

แบงก์ชาติชี้ระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ และประกาศผ่อนผันมาตรการ LTV และเกณฑ์เงินกองทุนช่วยประชาชนที่กู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง

(20 ม.ค. 63) ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยรายงานการประเมินเสถียรภาพระบบการเงินไทยประจำปี 2562 โดยชี้ว่าระบบการเงินไทยโดยรวมยังมีเสถียรภาพ แต่ความเสี่ยงในระบบการเงินยังอยู่ในระดับสูงจากแนวโน้มเศรษฐกิจโลกและไทยที่ชะลอตัวและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำนาน ซึ่งจะเอื้อต่อการสะสมความเปราะบางในด้านต่าง ๆ ได้แก่ (1) หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง และความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและธุรกิจ SMEs ซึ่งมีแนวโน้มด้อยลงตามภาวะเศรษฐกิจ (2) พฤติกรรมการแสวงหาผลตอบแทนสูงขึ้น (search for yield) จนอาจนำไปสู่การประเมินความเสี่ยงที่ต่ำเกินควร (underpricing of risks) โดยเฉพาะการลงทุนในตราสารหนี้ที่ให้ผลตอบแทนสูงโดยนักลงทุนบุคคลอาจไม่ได้รับข้อมูลความเสี่ยงอย่างครบถ้วน (3) สหกรณ์ออมทรัพย์ขยายตัวต่อเนื่องและมีความเชื่อมโยงกันเองผ่านการรับฝากและปล่อยกู้ระหว่างกัน ซึ่งอาจเป็นข้อต่อในการส่งผ่านความเสี่ยงในระบบสหกรณ์ โดยเฉพาะจากสหกรณ์ออมทรัพย์กลุ่มที่ขาดสภาพคล่อง และ (4) ภาคอสังหาริมทรัพย์ หลังมาตรการ Loan to Value Ratio (LTV) มีผลบังคับใช้ในเดือนเมษายน ปี 2562 สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ยังขยายตัวได้โดยผู้กู้ซื้อบ้านหลังแรกไม่ได้รับผลกระทบ ขณะที่การเก็งกำไร ชะลอลงและมาตรฐานการให้สินเชื่อรัดกุมขึ้นโดยเฉพาะการกู้ซื้อบ้านพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป ในระยะต่อไปยังต้องติดตามภาวะอุปทานคงค้างโดยเฉพาะอาคารชุดในบางพื้นที่ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของอุปสงค์ต่างชาติและมีอุปทานคงค้างสูงตั้งแต่ก่อนมาตรการ LTV

ในส่วนของมาตรการ LTV ธปท. ได้พิจารณาข้อมูลหลักฐาน (evidence-based) จากการติดตามสถานการณ์และรับฟังความเห็นจากทุกภาคส่วนอย่างต่อเนื่อง และพร้อมปรับมาตรการหากพบว่าไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ส่งผลข้างเคียงมากเกินไป หรือกระทบต่อผู้ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยเมื่อเดือนสิงหาคม 2562 ธปท. ได้ผ่อนปรนกรณีกู้ร่วม หากผู้กู้ร่วมไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้านหลังนั้น ในครั้งนี้ ธปท. ได้ปรับมาตรการ LTV เพิ่มเติมเพื่อช่วยให้ประชาชนกู้บ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้น และบนพื้นฐานของหลักการและวัตถุประสงค์ของการมีมาตรการในการดูแลการเก็งกำไรและส่งเสริมการออมของประชาชน ดังนี้

(1) ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้นและช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย โดยในการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ว่าจะยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซมหรือต่อเติม ซึ่งหนี้ส่วนนี้เมื่อกลายเป็นหนี้ที่มีบ้านเป็นหลักประกันจะมีดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าการกู้แบบไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้ กำหนดให้วงดาวน์น้อยลงจาก 20% เป็น 10% สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

(2) ดูแลผู้ที่จำเป็นต้องมีบ้าน 2 หลังที่มีวินัยในการผ่อนชำระหนี้สัญญาที่ 1 มาแล้วพอสมควร ให้เข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ขณะที่ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ โดยผ่อนเกณฑ์ให้การกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ต้องมีเงินดาวน์ 10% หากผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วอย่างน้อย 2 ปี (จากเดิมกำหนด 3 ปี) อย่างไรก็ดี ยังไม่เหมาะสมที่จะยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เพราะพบข้อมูล

ว่า มากกว่าครึ่งของผู้กู้ที่ซื้ออาคารชุด 2 หลังพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าเพื่ออยู่อาศัยจริง

นอกจากนี้ ธปท. ได้ปรับหลักเกณฑ์เงินกองทุนที่ต้องดำรงสำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท และการกู้สร้างบ้านบนที่ดินplotเฉพาะ เพื่อสนับสนุนให้สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อให้แก่ผู้กู้กลุ่มดังกล่าวมากขึ้น ทั้งนี้ การปรับครั้งนี้จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 20 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

ตารางสรุปมาตรการ LTV

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

กู้เพิ่มได้ 10%
สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย

