

สินเชื่เพื่อที่อยู่อาศัย (Home Loan) และสินเชื่อบ้านแลกเงิน (Cash Your Home)

1



สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Home Loan) :

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปซื้อ ซ่อมแซม หรือรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยโดยลูกค้าต้องจำนวนที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืมสูงสุด



สูงสุดต่อหลักประกันร้อยละ 95 ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร

ระยะเวลาการกู้ยืม



สูงสุด 35 ปี อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ไม่เกิน 65 ปี



สินเชื่อบ้านแลกเงิน (Cash Your Home) :

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปใช้ในการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล โดยมีหลักทรัพย์ค้ำคือที่อยู่อาศัยจำนวน เป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว

ประเภทของการผ่อนชำระ



ผ่อนชำระทุกเดือน

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ



ตามประกาศธนาคาร จำนวนและรายวันเป็นแบบลดต้น ลดดอกเบี้ยตามยอดชำระหนี้คงเหลือของลูกค้า

2) ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

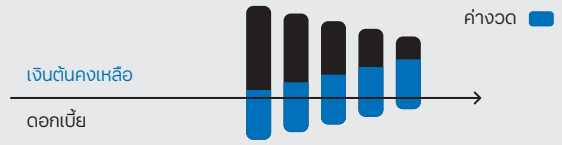
เริ่มสัญญา

ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน	ฟรี (ปกติ 2,675 บาท / แปลง)
ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย	ฟรี (ปกติค่าเบี้ยประกันภัยจะเป็นตามเงื่อนไขประกันภัย ขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น ทุนประกัน มูลค่าทรัพย์สินระยะเวลา เป็นต้น)
ค่าอากรแสตมป์	ร้อยละ 0.05 ของวงเงินกู้ (สูงสุดไม่เกิน 10,000 บาท)
ค่าจดจำนอง	ร้อยละ 1 ของวงเงินจำนวน
ค่างวดตามที่ระบุในสัญญา	กรณีขอสินเชื่อเพิ่มเติมจะมีค่างวดเพิ่มเติม เช่น สินเชื่อบุคคลเพื่อประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน (MRTA) เป็นต้น

ค่าธรรมเนียมครบกำหนดปีที่ 1	ค่าธรรมเนียมครบกำหนดปีที่ 2
ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (ฟรี)	ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย (ฟรี)

4) หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคำนวณจากยอดเงินต้นคงเหลือ
- ชำระค่างวดจำนวนเท่าๆ กันทุกเดือน
- การชำระค่างวดช่วงแรก ๆ ดอกเบี้ยจะสูง จึงทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อย



5) สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ : คิดจากเงินต้นคงเหลือและจำนวนวันในงวดนั้น **ดอกเบี้ยผิดนัด :** ดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้+3% คิดจากค่างวดค้างชำระส่วนที่เป็นเงินต้นตั้งแต่วันที่ผิดนัดชำระ

ตัวอย่าง : ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้ เงินต้นคงเหลือ 500,000 บาท (ณ 2 มิ.ย.) สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันที่ 2 ของเดือน อัตราดอกเบี้ย 3.50% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยสูงสุดในสัญญาเงินกู้ 6% ต่อปี ค่างวดเดือนละ 5,000 บาท ลูกค้าชำระปกติงวด 2 มิ.ย. แต่ในงวด 2 ก.ค. ลูกค้าไม่มาชำระ โดยในงวดที่ค้างชำระมียอดเงินต้น 3,500 บาท และมาชำระในวันที่ 20 ก.ค.



A ดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน (2 มิ.ย. - 1 ก.ค.) / 365 วัน
 = (500,000 x 3.50% x 30) / 365 = 1,438.36 บาท

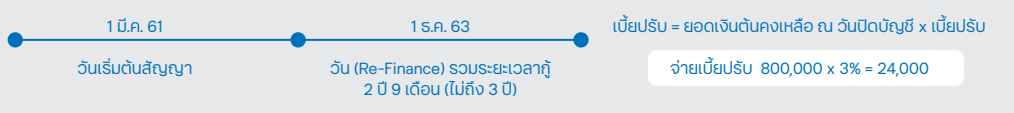
B ดอกเบี้ยที่ต้องชำระ: 2 ก.ค. - 19 ก.ค.
 ดอกเบี้ยปกติ = (เงินต้นคงเหลือ - ค่างวดค้างชำระที่เป็นเงินต้น) x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวันผิดนัด (2 ก.ค. - 19 ก.ค.) / 365 วัน
 = (500,000 - 3,500) x 3.50% x 18 / 365 = 856.97 บาท
 ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ = ค่างวดค้างชำระที่เป็นเงินต้น x อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ + 3% x จำนวนวันผิดนัด (2 ก.ค. - 19 ก.ค.) / 365 วัน
 = 3,500 x 9% (6% + 3%) x 18 / 365 = 15.53 บาท
B = 856.97 + 15.53 = 872.50 บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = **A** 1,438.36 + **B** 872.50 = 2,310.86 บาท

