



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 ทบทวงวงเงินเป็นรายปี ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร

ประเภทของการผ่อนชำระ
Loan : ผ่อนชำระทุกเดือน
OD : ไม่กำหนดยอดชำระคืนขั้นต่ำ แต่เรียกเก็บชำระดอกเบี้ยเดือนละครั้ง

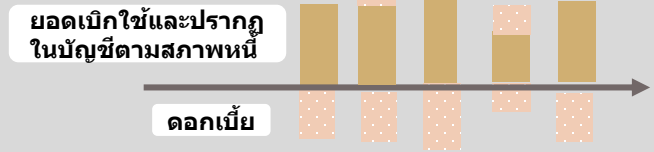
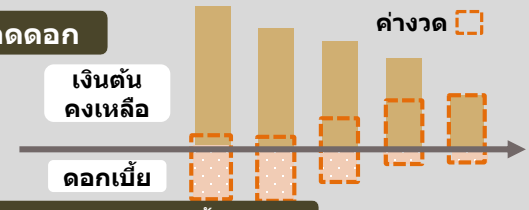
อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ
ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน มีทั้งแบบ Loan : ลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า
OD : คิดเฉพาะยอดสินเชื่อที่มีการเบิกใช้และปรากฏในบัญชีตามสภาพหนี้แบบทบต้น

OD ไม่กำหนดยอดชำระคืนขั้นต่ำ แต่เรียกเก็บชำระดอกเบี้ยเดือนละครั้ง คิดดอกเบี้ยแบบทบต้น

ดอกเบี้ยคิดจากสินเชื่อที่มีการเบิกใช้ และปรากฏในบัญชีกระแสรายวันตามสภาพหนี้

Loan หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรก มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

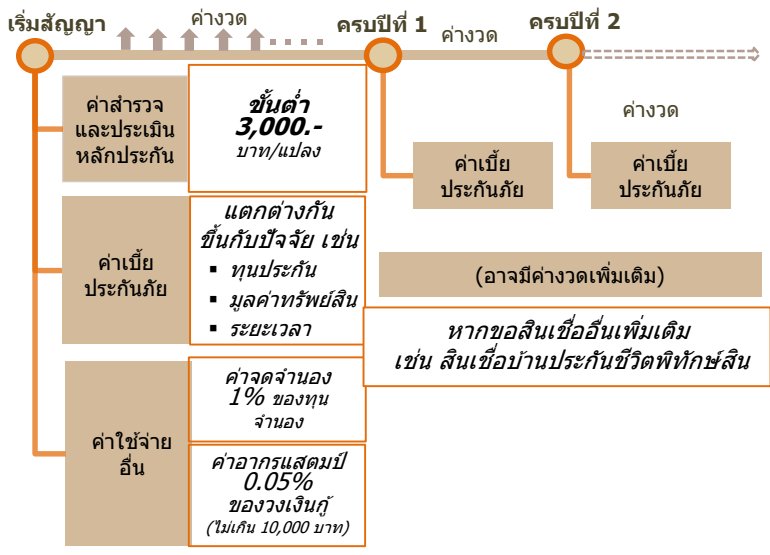


สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
Loan คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น
OD คิดจากยอดเบิกใช้และปรากฏในบัญชีกระแสรายวันตามสภาพหนี้และไม่เกินวงเงิน

Loan จะถูกคิดดอกเบี้ยผิบนัดสูงสุด สูงสุดตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับ 15% ต่อปี) นับตั้งแต่วันที่ผิบนัดโดยคิดจากค่างวดที่ผิบนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด และอาจมีค่าตัดตามทวงหนี้
OD จะถูกคิดดอกเบี้ยผิบนัดสูงสุด ตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับ 15% ต่อปี) ตั้งแต่วันเริ่มวงเงิน โดยคิดจากยอดหนี้ในส่วนที่เกินวงเงินและปรากฏในบัญชีกระแสรายวัน ตามสภาพหนี้ และอาจมีค่าตัดตามทวงหนี้

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจกค่างวด



ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 4,500,000 บาท สัญญาชำระต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิบนัด 15% ต่อปี ลูกค้าชำระงวดปกติ พ.ค. แต่ในงวด มิ.ย. ลูกค้าไม่ชำระ โดยงวด มิ.ย. 42,000 บาท ประกอบด้วยเงินต้น 12,410.96 บาท และดอกเบี้ย 29,589.04 บาท ลูกค้าชำระในวันที่ 26 ก.ค. ทำให้คิดดอกเบี้ยผิบนัดชำระหนี้บนค่างวดที่ผิบนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด มิ.ย. จำนวน 12,410.96 บาท ส่วนเงินต้นที่ไม่ได้ผิบนัด 4,487,589.04 บาท (4,500,000-12,410.96) คิดอัตราดอกเบี้ยปกติ

31 พ.ค.	8%	30 มิ.ย.	15%	26 ก.ค.
ชำระปกติ		ไม่มาชำระ		มาชำระ
$\text{ดอกเบี้ยปกติ} = \text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \frac{\text{จำนวนวัน}}{365}$ $= (4,500,000 \times 8\% \times 30) / 365 = 29,589.04 \text{ บาท}$ $= (4,487,589.04 \times 8\% \times 26) / 365 = 25,573.11 \text{ บาท}$ $\text{ดอกเบี้ยปกติ} = 29,589.04 + 25,573.11 = 55,162.15 \text{ บาท}$				
$\text{ดอกเบี้ยผิบนัด} = \text{เงินต้นของงวดที่ผิบนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิบนัดส่วนเกินอัตราดอกเบี้ยปกติ} \times \frac{\text{จำนวนวันที่ผิบนัด}}{365}$ $= (12,410.96 \times 15\% \times 26) / 365 \text{ วัน} = 132.61 \text{ บาท}$				
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิบนัด		ดอกเบี้ยปกติ	+	ดอกเบี้ยผิบนัด
		55,162.15 บาท		132.61 บาท
				= 55,294.76 บาท

ตัวอย่าง ลูกค้ามีวงเงินโอดี. 500,000 บาท เบิกเงินเกินบัญชีไปแล้ว 498,000 บาท และไม่ไต่เบิกเงินกู้เกินบัญชีเพิ่มเติม สัญญาผ่อนชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกวันทำการสุดท้ายของเดือน อัตราดอกเบี้ยปกติ 7.12% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิบนัด 15% ต่อปี ลูกค้าชำระดอกเบี้ย 31 พ.ค. แต่ในงวด 28 มิ.ย. (วันที่ทำการสุดท้ายของเดือน) ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 10 ก.ค.

31 พ.ค.	28 มิ.ย.	10 ก.ค.
498,000 บาท	500,720.04 บาท	มาชำระ
$(31 \text{ พ.ค.} - 27 \text{ ก.ค.})$ $498,000 \times 7.12\% \times 28 \div 365 = 2,720.04 \text{ บาท}$		
$(28 \text{ มิ.ย.} - 9 \text{ ก.ค.})$ $500,000 \times 7.12\% \times 12 \div 365 = 1,170.41 \text{ บาท}$		
เริ่มคิดอัตราดอกเบี้ยผิบนัดในส่วนที่ใช้เกินวงเงิน		

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิบนัด: 2,720.04 + 1,170.41 = 3,890.45 บาท

ดอกเบี้ยปกติ: 2,720.04 + 1,170.41 = 3,890.45 บาท

ดอกเบี้ยผิบนัด: 720.04 x 15% x 12 ÷ 365 = 3.55 บาท

รวม: 3,894.00 บาท

หมายเหตุ อัตราดอกเบี้ยกรณีผิบนัด อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามประกาศของธนาคาร

เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด

ในกรณีวงเงินกู้ Loan ที่มีการผิบนัด และต่อมาได้ชำระหนี้เป็นปกติแล้ว จะถูกคิดอัตราดอกเบี้ยสูงสุด MRR+2.00%

หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้



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: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างจะเกิดอะไรขึ้น

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 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 โดยจะได้ตัวราดอกเบี้ย xx% ต่อปี เฉพาะปีที่ 1



ประกันอื่นๆ เช่น ประกันเฟอร์นิเจอร์

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา