

2862 แล้ว



สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษามัธยมศึกษาเขต 6	
เลขที่	๒๘๖๒
วันที่	27 พ.ค. 2562
☒ ศึกษานิเทศก์ () ศึกษานิเทศก์ () ศึกษานิเทศก์	
☐ ศึกษานิเทศก์ () ศึกษานิเทศก์ () ศึกษานิเทศก์	
☐ ศึกษานิเทศก์ () ศึกษานิเทศก์ () ศึกษานิเทศก์	

ที่ ศธ ๐๔๐๐๑/ว ๖๖๖๔

สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
กระทรวงศึกษาธิการ ทยม. ๑๐๓๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒

เรื่อง แจ้งประชาสัมพันธ์การให้สินเชื่อตามโครงการสวัสดิการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาทุกเขต

เลขที่ 463	
วันที่ 27 พ.ค. 2562	

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์แจ้งว่าธนาคารแห่งประเทศไทยได้กำหนดหลักเกณฑ์การกำกับ
ดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณ
โดยสถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ควรปล่อยสินเชื่อหรือให้กู้ยืมแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดเกินกว่าอัตราส่วนเงิน
ให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value ratio - LTV ratio) ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (สิ่งที่ส่งมาด้วย) โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงิน
เฉพาะกิจ ซึ่งต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังกล่าว

ในการนี้ สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน ได้จัดส่งประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
ที่ สกส. ๙/๒๕๖๒ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ โดยขอความร่วมมือสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาดำเนินการแจ้ง
ประชาสัมพันธ์ให้บุคลากรในสังกัดทราบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต.

(อ. วรวิมล)

ผู้อำนวยการสำนักงานเขตพื้นที่การศึกษามัธยมศึกษาเขต 6
กระทรวงศึกษาธิการ

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๕๙๓๔

โทรสาร. ๐ ๒๒๘๘ ๕๙๓๔



รอส
G H BANK

ธนาคาร
อาคารสงเคราะห์
มีอยู่จริง
มีอยู่จริง Bank

คดีเลขที่	5966
วันที่	21 มี.ค. 2562
ที่	
ผู้รับทราบ	ผู้รับทราบ

สำนักงานใหญ่
63 อาคาร 10 ชั้น ถนนพหลโยธิน
ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2645-9000
โทรสาร 0-2645-9000

Head Office
43 อาคาร 10 ชั้น ถนนพหลโยธิน
ถนนพหลโยธิน แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ 0-2645-9000
โทรสาร 0-2645-9000

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
สำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน
ถนนราชดำเนินนอก แขวงดุสิต
เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300

ก่อนส่งคืนและพิจารณาตัดสิน
วันที่ 21 มี.ค. 2562
เลขที่ 127
เลขที่ 19.349

ที่ สช. 2584/2562

8 พฤษภาคม 2562

เรื่อง แจ้งประชาสัมพันธ์การให้สินเชื่อตามโครงการสวัสดิการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน

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

ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ซึ่งต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย ในการนี้จึงขอความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์ให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องของท่านได้รับทราบการกำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอขอบคุณมา ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยณรงค์ สวัสดิ์วงษา)

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 ผกณ.(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 สันตะพันธ์

(นางวิภาดา สันตะพันธ์)

ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ
ผู้ว่าการฯ

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

ฝ่ายกำกับและตรวจสอบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

โทรศัพท์ 0 2283 6953

โทรสาร 0 2283 6466

ผกณ40-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 สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้ที่เป็นบุคคลธรรมดาหรือกลุ่มบุคคล เพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัย โดยมีที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างนั้น จำนองเป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะมิ่ววัตถุประสงค์เพื่อซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ซื้อที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ซื้อห้องชุดในอาคารชุด หรือซื้ออาคารในลักษณะอื่นใดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงการให้สินเชื่อเพื่อ Refinance

“สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้เพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top up)

“สินเชื่อเพื่อ Refinance” หมายความว่า สินเชื่อที่ให้แก่ลูกหนี้เพื่อไถ่ถอนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเดิม

5.2 หลักเกณฑ์

สถาบันการเงินเฉพาะกิจต้องมีระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่ดีสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย สามารถวิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงดูแลให้ลูกหนี้มีการใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์

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) ส่วนที่เป็นสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้วยคุณภาพ³

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

(1.1.1) เป็นสินเชื่อเพื่อการจัดหาที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อยู่อาศัยเองเป็นหลัก

(1.1.2) เป็นสินเชื่อที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับจำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งรวมถึงที่อยู่อาศัยที่มีลักษณะเป็นห้องชุดนั้น เป็นประกันลำดับหนึ่ง

(1.1.3) ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจรับจำนองตามข้อ (1.1.2) นั้นต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้าง รวมดอกเบี้ยค้างรับ

(1.1.4) สถาบันการเงินเฉพาะกิจได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนดตามแนวนโยบายว่าด้วยการประเมินมูลค่าหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

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

³ ให้อ้างอิงคำจำกัดความ “ลูกหนี้ด้วยคุณภาพ” ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

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

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

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

(1.3.1) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตาม
 หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง
 ด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁴ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 75

(1.3.2) กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติไม่เป็นไปตาม
 คุณสมบัติลูกหนี้รายย่อยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์
 การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ⁴ กำหนดน้ำหนักความเสี่ยงร้อยละ 100

(2) ส่วนที่เป็นสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ไม่ด้วย
 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 สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยก่อนวันที่ 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

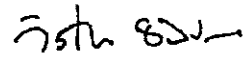
⁶ ในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 11. ในเอกสารแนบ 1 และในกรณีที่สถาบันการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.2. ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

⁷ สถาบันการเงินเฉพาะกิจไม่ต้องรวมสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในการคำนวณ LTV ratio สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ลูกหนี้ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่อยู่อาศัยที่ทำก่อนวันที่ 15 ตุลาคม 2561

7. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อ
เพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 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

กรณีเป็นลูกหนี้ไม่ด้วยคุณภาพและสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้อ 5.2.3 (1.1.1) – 5.2.3 (1.1.4) ทุกข้อ

