สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เอกสารข้อมูลสำคัญของผลิตภัณฑ์ (Sales Sheet)

V.122022

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปซื้อ หรือปลูกสร้างบ้าน หรือรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ใช้ในวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย โดยลูกค้าต้องจำนองที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกัน การให้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว

กรุงไทย

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- สูงสุดไม่เกินร้อยละ 110* ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญากู้ที่อยู่อาศัย)
  ที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า < 10 ล้านบาท = 70% - 110*%
  ที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า ≥ 10 ล้านบาท = 70% - 90%

* สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 1 กรณีบ้านมือ 1 หรือ บ้านมือ 2 (ยกเว้นกรณีปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้าน และ Refinance จากสถาบันการเงินอื่น) ที่มีมูลค่าหลักประกัน < 10 ล้านบาท สามารถขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้สูงสุดไม่เกิน 100% และสามารถขอสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวเนื่องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มได้อีก 10% เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้าซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัย เป็นต้น เมื่อรวมกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดไม่เกิน 110%

เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุดไม่เกิน 40 ปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี) หมายเหตุ : ตามกลุ่มอาชีพที่ธนาคารกำหนด

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

เริ่มทำสัญญา — ค่างวด — ครบปีที่ 1 — ค่างวด — ครบปีที่ 2 — ค่างวด

- ค่าสำรวจ และประเมินหลักประกัน
  ขั้นต่ำ 3,500 บ. และสูงสุดไม่เกิน 15,000 บ.
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย
  ขึ้นกับปัจจัย เช่น ทุนประกัน, มูลค่าทรัพย์สิน, ระยะเวลา
- ค่าใช้จ่ายอื่น
  ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินกู้
  ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ (ไม่เกิน 10,000 บาท)
- ค่าตรวจผลงานการก่อสร้าง
  1,200 บ./ครั้ง(กรณีปลูกสร้างบ้าน)
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย

* อาจมีค่างวดเพิ่มเติม *
หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม
เช่น สินเชื่อเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์/
สินเชื่อเพื่อทำประกัน MRTA / GLTSP

ค่าติดตามทวงถามหนี้ :
(1) กรณีค้างชำระหนี้หนึ่งงวด เรียกเก็บไม่เกิน 50 บาทต่อบัญชี ต่อรอบการทวงถามหนี้
(2) กรณีค้างชำระหนี้มากกว่าหนึ่งงวด เรียกเก็บไม่เกิน 100 บาทต่อบัญชี ต่อรอบการทวงถามหนี้
ยกเว้น ค่าติดตามทวงถามหนี้จะไม่มีการเรียกเก็บในกรณี ดังนี้
- กรณีมีหนี้ค้างชำระหรือหนี้ที่ถึงกำหนดชำระสะสมไม่เกิน 1,000 บาท - กรณีได้รับชำระหนี้ครบตามจำนวน หรือมีการบอกเลิกสัญญาแล้วตามกฎหมาย

ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดหนี้คงค้าง

- **กรณี Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น ในช่วง 3 ปีแรก นับจากวันทำสัญญากู้**

เบี้ยปรับ = ยอดหนี้คงค้าง x อัตราค่าธรรมเนียม

ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดหนี้คงค้าง 800,000 บาท

1 มี.ค.60 — วันเริ่มสัญญา
1 ธ.ค.62 — ณ วันที่ Refinance รวมระยะเวลากู้ 2 ปี 9 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)
ลูกค้าจ่ายเบี้ยปรับ = 800,000 x 3% = 24,000 บาท

ประเภทของการผ่อนชำระ

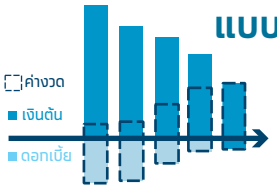
ผ่อนชำระทุกเดือน

ข้อควรระวัง !! อัตราดอกเบี้ย อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง (MRR หรือ MLR) เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ ในกรณีที่อัตราดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้จำนวนเงินค่าดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น และหักชำระเงินต้นได้น้อยลง ทำให้จะต้องชำระงวดสุดท้ายในเงินจำนวนที่มากกว่าค่างวดปกติที่กำหนดไว้

Scan ตัวอย่าง

หลักการผ่อนชำระ

แบบลดต้นลดดอก



- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงค้าง
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยจำนวนมาก
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อหักชำระดอกเบี้ยแล้วจึงเหลือตัดต้นเงินได้น้อย

อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ

ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน **ลดต้นลดดอก** ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

สูตรการคำนวณ และ ตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
คิดจากเงินต้นคงค้าง และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัดชำระ !! ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินกว่าอัตราสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้แทน นับแต่วันผิดนัดชำระหนี้เป็นต้นไป โดยคำนวณบนฐานเงินต้นของค่างวดที่ค้างชำระในแต่ละงวดไปจนถึงวันที่ศาลรับฟ้อง หลังจากนั้นให้คำนวณบนฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้งจำนวน จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้

ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อบ้าน 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

1 มี.ค. ชำระปกติ — 4% อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา MRR – 2.22% — งวดที่ 25 — 5% — 10 ก.ค. มาชำระ

1 ก.ค. ไม่มาชำระ: คิดจาก อัตราดอกเบี้ยปกติ**สูงสุด**ที่เรียกเก็บจริงตามสัญญา +3% ต่อปี ลบ อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา
= ((MRR – 0.22%) + 3%) - MRR – 2.22%
= (6% + 3%) – 4%
= 9% - 4%
= 5%

ดอกเบี้ยปกติ = (เงินต้นคงค้าง x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน) / 365
(1-30 มิ.ย.) = (5,000,000 x 4% x 30) / 365 = 16,438.36 บาท

ดอกเบี้ยผิดนัด = (เงินต้นของค่างวดที่ผิดนัดชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวันที่ผิดนัด) / 365
(1-10 ก.ค.) = (19,561.64 x 5% x 9) / 365 = 24.12 บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (16,438.36) + ดอกเบี้ยผิดนัด (24.12) = 16,462.48 บาท

เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด
หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะ**ตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน** แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ ทั้งนี้ หากลูกหนี้มีเงินทดรองจ่ายในงวดการชำระธนาคารจะตัดชำระหนี้เป็นลำดับแรก รวมทั้งหากลูกหนี้มีดอกเบี้ยผิดนัดชำระ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ในงวดค้างชำระในลำดับของดอกเบี้ย โดยคำนวณอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้เป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

1. ค่าธรรมเนียม การติดตาม และทวงถามหนี้ (Collection Fee)
2. ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ (Late Charge)
3. ดอกเบี้ย (Interest)
4. เงินต้น (Principal)

ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ

ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน
เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้ให้กู้จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q : ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และ ระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A : ทุนประกันไม่เกินราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A : ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยอื่นที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันภัยตามกฎหมาย โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน

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

กรุงไทย

ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากเกิดกรณีไม่คาดฝัน สร้างความอุ่นใจให้กับตนเองและครอบครัว บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A :
- แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ไม่คาดฝัน เสียชีวิต หรือทุพพลภาพ ซึ่งทำให้ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ที่คงค้างต่อไปได้ บริษัทประกันจะเป็นผู้จ่ายผลประโยชน์จากกรมธรรม์ เพื่อชำระหนี้ที่คงค้างอยู่กับธนาคาร แทนครอบครัวของลูกค้า หากมีส่วนที่เหลือหลังจากชำระหนี้ บริษัทประกันจะจ่ายคืนให้แก่ทายาท
- ถ้าลูกค้ามีการปิดวงเงินสินเชื่อก่อนกำหนด สามารถใช้สิทธิ์ขอเวนคืนกรมธรรม์ได้
- หากไม่ใช้สิทธิ์เวนคืนกรมธรรม์ ลูกค้าสามารถถือกรมธรรม์ต่อไปซึ่งจะได้รับความคุ้มครองจนครบกำหนดสัญญา
- เบี้ยประกันชีวิตสามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีตามที่จ่ายจริงได้สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาทโดยแบบประกันชีวิตต้องมีระยะเวลาคุ้มครองตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q : ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

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

Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : ผู้ที่มาของวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร และเป็นเสาหลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิต คุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ธนาคารไม่ได้บังคับ โดยลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ซึ่งจะไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแต่อย่างใด

Q : ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A : เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้าซื้อประกันชีวิต จะช่วยลดความเสี่ยงที่จะเกิดหนี้สูญของธนาคาร ช่วยให้หนี้สูญลดลง ในขณะที่ลูกค้ายังชำระหนี้ไม่ครบถ้วน ธนาคารเห็นความเสี่ยงที่ลดลงจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้า โดยจะได้ลดอัตราดอกเบี้ยลงอีกในปีที่ 1 หรือ ปีที่ 2

หมายเหตุ : กรณีลูกค้าประสงค์ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ ต่อมาภายหลังมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขการทำประกันฯ โดยกรณีขอยกเลิกกรมธรรม์ประกันชีวิต (Free Look Period) หรือ กรณีบริษัทประกันปฏิเสธการรับทำประกัน ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราปกติแบบไม่ทำประกันฯ ย้อนกลับไปตั้งแต่วันแรกของการทำสัญญาสินเชื่อ หรือ กรณีขอเวนคืนกรมธรรม์ประกันชีวิต ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราปกติแบบไม่ทำประกันฯ นับตั้งแต่วันที่มีผลเวนคืนกรมธรรม์

ประกันอื่นๆ เช่น ประกันทรัพย์สินภายในบ้าน เป็นต้น

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น
- ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ (ข้อ 3.2, 3.4, 7 และ 8)
- การปิดบัญชีเพื่อ Refinance (ข้อ 5.1)