

สินเชื่อ Home For Cash (Top Up)

เอกสารข้อมูลสำคัญของผลิตภัณฑ์ (Sales Sheet)
V.042021-1

สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (กรณีขอเพิ่มเติมจากสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย) เพื่อการอุปโภค หรือเป็นค่าใช้จ่าย อเนกประสงค์หรือชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้แก่บริษัทประกันชีวิต รวมถึงเพื่อปรับปรุง ต่อเติม หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย โดยเป็นเงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา (Term Loan) และ/หรือ เงินกู้แบบหมุนเวียน (Revolving Loan) ให้สามารถนำเงินกู้ไปชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพื่อที่อยู่อาศัยได้



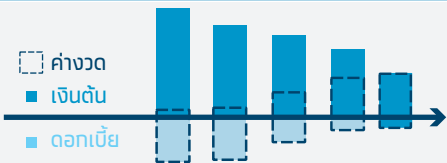
วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- เงินกู้แบบมีกำหนดระยะเวลา (Term Loan) : เมื่อรวมกับวงเงินสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสูงสุดไม่เกินร้อยละ 100 ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญาที่อยู่อาศัย) สูงสุดรายละไม่เกิน 5.0 ล้านบาท
- เงื่อนไขเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

ระยะเวลาการกู้ยืม	ประเภทของการผ่อนชำระ	อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ
สูงสุด 30 ปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลา กู้ไม่เกิน 65 ปี)	ผ่อนชำระเงินต้นพร้อม ดอกเบี้ยทุกเดือน	ตามประกาศธนาคาร จำนวน แบบรายวัน ลดต้นลดดอก ตาม ยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

โดยผ่อนชำระไม่เกินอายุผู้กู้ สินเชื่อที่อยู่อาศัย หากอายุสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายเดิม คงเหลือไม่ถึง 5 ปี ให้ผ่อนชำระสูงสุดได้ถึง 5 ปี

หลักการผ่อนชำระ แบบลดต้นลดดอก



- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงค้าง
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยจำนวนมาก
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อหักชำระดอกเบี้ยแล้วจึงเหลือตัดต้นเงินได้น้อย

สูตรการคำนวณ และ ตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ คิดจากเงินต้นคงค้าง และจำนวนวันในงวดนั้น

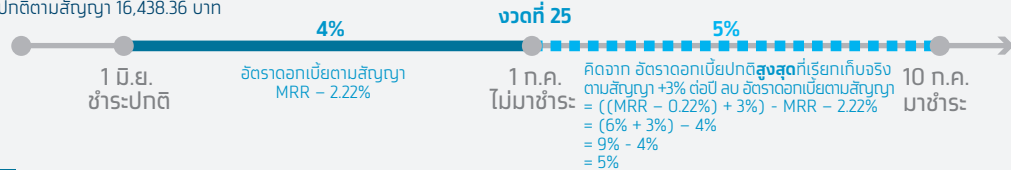
หากผิดนัดชำระ !! ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินกว่าอัตราสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้แทน นับแต่วันผิดนัดชำระหนี้เป็นต้นไป โดยคำนวณบนฐานเงินต้นของค้างงวดที่ค้างชำระในแต่ละงวดไปจนถึงวันที่ศาลรับฟ้อง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

ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อ 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



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

ดอกเบี้ยผิดนัด = (เงินต้นของค้างงวดที่ผิดนัดชำระ 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

เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

- 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 ไม่เกินอายุสัญญาสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เหลืออยู่	ผ่อนชำระดอกเบี้ยทุกเดือน	ตามประกาศธนาคาร จำนวน แบบรายวัน ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า



สูตรการคำนวณ และ ตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ คิดจากยอดหนี้คงเหลือ แต่ละวันในงวดนั้น

หากผิดนัดชำระ !! ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี แต่หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเกินกว่าอัตราสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้ตามประกาศธนาคาร ให้คำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีผิดนัดชำระหนี้แทน นับแต่วันผิดนัดชำระหนี้เป็นต้นไป โดยคำนวณบนฐานเงินต้นของค้างงวดที่ค้างชำระในแต่ละงวดไปจนถึงวันที่ศาลรับฟ้อง หลังจากนั้นให้คำนวณบนฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้งจำนวน จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น 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 อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี

$$= ((MRR+1.0\%) + 3\%)$$

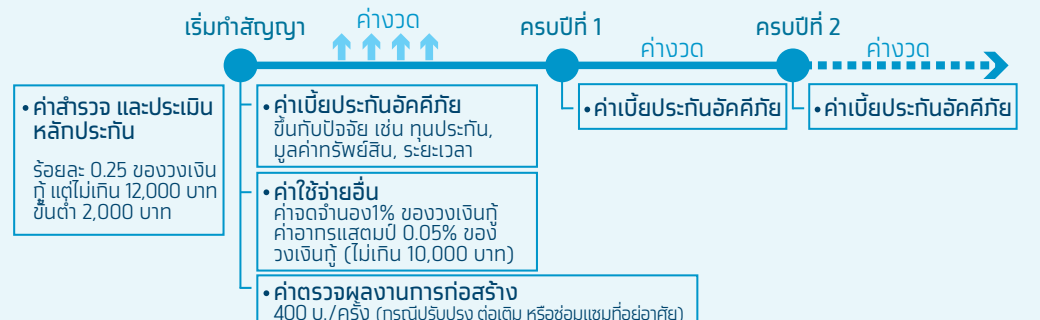
$$= 7.22\% + 3\%$$

$$= 10.22\%$$

วัน เดือน	ฝาก	ถอน	วงเงินที่ใช้ไป	จำนวนวันที่คำนวณดอกเบี้ย	จำนวนดอกเบี้ยปกติ (บาท)	การคำนวณดอกเบี้ย (เงินต้น x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน) / 365	การคำนวณดอกเบี้ยผิดนัด (ส่วนที่เกินเงิน x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวันที่ผิดนัด) / 365
1 มิ.ย.	-	100,000	-100,000	1-9 มิ.ย. = 9 วัน	178.03	(100,000 x 7.22% x 9) / 365 (1)	-
10 มิ.ย.	100,000	-	-	-	-	-	-
17 มิ.ย.	-	1,000,000	-1,000,000	17-30 มิ.ย. = 14 วัน	2,769.32	(1,000,000 x 7.22% x 14) / 365 (2)	-
30 มิ.ย.	-	2,947.35 (รวมตัดชำระดอกเบี้ย)	-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 มิ.ย. - 9 ก.ค. = 10 วัน	1,978.08 (รวมยอดตัดชำระสิ้นเดือน)	(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 จากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา +3% ต่อปี บนฐานเงินต้นที่ค้างชำระทั้งจำนวน นับแต่วันที่ผิดนัดชำระหนี้และ/หรือไม่ต่ออายุหรือยกเลิกวงเงินเป็นต้นไป จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้เสร็จสิ้น

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้ให้กู้อาจคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q : ลูกค้านำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และ ระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันไม่เกินราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

* ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A : ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจประกันภัยตามกฎหมาย โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน

Q : ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินจะเกิดอะไรขึ้น

A : กรณีทำทุนประกันต่ำกว่าราคาประเมิน 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

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ หากเกิดกรณีไม่คาดฝัน สร้างความอุ่นใจให้กับตนเองและครอบครัว บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : - แม้ว่าจะมีเหตุการณ์ไม่คาดฝัน เสียชีวิต หรือทุพพลภาพ ซึ่งทำให้ลูกค้าไม่สามารถชำระหนี้ที่คงค้างต่อไปได้ บริษัทประกันจะเป็นผู้จ่ายผลประโยชน์จากกรมธรรม์ เพื่อชำระหนี้ที่คงค้างอยู่กับธนาคารแทนครอบครัวของลูกค้า หากมีส่วนที่เหลือหลังจากชำระหนี้ บริษัทประกันจะจ่ายคืนให้แก่ทายาท
- ถ้าลูกค้ามีการปิดวงเงินสินเชื่อก่อนกำหนด สามารถใช้สิทธิ์ขอเวนคืนกรมธรรม์ได้
- หากไม่ใช้สิทธิ์เวนคืนกรมธรรม์ ลูกค้าสามารถถือกรมธรรม์ต่อไปซึ่งจะได้รับความคุ้มครองจนครบกำหนดสัญญา
- 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 : ผู้ที่มีมาขอวงเงินสินเชื่อกับธนาคาร และเป็นเสาหลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้รวม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลภาระหนี้ให้กับอีกคน

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิต คุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ธนาคารไม่ได้บังคับ โดยลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ซึ่งจะไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อของธนาคารแต่อย่างใด

ประกันอื่นๆ เช่น ประกันทรัพย์สินภายในบ้าน เป็นต้น