ประเภทที่อยู่อาศัย	พหุตาม LTV ratio	LTV ratio สำหรับคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง	Risk weight (RW)	
			สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย	สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ล้านบาท				
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง	ไม่เกินร้อยละ 100	ที่อยู่อาศัยแนวสูง ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35	
		ที่อยู่อาศัยแนวราบ ไม่เกินร้อยละ 95		
สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่สอง - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - ผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่งมาแล้วน้อยกว่า 3 ปี	ไม่เกินร้อยละ 90	ไม่เกินร้อยละ 90	ร้อยละ 35	(1) จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย ¹ ร้อยละ 75 (2) ไม่จัดเป็นลูกหนี้รายย่อย - ไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ ร้อยละ 100 - มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ จัดเป็นลูกหนี้ธุรกิจเอกชน ร้อยละ 20 – 150 (กรณีวิธี SA) และ ร้อยละ 100 (กรณีวิธี SSA)
	ไม่เกินร้อยละ 80	ไม่เกินร้อยละ 80		
	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70		
	ไม่เกินร้อยละ 70	ไม่เกินร้อยละ 70		
กรณีหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป				
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 ในกรณีที่ดินเป็นการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SA ให้อ้างอิงตามข้อ 1.7.1 ในเอกสารแนบ 1 หรือในกรณีที่ดินเป็นการเงินเฉพาะกิจเลือกใช้วิธี SSA ให้อ้างอิงตามข้อ 11.7.1 ในเอกสารแนบ 11 ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

คำถาม-คำตอบแบบทำยประกาศนาคารแห่งประเศไทย ที่ สกส. 9/2562

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำกับการกำกับดูแลสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชืออื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ลงวันที่ 4 มีนาคม 2562

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
	ขอบเขตการบังคับใช้	
1	กรณีที่ถูกหน้มาขอสินเชืออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัย (Top up) กับสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (SFIs) เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ โดยมีที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระแล้วเป็นหลักประกันนั้น จะถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	เจตนารมณ์ของการออกประกาศฉบับนี้ เพื่อเป็นการกำหนดมาตรการในลักษณะเชิงป้องกัน (Preventive) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างวินัยทางการเงิน ยกกระดับมาตรฐานในการปล่อยสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัย ไม่กระตุนการก่อหน้เกินตัวของภาคครัวเรือนและไม่ว่าให้เกิดการเร่งกำไว้ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินพอดี หลักเกณฑ์จึงใช้กับสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชืออื่นที่เพิ่มเติมจากสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน ดังนั้น สินเชืออื่นที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปราศจากภาระแล้วเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
2	กรณีที่ลูกหน้มีบ้านที่ปลอดภาระแล้ว และนำมาขอสินเชือส่วนบุคคล เช่น Home for cash โดยมีการผ่อนชำระสินเชือ Home for cash กับ SFIs มาเป็นระยะเวลาหนึ่งแล้ว ค่อมามีการขอสินเชือ Top up เพิ่มเติมในสินเชือ Home for cash ดังกล่าวในภายหลัง จากกรณีดังกล่าวถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	โดยทั่วไปสินเชือ Home for cash มิใช่สินเชือเพื่อการจัดซื้อหรือจัดหาที่อยู่อาศัย แต่เป็นสินเชือส่วนบุคคลที่มีที่อยู่อาศัยที่ปลอดภาระเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศตามที่ได้ชี้แจงไว้ในคำถาม-คำตอบข้อ 1
3	กรณีที่ลูกหน้มีสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัยกับ SFIs โดยได้มีการผ่อนชำระกับ SFIs มาระยะหนึ่งแล้ว และในเวลาต่อมาลูกหน้มาขอสินเชือ Top up เพิ่มเติมจากกรณีดังกล่าวถือว่าเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	กรณีดังกล่าวต้องถือปฏิบัติตามประกาศ เนื่องจากหลักประกันยังไม่ปลอดจากภาระหน้ โดย SFIs จะไม่สามารถให้สินเชือเกินเพดาน LTV ในข้อ 5.2.2 สำหรับสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชือ Top up ทั้ง ณ วันแรกที่ขอสินเชือเพื่อที่อยู่อาศัย และ ณ วันที่ขอสินเชือ Top up เพิ่มเติม โดยยอดคงค้างของสินเชือและดอกเบี้ยคงค้างรวมกับสินเชือ Top up เพิ่มเติมแล้วจะต้องไม่เกินเพดาน LTV ณ วันที่มีการขอสินเชือในวันแรก

	คำถาม	คำตอบ
4	กรณีผู้กู้ขอสินเชื่ออื่น เช่น สินเชื่อเพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัย SFIs ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ในกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระแล้วเป็นหลักประกัน กรณีที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน	ทั้งกรณี 1 และ 2 เนื่องจากหลักเกณฑ์ฉบับนี้ใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน ดังนั้น สินเชื่ออื่นที่มีที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระแล้วเป็นหลักประกัน หรือสินเชื่ออื่นที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
5	กรณีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ผู้กู้ไม่ได้จำนองที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกัน SFIs ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ตัวอย่างตามกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 กรณีกู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของกรมธนารักษ์ โดยจำนองสิ่งปลูกสร้าง แต่จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับที่ดินที่เป็นสิทธิเรียกร้อง กรณีที่ 2 กรณีกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยที่ทั้งสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเป็นของกรมธนารักษ์ โดยจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจทั้งสิ่งปลูกสร้างและที่ดิน	กรณีที่ 1 และ 2 ให้ SFIs ถือปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ ดังนี้ กรณีที่ 1 ให้ถือเสมือนกับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้ที่ปลอดภาระหนี้ และคำนวณมูลค่าหลักประกัน (V) เท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าที่จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ณ วันที่ลูกค้าทำสัญญาและประมาณการมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กรณีที่ 2 โดยให้คำนวณ V เท่ากับมูลค่าสิทธิการเช่าและสิ่งปลูกสร้างที่จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ
	กรณีที่ 3 กรณีซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้ บสย. ค้ำประกัน กรณีที่ 4 กรณีซื้อที่อยู่อาศัยโดยใช้บุคคลค้ำประกัน	ทั้งกรณี 1 และ 2 กำหนดเกณฑ์ 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 จึงไม่ใช่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีที่ 4 การซื้อที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้จำนองที่ดิน/สิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกัน แต่เป็นการใช้บุคคลค้ำประกัน SFIs ไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้
6	กรณีผู้กู้ได้ปลูกบ้านบนที่ดินของผู้อื่น และภายหลังผู้กู้ต้องการซื้อที่ดินผืนที่ได้ปลูกบ้าน SFIs จะต้องปฏิบัติตามประกาศและคำนวณมูลค่าหลักประกัน (V) อย่างไร	หากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของผู้อื่นนั้นปลอดภาระหนี้แล้วและลูกค้าต้องการขอกู้เพื่อซื้อที่ดินของผู้อื่นนั้น เห็นว่า กรณีนี้ไม่ได้เป็นการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม หากสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของผู้อื่นนั้นยังไม่ปลอดภาระหนี้และลูกค้าต้องการขอกู้เพิ่มเติมเพื่อซื้อที่ดินดังกล่าว SFIs จะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้ โดยให้นับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมเป็น 1 สัญญา โดยให้คำนวณ V จากราคา

	คำถาม	คำตอบ
		ซื้อขายจริงของที่ดินดังกล่าว และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของผู้กู้ ทั้งนี้ วงเงินสินเชื่อจะต้องไม่เกินกว่าราคาซื้อขายที่ดินที่ตกลงกันจริง
7	กรณีซื้อที่ดินเปล่า เพื่อจะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยภายหลัง SFIs จะต้องปฏิบัติตามจำนวน V อย่างไร	กรณีซื้อที่ดินเปล่า หาก SFIs สามารถประเมินได้ว่าลูกค้ามีแผนที่จะปลูกสร้างที่อยู่อาศัยภายหลัง SFIs จะต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ฉบับนี้ โดยคำนวณ V จากราคาซื้อขายจริงของที่ดินแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ SFIs มีหน้าที่ดูแลให้ลูกค้านี้ใช้สินเชื่อให้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ด้วย
8	กรณีสินเชื่อเคหะเพื่ออาหาร SFIs กำหนดหลักเกณฑ์ร่วมกับการเคหะแห่งชาติว่า การเคหะแห่งชาติจะเป็นผู้กำกับประกันเป็นระยะเวลา 5 ปีแรก เมื่อครบกำหนดการกำกับประกันของการเคหะฯ ผู้กู้ต้องดำเนินการจดทะเบียนจำนวนที่อยู่อาศัยดังกล่าวให้กับ SFIs เมื่อการเคหะฯ โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้กู้แล้ว SFIs จะต้องปฏิบัติตามอย่างไร ทั้งในช่วงที่ยังไม่มีการจดทะเบียนกับ SFIs ใน 5 ปีแรก และช่วงที่มีการจดทะเบียนกับ SFIs	ในช่วง 5 ปีแรกที่มีการเคหะแห่งชาติเป็นผู้กำกับประกันการจำหน่ายที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันฉบับนี้ เนื่องจากไม่ใช่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการจำหน่ายเป็นหลักประกัน (และไม่เข้าเงื่อนไขสินเชื่อสำหรับความเสี่ยง 35% ตามประกาศฯ เงินกองทุน) อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดการกำกับประกันและผู้กู้ได้จดทะเบียนหลักประกันกับ SFIs แล้ว ให้ SFIs ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในประกาศฉบับนี้เฉพาะการคำนวณนำหน้าความเสี่ยงของสินเชื่อ (เนื่องจากสินเชื่อได้ปล่อยไปแล้วเมื่อ 5 ปีก่อน ธนาคารไม่สามารถปรับเปลี่ยนเงื่อนไขสินเชื่อได้อีก) โดยให้นำสัญญาดังกล่าวเป็น 1 สัญญา และให้ถือปฏิบัติเสมือนเป็นสัญญาที่หนึ่ง ทั้งนี้ หากภายหลัง ลูกหนี้รายได้มีการขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยมีการจำหน่ายที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน โดยที่สัญญาแรกยังไม่ปลดอภาระ จะนับว่าสินเชื่อใหม่นี้เป็นสัญญาที่สองของลูกหนี้รายดังกล่าว
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. โดยนำที่ดินอื่นมาจำนวนเป็นหลักประกัน ถือว่าต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	เนื่องจากการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบนที่ดินตามเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. ไม่สามารถจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันกับ SFIs ได้ และที่ดินอื่นที่นำมาจดทะเบียนไม่ใช่ที่ดินที่ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงไม่เข้าเงื่อนไขที่จะต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้

