ LTV speed limit คือ มาตรการจำกัดสัดส่วนจำนวนบัญชีที่มี LTV สูงกว่า threshold เมื่อเทียบกับจำนวนบัญชีทั้งหมด

2. แนวนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เพื่อเป้าหมายในการยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อ (credit underwriting standards) ของสถาบันการเงิน ซึ่งถือเป็นหัวใจของการวางรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (credit culture) ที่เอื้อต่อการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินโดยรวม ธปท. ได้หารือกับสถาบันการเงินที่เป็นผู้ให้บริการหลักในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เกี่ยวกับประเด็นปัญหาและแนวคิดในการปรับปรุงเกณฑ์พบว่า เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันอาจไม่เพียงพอในการดูแลเสถียรภาพของระบบเศรษฐกิจการเงินไทยภายใต้ภาวะการแข่งขันปล่อยสินเชื่อที่สูงขึ้นต่อเนื่อง



2.1 เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน

ปัจจุบัน เกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกำหนดระดับ LTV ในลักษณะ soft limit คือ สถาบันการเงินสามารถปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมี LTV เกินกว่าระดับ threshold ที่กำหนด แต่ต้องดำรงเงินกองทุนในระดับที่สูงขึ้น โดยเกณฑ์ดังกล่าวอาจเรียกโดยย่อว่า เกณฑ์ risk weight (RW) by LTV (เอกสารแนบ 2: พัฒนาการเกณฑ์ LTV ของไทย)⁴ เนื่องจากน้ำหนักความเสี่ยงด้านเครดิต (RW) ขึ้นอยู่กับระดับ LTV ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย⁵ จำแนกได้ ดังนี้

- (1) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับระดับ LTV ที่ ธปท. กำหนด จะถูกคิณน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 35
- (2) สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่าสูงกว่าระดับ LTV ที่ ธปท. กำหนด จะถูกคิณน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 สำหรับลูกหนี้รายย่อย แต่หากผู้กู้ไม่ใช่ลูกหนี้รายย่อยจะถูกคิณน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 100

โดย ธปท. ได้กำหนดระดับ LTV จำแนกตามประเภทและมูลค่าหลักประกัน (ตาราง 2) ดังนี้

ตารางที่ 2: เกณฑ์ RW by LTV ตามราคาและประเภทหลักประกัน

| ราคาหลักประกัน | ประเภทหลักประกัน | LTV threshold |
|--------------------------|---|---------------|
| ต่ำกว่า 10 ล้านบาท | แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด  | ≤ 95% |
| | แนวสูง เช่น หอ้งชุด หรือคอนโดมิเนียม  | ≤ 90% |
| ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป | ทุกประเภท | ≤ 80% |

⁴ ในปี 2546 ธปท. ออกหนังสือเวียน “การกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อหรือการให้กู้ยืมเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย” โดยกำหนด LTV limit สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งในปี 2552 ได้ปรับเป็นเกณฑ์ RW by LTV

⁵ อ้างอิง ประกาศ สนส. 15/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของธนาคารพาณิชย์โดย standardised approach (วิธี SA) และ ประกาศ สกส. 9/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ทั้งนี้ ในช่วงแรก แม้สถาบันการเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีระดับ LTV เกินกว่าที่ ธปท. กำหนด และได้รับน้ำหนักความเสี่ยงที่ร้อยละ 75 แต่เมื่อผู้กู้ได้ทยอยชำระหนี้จนยอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับลดลงจนมี LTV ไม่เกินระดับที่ ธปท. กำหนด ค่าน้ำหนักความเสี่ยงจะถูกปรับลดลงมาที่ร้อยละ 35 ดังนั้น สถาบันการเงินมีภาระต้นทุนที่ต้องดำรงเงินกองทุนสูงขึ้นเพียงระยะเวลาสั้นในช่วงต้นสัญญาที่มูลหนี้คงค้างเกินกว่าระดับ LTV ที่กำหนดเท่านั้น

นอกจากนี้ การคำนวณ LTV ในปัจจุบันใช้ *มูลค่าสินเชื่อ (loan: L)* โดยนับเฉพาะส่วนที่ใช้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย (housing loan) เท่านั้น ยังไม่ได้รวมส่วนที่เป็นสินเชื่อ top-up ทั้งกรณีให้พร้อมกับสินเชื่อบ้านเมื่อเริ่มแรก หรือกรณีให้เพิ่มเติมภายหลังจากผู้กู้ได้ผ่อนชำระหนี้ไประยะหนึ่งแล้ว สำหรับ *มูลค่าหลักประกัน (valuation: V)* ให้อ้างอิงราคาที่ตกลงซื้อขายกันจริง ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าบางกรณีลูกค้าแจ้งราคาตกลงซื้อขายแก่สถาบันการเงินเพื่อยื่นขอกู้สูงเกินกว่าราคาที่ชำระเงินซื้อขายกันจริง ส่งผลให้อัตราส่วน LTV ที่คำนวณได้อยู่ในระดับไม่เกินที่ ธปท. กำหนด สินเชื่อดังกล่าวจึงถูกคือน้ำหนักความเสี่ยงที่ไม่สอดคล้องกับความเสี่ยงที่แท้จริง โดยในประเด็นนี้ ธปท. ได้หารือกับสถาบันการเงินให้ตระหนักถึงความสำคัญของการสอบทานแหล่งที่มาของราคาที่ใช้อ้างอิงให้มีความน่าเชื่อถือยิ่งขึ้น

ด้วยเกณฑ์ในปัจจุบันดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้การดำรงเงินกองทุนเพิ่มขึ้นสำหรับการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มี LTV เกินระดับที่ ธปท. กำหนดไม่ได้เป็นภาระกับสถาบันการเงินมากนัก และด้วยสถานะในปัจจุบันที่สถาบันการเงินแต่ละแห่งมีอัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงสูงกว่าระดับขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดอยู่มาก (BIS ratio ของระบบธนาคารพาณิชย์ ณ ไตรมาส 2 ปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 17.9 เทียบกับอัตราส่วนขั้นต่ำที่ต้องดำรงตามกฎหมายที่ร้อยละ 11⁶) ทำให้สถาบันการเงินสามารถแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ระดับ LTV สูง เพื่อรักษาหรือเพิ่มส่วนแบ่งตลาดและรายได้

พฤติกรรมการณ์ผ่อนปรนมาตรฐานการให้สินเชื่อจากภาวะการแข่งขันที่สูงขึ้นตามที่กล่าวมาแล้ว ส่งเสริมให้เกิดพฤติกรรมการณ์ก้ำกึ่งเกินความจำเป็นในภาคครัวเรือน และกระตุ้นให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เติบโตเกินความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยที่แท้จริง ซึ่งล้วนสร้างความเปราะบางแก่ระบบการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ พฤติกรรมดังกล่าวบ่งชี้ถึงข้อจำกัดของเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน และ ธปท. ตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลความเสี่ยงที่สะสมในระบบการเงิน นอกเหนือจากการดูแลความมั่นคงของสถาบันการเงิน โดยให้ความสำคัญกับระดับการแข่งขันที่เหมาะสมในระยะยาว เพื่อเป็นรากฐานวัฒนธรรมด้านสินเชื่อ (credit culture) ที่ดีต่อไป

⁶ อัตราส่วนเงินกองทุนต่อสินทรัพย์เสี่ยงที่ต้องดำรงตามกฎหมาย ประกอบด้วย อัตราส่วนเงินกองทุนขั้นต่ำ 8.5% และ Conservation buffer (CB) 2.5% โดยทยอยดำรงปีละ 0.625% จนครบ 2.5% ในปี 62

2.2 ข้อเสนอแนะนโยบายและการวิเคราะห์ผลกระทบ

ข้อเสนอแนะนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อป้องกันความเสี่ยงเชิงระบบ มีรายละเอียด ดังนี้

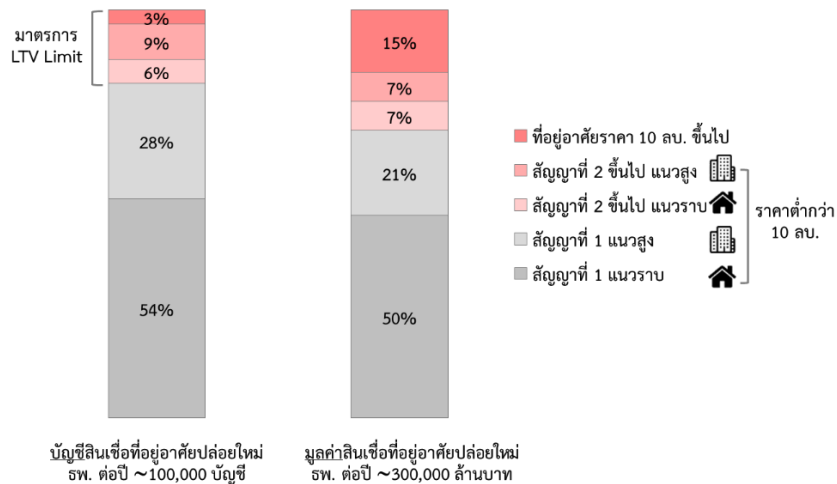
ตารางที่ 3: ข้อเสนอแนะนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มีผลบังคับใช้ 1 มกราคม 2562)

