

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เอกสารข้อมูลสำคัญของผลิตภัณฑ์ (Sales Sheet)

V.042021



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- สูงสุดไม่เกินร้อยละ 110 * ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญาที่อยู่อาศัย)

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% และสามารถขอสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มได้อีก 10% เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายจำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น ซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ซ่อมแซมหรือต่อเติมที่อยู่อาศัย เป็นต้น เมื่อรวมกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดไม่เกิน 110%

เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุดไม่เกิน 40 ปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี)

หมายเหตุ : ตามกลุ่มอาชีพที่ธนาคารกำหนด

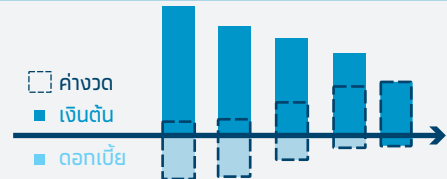
ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน

อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ

ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน ลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกคา

หลักการผ่อนชำระ แบบลดต้นลดดอก



- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงค้าง
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยจำนวนมาก
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อหักชำระดอกเบี้ยแล้วจึงเหลือตัดต้นเงินได้น้อย

สูตรการคำนวณ และ ตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
คิดจากเงินต้นคงค้าง
และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัดชำระ !! ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินกว่าอัตราสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้แทน นับแต่วันผิดนัดชำระหนี้เป็นต้นไป โดยคำนวณบนฐานเงินต้นของค่างวดที่ค้างชำระในแต่ละงวดไปจนถึงวันที่ศาลริบฟ้อง หลังจากนั้นให้คำนวณบนฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้งหมดรวมทั้งจะชำระหนี้เสร็จสิ้น และอาจมีค่าตัดตามวงตามหนี้

ตัวอย่าง ลูกคามีสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 5,000,000 บาท ผ่อนชำระ 20 ปี โดยจ่ายค่างวด งวดละ 36,000 บาท/เดือน สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน โดยมีเงื่อนไขดอกเบี้ยปกติตามสัญญาในแต่ละปี ดังนี้

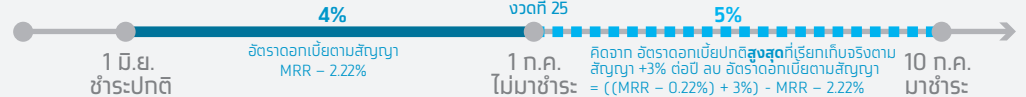
ปีที่ 1 ดอกเบี้ย = 3% ต่อปี

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%

เมื่อลูกชำระค่างวดไปแล้ว 24 งวด ลูกคาได้ผิดนัดชำระงวดที่ 25 เป็นเงินต้น 19,561.64 บาท และดอกเบี้ยปกติตามสัญญา 16,438.36 บาท



คิดจาก อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามสัญญา +3% ต่อปี ลบ อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา = ((MRR - 0.22%) + 3%) - MRR - 2.22% = (6% + 3%) - 4% = 9% - 4% = 5%

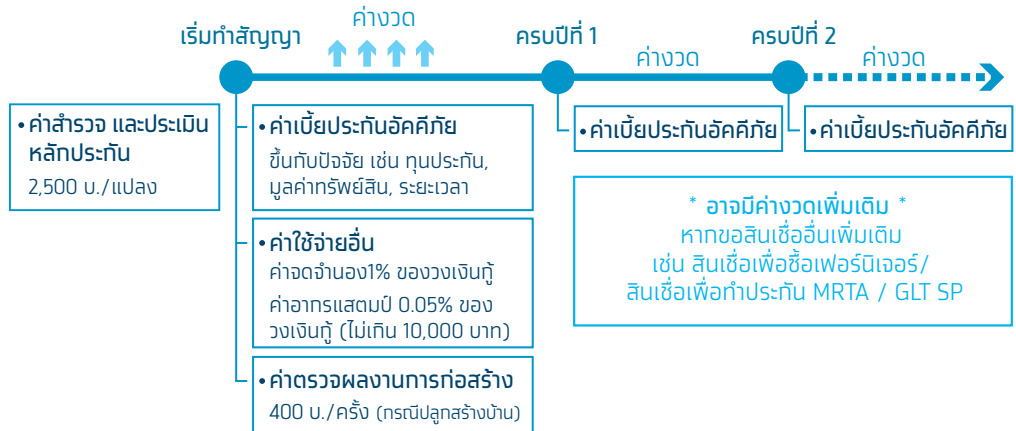
ดอกเบี้ยปกติ = (เงินต้นคงค้าง x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน) / 365
(1-30 มี.ย.) = (5,000,000 x 4% x 30) / 365 = 16,438.36 บาท