	คำถาม	คำตอบ
11	กรณีการให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ SFIs ได้ทำบันทึกข้อตกลง (MOU) กับหน่วยงานต้นสังกัดของลูกหนี้ ต้องปฏิบัติตามประกาศ ข้อ 5.2.1 (1) อย่างไร ในกรณีดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ให้กับพนักงานของ SFIs แห่งนั้นเอง กรณีที่ 2 เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ให้กับลูกค้าที่ทำงานในหน่วยงานภายนอก เช่น หน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบริษัทเอกชน	สินเชื่อสวัสดิการ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้ กรณีที่ 1 ในกรณีที่เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ให้กับพนักงานของ SFIs แห่งนั้น SFIs ไม่ต้องถือปฏิบัติตามประกาศ กรณีที่ 2 ในกรณีที่เป็นสินเชื่อสวัสดิการที่ไม่ใช่สำหรับพนักงานของตนเอง เช่น กรณีที่ SFIs ไปทำ MOU กับบริษัท A เพื่อปล่อยสินเชื่อสวัสดิการเพื่อจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับพนักงานของบริษัท A SFIs ยังคงต้องนับสัญญาและถูกกำหนดด้าน LTV ตามที่ประกาศกำหนด ทั้งนี้ สำหรับสินเชื่อสวัสดิการที่ SFIs ได้มีการลงนามในบันทึกข้อตกลงกับหน่วยงานต้นสังกัดแล้วก่อนวันที่ 15 ต.ค. 2561 SFIs สามารถยื่นเรื่องขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเพื่อพิจารณาเป็นรายการกรณีตามบทเฉพาะกาลข้อ 6.2 ของประกาศฉบับนี้
ข้อ	การคำนวณอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio)	
12	การประกันชีวิตและวินาศภัยทั่วไป นอกเหนือจากประกันชีวิตแบบ MRTA และ MLTA นั้น ได้รับการยกเว้นในการคำนวณเงินให้สินเชื่อ (L) สำหรับการคำนวณ LTV ratio หรือไม่	โดยเจตนารมณ์ที่ต้องการสร้างวินัยทางการเงิน จึงกำหนดให้ผู้ที่จะลงพื้นที่อยู่อาศัยควรมีเงินออมจำนวนหนึ่ง โดยกำหนดเพดาน LTV ซึ่งในส่วนของผู้ L ก็ควรจะรวมเงินให้สินเชื่อทุกประเภทที่ให้กับหลักประกันที่อยู่อาศัยนี้ อย่างไรก็ตาม การประกันวินาศภัย การประกันชีวิตแบบ MRTA และ MLTA นั้นมีส่วนในการช่วยลดความเสี่ยงเป็นการสนับสนุนให้มีการบริหารความเสี่ยงที่ดี จึงยกเว้นไม่นับรวมเฉพาะสินเชื่อส่วนที่ให้สำหรับ MRTA และ MLTA รวมถึงสินเชื่อส่วนที่ให้สำหรับประกันวินาศภัยที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย ในการคำนวณ LTV โดยสำหรับสินเชื่อเพื่อการประกันภัยหรือประกันชีวิตประเภทอื่นนั้น ถือเป็นสินเชื่อ Top up ซึ่งต้องรวมคำนวณในส่วนของผู้ L ในการคำนวณอัตราส่วน LTV
13	หากลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ SFIs อยู่แล้ว และมีการขอสินเชื่อ Top up เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในภายหลัง โดยอ้างอิงหลักประกันเดียวกัน ในกรณีนี้ SFIs ไม่ต้องนำสินเชื่อ	หากลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยกับ SFIs อยู่แล้ว และมาขอสินเชื่อ Top up เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมในภายหลัง โดยอ้างอิงหลักประกันเดียวกัน SFIs ไม่ต้องนำสินเชื่อ Top up ดังกล่าวรวมคำนวณเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่า L เฉพาะ

	คำถาม	คำตอบ
	Top up มกราคมจำนวนเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณ L ใช้หรือไม่	กรณีที่ SFls สามารถแยกสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจได้อย่างชัดเจนออกจากสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย และมีกระบวนการพิจารณาสินเชื่อและการบริหารความเสี่ยงเช่นเดียวกับสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม อย่งไรก็ดี การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อ Top up ดังกล่าวให้คำนวณในลักษณะเดียวกันกับลูกหนี้รายย่อยหรือลูกหนี้เอกชน
14	กรณีที่ ณ วันพิจารณาสินเชื่อ SFls ตรวจสอบข้อมูลเครดิต พบว่าเป็นการให้สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัยในสัญญาที่หนึ่ง 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 ให้วงเงินสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย 8 ลบ. LTV Ratio ณ วันปล่อยกู้คือ 80% - ต่อมาภายหลัง นาย ก. ผ่อนชำระหนี้ของสัญญาที่หนึ่งและหนี้สุดท้ายเหลือ 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 เนื่องจากในวันแรกของการพิจารณาสินเชื่อนั้น จะไม่มีดอกเบี้ยค้างรับ	การคำนวณ LTV ตามข้อ 5.2.1 (1) นั้นใช้เป็นข้อมูลในการกำกับดูแล LTV Limit ตามข้อ 5.2.2 และใช้ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตตามข้อ 5.2.3 ด้วย ซึ่ง ณ วันทำสัญญาสินเชื่อครั้งแรกจะยังไม่ได้ออกเบี้ยค้ำรับที่ต้องนำมาใช้คำนวณเพดาน LTV อย่างไรก็ดี ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตที่ต้องมีการคำนวณอย่างต่อเนื่องนั้น การคำนวณ LTV จะต้องรวมดอกเบี้ยค้ำรับ (ถ้ามี) ณ วันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตด้วย
16	ตามประกาศ ข้อ 5.2.3 กำหนดให้ใช้ LTV Ratio ในการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตนั้น SFIs จะต้องใช้ LTV ratio ณ วันที่ใดระหว่างวันปล่อยสินเชื่อหรือวันที่คำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต และต้องคำนวณมูลค่าของ L และ V อย่างไร	LTV ratio ตามข้อ 5.2.3 ค่ารวม 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 หรือมีดอกเบี้ยค้ำรับ ในกรณีที่ V จะคงที่ เว้นแต่มีการ Refinance หรือมีการขอสินเชื่อ Top up ในภายหลัง ให้ใช้ราคาประเมินใหม่ได้
17	ในกรณีที่มีการซื้อใบจองเป็นจำนวนเงินที่สูงกว่าใบจองที่จ่ายให้กับผู้ประกอบการในครั้งแรก จำนวนเงินที่สูงกว่านั้นสามารถนับรวมเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าของ V ได้หรือไม่	ไม่ให้นำรวมจำนวนเงินที่ผู้ซื้อซื้อใบจองต่อจากบุคคลแรก โดยให้ SFIs ใช้ราคาซื้อขายจริงสำหรับมูลค่า V โดยราคาซื้อขายจริง หมายถึง ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงซื้อขายที่อยู่อาศัยดังกล่าว โดยอ้างอิงแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น ราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ท.ด. 13 ในกรณีที่ที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือ อ.ช. 23 ในกรณีการซื้อขายห้องชุด) หรือในกรณีเป็นการกู้เงินเพื่อปลูกสร้างบ้านซึ่งจะไม่มีการทำสัญญาซื้อขายก็ให้ใช้เอกสารเกี่ยวกับมูลค่าการก่อสร้าง เป็นต้น
18	ในกรณีที่ SFIs พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ซื้อและผู้ขายและผู้ขายอาจกำหนดราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาที่ธนาคารประเมิน ดังนั้น SFIs ควรใช้ราคาใดในการพิจารณาให้สินเชื่อ	ให้ SFIs ใช้ราคาซื้อขายจริงในการคำนวณค่า V ในการคำนวณ LTV ratio และการคำนวณสินทรัพย์เสี่ยง อย่างไรก็ตามว่าผู้ซื้อและผู้ขายอาจกำหนดราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาที่ยื่นขึ้นได้ หาก SFIs ประเมินว่าผู้ซื้อและผู้ขายอาจกำหนดราคาซื้อขายจริงสูงกว่าราคาที่ยื่นขึ้นได้ SFIs ประเมิน SFIs สามารถใช้ราคาประเมินในการพิจารณาให้สินเชื่อได้ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์การบริหารความเสี่ยงภายในของ SFIs เอง