| ข้อเสนอ | หลักการ |
|---|--|
| (2.2.1) ให้นำรวมสินเชื่อ top-up ทุกประเภทที่อ้างอิงหลักประกันเดียวกัน ในการคำนวณสัดส่วน LTV โดยสินเชื่อรวมต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน ทั้งกรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ | เพื่อสะท้อนความเสี่ยงจากมูลหนี้รวม และลดโอกาสของผลกระทบจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน |
| (2.2.2) ปรับจากเกณฑ์ RW by LTV เป็นเกณฑ์ LTV limit ที่ร้อยละ 80 สำหรับการกู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป* หรือที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป | เพื่อลดความเสี่ยงจากการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเงินทุนจากการกู้ยืมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ผู้กู้ที่จะซื้อที่อยู่อาศัยราคาสูง หรือใช้การกู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป ต้องใช้เงินตัวเองเพิ่มขึ้น หรือมีการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำร้อยละ 20 เงินดาวน์ขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้นนี้ จะช่วยลดผลกระทบต่อระบบการเงินและเศรษฐกิจจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกันในอนาคตด้วย |

หมายเหตุ: * การนับสัญญาอ้างอิงข้อมูล Nation Credit Bureau (NCB) ร่วมกับเอกสารอื่น ๆ ในการยื่นขอสินเชื่อ

ทั้งนี้ ธพท. ได้พิจารณาข้อเสนอแนะนโยบายตามตารางที่ 3 โดยคำนึงถึงประโยชน์และการปรับตัวของทั้งผู้กู้ ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงิน โดยข้อเสนอดังกล่าวจะไม่กระทบผู้กู้สัญญาแรกซึ่งมีแนวโน้มซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อประเมินจากข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบ ธพ. ล่าสุดประมาณ 100,000 บัญชีต่อปี⁷ พบว่ากลุ่มที่ต้องมีการปรับตัวได้แก่ (1) กลุ่มบัญชีที่ได้รับสินเชื่อเกินมูลค่าหลักประกัน (ตามข้อเสนอ 2.2.1) ซึ่งมีประมาณ 20,000 บัญชีต่อปี คิดเป็นร้อยละ

รูปที่ 9: สัดส่วนบัญชีและมูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่ของระบบ ธพ. ตามจำนวนสัญญา ประเภทและมูลค่าหลักประกัน



⁷ ข้อมูลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของ ธพ. จำนวน 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่ ไตรมาส 3 ปี 2560 ถึงไตรมาส 2 ปี 2561

20 ของบัญชีปล่อยใหม่ระบบ ธพ. และ (2) กลุ่มบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป หรือที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีประมาณ 15,000 บัญชี และ 3,000 บัญชี ตามลำดับ (รูปที่ 9) โดยในจำนวนนี้มีบัญชีที่ LTV เกินร้อยละ 80 (ตามข้อเสนอ 2.2.2) ประมาณ 12,000 บัญชี และ 2,000 บัญชี ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าสินเชื่อส่วนที่เกิน LTV limit คิดเป็นเพียงร้อยละ 3.5 ของมูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่ระบบ ธพ. ทั้งนี้ แนวนโยบายดังกล่าวมีผลบังคับใช้เฉพาะกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ปล่อยใหม่ และสินเชื่อที่จะรีไฟแนนซ์ใหม่เท่านั้น (ไม่มีผลย้อนหลังกับธุรกรรมที่เกิดขึ้นแล้ว) ซึ่งทำให้ทั้งผู้กู้ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงิน สามารถปรับเปลี่ยนการดำเนินธุรกิจและเงื่อนไขการให้สินเชื่อภายใต้กรอบแนวนโยบาย macroprudential นี้ได้

