



ที่ กค ๑๐๐๖/ *พิบูล*

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

ช เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๗๒๐๕ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี (สลค.) ขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาดำเนินการตามคำสั่งรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) สั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรี ที่มอบหมายให้กระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานหลักรับข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะกรรมการฯ) ไปพิจารณาร่วมกับธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาศึกษาแนวทางและความเหมาะสมของข้อสังเกตดังกล่าวและสรุปผลการพิจารณาหรือผลการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในภาพรวม แล้วส่งให้ สลค. เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังได้หารือกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธปท. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสิน เมื่อวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๖๒ และได้ร่วมกันจัดทำแนวทางการดำเนินการตามข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ เรียบร้อยแล้ว สรุปได้ ดังนี้

๑. การกำหนดอายุขั้นสูงของผู้สูงอายุที่ขอรับบริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage: RM) ให้เหมาะสม

๑.๑ ข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ: การกำหนดอายุขั้นสูงของผู้สูงอายุที่ขอรับบริการสินเชื่อควรกำหนดให้เหมาะสมสอดคล้องกับข้อเท็จจริงและความจำเป็นที่เกิดขึ้นในสภาพสังคมปัจจุบัน โดยไม่ควรกำหนดอายุขั้นสูงไว้ เพราะการให้สินเชื่อในกรณีนี้มีที่ดินหรืออาคารเป็นหลักประกันอยู่แล้ว

๑.๒ แนวทางการดำเนินการตามข้อสังเกต: การกำหนดอายุขั้นสูงของผู้ขอสินเชื่อ RM อ้างอิงจากข้อเท็จจริงของอายุขัยเฉลี่ยของคนไทยในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การเงินเฉพาะกิจซึ่งให้บริการสินเชื่อ RM ไม่ได้ปิดกั้นไม่ให้ผู้ที่มีอายุเกินกว่าอายุขั้นสูงขอสินเชื่อ RM แต่อย่างใด โดยสถานการณ์การเงินเฉพาะกิจแต่ละแห่งสามารถพิจารณาให้สินเชื่อแก่ผู้ที่มีอายุเกินกว่าอายุขั้นสูงได้ตามความเหมาะสมเป็นรายกรณี ขณะเดียวกันหากลูกค้าสินเชื่อ RM รายเดิมมีชีวิตอยู่จนครบอายุสัญญาและมีอายุเกินกว่าอายุขั้นสูง และมีความประสงค์ขอสินเชื่อ RM ต่อเนื่องต่อไป เมื่อสถานการณ์การเงินเฉพาะกิจแห่งนั้นได้ประเมินมูลค่าหลักประกันแล้วพบว่ามูลค่าเพิ่มขึ้นเพียงพอที่จะให้สินเชื่อเพิ่มเติมได้ก็อาจพิจารณาให้สินเชื่อ RM ต่อไปตามระยะเวลาที่สถานการณ์การเงินเฉพาะกิจกำหนด

/ ๒. การกำหนด ...

๒. การกำหนดอัตราส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to Value: LTV) และอัตราดอกเบี้ยของสินเชื่อ RM ให้เหมาะสม

๒.๑ ข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ: ธอส. ควรกำหนด LTV สำหรับสินเชื่อ RM ในระดับที่เหมาะสมกับมูลค่าของหลักประกัน เพื่อให้ผู้ขอสินเชื่อซึ่งเป็นผู้สูงอายุได้รับเงินกู้รายเดือนที่เพียงพอต่อการดำรงชีพ นอกจากนี้ การกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่สูงเกินไปอาจเป็นภาระต่อผู้ขอสินเชื่อหรือทายาทในอนาคต ทั้งนี้ การกำหนด LTV และอัตราดอกเบี้ยควรกำหนดให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับสถาบันการเงินเฉพาะกิจอื่นที่ให้บริการสินเชื่อในลักษณะเดียวกัน

๒.๒ แนวทางการดำเนินการตามข้อสังเกต: หลักการของการกำหนด LTV ของการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อ RM มีความแตกต่างกัน กล่าวคือ การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยจะคำนวณ LTV จากมูลค่าของหลักประกันโดยไม่รวมอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากสินเชื่อดังกล่าว เนื่องจากผู้ขอสินเชื่อมีหน้าที่ในการชำระดอกเบี้ยดังกล่าว ขณะที่ผู้ขอสินเชื่อ RM ไม่มีหน้าที่ต้องจ่ายดอกเบี้ยก่อนครบอายุสัญญา ดังนั้น LTV ของสินเชื่อ RM จึงต้องคำนวณรวมทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยของสินเชื่อดังกล่าวเพื่อให้ไม่เกินมูลค่าของหลักประกัน สำหรับกรณีการคำนวณ LTV ของ ธอส. นั้น แสดงเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นเพื่อให้ผู้ขอสินเชื่อได้ทราบเงินต้นที่ตนจะได้รับเท่านั้น จึงทำให้ LTV ต่ำ แต่หากรวมเงินต้นและดอกเบี้ยแล้วพบว่า ธอส. ให้สินเชื่อประมาณร้อยละ ๙๐ ของมูลค่าหลักประกัน ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อ RM นั้น สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ให้บริการสินเชื่อ RM แต่ละแห่งจะกำหนดตามต้นทุนทางการเงินของตน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในระยะยาวแล้วอัตราดอกเบี้ยของ ธอส. และสถาบันการเงินเฉพาะกิจแห่งอื่นที่ให้บริการสินเชื่อ RM ก็อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน

๓. การนำประวัติการชำระหนี้ของผู้สูงอายุจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด (National Credit Bureau: NCB) มากำหนดเป็นเงื่อนไขการพิจารณาสินเชื่อ RM

๓.๑ ข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ: ไม่ควรนำประวัติการชำระหนี้ของผู้สูงอายุจาก NCB มาเป็นเงื่อนไขในการพิจารณาให้สินเชื่อในกรณีนี้ เนื่องจากการพิจารณาให้สินเชื่อในรูปแบบของผลิตภัณฑ์ RM จะพิจารณาจากมูลค่าของที่อยู่อาศัยของผู้ขอสินเชื่อที่นำมาใช้เป็นหลักประกันเป็นหลัก ต่างจากการให้สินเชื่อโดยทั่วไปที่จะพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ของผู้ขอสินเชื่อ รวมทั้งผู้ขอสินเชื่อ RM ไม่ต้องผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยในระหว่างอายุสัญญา ตลอดจนผู้ขอสินเชื่อได้นำที่อยู่อาศัยมาใช้เป็นหลักประกันที่แน่นอน

๓.๒ แนวทางการดำเนินการตามข้อสังเกต: เนื่องจากการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป สถาบันการเงินจะพิจารณาจากความสามารถในการชำระหนี้ทำให้ต้องมีการตรวจสอบประวัติการชำระหนี้จาก NCB แต่สินเชื่อ RM มีความแตกต่างจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป เนื่องจากผู้ขอสินเชื่อ RM ไม่ต้องชำระหนี้ก่อนครบสัญญา การให้สินเชื่อ RM จึงพิจารณาจากมูลค่าของหลักประกันเป็นหลัก และเมื่อครบกำหนดสัญญาหากทายาทไม่ประสงค์จะไถ่ถอนหลักประกันคืน สถาบันการเงินก็สามารถนำหลักประกันไปขายได้จึงไม่มีโอกาสผิดนัดชำระหนี้ ประกอบกับการตรวจสอบสถานะกระบวนการทางกฎหมายหรือล้มละลาย สถาบันการเงินสามารถตรวจสอบข้อมูลได้จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เช่น ศาล กรมบังคับคดี เป็นต้น ดังนั้น ธอส. จะไม่นำประวัติการชำระหนี้จาก NCB มาประกอบการพิจารณาให้สินเชื่อ RM

๔. การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการให้บริการสินเชื่อ RM

๔.๑ ข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ: ธปท. ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่กำกับดูแลกิจการของสถาบันการเงินเฉพาะกิจและกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ

ต้องปฏิบัติโดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง สมควรปรึกษาหารือกับกระทรวงการคลัง และสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ RM ในลักษณะเดียวกัน เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการให้บริการสินเชื่อในกรณีดังกล่าวให้เกิดความเป็นธรรมและคุ้มครองประโยชน์ของผู้ขอสินเชื่ออย่างแท้จริงโดยเฉพาะในประเด็นต่อไปนี้

๔.๑.๑ ไม่ควรกำหนดเงื่อนไขประกอบการพิจารณาสินเชื่อที่ต้องให้ทายาทลงนามในสัญญายินยอมเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์ RM ก่อน เนื่องจากเป็นอุปสรรคในการขอรับบริการสินเชื่อของผู้สูงอายุ และยังเป็นภาระสิทธิประโยชน์ของผู้สูงอายุซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยในการนำมาใช้เป็นหลักประกันการขอสินเชื่ออีกด้วย

๔.๑.๒ สถาบันการเงินควรเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการให้สินเชื่อ RM เช่น ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงการชำระหนี้ (Mortgage Insurance) เป็นต้น โดยไม่ควรผลักภาระให้แก่ผู้ขอสินเชื่อ เนื่องจากสถาบันการเงินเป็นผู้รับประโยชน์ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรือผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต

๔.๒ แนวทางการดำเนินการตามข้อสังเกต: การกำหนดให้ทายาทลงนามในสัญญายินยอมเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์ RM มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากสินเชื่อดังกล่าวได้รับทราบเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์ เนื่องจากสินเชื่อ RM มีรายละเอียดและเงื่อนไขที่แตกต่างจากสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป และทายาทอาจจะเป็นผู้ได้รับผลกระทบเมื่อผู้กู้เสียชีวิต อย่างไรก็ตาม เมื่อสถาบันการเงินเฉพาะกิจได้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปแล้วระยะหนึ่ง พบว่าประเด็นดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการอำนวยความสะดวก RM และอาจลดประสิทธิภาพของผู้สูงอายุซึ่งเป็นเจ้าของหลักประกันและต้องการสินเชื่อ RM ดังนั้น ธปท. จะได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น โดยควรกำหนดให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจจัดให้มีกระบวนการดำเนินงานที่ทำให้แน่ใจว่าผู้กู้และผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับผลกระทบจากการขอสินเชื่อ RM ได้รับทราบข้อมูลหรือเงื่อนไขของสินเชื่อดังกล่าวอย่างน้อยก่อนหรือระหว่างที่ผู้กู้เข้าทำสัญญา ทั้งนี้ ไม่จำเป็นต้องให้ทายาทหรือผู้ที่อาจได้รับผลกระทบจากสินเชื่อดังกล่าวลงนามในเอกสารใด ๆ

นอกจากนี้ การกำหนดให้ผู้ขอสินเชื่อเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการให้สินเชื่อ เช่น ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย เป็นต้น เป็นแนวปฏิบัติโดยทั่วไปในการให้สินเชื่อของสถาบันการเงินและสถาบันการเงินเฉพาะกิจ อย่างไรก็ตาม กระทรวงการคลังและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาแล้วเห็นว่าเนื่องจากผู้ขอสินเชื่อ RM เป็นผู้สูงอายุที่ต้องการได้รับเงินรายเดือนที่เพียงพอต่อการดำรงชีพ ผู้สูงอายุจึงไม่ควร มีภาระค่าใช้จ่ายที่มากเกินไป ดังนั้น สถาบันการเงินเฉพาะกิจผู้ให้บริการสินเชื่อ RM ได้แก่ ธนาคารออมสิน และ ธอส. จะพิจารณากำหนดมาตรการลดภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เหมาะสมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอภิศักดิ์ ตันติวรวงศ์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงินและสถาบันการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๗๓ ๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๑๑ โทรสาร ๐ ๒๖๑๘ ๓๓๖๖

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ watcharint@fpo.go.th