	คำถาม	คำตอบ
19	ตามประกาศข้อ 5.2.1 (2) การคำนวณค่า V ไม่รวมถึง “ค่าตกแต่งหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด นอกเหนือจากที่ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัยดังกล่าว” นั้น ค่าตกแต่งดังกล่าว หมายถึงค่าใช้จ่ายใด	โดยทั่วไป V จะหมายถึง มูลค่าของที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่รวมค่าตกแต่ง เนื่องจากเสื่อมได้ง่าย ไม่คงทนถาวร อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ดินที่ผู้ซื้อบ้านพร้อมเฟอร์นิเจอร์ ซึ่งราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริงเป็นมูลค่ารวมของที่อยู่อาศัย เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ตกแต่งควบบวกไว้แล้ว หรือมีการทำสัญญาจ้างทำเฟอร์นิเจอร์ หรืออุปกรณ์ตกแต่งควบบวกกับผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ผู้เป็นเจ้าของโครงการ ในการคำนวณ V ให้ใช้ราคาซื้อขายดังกล่าวได้เลย โดยไม่จำเป็นต้องหักมูลค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ตกแต่งออก อย่างไรก็ตาม ถ้าหากเป็นการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือ Build-in เพิ่มเติมในภายหลัง ไม่สามารถนำมามูลค่าการซื้อเฟอร์นิเจอร์หรือ Build-in เพิ่มเติมดังกล่าวรวมเป็นส่วนหนึ่งในการคำนวณ 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 โดยในกรณีที่ SFIs สามารถใช้จำนวนสัญญาตามข้อมูล NCB ณ วันที่อนุมัติสินเชื่อโดยไม่ต้องพิจารณาจำนวนสัญญาจาก NCB อีกครั้งหนึ่ง	ให้ SFIs ตรวจสอบจำนวนสัญญาจาก NCB ณ วันพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ โดยในช่วงระหว่างที่รอทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งมีอายุ 3 เดือน ให้ SFIs สอบถามลูกค้าเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด อย่างไรก็ตาม หาก SFIs แสดงให้เห็นว่าได้ให้ความพยายามอย่างเต็มที่แล้ว ก็ให้นำจำนวนสัญญาตามข้อมูลที่ SFIs ทราบ ทั้งนี้ SFIs สามารถตรวจสอบจำนวนสัญญาอีกครั้งหนึ่งเพิ่มเติม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้รับข้อมูลที่นำเชื่อถือจากลูกค้า

	คำถาม	คำตอบ
23	ณ วันทำสัญญาได้หรือไม่ เพื่อไม่ให้ผลกระทบกับลูกค้า ในกรณีวันที่ลูกค้ามีเงินขอสินเชื่อ และเมื่อตรวจสอบข้อมูลเครดิตพบว่า ลูกค้ามีการผ่อนชำระอยู่ แต่ลูกค้าแจ้งว่าหนี้ดังกล่าวปิดแล้ว เพื่อให้ไม่มีประเด็นเรื่องสัญญา SFIs สามารถใช้เอกสารอื่น ๆ เช่น ใบปิดชำระหนี้ที่เป็นยอดศูนย์บาท หรือสำเนาโฉนดที่ดินที่ปลดภาระประกบกับข้อมูลเครดิตได้หรือไม่	ในการพิจารณาจำนวนสัญญา หากมีหลักฐานที่ชัดเจนและน่าเชื่อถือที่สุดจนได้ว่ายอดหนี้ตามที่ได้รับข้อมูลจาก NCB ได้มีการชำระหนี้และปิดยอดไปแล้ว SFIs สามารถใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการพิจารณาควบคู่กับข้อมูลเครดิตได้
24	ตามประกาศ ตารางข้อ 5.2.2 การกำหนดเพดาน LTV ratio SFIs มีหลักในการพิจารณาจำนวนสัญญาและเพดาน LTV ratio อย่างไรในกรณีตัวอย่างต่อไปนี้ กรณีที่ 1 ลูกค้ามีการกู้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่เดิมก่อน และในครั้งนี้ต้องการขอที่อยู่สร้างบ้านบนที่ดินของตนเองซึ่งปลดภาระ กรณีที่ 2 ลูกค้ามีการขอที่อยู่สร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ต่อมาแต่งงานและต้องการขยายครอบครัวยังมีที่ดินปลดภาระ 1 ฝันอยู่แล้ว จึงมาขอที่อยู่สร้างบนที่ดินของตนเอง กรณีที่ 3 ลูกค้ามีการกู้ซื้อที่ดินและยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระ และในครั้งนี้ขอที่อยู่สร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่ยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระข้างต้น กรณีที่ 4 ลูกค้ามีการกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยอยู่เดิม 1 สัญญา ต่อมาได้มีการกู้เพื่อซื้อที่ดินและยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระ และในครั้งนี้ขอที่อยู่สร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่กู้ซื้อและยังอยู่ระหว่างผ่อนชำระข้างต้น กรณีที่ 5 ลูกค้าไม่เคยกู้มาก่อน และในครั้งนี้ต้องการกู้เพื่อซื้อที่ดินและปลูกบ้านในคราวเดียวกัน กรณีที่ 6 ลูกค้ามีการขอที่อยู่สร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ต่อมา	การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้นั้น ให้ถือเป็น 1 สัญญา แต่จะมีเพดาน LTV ratio ที่ 100% ไม่ว่าจะเป็นสัญญาที่เท่าใดก็ตาม ดังนั้น กรณีที่ 1 หากมีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ก่อน 1 สัญญา การขอที่อยู่สร้างบ้านบนที่ดินของตนเองที่ปลดภาระนี้จะนับเป็นสัญญาที่ 2 อย่างไรก็ดี เพดาน LTV ratio สำหรับการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกหนี้จะคงไม่เกิน 100% กรณีที่ 2 เป็นการกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเอง 2 สัญญา ซึ่งมีเพดาน LTV ratio เท่ากับ 100% ทั้ง 2 สัญญา กรณีที่ 3 ให้นับรวมเป็น 1 สัญญา โดยหากลูกหนี้ไม่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยอื่นอีก สัญญานี้จะถือเป็นสัญญาที่ 1 และมีเพดาน LTV ratio = 100% กรณีที่ 4 ให้นับเป็นสัญญาที่ 2 โดยมีเพดาน LTV ratio ดังนี้ - เพดาน LTV ratio = 90% หากหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ลบ. และมีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 มาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - เพดาน LTV ratio = 80% หากหลักประกันมีราคาซื้อขายต่ำกว่า 10 ลบ. แต่มีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 มาแล้วน้อยกว่า 3 ปี หรือหลักประกันมีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป กรณีที่ 5 สำหรับกรณีที่ดินค่ามีการกู้ทั้งค่าที่ดินและปลูกสร้างในคราวเดียวกันให้นับรวมเป็น 1 สัญญา หากไม่มีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอื่นอีก สัญญานี้ก็จะถือเป็นสัญญาแรกและ

	คำถาม	คำตอบ
	มีความจำเป็นต้องทำงานในเมือง จึงมาขอกู้ยืมค่านิดเพิ่มเติม	มีเพดาน LTV ratio ที่ 100% กรณีที่ 6 หากไม่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยอื่นอยู่ก่อน การกู้สร้างบ้านบนที่ดินตนเองเป็นสัญญาแรก มีเพดาน LTV ratio เท่ากับ 100% การกู้เพื่อซื้อคอนโดในเวลาต่อมาเป็นสัญญาที่สองซึ่งจะมีเพดาน LTV ratio เช่นเดียวกับกรณีที่ 4 ข้างต้น
25	ตามประกาศ ข้อ 5.2.2 เพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV ratio) ที่กำหนดให้ SFIs ใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกค้า ทั้งนี้ ในการนับจำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยทั้งหมดของลูกค้า SFIs สามารถดูได้จากข้อมูลเครดิตถือว่าเพียงพอหรือไม่ และมีแนวทางการพิสูจน์จำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าอย่างไร	ให้ SFIs พิจารณาจำนวนสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ ณ วันที่มีการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ โดยใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือในการพิจารณาเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนมากที่สุด โดยต้องอ้างอิงจากข้อมูลเครดิตเป็นอย่างน้อย ทั้งนี้ ในช่วงระหว่างที่รอทำสัญญาสินเชื่อ ให้ SFIs สอบถามลูกค้าเพิ่มเติมเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด ทั้งนี้หาก SFIs ทราบว่าลูกค้ามีการกู้ยืมจากผู้ประกอบการที่ไม่ได้เป็นสมาชิก NCB เช่น จากสลิปเงินเดือนที่เห็นการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจากสหกรณ์หรือสินเชื่อสวัสดิการ ก็จะต้องพิจารณาสัญญาสินเชื่อนี้ในการพิจารณาจำนวนสัญญาด้วย อย่างไรก็ตาม หาก SFIs แสดงให้เห็นว่าได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่แล้ว ก็ให้จำนวนสัญญาตามข้อมูลที่ SFIs ทราบ
26	กรณีกู้ร่วม มีหลักการนับสัญญาสินเชื่อที่มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างไร ในกรณีตัวอย่างดังต่อไปนี้ กรณีที่ 1 กรณีที่สัญญาที่หนึ่งเป็นการกู้ร่วม ต่อมาผู้กู้ร่วมรายหนึ่งไปขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเป็นสัญญาที่สอง (สัญญาที่สองจะเป็นผู้หลักหรือผู้ร่วมก็ได้) กรณีที่ 2 กรณีผู้ที่มีสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาที่หนึ่ง ซึ่งอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ ต่อมาผู้กู้ไปทำสัญญากู้ร่วมกับผู้กู้รายหนึ่งที่ไม่เคยมีการกู้ยืมมาก่อน	กรณีที่ 1 กรณีสัญญาที่หนึ่ง ผู้กู้เป็นผู้กู้ร่วม ให้นับสัญญาการกู้รวมนั้นเสมือนเป็นสัญญาหลัก เนื่องจากในการพิจารณาให้สินเชื่อ SFIs จะต้องประเมินรายได้และความสามารถในการชำระหนี้โดยรวมของผู้กู้หลักและผู้กู้ร่วม เพราะถือเป็นผู้ร่วมรับผิดชอบในการผ่อนชำระหนี้ดังกล่าว ดังนั้น สัญญาแรกที่เป็นการกู้รวมของผู้กู้จะถูกนับเป็นสัญญาที่ 1 และสัญญาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ขอถัดมาจะถูกนับเป็นสัญญาที่ 2 กรณีที่ 2 กรณีผู้กู้รายหนึ่งมีสัญญาที่หนึ่งซึ่งอยู่ระหว่างการผ่อนชำระ และครั้งนี้เป็นการกู้ร่วมกับผู้กู้รายอื่น ให้นับจำนวนสัญญาของผู้หลักหรือผู้ร่วมที่มีจำนวนสัญญามากกว่า
27	หากลูกค้ามีการยื่นกู้พร้อม ๆ กันในแต่ละสถาบันการเงิน หรือ SFIs จะมีการพิจารณาจำนวนสัญญาอย่างไร เนื่องจากในข้อมูลเครดิต	ให้ SFIs ตรวจสอบจำนวนสัญญาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือและการสอบถามลูกค้าควบคู่กันด้วย เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ครบถ้วนที่สุด ซึ่งหาก SFIs แสดงให้เห็นว่าได้ใช้ความพยายาม

