

สินเชื่อบ้านช่วยได้

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อการใช้จ่ายส่วนบุคคล โดยลูกค้าต้องจ่ายดอกเบี้ยอยู่อาศัย ซึ่งปลอดภาระของตนเองเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

(สำหรับลูกค้า)

วงเงินกู้ยืม (Loan) หรือ วงเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) หรือ Loan ร่วมกับ OD และ อัตราส่วนวงเงินกู้ยืม สูงสุด ต่อหลักประกัน ร้อยละ 90 ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร

ระยะเวลาการกู้ยืม
 Loan สูงสุด 30 ปี
 OD ทบหวนต่ออายุวงเงินเป็นรายปี ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร

ประเภทของการผ่อนชำระ
 Loan : ผ่อนชำระทุกเดือน
 OD : ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยไม่มีกำหนดจำนวนเงินขั้นต่ำ

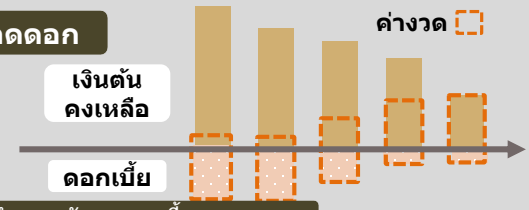
อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ
 ตามประกาศธนาคาร ค่าวงเงินแบบรายวัน มีทั้งแบบ Loan : ลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้ OD : คิดจากยอดเงินกู้ที่เบิกเกินบัญชีและปรากฏในบัญชีกระแสรายวัน ตามสภาพหนี้แบบทบต้น

OD ไม่กำหนดยอดชำระคืนขั้นต่ำ แต่เรียกดอกเบี้ยเดือนละครั้ง คิดดอกเบี้ยแบบทบต้น

ดอกเบี้ยคิดจากยอดเงินกู้ที่เบิกเกินบัญชีและปรากฏในบัญชีกระแสรายวันตามสภาพหนี้แบบทบต้น

Loan หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรก มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้วจึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



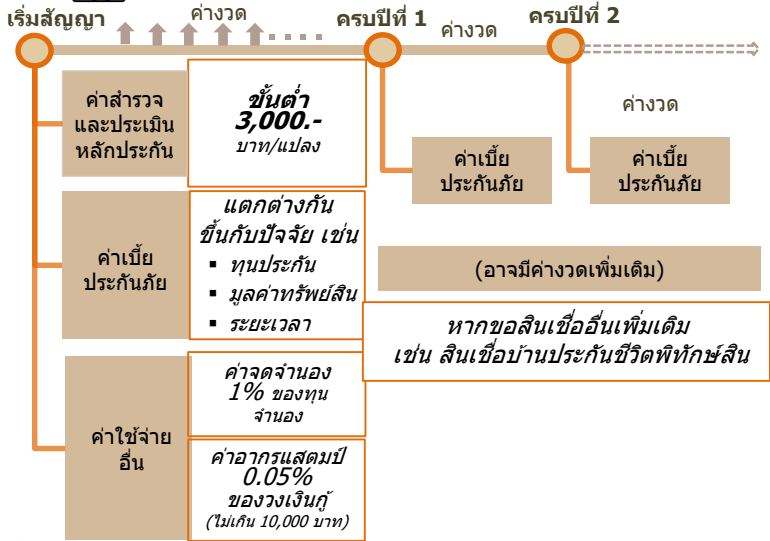
ยอดเบิกใช้และปรากฏในบัญชีตามสภาพหนี้



สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
Loan คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันที่ผ่านไป
OD คิดจากยอดเงินกู้ที่เบิกเกินบัญชีส่วนที่ไม่เกินวงเงินและปรากฏในบัญชีกระแสรายวันตามสภาพหนี้

หากผิดนัด !!
Loan จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับอัตราดอกเบี้ยกรณีปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญา หากไม่เกิน 3% ต่อปี) ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากค่างวดที่ ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด ไม่มีค่าตัดตามวงหนหนี้
OD หากเบิกเกินเกินวงเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี!! จะถูกคิดดอกเบี้ยจากยอดเบิกใช้ส่วนที่เกินวงเงินและปรากฏในบัญชีกระแสรายวันตามสภาพหนี้ ในอัตราดอกเบี้ยกู้เบิกเงินเกินบัญชีส่วนที่เกินวงเงินตามสัญญาตามประกาศธนาคาร ในแต่ละขณะเวลา (ปัจจุบันเท่ากับอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาที่ตั้งบนบัญชีกระแสรายวันเดียวกัน หากไม่เกิน 3% ต่อปี) ตั้งแต่เริ่มเกินวงเงิน ไม่มีค่าตัดตามวงหนหนี้



ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 4,500,000 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด เท่ากับ 11% ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญาคือ 8% + 3% ต่อปี) ลูกค้าชำระปกติในงวด พ.ค. แต่ในงวด มิ.ย. ลูกค้าไม่ชำระ โดยค่างวด มิ.ย. จำนวน 42,000 บาท ประกอบด้วยเงินต้น 12,410.96 บาท และดอกเบี้ย 29,589.04 บาท หากต่อมาลูกค้ามาชำระในวันที่ 26 ก.ค. จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บนค่างวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด มิ.ย. จำนวน 12,410.96 บาท

31 พ.ค.	ชำระปกติ	8% ต่อปี	30 มิ.ย.	ไม่มาชำระ	26 ก.ค.	มาชำระ
			อัตราดอกเบี้ยผิดนัด = 11% ต่อปี (8% + 3%)			
$\text{ดอกเบี้ยปกติ} = \frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน}}{365}$ $= \frac{(4,500,000 \times 8\% \times 30) / 365 = 29,589.04 \text{ บาท}}{(30 \text{ มิ.ย.} - 25 \text{ ก.ค.})}$ $= \frac{(4,500,000 \times 8\% \times 26) / 365 = 25,643.84 \text{ บาท}}$ $\text{ดอกเบี้ยปกติ} = 29,589.04 + 25,643.84 = 55,232.88 \text{ บาท}$						
$\text{ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้} = \frac{\text{เงินต้นของงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัดส่วนเกินอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุด} \times \text{จำนวนวันที่ผิดนัด}}{365}$ $= \frac{(12,410.96 \times 3\% \times 26) / 365 \text{ วัน} = 26.52 \text{ บาท}}$						
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = 55,232.88 บาท			+ ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้ = 26.52 บาท		= 55,259.40 บาท	

ตัวอย่าง ลูกค้ามีวงเงินโอดี. 500,000 บาท เบิกเงินเกินบัญชีไปแล้ว 498,000 บาท และไม่ได้เบิกเงินเกินบัญชีเพิ่มเติม สัญญาระบุให้ชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน อัตราดอกเบี้ยปกติเท่ากับ 7.12% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยเบิกเกินบัญชีส่วนที่เกินวงเงินตามสัญญา เท่ากับ 10.12% (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาที่ตั้งบนบัญชีกระแสรายวันเดียวกันเท่ากับ 7.12%+3% ต่อปี) ลูกค้าชำระดอกเบี้ย 31 พ.ค. แต่ในงวด 28 มิ.ย. (วันที่ทำการสุดท้ายของเดือน) ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 10 ก.ค.

31 พ.ค.	498,000 บาท	28 มิ.ย.	500,720.04 บาท (31 พ.ค.-27 มิ.ย.)	10 ก.ค.	มาชำระ (28 มิ.ย.-9 ก.ค.)
		498,000 x 7.12% x 28 ÷ 365 = 2,720.04 บาท		500,000 x 7.12% x 12 ÷ 365 = 1,170.41 บาท และส่วนที่เกินวงเงิน 720.04 x 10.12% x 12 ÷ 365 = 2.39 บาท	
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระ			ดอกเบี้ยปกติ = 2,720.04 + 1,170.41 = 3,890.45 บาท	+ ดอกเบี้ยเงินกู้เบิกเกินบัญชี ส่วนที่เกินวงเงิน = 2.39 บาท	
			= 3,892.84 บาท		

หมายเหตุ
อัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัด อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามประกาศของธนาคาร

- เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดในตรงวันที่กำหนด
- ในกรณีที่มีการผิดนัด และต่อมาได้ชำระหนี้เป็นปกติแล้ว จะถูกคิดอัตราดอกเบี้ยสูงสุด **MRR+3.00%**
- หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากรวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้
- **OD** หากใช้เกินวงเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี ธนาคารมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และลูกค้าต้องชำระดอกเบี้ยสำหรับจำนวนเงินที่ปรากฏในบัญชีกระแสรายวันทั้งจำนวน ในอัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัด (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาที่ตั้งบนบัญชีกระแสรายวันเดียวกัน หากไม่เกิน 3% ต่อปี)
- ลำดับการตัดชำระหนี้ **Loan** โดยตัดค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้น ของงวดที่ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงค่อยตัดวงเงินที่ค้างชำระรองลงมา
- ลำดับการตัดชำระหนี้ **OD**: จะตัดค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้น ที่ค้างชำระทั้งหมด



ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น



Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหาย ต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้



Q: ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: ทุนประกันภัย **ไม่น้อยกว่า** ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครอง **ตลอด** ระยะเวลาเงินกู้ *ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

ในกรณีลูกค้าขอสินเชื่อ **น้อยกว่า** ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ลูกค้าสามารถเลือกทำประกันภัยด้วยทุนประกัน **เท่ากับ** หรือ **มากกว่า** วงเงินกู้ แต่ **ไม่เกิน** ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้



Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จะเกิดอะไรขึ้น

A: กรณีทำทุนประกันภัย ต่ำกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง จะได้รับค่าสินไหมทดแทนตามความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท



Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ **เข้าถือรายชื่ออื่นๆได้** โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์และต้องนำส่งกรมธรรม์ภายใน 30 วันนับจากตั้งวงเงิน และเมื่อกรมธรรม์หมดอายุต้องส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารภายใน 30 วันนับจากกรมธรรม์เดิมหมดความคุ้มครองจนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน



Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

- A: - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

ประกันภัยที่ไม่จำเป็นต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์



Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาท

เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป



Q: ลูกค้าควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: ทำตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต หากเสียชีวิต เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท



Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ



Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: ลูกค้าที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้รวม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน



Q: ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้าซื้อประกันชีวิต จะช่วยลดความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ยังชำระหนี้ไม่ครบถ้วนหรือลดลง ธนาคารเห็นความเสี่ยงลดลงจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้า โดยจะได้อัตราดอกเบี้ย xx% ต่อปี เฉพาะปีที่ 1



ประกันอื่นๆ เช่น ประกันเฟอร์นิเจอร์

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น

วงเงินกู้ยืม (Loan) • ดอกเบี้ยชนิดชำระ (ข้อ 4.1)

วงเงินกู้เบิกเกินบัญชี (OD) • ดอกเบี้ยชนิดชำระ (ข้อ 3)