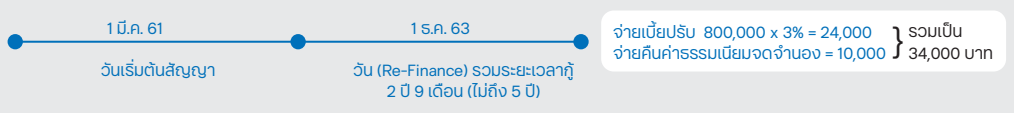
- ข้อควรระวัง :**
- เพื่อประโยชน์สูงสุดลูกค้าผ่อนชำระค่างวดให้ตรงวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้ ทั้งนี้ กำหนดวันผ่อนชำระค่างวดจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้
 - หากชำระล่าช้า จะมีดอกเบี้ยผิดนัด และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้
 - อัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ เป็นไปตามประกาศธนาคาร

3) ปิดบัญชี / Refinance

1. กรณีปิดบัญชี Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น ก่อน 3 ปีมีเบี้ยปรับ 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดเงินต้นคงเหลือ 800,000 บาท



2. กรณีปิดบัญชีก่อน 5 ปีแรก สำหรับบัญชีฟรีค่างวดทะเบียนจำนวน ลูกค้าต้องชำระคืนค่าธรรมเนียมจดจำนองให้แก่ธนาคารทั้งจำนวน





⑥ ประกันที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ

ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากไฟไหม้และภัยอื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาจ่ายค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ให้นำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ และธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้ (ถ้ามี)

Q : ลูกค้าได้รับความคุ้มครองประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันภัยเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมที่ดินและฐานราก) และระยะเวลาคุ้มครองเท่ากับระยะเวลาเงินกู้

Q : ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A : - ช่วยลดภาระกับลูกค้าสำหรับค่าเบี้ยประกันภัยปีต่ออายุ
- ธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ



⑦ ประกันที่ไม่จำเป็นต้องทำเมื่อขอสินเชื่อ แต่อาจมีประโยชน์กับท่านหรือคนที่ท่านห่วงใยในอนาคต

ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน (MRTA)

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากผู้กู้เสียชีวิตหรือทุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A : กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกัน และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาท (เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

Q : ลูกค้าควรทำประกัน ด้วยทุนประกันภัยและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันภัยไม่เกินวงเงินสินเชื่อและระยะเวลาคุ้มครองไม่เกินระยะเวลากู้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้าสามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ดังนี้

ทุนประกันภัย : แบบที่ 1 ทุนประกันภัยเท่ากับ 80% ของวงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติ
แบบที่ 2 ทุนประกันภัยเท่ากับ 90% ของวงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติ
แบบที่ 3 ทุนประกันภัยเท่ากับ 100% ของวงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติ

เงื่อนไขเพิ่มเติม : กรณีผู้ร่วม ทุนประกันรวมกันต้องไม่ต่ำกว่า 80 % สูงสุดไม่เกิน 200% ของวงเงินสินเชื่อที่ขออนุมัติ

ระยะเวลาคุ้มครอง : แบบที่ 1 : ระยะเวลาคุ้มครอง 10 ปี (ระยะเวลากู้ \geq 10 ปี)

แบบที่ 2 : ระยะเวลาคุ้มครอง 15 ปี (ระยะเวลากู้ \geq 15 ปี)

แบบที่ 3 : ระยะเวลาคุ้มครอง 20 ปี (ระยะเวลากู้ \geq 20 ปี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม : กรณีผู้กู้มีอายุ 56-65 ปี สามารถเลือกระยะเวลาคุ้มครอง 5 ปีได้

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ไม่บังคับ เป็นทางเลือกของลูกค้า ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : ลูกค้าที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องพึ่งภาระหนี้ให้กับอีกคน