	คำถาม	คำตอบ																		
	อาจไม่เห็นข้อมูล	อย่างเต็มที่แล้วและไม่ทราบว่ามีการยื่นขอผู้พร้อมกันหลายที่ ก็ให้ับจำนวนสัญญาตามข้อมูลที่ SFIs ทราบ																		
28	การนับสัญญากรณี Refinance มีหลักในการพิจารณาอย่างไร ตัวอย่าง ข้อมูลในเครดิตบูโร ปรากฏ ดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Contract Date (ว / ต / พ)</th><th>สถาบันการเงิน</th><th>สัญญา</th></tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table> หากวันที่ 1 เม.ย. 62 ลูกค้ายื่นขอสินเชื่อ Refinance สัญญาแรก (ครั้งที่ 2) ที่ D-Bank กรณีนี้ให้พิจารณาเป็นสัญญาแรก หรือ สัญญาที่สอง	Contract Date (ว / ต / พ)	สถาบันการเงิน	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 จะเหลือเพียงสัญญาลิขสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่มี Contract date 5/10/52 และสินเชื่อ Refinance ที่ D-Bank กำลังจะปล่อย สิ้นเชื้อ Refinance ดังกล่าวจึงนับเป็นสัญญาที่สอง และให้กำหนดเพดาน LTV ตามสัญญาที่สองที่ไม่เกิน 90% (พิจารณาระยะเวลาจาก 5/10/52 – 1/04/62) อย่างไรก็ตาม หาก SFIs มีหลักฐานที่พิสูจน์ลำดับที่ของสัญญาลิขสิทธิ์เพื่อที่อยู่อาศัยของลูกหนี้ได้ เช่น ในกรณีมีเอกสารโฉนดที่ดินที่แสดงว่าลูกหนี้ได้โอนที่อยู่อาศัยและมีสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ตั้งแต่เมื่อใด ลำดับที่ของสัญญาสามารถเป็นไปตามหลักฐานดังกล่าวได้
Contract Date (ว / ต / พ)	สถาบันการเงิน	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	กรณีผู้กู้ไปกู้สร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ที่ปลอดภาระหนี้ แต่ภายหลังบ้านหลังดังกล่าวได้เกิดความเสียหายจากสาเหตุต่าง ๆ เช่น ไฟไหม้ และผู้กู้ได้ขอกู้อีกครั้งเพื่อไปกู้สร้างบ้านใหม่ ในที่ดินเดิม ขอสอบถามว่ากรณีการกู้ครั้งที่ 2 ยังถือว่าเป็นการกู้บนที่ดินที่ปลอดภาระหนี้หรือไม่ และถือว่าเป็นการกู้บ้านหลังที่ 1 หรือ 2	เนื่องจากลูกหนี้ประสบภัยจากเหตุที่นอกเหนือจากการควบคุม ดังนั้น การขอกู้ในครั้งนี้เป็นการขอกู้เพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่บนที่ดินเดิม 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 สามารถให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับ	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 อนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มากกว่าเพดานตามตารางในข้อ 5.2.2	
31	ตามประกาศ ข้อ 5.2.2 เพดาน LTV ratio ของสัญญาที่สอง ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการผ่อนชำระของสัญญาแรกนั้น การพิจารณาระยะเวลาการผ่อนชำระของสัญญาแรกนั้น ให้เริ่มนับจากวันที่พิจารณาอนุมัติสินเชื่อเท่านั้นใช่หรือไม่	การพิจารณาระยะเวลาการผ่อนชำระนั้น ให้พิจารณาจากวันที่ทำสัญญาของสัญญาแรก อย่างไรก็ตาม หากไม่สามารถหาวันที่ทำสัญญาได้ สามารถให้ใช้วันที่มาขอเบิกใช้เงินกู้ตามข้อมูลของ NCB ได้
32	กรณีลูกค้ามีสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสัญญาเดียว และมาขอกู้ครั้งที่ 2 โดยหลังแรกขอกู้ครั้งแรกเมื่อปี 2555 และมีการ Refinance ในปี 2558 และ 2561 ในกรณีนี้การนับระยะเวลาของสัญญาที่สองจากสัญญาที่หนึ่งนั้น จะถือว่ามีการผ่อนชำระสัญญาที่หนึ่งเกิน 3 ปีหรือไม่ เนื่องจากในข้อมูลเครดิต จะพบการกู้ยืมในปี 2561 เท่านั้น	การพิจารณาระยะเวลาระหว่างสัญญาแรกและสัญญาที่สอง ให้ SFIs ใช้ข้อมูลจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ เช่น NCB อย่างไรก็ดี หาก SFIs มีแหล่งข้อมูลอื่นที่น่าเชื่อถือที่จะพิสูจน์ได้ว่าลูกค้ามีการกู้เมื่อปี 2555 ได้ ให้ถือว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าว มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี
ข้อ	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิต	
33	การคำนวณสินทรัพย์เสี่ยงด้านเครดิตเพื่อการดำรงเงินกองทุนสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ Top up ตามข้อ 5.2.3 (1.1.3) ซึ่งกำหนดให้ V ต้องมีมูลค่าไม่ต่ำกว่ายอดเงินให้สินเชื่อคงค้างรวม ดอกเบี้ยค้างรับนั้น การคำนวณ V ให้ใช้ราคาใด และพิจารณาอย่างไร	ประกาศข้อ 5.2.3 (1) เป็นการกำหนดคุณสมบัติของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่จะได้นำหนักความเสี่ยง 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 และนำมาเทียบกับยอดคงค้างสินเชื่อรวมดอกเบี้ยงค้างรับ 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 และ ไม่รวมสินเชื่อเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจตามเงื่อนไขที่ประกาศกำหนด) (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% อย่างไรก็ตาม หากลูกค้ามีการผ่อนชำระสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเมื่อรวมกับ Décor loan แล้วมีผลรวม LTV ต่ำกว่า 90% ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจะคิด RW 35% ได้ (2) Décor loan หากเข้าข่ายคุณสมบัติรายย่อย กำหนด RW 75%

Credit	LTV	RW
Home Loan	90%	35%
Décor Loan	10%	75%
MRTA	7%	75%

	คำถาม	คำตอบ
		(3) MRTA หากเข้าข่ายคุณสมบัติรายย่อย กำหนด RW 75%
ข้อ	ผลบังคับใช้และบทเฉพาะกาล	
36	เจตนาของประกาศที่ระบุว่า “เริ่มใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป” นั้น ให้ใช้ไว้ในกรณีพิจารณาเป็นหลัก ระหว่างวันที่ทำนิติกรรมจำนอง ณ กรมที่ดิน หรือวันทำสัญญาสินเชื่อ	ให้ใช้วันที่ทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งโดยวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปวันที่ทำสัญญาสินเชื่อและวันที่ทำนิติกรรมจำนอง ณ กรมที่ดิน ไม่ได้ห่างกันมาก แต่หากวันทำนิติกรรมจำนองและวันที่ทำสัญญาสินเชื่อแตกต่างกันมากกว่าแนวปฏิบัติโดยทั่วไป โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรแสดงให้เห็นถึงเจตนาในการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใหม่ รองรับ อาจแสดงให้เห็นถึงเจตนาในการหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใหม่ ผู้ตรวจการอาชญากรรมจึงให้มีการปรับปรุงแก้ไขตามที่เห็นสมควร รวมถึงการสั่งการให้มีการดำรงเงินกองทุนให้ถูกต้องตามเจตนาของประกาศ
37	บทเฉพาะกาลที่ระบุว่า ผลบังคับใช้ของประกาศฉบับนี้ไม่รวมถึงกรณีที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือผ่อนดาวน์ก่อน 15 ต.ค. 2561 นั้น หากเป็นกรณีที่ซื้อคอนโดมิเนียม ซึ่งคอนโดมิเนียมดังกล่าว ยังไม่ผ่านกระบวนการ EIA โดยมีการทำเป็นเพียงหนังสือจอง โดยยังไม่ได้จัดทำอยู่ในรูปสัญญาจะซื้อจะขาย จากกรณีดังกล่าวหากมีการทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายก่อน 15 ต.ค. 2561 แต่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายภายหลัง 15 ต.ค. 2561 ในกรณีนี้ ถูกต้องหรือไม่ ตามประกาศฉบับนี้หรือไม่	สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาหลังวันที่ 1 เม.ย. 2562 ทั้งหมดเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับนี้ แต่หากสินเชื่อดังกล่าวมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ก่อนหน้า 15 ต.ค. 2561 จะเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล โดยการกำหนดเฉพาะกาลดังกล่าวมีเจตนาไม่ให้เกิดการเปลี่ยนหลักเกณฑ์ใหม่ส่งผลกระทบต่อคนที่มีสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ทราบถึงการปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าว โดยพิจารณาความตั้งใจในการซื้อที่อยู่อาศัยจากการทำสัญญาจะซื้อจะขาย เนื่องจากแสดงถึง commitment ในการซื้ออย่างจริงจังจึงได้มีการเริ่มผ่อนดาวน์ ดังนั้นกรณีที่มีการทำสัญญาจองก่อนหน้า 15 ต.ค. 2561 แต่ทำสัญญาจะซื้อจะขายหลัง 15 ต.ค. 2561 จึงไม่เข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศฉบับนี้
38	บทเฉพาะกาล ซึ่งระบุว่าเงินให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินกว่ามูลค่าหลักประกันนั้น มูลค่าหลักประกันหมายถึงราคาใด	สำหรับสัญญาเงินกู้ที่กระทำหลังวันที่ 1 เม.ย. 2562 แต่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อนวันที่ 15 ต.ค. 2561 ซึ่งเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล โดยในการคำนวณ LTV สำหรับกรณีเข้าข่ายตามบทเฉพาะกาล ให้ใช้ L ที่ไม่รวมสินเชื่อ Top up หากด้วย V ตามราคาซื้อขายจริง
39	ในกรณีสัญญาจะซื้อจะขายกระทำก่อน 15 ต.ค. 2561 ซึ่งมีการทำสัญญาสินเชื่อเพื่อทั้งก่อนและหลัง 1 เม.ย. 2562 จะถือว่าต้องปฏิบัติตามประกาศฉบับนี้หรือไม่ ในการคำนวณสินเชื่อทรัพย์สินเสี่ยงด้านเครดิต	หลักการ คือ หากมีการทำสัญญาสินเชื่อเมื่อวันที่ 1 เม.ย. 2562 ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณสินเชื่อทรัพย์สินเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินเชื่อทรัพย์สินเสี่ยง

	คำถาม	คำตอบ
		ด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ อย่างไรก็ดี หากมีการทำสัญญาสินเชื่อหลังจากวันที่ 1 เม.ย. 2562 ให้พิจารณาว่าสัญญาจะซื้อขายเกิดขึ้นก่อน 15 ต.ค. 2561 หรือไม่ โดยเฉพาะกรณีตัวอย่าง สัญญาจะซื้อขายจะขายกระทำก่อน 15 ต.ค. 2561 จึงขายตามบทเฉพาะกาล ซึ่งมีข้อกำหนดในการคำนวณสินทรัพย์เสียด้วยเครดิตคล้ายกับที่กำหนดในประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์การคำนวณสินทรัพย์เสียด้านเครดิตของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ แต่มีเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยต้องไม่เกินมูลค่าหลักประกัน
40	คำจำกัดความของคำว่า “สัญญา” ที่ระบุว่า “ประกาศนี้ให้มีผลบังคับใช้กับสัญญาเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป” นั้น หมายถึง สัญญาสินเชื่อหรือสัญญาจ้าง	มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีการทำสัญญาสินเชื่อตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 เป็นต้นไป