

Supplement Macro-Prudential Regulation

Tools Address Specific Types of Vulnerabilities

- **Loan-to-Value (LTV)** will *limit bank loans*
- **Debt-to-Income (DTI)** help *constrain overleverages in the house market*

Macro-Prudential

Macro-prudential motivation

- **Procyclicality, *macro-financial linkages, interconnectedness***
- Macro-prudential policies help **reduce bubbles** and ***enhance the economy's resilience to shocks***

Macro-Prudential

Rationale for macroprudential oversight

Bank dimension (e.g. global financial crisis)

(Micro)prudential regulation underestimated externalities

1. System → Bank
2. Bank → System

Country dimension (e.g. euro area debt crisis)

Time series and cross sectional aspects in a cross country setting:

- Build-up of country-specific vulnerabilities
- Country spillovers and contagion

Policy domain	Objective		Systemic risk treated as
Microprudential supervision and regulation	Ensure soundness of individual financial institutions		exogenous
Macroprudential oversight	Limit systemic risk	Increase resilience	endogenous
		Lean against the financial cycle	endogenous

“Lean against the wind” means counter-cyclical monetary policy measures to limit the build-up of financial imbalances during the expansion.

Tools Address Specific Types of Vulnerabilities

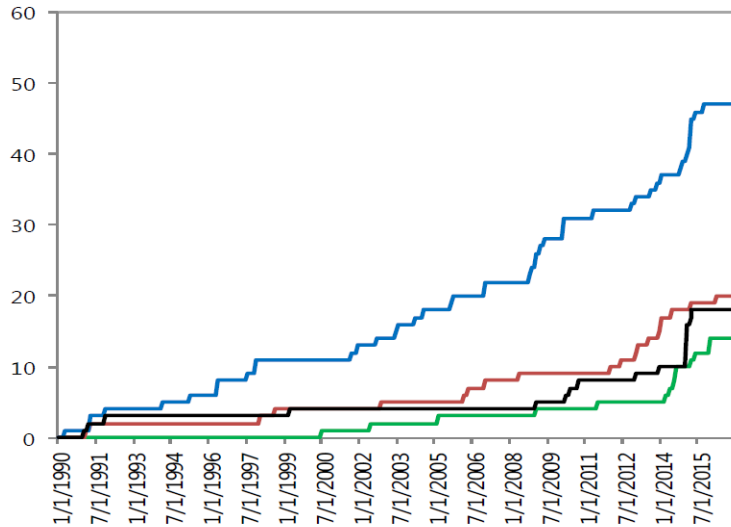
Sectoral capital and asset-side tools to address *corporate and household vulnerabilities*

- **Loan-to-Value (LTV)** - a financial term used by lenders to express the *ratio of a loan to the value of an asset purchased*.
- **Debt-to-Income (DTI)** - the *percentage of gross monthly income that goes to paying monthly debt payments*

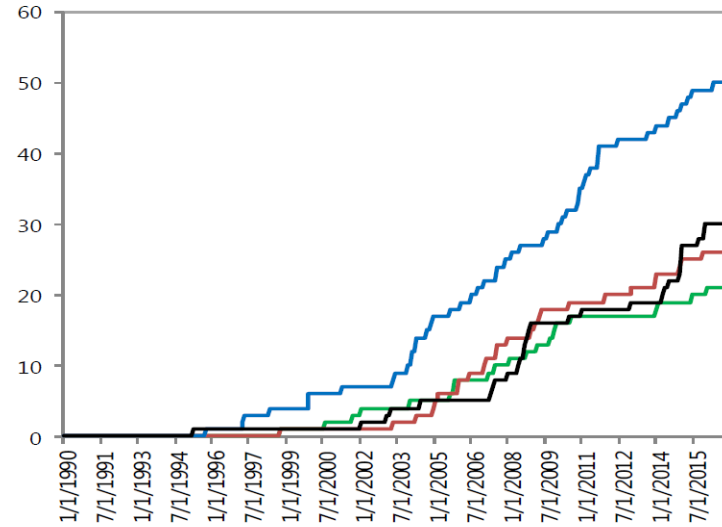
Increasing Use of MAP instruments

Cumulative Usage of Macroprudential Tools

Advanced Economies



All Other Economies



Sources: 2011 IMF Survey, BIS database (Shim et al., 2013, "Database for policy actions on housing markets"), ESRB database, central bank, BCBS and FSB websites, IMF papers, Article IVs, FSAPs and survey with IMF desk economists. The database covers 64 countries, of which 32 are advanced economies according to IMF (World Economic Outlook) classification.

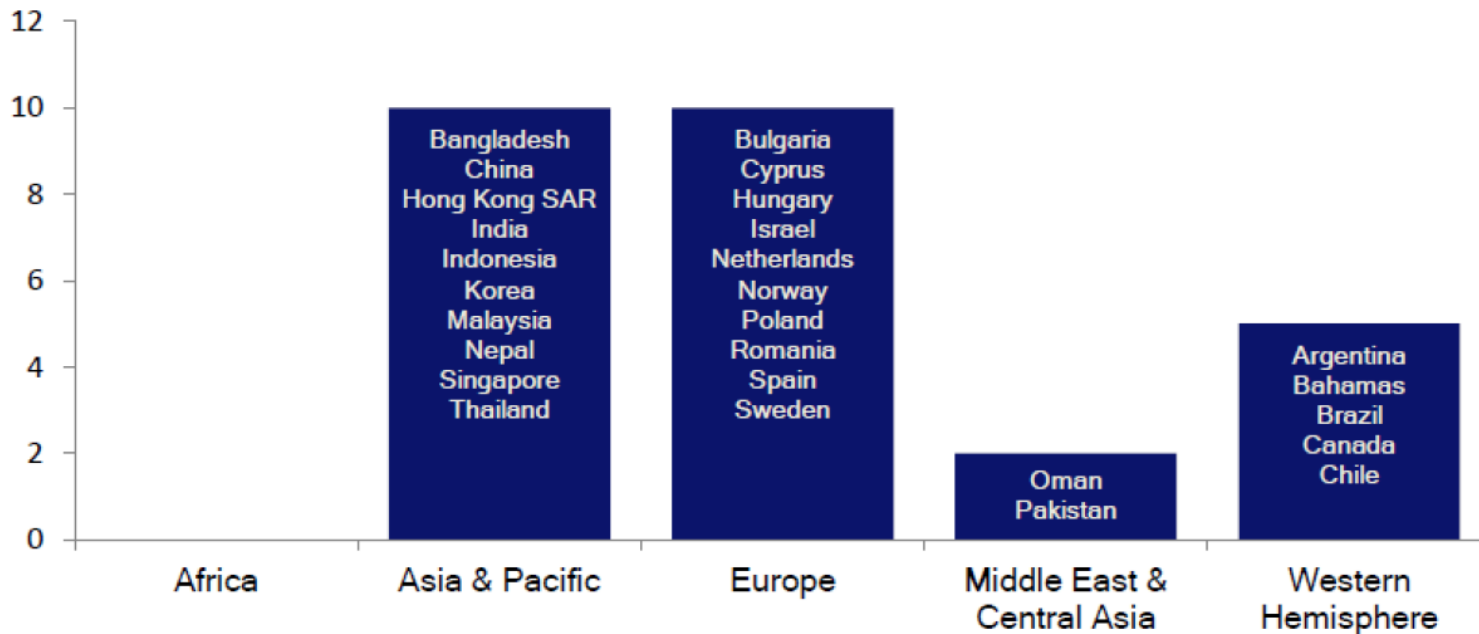


- LTV, DSTI, Loan Restrictions
- Sector Specific Capital Buffer/ Risk Weights
- General Capital Requirements, Countercyclical Capital Buffer, Dynamic Loan-Loss Provisioning
- Liquidity Requirements, Limits on FX Positions

Increasing Use of MAP instruments

Figure 1. Use of LTV and DTI as Macroprudential Tools 2000–13

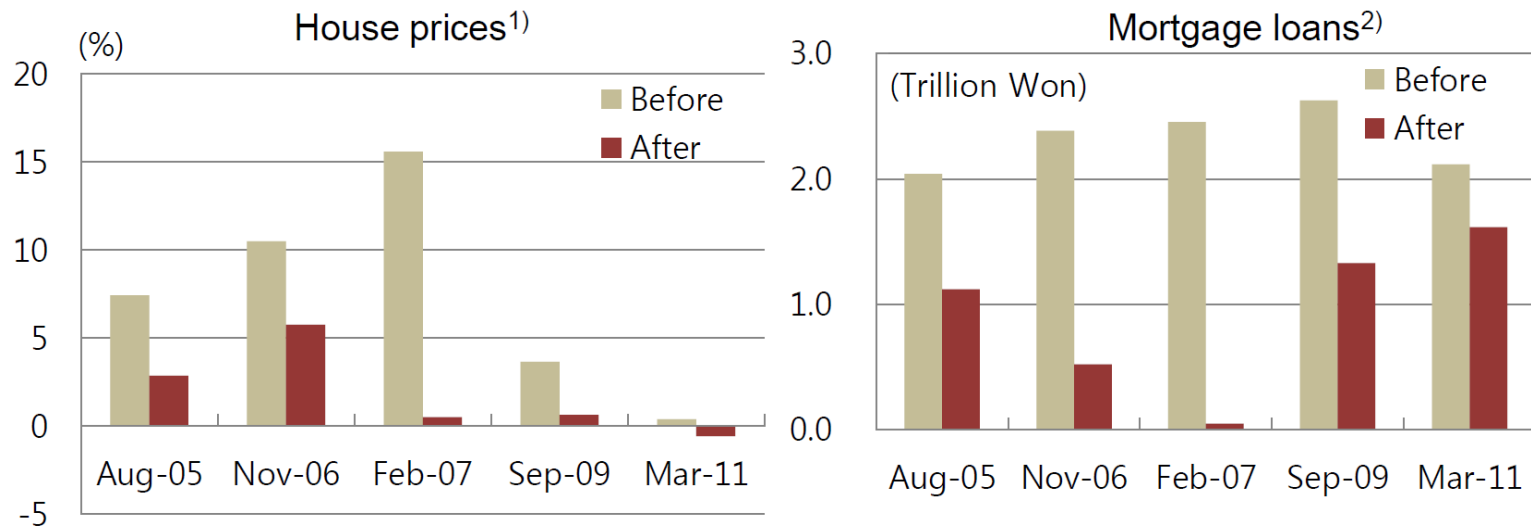
Countries that changed loan-to-value ratios since 2000



Limiting Overleveraging in the House Market

Tightening of loan regulation was *effective in limiting credit to housing markets* and *preventing house price bubbles*

House Price and Mortgage Loans: Before and After Loan Regulation Tightening



Source: Bank of Korea

Limiting Overleveraging in the House Market



สรุปมาตรการที่จะมีผลบังคับใช้

เกณฑ์ LTV ใหม่ (L นับรวมสินเชื่อ top-up)



วงเงินสินเชื่อ

สินเชื่อบ้าน และสินเชื่อ top-up



มูลค่าหลักประกัน

ใช้ราคาซื้อขายจริง



ราคา	สัญญา*	หลักประกัน	LTV ratio	เกณฑ์
ต่ำกว่า 10 ลบ.	สัญญาที่ 1	แนวราบ	95%**	RW ●
		แนวสูง	90%**	RW ●
	สัญญาที่ 2	แนวราบและแนวสูง กรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป	90%	Limit ●
		แนวราบและแนวสูง กรณีผ่อนสัญญาแรกมาแล้วไม่ถึง 3 ปี	80%	Limit ●
ตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป	สัญญาที่ 1 และ 2	แนวราบและแนวสูง	80%	Limit ●
ทุกระดับราคา	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	แนวราบและแนวสูง	70%	Limit ●

Limiting Overleveraging in the House Market



สรุปสาระสำคัญของมาตรการในส่วนที่มีการปรับหลังจากรับฟังความคิดเห็น



เลื่อน timing ในการบังคับใช้
เพื่อให้มีเวลาในการปรับตัว

- บังคับใช้กับสัญญาสินเชื่อปล่อยใหม่และ refinance ที่ทำตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 62 เป็นต้นไป ยกเว้น กรณีที่ผู้กู้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อน 15 ต.ค. 61



ปรับ LTV limit
เพื่อดูแล lifestyle ของสังคมเมืองที่เปลี่ยนแปลง

- กลุ่มราคาต่ำกว่า 10 ลบ. ให้วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ
 - ไม่กระทบกลุ่มที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1
 - ร้อยละ 10 สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก ≥ 3 ปี
 - ร้อยละ 20 สำหรับสัญญาที่ 2 ที่ผ่อนสัญญาแรก < 3 ปี
 - ร้อยละ 30 สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป
- กลุ่มราคาตั้งแต่ 10 ลบ. ขึ้นไป ให้วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ
 - ร้อยละ 20 สำหรับสัญญาที่ 1 และ 2
 - ร้อยละ 30 สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป



ไม่นับรวมสินเชื่อ top-up บางประเภท
เพื่อประโยชน์ต่อผู้กู้และ สง.

- (1) สินเชื่อเพื่อจ่ายเบี้ยประกันชีวิตผู้กู้ (MRTA) และประกันวินาศภัย เพื่อช่วยป้องกันความเสี่ยงของทั้งผู้กู้และ สง.
- (2) สินเชื่อที่ให้กับธุรกิจ SMEs เพื่อสนับสนุนให้ SMEs เข้าถึงแหล่งเงินทุนด้วยต้นทุนที่เหมาะสม