



# สินเชื่อบ้านช่วยได้กสิกรไทย

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อการใช้จ่ายส่วนบุคคล โดยลูกค้าต้องจ่ายเองที่อยู่อาศัยซึ่งปลอดภาระของตนเองเป็นหลักประกัน การให้สินเชื่อ ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว



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



**ระยะเวลาการกู้ยืม**  
Loan สูงสุด 30 ปี  
OD หนทวงวงเงินเป็นรายปี ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร



**ประเภทของการผ่อนชำระ**  
Loan : ผ่อนชำระทุกเดือน  
OD : ไม่กำหนดยอดชำระคืนขั้นต่ำแต่เรียกเก็บชำระดอกเบี้ยเดือนละครั้ง



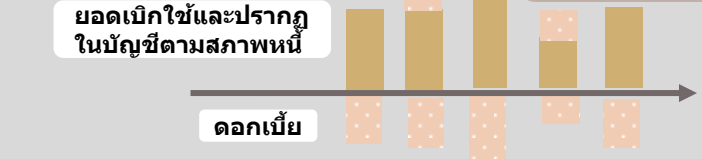
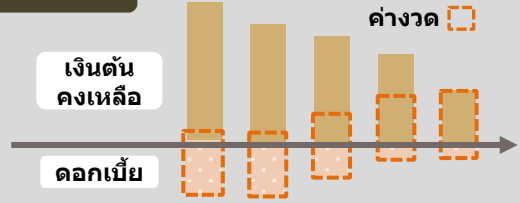
**อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ**  
ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน มีทั้งแบบ Loan : ลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า OD : คิดเฉพาะยอดสินเชื่อที่มีการเบิกใช้และปรากฏในบัญชีตามสภาพหนี้แบบทบต้น

**OD ไม่กำหนดยอดชำระคืนขั้นต่ำ แต่เรียกเก็บชำระดอกเบี้ยเดือนละครั้ง คิดดอกเบี้ยแบบทบต้น**

ดอกเบี้ยคิดจากสินเชื่อที่มีการเบิกใช้และปรากฏในบัญชีตามสภาพหนี้

## Loan หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

**ดอกเบี้ยปกติ**  
Loan คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น  
OD คิดจากยอดเบิกใช้และปรากฏในบัญชีตามสภาพหนี้ และไม่เก็บเงิน

**หากผิดนัด !!**  
Loan จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดสูงสุด 15% ตั้งแต่เริ่มผิดนัดโดยคิดจากเงินต้นคงเหลือทั้งหมด และอาจมีค่าติดตามทวงหนี้  
OD จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดสูงสุด 15% ตั้งแต่เริ่มเกินวงเงินหรือผิดนัด โดยคิดจากยอดเบิกใช้และปรากฏในบัญชีตามสภาพหนี้ และอาจมีค่าติดตามทวงหนี้

**ตัวอย่าง Loan** ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้ คงเหลือเงินต้น 500,000 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 15% ต่อปี ลูกค้าชำระปกติงวด 31 พ.ค. แต่ในงวด 30 มิ.ย. ลูกค้าไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 26 ก.ค.

31 พ.ค.	30 มิ.ย.	26 ก.ค.
ชำระปกติ	ไม่มาชำระ	มาชำระ
	6%	15%

**ดอกเบี้ยปกติ** = เงินต้นคงเหลือ × อัตราดอกเบี้ย × จำนวนวัน / 365  
= (500,000 × 6% × 30) / 365 = 2,465.75 บาท

**ดอกเบี้ยผิดนัด** = เงินต้นคงเหลือ × อัตราดอกเบี้ยผิดนัด × จำนวนวันที่ผิดนัด / 365  
= (500,000 × 15% × 26) / 365 = 5,342.47 บาท

**รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด** = 2,465.75 บาท + 5,342.47 บาท = 7,808.22 บาท

**ตัวอย่าง** ลูกค้ามีวงเงินโอดี. 500,000 บาท เบิกเงินเกินบัญชีไปแล้ว 498,000 บาท และไม่ได้เบิกเงินเกินบัญชีเพิ่มเติม สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน อัตราดอกเบี้ยปกติ 7.12% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 15% ต่อปี ลูกค้าชำระดอกเบี้ย 31 พ.ค. แต่ในงวด 30 มิ.ย. ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 10 ก.ค.

31 พ.ค.	30 มิ.ย.	10 ก.ค.
498,000 บ.	501,012 บ.	มาชำระ
	(31 พ.ค.-29 ก.ค.) = 2,923.43 บาท	(30 มิ.ย.-9 ก.ค.) = 980.95 บาท
	เริ่มคิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัดในส่วนที่ใช้เกินวงเงิน	

**รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด** = 3,897.16 บาท + 7.22 บาท = 3,904.38 บาท

## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

เริ่มสัญญา

ค่างวด

ครบปีที่ 1

ครบปีที่ 2

ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน: **ขั้นต่ำ 3,000.- บาท/แปลง**

ค่าเบี้ยประกันภัย: **แตกต่างกัน ขึ้นกับปัจจัย เช่น**  
 - ทุนประกัน  
 - มูลค่าทรัพย์สิน  
 - ระยะเวลา

ค่าเบี้ยประกันภัย: (อาจมีค่างวดเพิ่มเติม)

หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม เช่น **สินเชื่อบ้านประกันชีวิตพิทักษ์สินกสิกรไทย**

ค่าใช้จ่ายอื่น: **ค่าจดจำนอง 1% ของทุนจำนอง**  
**ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ (ไม่เกิน 10,000 บาท)**

หมายเหตุ อัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัด อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามประกาศของธนาคาร



เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดในตรงวันที่กำหนด

หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้



## ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



### ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น



**Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย**

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหาย ต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้



**Q: ลูกค้ำต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน 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: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจะเกิดอะไรขึ้น**

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



**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 จะมีความเสี่ยงของสินเชื่อที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ 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