

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- เงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา (Term Loan) : เมื่อรวมกับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดไม่เกินร้อยละ 100 ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญาที่อยู่อาศัย) สูงสุดรายละเอียดไม่เกิน 5.0 ล้านบาท

ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 30 ปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลา กู้ไม่เกิน 65 ปี)
โดยผ่อนชำระไม่เกินอายุสัญญาสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัย หากอายุสัญญาสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเดิม คงเหลือไม่ถึง 5 ปี ให้ผ่อนชำระสูงสุดได้ถึง 5 ปี

ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระเงินต้นพร้อม ดอกเบี้ยทุกเดือน

ข้อควรระวัง !! อัตราดอกเบี้ย อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (MRR หรือ MLR) เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้จำนวนเงินค่าดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และหัก ชำระเงินต้นได้น้อยลง ทำให้จะต้องชำระงวดสุดท้ายใน เงินจำนวนที่มากกว่าค่างวดปกติที่กำหนดไว้

หลักการผ่อนชำระ

แบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคืบจากเงินต้นคงค้าง
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยจำนวนมาก
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อหักชำระดอกเบี้ย แล้วจึงเหลือตัดต้นเงินได้น้อย

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

ตามประกาศธนาคาร จำนวนแบบรายวัน ลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้าย

สูตรการคำนวณ และ ตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

คิดจากเงินต้นคงค้าง และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัดชำระ !!

ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินกว่าอัตราสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คำนวณ ด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้แทน นับแต่วันผิดนัดชำระหนี้เป็นต้นไป โดยคำนวณบนฐานเงินต้น ของค่างวดที่ค้างชำระในแต่ละงวดไปจนถึงวันที่ศาลรับฟ้อง หลังจากนั้นให้คำนวณบนฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้ง จำนวน จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้

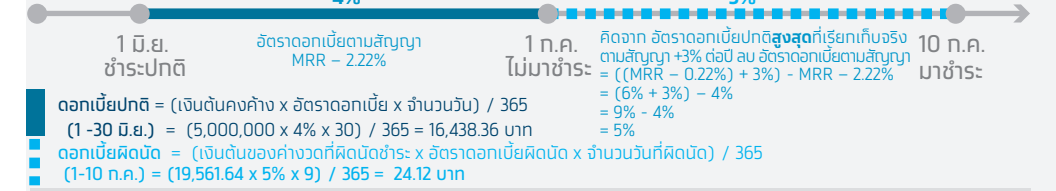
ตัวอย่าง ลูกค้ายืมสินเชื่อ Home For Cash (Term Loan) เงินต้นคงค้าง 5,000,000 บาท ผ่อนชำระ 20 ปี โดยจ่ายค่างวด งวดละ 36,000 บาท / เดือน สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน โดยมีเงื่อนไขดอกเบี้ยปกติตามสัญญาในแต่ละปี ดังนี้

ปีที่ 1 ดอกเบี้ย = 3% ต่อปี
ปีที่ 2-3 ดอกเบี้ย = MRR - 2.22% ต่อปี = 4% ต่อปี

หลังจากนั้น ดอกเบี้ย = MRR - 0.22% ต่อปี = 6% ต่อปี

ตัวอย่าง MRR ที่ใช้คำนวณ ณ ปัจจุบัน = 6.22%

เมื่อลูกค้าชำระค่างวดไปแล้ว 24 งวด ลูกค้าได้ผิดนัดชำระงวดที่ 25 ซึ่งค่างวดงวดที่ 25 เป็นเงินต้น 19,561.64 บาท และดอกเบี้ยปกติตามสัญญา 16,438.36 บาท



เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ย จากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลง มาตามลำดับ ทั้งนี้ หากลูกหนี้มีเงินทดรองจ่ายในงวดการชำระธนาคารจะตัด ชำระหนี้เป็นลำดับแรก รวมทั้งหากลูกหนี้มีดอกเบี้ยผิดนัดชำระธนาคารจะตัด ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ในงวดค้างชำระในลำดับของดอกเบี้ย โดยคำนวณ อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้เป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

- ค่าธรรมเนียม การติดตามหนี้ (Collection Fee)
- ดอกเบี้ยผิดนัด ชำระหนี้ (Late Charge)
- ดอกเบี้ย (Interest)
- เงินต้น (Principal)

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- เงินกู้แบบหมุนเวียน (Revolving Loan) : สูงสุดไม่เกินร้อยละ 80 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ประกัน โดยวงเงินกู้ขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 50,000 บาท สูงสุดไม่เกิน 1.0 ล้านบาท

ยกเว้น กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตไม่สามารถกู้แบบหมุนเวียน (Revolving Loan) ได้

ระยะเวลาการกู้ยืม	ประเภทของการผ่อนชำระ	อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ
ระยะเวลาการให้กู้ 1 ปี (ปีต่อปี) ทั้งนี้ ไม่เกินอายุสัญญาสัญญาสินเชื่อ ที่อยู่อาศัยที่เหลืออยู่	ผ่อนชำระดอกเบี้ยทุกเดือน	ตามประกาศธนาคาร จำนวน แบบรายวัน ตามยอดภาระหนี้คง เหลือของลูกค้าย

สูตรการคำนวณ และ ตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

คิดจากยอดหนี้คงเหลือ แต่ละวันในงวดนั้น

หากผิดนัดชำระ !!

ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินกว่าอัตราสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คำนวณด้วย อัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้แทน นับแต่วันผิดนัดชำระหนี้เป็นต้นไป โดยคำนวณบนส่วนที่เกินกว่า วงเงิน จนกว่าจะไม่ต่ออายุวงเงินหรือยกเลิกวงเงิน จึงให้คำนวณจากฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้งจำนวน จนกว่าจะ ชำระหนี้เสร็จสิ้น และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้

ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อ Home For Cash (Revolving Loan) วงเงิน 1,000,000 บาท สัญญาระบุต้องชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย MRR+1.0% ต่อปี ตลอดอายุสัญญา (ตัวอย่าง MRR ที่ใช้คำนวณ ณ ปัจจุบัน = 6.22%) อัตราดอกเบี้ยผิดนัด คิดจาก อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียก เก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี

= ((MRR+1%) + 3%) = 7.22% + 3% = 10.22%

วัน เดือน	ฝาก	ถอน	วงเงินที่ใช้ไป	จำนวนวันที่ คำนวณดอกเบี้ย	จำนวน ดอกเบี้ยปกติ (บาท)	การคำนวณดอกเบี้ย (เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน) / 365	การคำนวณดอกเบี้ยผิดนัด (เงินต้นที่ค้างชำระรวมทั้งดอกเบี้ยในต้นเงิน ค้างชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวันที่ผิดนัด) / 365
1 ม.ย.	-	100,000	-100,000	1-9 ม.ย. = 9 วัน	178.03	(100,000 x 7.22% x 9) / 365 (1)	-
10 ม.ย.	100,000	-	-	-	-	-	-
17 ม.ย.	-	1,000,000	-1,000,000	17-30 ม.ย. = 14 วัน	2,769.32	(1,000,000 x 7.22% x 14) / 365 (2)	-
30 ม.ย.	-	2,947.35 (รวมตัดชำระ ดอกเบี้ย)	-1,002,947.35 (1,000,000+178.03 + 2,769.32)	-	2,947.35	(1) + (2)	-
10 ก.ค.	10,000	-	-992,955.60 ((1,002,947.35 + 8.25) - 10,000)	30 ม.ย.-9 ก.ค. = 10 วัน	1,978.08 (ระบบตัด ชำระสิ้นเดือน)	(1,000,000 x 7.22% x 10) / 365 (3) + (1) + (2) = 4,925.43 บาท	(2,947.35 x 10.22% x 10) / 365 = 8.25 บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (4,925.43) + ดอกเบี้ยผิดนัด (8.25) = 4,933.68 บาท

ทั้งนี้ กรณีไม่ต่ออายุวงเงินสินเชื่อหรือยกเลิกวงเงินสินเชื่อ ธนาคารจะคิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ จากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุ ในสัญญา +3% ต่อปี บนฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้งจำนวน นับแต่วันที่ผิดนัดชำระหนี้และ/หรือไม่ต่ออายุหรือยกเลิกวงเงินเป็นต้นไป จนกว่าผู้ชำระหนี้เสร็จสิ้น

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

เริ่มทำสัญญา ค่างวด ครบปีที่ 1 ครบปีที่ 2 ค่างวด

- ค่าสำรวจ และประเมิน หลักประกัน
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย ขึ้นกับปัจจัย เช่น ทุนประกัน, มูลค่าทรัพย์สิน, ระยะเวลา
- ค่าใช้จ่ายอื่น ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินกู้ ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของ วงเงินกู้ (ไม่เกิน 10,000 บาท)
- ค่าตรวจผลงานการก่อสร้าง 1,200 บ./ครั้ง (กรณีปรับปรุง ต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย)

ชำระหนี้ที่ค้างชำระหนี้ที่ถึงกำหนดชำระสะสมไม่เกิน 1,000 บาท - กรณีได้รับชำระหนี้ครบตามจำนวน หรือมีการบอกเลิกสัญญาแล้วตามกฎหมาย

• ค่าสำรวจ และประเมิน หลักประกัน

ขั้นต่ำ 3,500 บ. และ สูงสุดไม่เกิน 15,000 บ.

• ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

ขึ้นกับปัจจัย เช่น ทุนประกัน, มูลค่าทรัพย์สิน, ระยะเวลา

• ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

• ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้กู้ก็จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q : ลูกค้านำต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และ ระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันไม่เกินราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

* ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A : ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยอื่นที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันภัยตามกฎหมาย โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน

Q : ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินจะเกิดอะไรขึ้น

A : กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมิน 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

Q : ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A : - ช่วยลดภาระลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ธนาคารอำนวยความสะดวกด้านการบริการหลังการขาย เช่น การส่งเอกสารเรียกร้องสินไหม การขอสำเนากรมธรรม์ เป็นต้น

ประกันภัยที่เป็นทางเลือก

เพื่อขอสินเชื่อแต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ หากเกิดกรณีไม่คาดฝัน สร้างความอุ่นใจให้กับตนเองและครอบครัว บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : - แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ไม่คาดฝัน เสียชีวิต หรือทุพพลภาพ ซึ่งทำให้ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ที่คงค้างต่อไปได้ บริษัทประกันจะเป็นผู้จ่ายผลประโยชน์จากกรมธรรม์ เพื่อชำระหนี้ที่คงค้างอยู่กับธนาคารแทนครอบครัวของลูกค้า หากมีส่วนที่เหลือหลังจากชำระหนี้ บริษัทประกันจะจ่ายคืนให้แก่ทายาท
- ถ้าลูกค้ามีการปิดวงเงินสินเชื่อก่อนกำหนด สามารถใช้สิทธิ์ขอเวนคืนกรมธรรม์ได้
- หากไม่ใช้สิทธิ์เวนคืนกรมธรรม์ ลูกค้าสามารถถือกรมธรรม์ต่อไปซึ่งจะได้รับวงเงินคุ้มครองจนครบกำหนดสัญญา
- เบี้ยประกันชีวิตสามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีตามที่จ่ายจริงได้สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท โดยแบบประกันชีวิตต้องมีระยะเวลาคุ้มครองตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q : ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันควรทำเต็มทุนเพื่อคุ้มครองเต็มวงเงินสินเชื่อ และระยะเวลาความคุ้มครองที่ควรทำเท่ากับระยะเวลากู้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า ซึ่งสามารถเลือกทำทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำประกันไม่เต็มวงเงินหรือสั้นกว่าระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ หากลูกค้าเสียชีวิตหรือทุพพลภาพ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต เช่น พ่อแม่ 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต ซึ่งประกันหมดความคุ้มครองไปแล้วนั้น ทายาทจะต้องเป็นผู้รับภาระหนี้สินต่อไป

Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : ผู้ที่มาจากวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร และเป็นเสาหลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้รวม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลภาระหนี้ให้กับอีกคน

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิต คุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ธนาคารไม่ได้บังคับ โดยลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ซึ่งจะไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแต่อย่างใด

ประกันอื่นๆ เช่น ประกันทรัพย์สินภายในบ้าน เป็นต้น