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

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



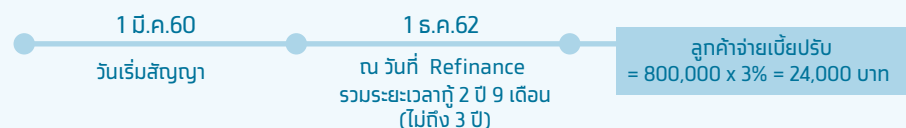
ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดหนี้คงค้าง

- กรณี Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น ในช่วง 3 ปีแรก นับจากวันทำสัญญา

เบี้ยปรับ = ยอดหนี้คงค้าง x อัตราค่าธรรมเนียม

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



ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้ให้กู้อาจคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q : ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และ ระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันไม่เกินราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

* ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A : ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยอื่นที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันภัยตามกฎหมาย โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการได้ถอนหลักประกัน

Q : ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินจะเกิดอะไรขึ้น

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

Q : ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A : - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

ประกันภัยที่เป็นทางเลือก

เพื่อขอสินเชื่อแต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากเกิดกรณีไม่คาดฝันสร้างความอุ่นใจให้กับตนเองและครอบครัว บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : - แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ไม่คาดฝัน เสียชีวิต หรือทุพพลภาพ ซึ่งทำให้ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ที่คงค้างต่อไปได้ บริษัทประกันจะเป็นผู้จ่ายผลประโยชน์จากกรมธรรม์ เพื่อชำระหนี้ที่คงค้างอยู่กับธนาคารแทนครอบครัวของลูกค้า หากมีส่วนที่เหลือหลังจากชำระหนี้ บริษัทประกันจะจ่ายเงินให้แก่ทายาท
- ถ้าลูกค้ามีการปิดวงเงินสินเชื่อก่อนกำหนด สามารถใช้สิทธิ์ขอเวรคืนกรมธรรม์ได้
- หากไม่ใช้สิทธิ์ขอเวรคืนกรมธรรม์ ลูกค้าสามารถถือกรมธรรม์ต่อไปซึ่งจะได้รับวงเงินคุ้มครองจนครบกำหนดสัญญา
- เบี้ยประกันชีวิตสามารถนำมาหักลดหย่อนภาษีตามที่จ่ายจริงได้สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท โดยแบบประกันชีวิตต้องมีระยะเวลาคุ้มครองตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q : ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

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

Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : ผู้ที่มาขอวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร และเป็นเสาหลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องถึงภาระหนี้ให้กับอีกคน

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิต คุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ธนาคารไม่ได้บังคับ โดยลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ซึ่งจะไม่ส่งผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแต่อย่างใด

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 ย้อนกลับไปตั้งแต่วันที่แรกของการทำสัญญาสินเชื่อ หรือ กรณีขอเวรคืนกรมธรรม์ประกันชีวิต ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเป็นอัตราปกติแบบไม่ทำประกันฯ นับตั้งแต่วันที่ผลเวรคืนกรมธรรม์

ประกันอื่นๆ เช่น ประกันทรัพย์สินภายในบ้าน เป็นต้น



ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น

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