เพื่อดูแลการแข่งขันในตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินให้มีความเหมาะสม ไม่ก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อระบบเศรษฐกิจและการเงิน นอกเหนือจากนโยบาย macroprudential ที่ได้นำเสนอใน consultation paper ฉบับนี้ ธพ. ยังได้กำหนดมาตรการลักษณะ micro-prudential ซึ่งเน้นการกำกับดูแลสถาบันการเงินรายสถาบันควบคู่กันด้วย โดยสถาบันการเงินแต่ละแห่งต้องมีการดูแลพฤติกรรมปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้เหมาะสม เช่น การไม่ให้วงเงินสินเชื่อด้วยการประเมินราคาซื้อขายที่เกินจริง (สินเชื่อเงินทอง) โดย สง. ควรมีการประเมินมูลค่าหลักประกันให้มั่นใจว่าเป็นราคาที่ซื้อขายกันจริง การพิจารณาภาระหนี้เมื่อเทียบกับรายได้ของผู้กู้ที่เหมาะสม รวมถึงต้องระมัดระวังในกระบวนการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ในการนี้ ธพ. จึงเปิดรับความเห็นต่อข้อเสนอนโยบายการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (ตารางที่ 3) โดยสามารถให้ความเห็นหรือข้อเสนอแนะผ่านช่องทาง www.bot.or.th เพื่อรวบรวมมุมมองความคิดเห็นซึ่งจะเป็นประโยชน์ในการออกแบบและกำหนดแนวนโยบายให้บรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้อย่างเหมาะสมต่อไป

เอกสารแนบ 1: ตัวอย่างการบังคับใช้มาตรการ LTV เพื่อดูแลความเสี่ยงเชิงระบบในต่างประเทศ

| ประเทศ | มาตรการ LTV | | | วัตถุประสงค์ | มาตรการอื่น ๆ |
|----------|---|-----------------------|--------|--|--|
| | บังคับใช้กับ | | Limit | | |
| มาเลเซีย | บุคคล ธรรมดา | สัญญาที่ 3 ขึ้นไป* | 70% | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาฯ หมายเหตุ: * อ้างอิงข้อมูลจาก Central Credit Reference Information System (CCRIS) โดยกำหนดเกณฑ์ เพิ่มเติมสำหรับผู้กู้นิติบุคคลภายหลัง เนื่องจากบางส่วนพยายามหลบเลี่ยง เกณฑ์บุคคลธรรมดา | มาตรการหนี้ครัวเรือน - DSR ไม่เกิน 60% สำหรับ สินเชื่อปล่อยใหม่ทุก ประเภทที่ให้แก่ผู้กู้รายได้ต่ำ - ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี สำหรับสินเชื่อเพื่อ ที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ |
| | นิติบุคคล | สัญญาที่ 3 ขึ้นไป* | 60% | | |
| สิงคโปร์ | บุคคล ธรรมดา | สัญญาที่ 1* | 75% | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาฯ หมายเหตุ: * อ้างอิงข้อมูลจาก Housing & Development Board (HDB) และ Credit Bureau | มาตรการหนี้ครัวเรือน สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปล่อยใหม่ - DSR ไม่เกิน 60% - ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 35 ปี <u>มาตรการภาษี</u> - อากรแสตมป์ (stamp duty) สำหรับทั้งผู้ขายและ ผู้ซื้อ <u>มาตรการด้านอุปทาน</u> ควบคุมอุปทานที่อยู่อาศัย ผ่านการให้สัมปทานที่ดินแก่ developer เพื่อชะลอ การเพิ่มขึ้นของราคา |
| | | สัญญาที่ 2* | 45% | | |
| | | สัญญาที่ 3 ขึ้นไป* | 35% | | |
| | นิติบุคคล | ทุกสัญญา | 15% | | |
| ฮ่องกง | สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ทุกประเภท โดยพิจารณา 3 ด้าน 1) มูลค่าหลักประกัน 2) วัตถุประสงค์ของผู้กู้: เพื่ออยู่ อาศัยเอง หรือ เพื่อลงทุน 3) แหล่งรายได้ของผู้กู้: ภายใน หรือ ภายนอกประเทศ | | 30-60% | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาฯ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจาก นักลงทุนต่างชาติ และช่วย สนับสนุนเสถียรภาพของระบบ สถาบันการเงินในระยะยาว | <u>มาตรการภาษี</u> - อากรแสตมป์ (stamp duty) สำหรับทั้งผู้ขายและ ผู้ซื้อ <u>มาตรการหนี้ครัวเรือน</u> สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ปล่อยใหม่ - DSR ไม่เกิน 40-60% - ระยะเวลาผ่อนชำระไม่เกิน 30 ปี |

| ประเทศ | มาตรการ LTV | | | วัตถุประสงค์ | มาตรการอื่น ๆ |
|--------------|---|---|--|--|--|
| | บังคับใช้กับ | | Limit | | |
| เกาหลีใต้ | overheated zone | สัญญาที่ 1 | 40% | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์ โดยเกณฑ์เข้มขึ้นตาม zone ที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้นเร็ว | <u>มาตรการภาษี</u> - capital gain taxes 6 - 40% ขึ้นกับกำไรหลังการขายเป็นหลัก <u>มาตรการหนี้ครัวเรือน</u> - debt to income (DTI) ตามเขตพื้นที่ โดยอยู่ในช่วง 30%-60% (นับมูลค่าผ่อนชำระหนี้บ้านต่อรายได้ทั้งปี) |
| | | สัญญาที่ 2 ขึ้นไป | 30% | | |
| | speculative zone | สัญญาที่ 1 | 40% | | |
| | | หมายเหตุ: ให้อำนาจใน speculative zone ได้ไม่เกิน 1 สัญญา | | | |
| | monitoring zone | ทุกสัญญา | 60% | | |
| | zone อื่นๆ | | 70% | | |
| นิวซีแลนด์ | ผู้กู้เอง* (owner-occupied loans) | LTV speed limit (สัดส่วนบัญชีที่มี LTV สูงกว่า threshold) | สัดส่วนไม่เกิน 15% (threshold ที่ 80%) | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนหนึ่งมาจาก นักลงทุนต่างชาติ หมายเหตุ: * owner-occupied loans หมายถึง สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มี 'ผู้กู้' หรือ 'ครอบครัวของผู้กู้' เป็นผู้อยู่อาศัยหลัก โดยให้ สง. เป็นผู้พิจารณา | <u>มาตรการด้านอุปสงค์</u> - ห้าม NR (ยกเว้นชาวสิงคโปร์และออสเตรเลียที่มี Free Trade Agreement (FTA) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ |
| | ผู้กู้เพื่อลงทุน (investor loans) | | สัดส่วนไม่เกิน 5% (threshold ที่ 65%) | | |
| เนเธอร์แลนด์ | สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทุกประเภท | | ทยอยลดเพดานลงเหลือ 90% (ปรับลดปีละ 1%) | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาริมทรัพย์ | <u>มาตรการภาษี</u> - ลดสัดส่วนการนำดอกเบี้ยจ่ายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยไปลดหย่อนภาษี (mortgage interest deductibility: MID) |
| อังกฤษ | ผู้กู้ซื้อเพื่อปล่อยเช่า (buy-to-let) | | 80% (Industry norm ตามนโยบาย) | เพื่อดูแลความสามารถในการเข้าถึงสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้กู้จริง (housing affordability) และชะลอการปรับขึ้นของราคาอสังหาริมทรัพย์ | <u>มาตรการด้านหนี้ครัวเรือน</u> - LTI speed limit ที่เกิน 4.5 เท่า (สำหรับผู้กู้เอง) ไม่ให้เกิน 15% ของมูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่ |

เอกสารแนบ 2: พัฒนาการเกณฑ์ LTV ของไทย

| ปี | รายละเอียดมาตรการ | ขอบเขตการบังคับใช้ | วัตถุประสงค์ |
|------|--|---|--|
| 2546 | กำหนด LTV limit ที่ 70% | สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ราคาหลักประกัน ตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป | เพื่อป้องกันการเก็งกำไร / ฟองสบู่ อสังหาฯ ในช่วงที่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ขยายตัวสูง |
| 2552 | ปรับเป็นเกณฑ์ RW by LTV โดยมี threshold ที่ 80% | | เพื่อสนับสนุนกิจกรรมทางเศรษฐกิจ |
| 2554 | กำหนดเกณฑ์ RW by LTV โดยมี threshold ที่ 90% | สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย <u>แนวสูง</u> ที่ราคาหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท | เพื่อให้เกิดความระมัดระวังในการปล่อย สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้ สง. คำนึงถึงความเสี่ยงด้วยต้นทุนที่เพิ่มขึ้น |
| 2556 | กำหนดเกณฑ์ RW by LTV โดยมี threshold ที่ 95% | สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย <u>แนวราบ</u> ที่ราคาหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท | |