ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

Media Briefing

รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทยปี 2562

(Financial Stability Report 2019)

วันที่ 20 มกราคม 2563

รายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทยปี 2562

สามารถ download ได้ทาง BOT Website

https://www.bot.or.th/Thai/FinancialInstitutions/Publications/Pages/Financial-Stability-Report.aspx

เสริมสร้างความเข้าใจ

ส่งสัญญาณให้เตรียมรับความเสี่ยง

สื่อสารมาตรการที่สำคัญ

สรุปประเด็นสำคัญจากรายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทยปี 2562

ระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ

...แต่ในระยะข้างหน้าระบบการเงินไทยยังต้องเผชิญปัจจัยเสี่ยงสำคัญ

- ระบบสถาบันการเงินมีความมั่นคง
- ฐานะด้านต่างประเทศของไทยอยู่ในเกณฑ์ดี
- มาตรการดูแลเสถียรภาพระบบการเงินที่ดำเนินการไปได้ช่วยลดความเปราะบางในระบบการเงินในระดับหนึ่ง

ปัจจัยเสี่ยงสำคัญ (key risk factors)

1. แนวโน้มเศรษฐกิจโลกและไทยที่ชะลอตัว
2. อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำเป็นเวลานานขึ้น (lower for longer)

4 จุดที่เปราะบางหรือมีการสะสมความเสี่ยง

หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง

พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนที่สูงขึ้น (search for yield) ซึ่งอาจนำไปสู่ underpricing of risks

ความเชื่อมโยงในระบบสหกรณ์ออมทรัพย์ที่มากขึ้น

การปรับตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์หลังมาตรการ LTV และภาวะอุปทานคงค้าง

CHALLENGE

สภาพแวดล้อมแบบ VUCA++
แนวโน้มการนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาใช้ในธุรกิจการเงินมากขึ้น
ระบบการเงินเชื่อมโยงกันสูงขึ้น และมีผู้ให้บริการที่หลากหลาย

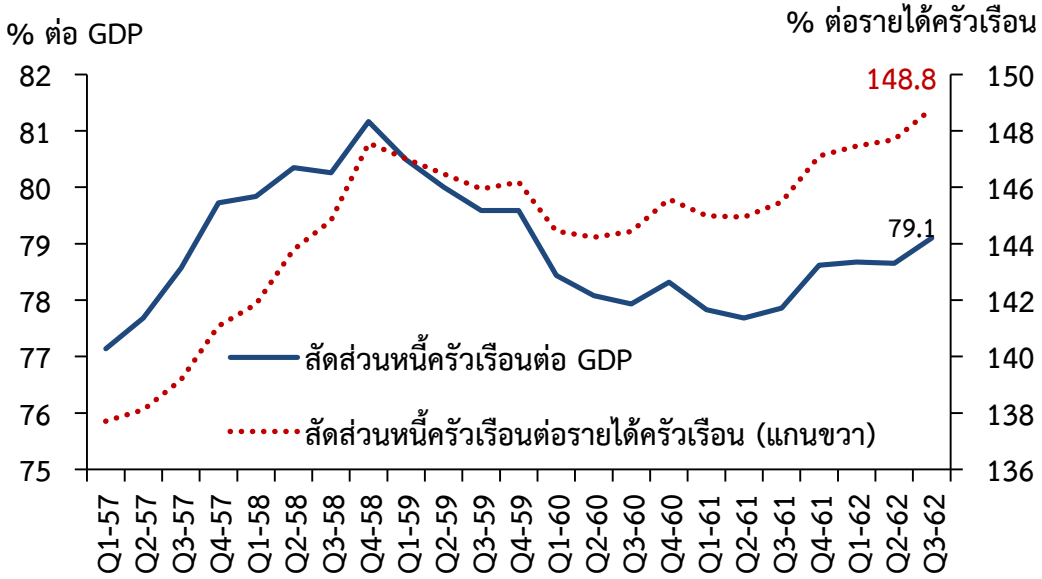
ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

1

สถานการณ์หนี้ครัวเรือนไทยยังน่ากังวล โดยสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP อยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว

สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP กลับมาเพิ่มขึ้นตั้งแต่ครึ่งหลังของปี 2561 จากทั้งการชะลอตัวของ GDP และการขยายตัวของสินเชื่อ

สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP
และสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ครัวเรือน

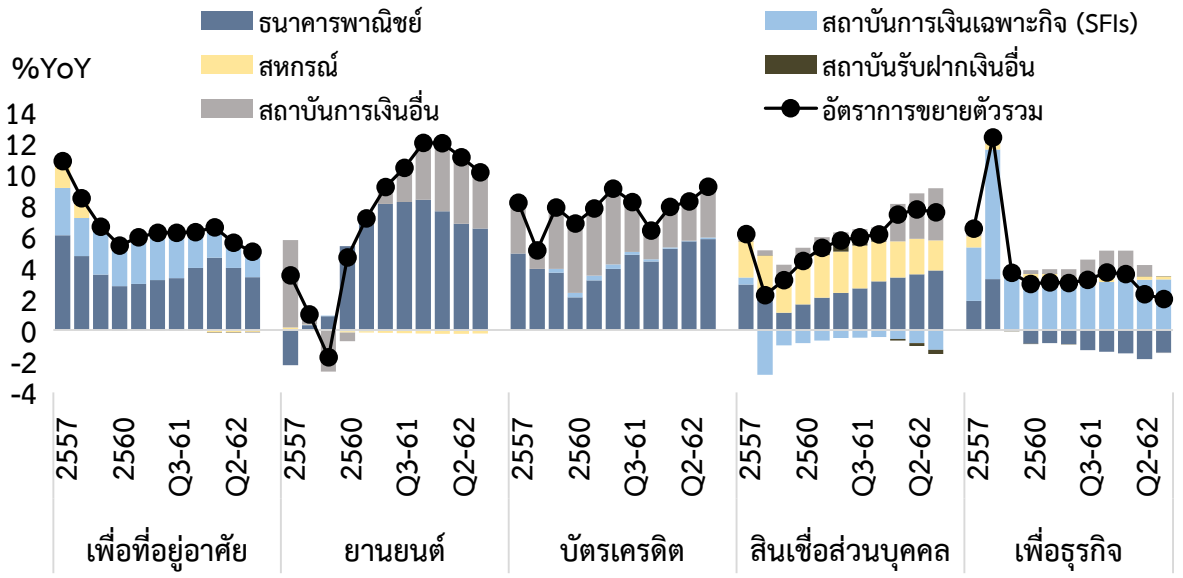


หมายเหตุ: หนี้ครัวเรือน คือ เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนของสถาบันการเงินต่าง ๆ ส่วนรายได้ครัวเรือน คือ household disposable income

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หนี้ครัวเรือนขยายตัวจากสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคทุกประเภท ซึ่งเป็นผลจากทั้งการแข่งขันในตลาดสินเชื่อรายย่อยที่สูงขึ้น และพฤติกรรมการใช้จ่ายของครัวเรือนที่มากขึ้น

การขยายตัวของหนี้ครัวเรือนแยกตามประเภทสินเชื่อและประเภทของสถาบันการเงิน



หมายเหตุ: เนื่องจากมีการปรับปรุงการรายงานสินเชื่อส่วนบุคคลที่มีรถเป็นหลักประกัน (title loans) ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ ปี 2562 ทำให้สินเชื่อส่วนบุคคลส่วนที่มาจากสถาบันการเงินอื่นปรับเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

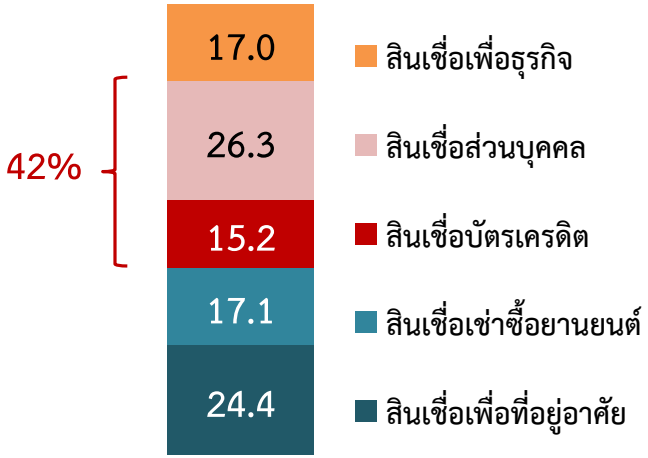
ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

ครัวเรือนไทยมีภาระหนี้ต่อเดือนสูง เพราะส่วนใหญ่เป็นหนี้เพื่อการบริโภค (ผ่อนสั้น ดอกเบี้ยสูง) หากครัวเรือนเผชิญปัจจัยลบในอนาคต เช่น รายได้ลดลง จะเพิ่มโอกาสของการผิดนัดชำระหนี้สูงขึ้น

สัดส่วนหนี้ระยะสั้นที่สูงส่งผลให้ครัวเรือนมีภาระผ่อนต่อเดือนสูง โดยร้อยละ 42 ของการผ่อนชำระหนี้เป็นหนี้เพื่อการบริโภค

สัดส่วนภาระหนี้ของครัวเรือน (เงินต้นและดอกเบี้ยจ่าย) จำแนกตามวัตถุประสงค์ของการก่อหนี้

% ต่อภาระหนี้ทั้งหมด



หมายเหตุ: ข้อมูล ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งไม่รวมสินเชื่อเพื่อซื้อหลักทรัพย์

กลุ่มครัวเรือนที่มีฐานะการเงินเปราะบาง เช่น มีหนี้และภาระผ่อนสูง เงินออมสะสมน้อย มีความเสี่ยงที่จะผิดนัดชำระหนี้สูงขึ้น หากรายได้ลดลงในอนาคต

Income shock

ครัวเรือนรายได้น้อย

ครัวเรือนเกษตรกร

ผู้ที่เกษียณอายุ

% สัดส่วนครัวเรือนที่เปลี่ยนเป็นกลุ่มเสี่ยง (รายรับไม่พอรายจ่ายจำเป็นและภาระหนี้) หากรายได้ปรับลดลง 20% (ข้อมูลเฉลี่ย 3 ไตรมาสแรกของปี 2562)

กรณีครัวเรือนทั้งหมด	47%
กรณีครัวเรือนรายได้น้อย	72%

หมายเหตุ: คำนวณจากจำนวนครัวเรือนที่เปลี่ยนจากกลุ่มไม่เสี่ยงเป็นครัวเรือนกลุ่มเสี่ยง หากรายได้ลดลงร้อยละ 20 (อ้างอิงจากการลดลงของรายได้ค่าล่วงเวลา) หารด้วยจำนวนครัวเรือนที่ไม่ใช่ครัวเรือนกลุ่มเสี่ยงในกรณีฐาน

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และบริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด คำนวณโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: แบบสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน สำนักงานสถิติแห่งชาติ คำนวณโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

หนี้ครัวเรือนเป็นปัญหาที่แก้ไขได้ยากและใช้เวลา ซึ่งต้องแก้แบบองค์รวม รวมทั้งอาศัยความร่วมมือและการผลักดันจากทุกภาคส่วน

1 เน้นนโยบายส่งเสริมการเปลี่ยนพฤติกรรมของครัวเรือน (demand side)

ก่อนเป็นหนี้

- ผลักดันการส่งเสริมความรู้และเสริมสร้างวินัยทางการเงินแก่ประชาชน (financial literacy) โดยไม่ใช้จ่ายเกินตัวและให้ความสำคัญกับการออม

2 เน้นนโยบายส่งเสริมให้เกิดการปล่อยสินเชื่อรายย่อยอย่างเหมาะสม (supply side)

ขณะก่อหนี้

- ผลักดันการให้สินเชื่อรายย่อยอย่างเหมาะสม โดยคำนึงถึงความสามารถในการดำรงชีพของผู้กู้ (affordability) และไม่กระตุ้นการก่อหนี้ที่เกินความจำเป็น
- ธปท. อยู่ระหว่างประมวลผลข้อมูลสัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ (debt service ratio: DSR) ของธนาคารพาณิชย์ที่คำนวณตามมาตรฐานกลางที่ตกลงกับ ธปท. เพื่อใช้ติดตาม*มาตรฐานการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน* และประเมิน*ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้กลุ่มต่าง ๆ*

3 เน้นนโยบายการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่มีอยู่เดิม

หลังก่อหนี้

- ผลักดันแนวทางเพื่อช่วยเหลือลูกหนี้ให้หลุดพ้นจากวังวนหนี้ เช่น โครงการคลินิกแก้หนี้ และการ refinancing

4 หลีกเลี่ยงนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจที่ทำให้ครัวเรือนกลุ่มเปราะบางเป็นหนี้เพิ่มขึ้น (avoid debt-driven growth)

อ่านเพิ่มเติมได้ในบทความที่ 1: *แนวทางการดำเนินนโยบายเพื่อแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือนแบบองค์รวม* และบทความที่ 2: *หลักการประเมินความเสี่ยงที่ผู้กู้อาจมีเงินไม่เพียงพอต่อการดำรงชีพ (affordability risk)*

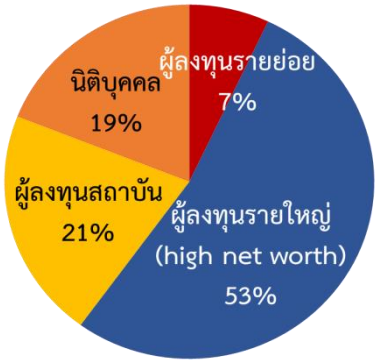
2

ในภาวะอัตราดอกเบี้ยต่ำ พฤติกรรม search for yield ยังมีต่อเนื่อง ซึ่งอาจนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงต่ำกว่าที่ควร (underpricing of risks) โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับตลาดตราสารหนี้

ธุรกิจออกตราสาร high-yield bonds เพิ่มขึ้น* ซึ่งส่วนใหญ่ถือครองโดยนักลงทุนบุคคล ซึ่งอาจไม่ได้รับข้อมูลความเสี่ยงอย่างครบถ้วน

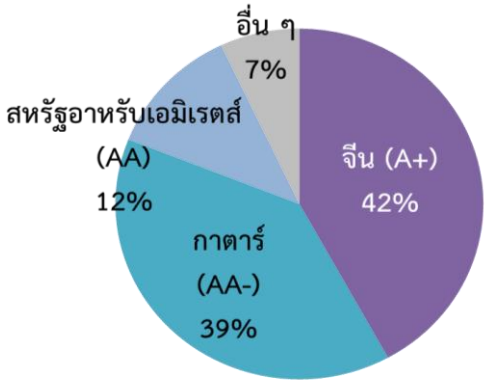
การลงทุนในต่างประเทศของกองทุนรวม term fund กระจุกตัวสูงในบางประเทศ บางประเภทสินทรัพย์ และผู้ออกตราสารบางราย

ยอดคงค้างตราสารหนี้ non-investment grade และ unrated ณ เดือนกันยายน ปี 2562 (238,719 ล้านบาท) จำแนกตามประเภทผู้ลงทุน



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

การกระจุกตัวของการลงทุนของ term fund ทั้งระบบ ณ เดือนกันยายน ปี 2562



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประเด็นอื่นที่ยังต้องติดตามต่อไป

- ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวในตลาดตราสารหนี้ของกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่

ก.ล.ต. ดำเนินการยกระดับ
หลักเกณฑ์...

การออก การเสนอขาย และการให้ข้อมูลผลิตภัณฑ์ตราสารหนี้แก่ผู้ลงทุนให้เพียงพอและเหมาะสมกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

การกำกับดูแล term fund เพื่อให้มีการกระจายการลงทุนมากขึ้น และเปิดเผยข้อมูลที่ครอบคลุมขึ้นให้ผู้ลงทุน

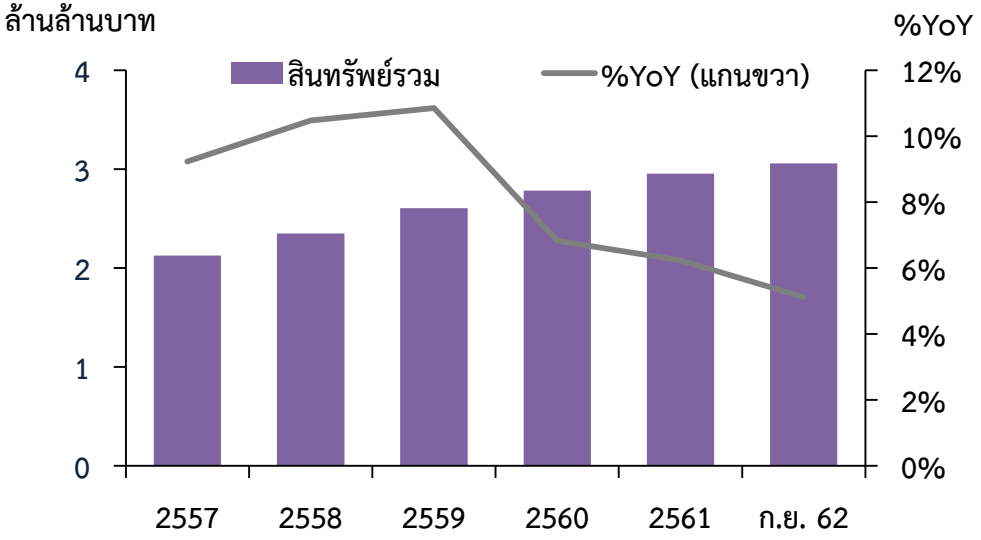
หมายเหตุ: *ณ ไตรมาส 3 ปี 2562 ยอดคงค้างตราสารหนี้ non-investment grade และ unrated เพิ่มขึ้นประมาณ 18% จากสิ้นปี 2561 (อิงจากข้อมูลของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ซึ่งครอบคลุมเฉพาะตราสารที่จดทะเบียน)

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

3 สินทรัพย์ของสหกรณ์ออมทรัพย์ขยายตัวต่อเนื่อง และความเชื่อมโยงกันเองในระบบเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจเป็นช่องทางสำคัญในการส่งผ่านความเสี่ยงในระบบสหกรณ์

สินทรัพย์ของสหกรณ์ออมทรัพย์ยังขยายตัวในอัตราที่สูง แม้ชะลอลงบ้างจากช่วงก่อนหน้า

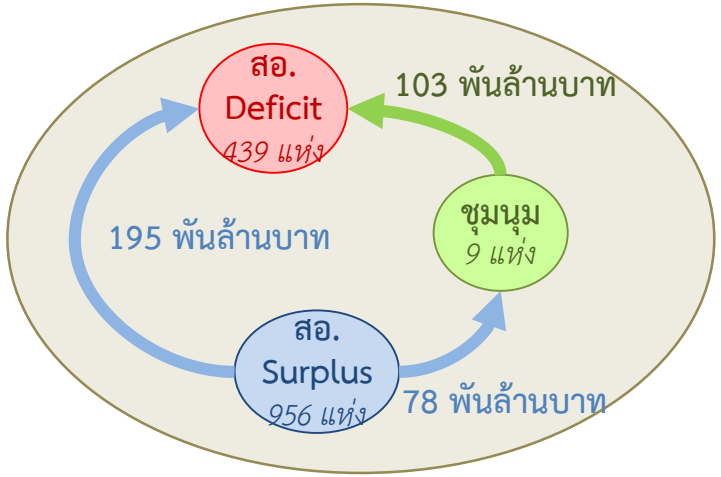
การเติบโตของสินทรัพย์ของระบบสหกรณ์ออมทรัพย์ (สอ.)



ที่มา: กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ คำนวณโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเชื่อมโยงในระบบสหกรณ์ออมทรัพย์มีมากขึ้นผ่านการกู้ยืมและรับฝากเงินระหว่างกัน ซึ่งเป็นข้อต่อในการส่งผ่านความเสี่ยง (contagion) โดยเฉพาะจากสหกรณ์กลุ่มที่ขาดสภาพคล่อง

การกู้ยืมและรับฝากเงินระหว่างกันในระบบสหกรณ์ออมทรัพย์ (เดือนกันยายน ปี 2562)



หมายเหตุ: (1) สหกรณ์ออมทรัพย์ที่ขาดสภาพคล่อง (deficit) คือ สหกรณ์ที่มีเงินรับฝากรวมส่วนทุนของสมาชิกต่ำกว่าเงินให้กู้ยืมแก่สมาชิก และ (2) สหกรณ์ออมทรัพย์ที่มีสภาพคล่องส่วนเกิน (surplus) คือ สหกรณ์ที่มีเงินรับฝากรวมส่วนทุนของสมาชิกสูงกว่าเงินให้กู้ยืมแก่สมาชิก

ที่มา: กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ คำนวณโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

หน่วยงานกำกับควรเร่งผลักดัน
หลักเกณฑ์ใน 3 ด้านหลัก

- ด้านสภาพคล่อง
- ด้านเครดิต
- ด้านธรรมาภิบาล

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

4

ธปท. ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) เพื่อไม่ให้เกิดการเก็งกำไรที่เกินพอดีในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยดูแลมิให้ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้รับผลกระทบ

ที่มาของการออกมาตรการ LTV

ประชาชน:
พบดีมานด์เทียมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเร็วกว่ารายได้เฉลี่ยของครัวเรือน นอกจากนี้ เริ่มเห็นการผิดนัดชำระหนี้มากขึ้นจากกลุ่มผู้กู้ที่ผ่อนบ้านหลายสัญญาพร้อมกัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์:
มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้นจากผู้ประกอบการที่เปิดขายโครงการใหม่มากเกินกว่าความต้องการซื้อที่แท้จริง รวมถึงมีการกระตุ้นการขายเพื่อลงทุน เช่น guarantee yield

สถาบันการเงิน:
แข่งขันปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยยอมรับความเสี่ยงมากขึ้นและมีลักษณะการหย่อนมาตรฐานให้ต่ำลง ซึ่งนำไปสู่ “สินเชื่อเงินทอน” (1 ใน 4 ของสินเชื่อบ้านปล่อยใหม่)

วัตถุประสงค์หลักของมาตรการ LTV

1. ดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดี และช่วยให้ประชาชนที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาที่เหมาะสมขึ้น

2. ดูแลให้ผู้กู้มีความสามารถในการผ่อนตลอดอายุสัญญากู้ รวมถึงส่งเสริมการออมก่อนกู้

3. ยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินให้ประเมินความเสี่ยงอย่างเหมาะสม และคำนึงถึงความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ในระยะยาว

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

สรุปผลของมาตรการ LTV: สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ยังขยายตัว โดยผู้กู้สัญญาแรกไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ ขณะที่การเก็งกำไรชะลอลงและมาตรฐานการให้สินเชื่อรัดกุมขึ้น

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ยังขยายตัว โดยสินเชื่อสำหรับผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการ ขณะที่การเก็งกำไรชะลอลง สะท้อนจากจำนวนบัญชีสินเชื่อปล่อยใหม่สัญญาที่ 2 ขึ้นไปที่ลดลง โดยเฉพาะแนวสูง

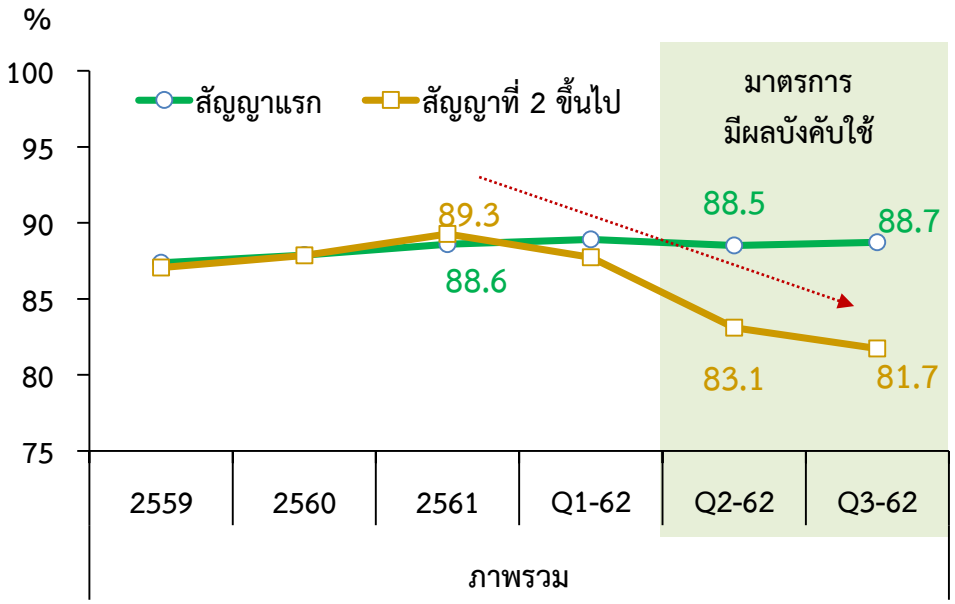
มาตรฐานการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์รัดกุมขึ้น โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไป สะท้อนจากค่าเฉลี่ย LTV ratio ที่ปรับลดลง ขณะที่ผู้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรกไม่ได้รับผลกระทบ

อัตราการขยายตัวของจำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่

ร้อยละเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน	จำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของระบบสถาบันการเงิน
ม.ค.-พ.ย. 62	10.8
- แนวราบ	17.8
- แนวสูง	-5.0
ม.ค.-มี.ค. 62 (Q1/62)	27.5
เม.ย.-มิ.ย. 62 (Q2/62)	5.1
ก.ค.-ก.ย. 62 (Q3/62)	11.5

ร้อยละเทียบกับระยะเดียวกันของปีก่อน	จำนวนบัญชีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของธนาคารพาณิชย์ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2562
รวม ธพ.	0.7
กู้สัญญาที่ 1	5.6
- แนวราบ	9.6
- แนวสูง	-2.7
กู้สัญญาที่ 2 ขึ้นไป	-20.4
- แนวราบ	-4.6
- แนวสูง	-31.6

ค่าเฉลี่ย LTV ratio ของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ แยกตามจำนวนสัญญาที่อยู่ระหว่างผ่อนชำระ



หมายเหตุ: เฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่รวมสินเชื่อ top-up โดยคำนวณจากข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของระบบธนาคารพาณิชย์

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

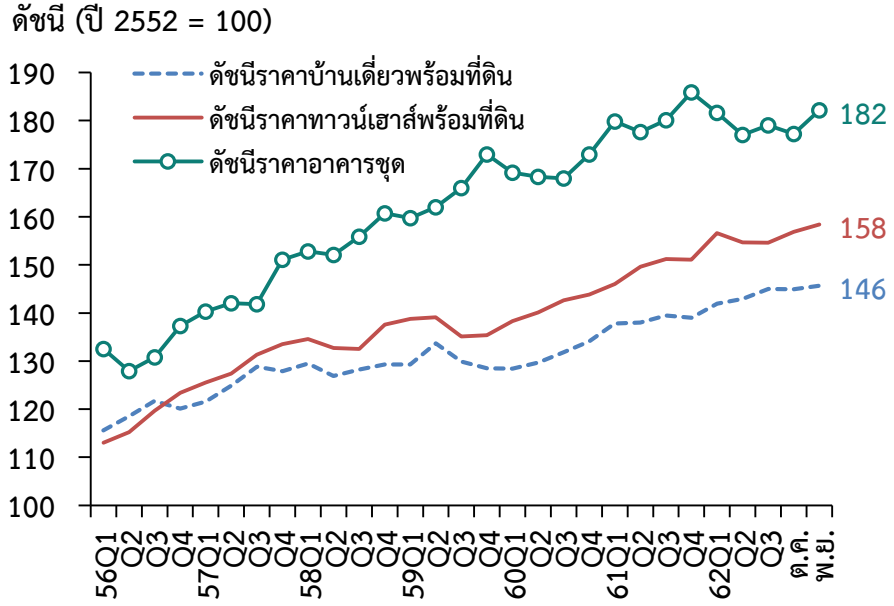
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอลง ซึ่งมีส่วนช่วยให้ผู้กู้ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมขึ้น ขณะที่ยังต้องติดตามภาวะอุปทานคงค้าง โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่

ราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอลงโดยเฉพาะอาคารชุด ช่วยให้ผู้กู้ที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อในราคาที่เหมาะสมขึ้น

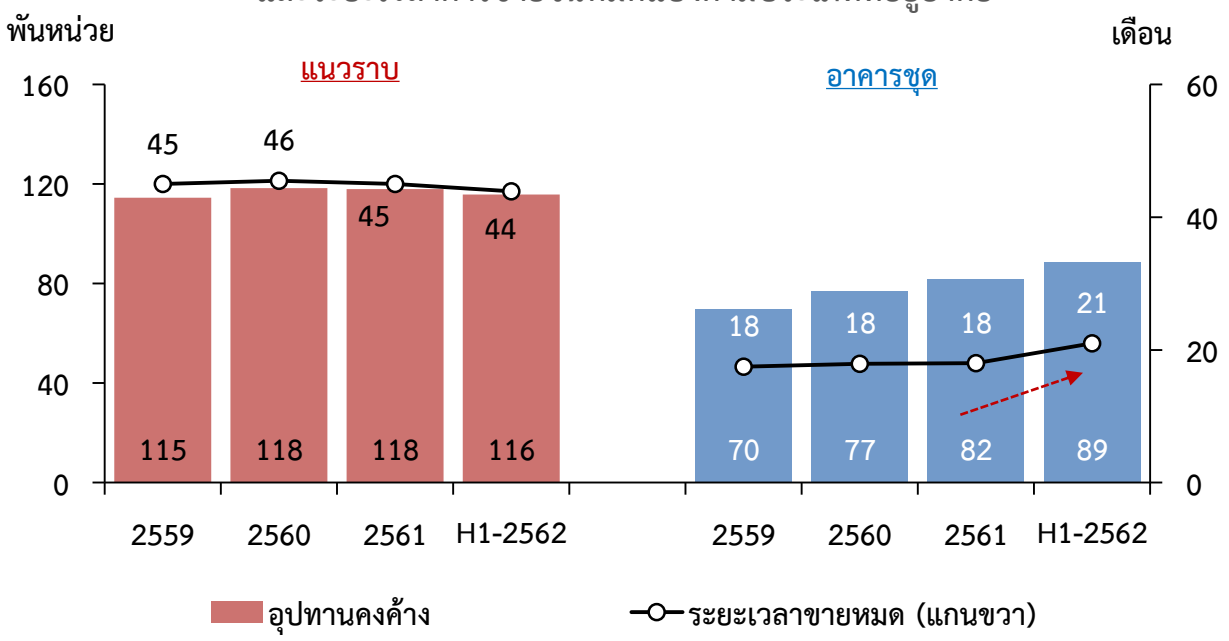
ในระยะต่อไป ยังต้องติดตามความเสี่ยงจากอุปทานคงค้าง โดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติและมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูงตั้งแต่ก่อนมาตรการ LTV มีผลบังคับใช้

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย



หมายเหตุ: ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยคำนวณจากฐานข้อมูลสินเชื่อธนาคารพาณิชย์

อุปทานคงค้างในเขต กทม. และปริมณฑล
และระยะเวลาการขายจนหมดแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: Agency for Real Estate Affairs (AREA) และธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ธปท. ได้ติดตามและประเมินผลของมาตรการ LTV รวมทั้งรับฟังความเห็นและข้อเสนอแนะจากทุกภาคส่วนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการบรรลุวัตถุประสงค์และไม่กระทบต่อประชาชนที่ต้องการกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง**
  - ส.ค. 2562: **ธปท. ผ่อนปรนกรณีกู้ร่วมให้เสมือนไม่เป็นการกู้ หากผู้กู้ร่วมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยหลังนั้น** เนื่องจากส่วนใหญ่ไม่ได้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง แค่เพียงต้องการช่วยเหลือผู้กู้หลักให้ได้สินเชื่อ
- **ธปท. พร้อมพิจารณาปรับมาตรการหากพบว่ามาตรการตึงเกินไปหรือส่งผลกระทบข้างเคียงที่มากเกินควร**

การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (มาตรการ LTV) ในปัจจุบัน

- <u>วัตถุประสงค์</u>: ดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์จนเกินพอดีและยกระดับมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่อของ สง. เพื่อให้ผู้ที่ต้องการมีบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถเป็นเจ้าของบ้านในราคาที่เหมาะสม และผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ มีการออมก่อนกู้ตามสมควร
- <u>สาระสำคัญ</u>: กำหนดเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อที่อยู่อาศัย (1) สัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (2) ราคาเกิน 10 ล้านบาท

มูลค่าที่อยู่อาศัย	จำนวนสัญญาที่อยู่ระหว่างผ่อนชำระ	การกำหนดเพดาน LTV (LTV limit)	เหตุผล
< 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	100%	ไม่ให้กระทบคนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยหลังแรก
	สัญญาที่ 2	90% หากผ่อนสัญญาที่ 1 ≥ 3 ปี 80% หากผ่อนสัญญาที่ 1 < 3 ปี	ให้ออมก่อนกู้ โดยกำหนด LTV limit ที่ต่ำกว่าสำหรับผู้ที่ต้องการมีบ้าน 2 หลัง ตาม lifestyle ที่เปลี่ยนไป
	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	70%	
≥ 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1 หรือสัญญาที่ 2	80%	ให้ออมมากขึ้น ก่อนซื้อที่อยู่อาศัยราคาแพง
	สัญญาที่ 3 เป็นต้นไป	70%	

ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

ธปท. พิจารณาปรับมาตรการเพื่อช่วยสนับสนุนให้ประชาชนสามารถกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยยังคงดูแลไม่ให้เก็งกำไรเกินพอดีและ สง. มีมาตรฐานการพิจารณาสินเชื่ออย่างเหมาะสม

สนับสนุนให้ประชาชนได้มีบ้านเป็นของตัวเอง

1. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรก เพื่ออยู่อาศัยจริง

สามารถกู้ซื้อบ้าน<u>และสิ่งที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง</u>
(เช่น เฟอร์นิเจอร์ ซ่อมแซมต่อเติม)

2. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลัง

หากมีวินัยในการผ่อนชำระหนี้สัญญาแรกก่อนกู้สัญญาที่ 2 <u>มาแล้ว</u> <u>พอสมควร</u> ให้สามารถวางเงินดาวน์น้อยลงได้

3. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลังขึ้นไป เพื่อการลงทุน

ให้ออมในสัดส่วนที่สูงขึ้นก่อนกู้ซื้อบ้านเพื่อการลงทุน

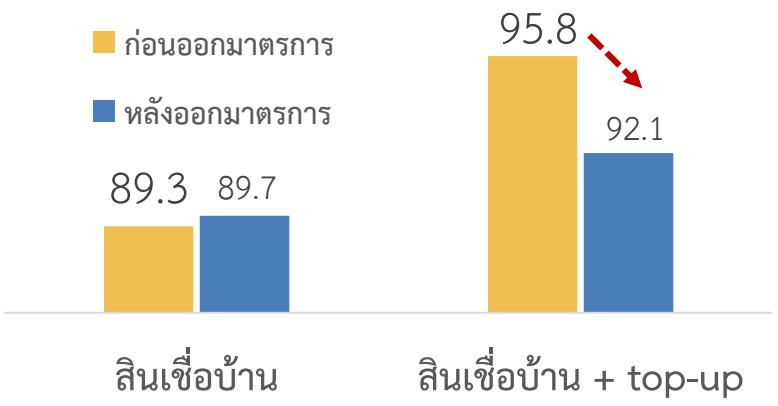
ธนาคารแห่งประเทศไทย
BANK OF THAILAND

1. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรกเพื่ออยู่อาศัยจริง

1. สิ่งที่พบหลังมาตรการ LTV (1 เม.ย. 62)

- สินเชื่อบ้านหลังแรกยังขยายตัวได้
- แต่ผู้กู้บ้านหลังแรกได้รับสินเชื่อ top-up ลดลง

ค่าเฉลี่ย LTV สัญญาที่ 1*



หมายเหตุ: *คำนวณจากข้อมูลสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันของระบบ ธพ. ไทย **ที่มา:** ธนาคารแห่งประเทศไทย

2. การปรับปรุงหลักเกณฑ์ LTV

- ให้กู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกัน สำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น ซื้อเฟอร์นิเจอร์ ซ่อมแซมหรือต่อเติมบ้าน
- ยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อบ้านที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท
- ปรับหลักเกณฑ์เงินกองทุนให้กับผู้กู้กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจริง เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อมากขึ้น

เพดาน LTV

มูลค่าหลักประกัน	ก่อนปรับเกณฑ์	หลังปรับเกณฑ์
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	100%**	100% (ยังกู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน)
ตั้งแต่ 10 ล้านบาท	80%**	90%** (ยังให้ความสำคัญกับการออมก่อนกู้)

และกู้เพิ่มได้ 10% สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย

หมายเหตุ: **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยรวมสินเชื่อ top-up

2. กลุ่มผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลัง

เพื่อให้ตอบโจทย์ผู้กู้ซื้อบ้าน 2 หลัง ที่มีวินัยในการผ่อนชำระหนี้สัญญาที่ 1 มาแล้วพอสมควร ขณะที่ ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ จึงเสนอให้

ปรับเกณฑ์การเข้าข่ายได้รับ LTV 90% สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 (เฉพาะบ้านราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท) จากเดิมต้องผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปีเป็น 2 ปี

ทั้งนี้ ยังไม่เหมาะสมที่จะยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เนื่องจากข้อมูลพบว่า มากกว่าครึ่งของผู้กู้ซื้ออาคารชุด 2 สัญญาพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าเพื่อการอยู่อาศัยจริง

ผลของการปรับมาตรการ LTV

ช่วยสนับสนุนให้ประชาชนได้มีบ้านเป็นของตนเอง

ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น และช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย อาทิ การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซมหรือต่อเติม

เพื่อดูแลประชาชนกลุ่มที่จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัย 2 หลัง ที่มีวินัยในการผ่อนชำระมาแล้วระยะหนึ่ง ให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น

สรุปสาระสำคัญของการปรับปรุงมาตรการ LTV

- ผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรกกู้เพิ่มซื้อเฟอร์นิเจอร์ได้ 10%
- ผู้กู้ซื้อบ้านหลังที่สองหากผ่อนหลังแรกมาแล้ว ตั้งแต่ 2 ปีขึ้นไป วางเงินดาวน์เพียง 10%
- ปรับหลักเกณฑ์เงินกองทุนให้กับผู้กู้กลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจริง เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อมากขึ้น
- มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 20 ม.ค. 63 เป็นต้นไป

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
< 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	กู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน
	สัญญาที่ 2	10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 ≥ 2 ปี 20% หากผ่อนสัญญาที่ 1 < 2 ปี (เดิม กำหนดระยะเวลา 3 ปี)
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	30%
≥10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	10% (เดิม วางดาวน์ขั้นต่ำ 20%)
	สัญญาที่ 2	20%
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	30%

กู้เพิ่มได้ 10%
สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย