



สินเชื่อบ้านเต็มสุข

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อการใช้จ่ายส่วนบุคคล โดยมีหลักทรัพย์คือที่อยู่อาศัยจำนองเป็นหลักประกัน ใช้อัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว

(สำหรับลูกค้า)

Sales sheet ด้านหน้า V.060921



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม
วงเงินให้กู้สูงสุดไม่เกิน 100% ของราคาประเมินหลักประกัน โดยที่วงเงินกู้คือวงเงินที่ขอกู้ครั้งนี้รวมภาระหนี้ทั้งหมดที่มีต่อหลักประกัน ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร



ระยะเวลาการกู้ยืม
สูงสุด 30 ปี
อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร



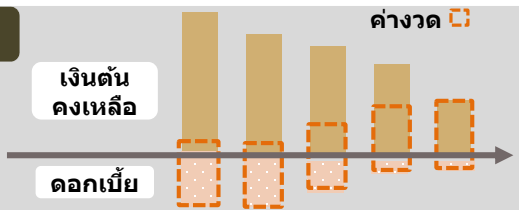
ประเภทของการผ่อนชำระ
ผ่อนชำระทุกเดือน



อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ
ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน เป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้วจึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัด !!

จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับอัตราดอกเบี้ยกรณีปกติ สูงสุดที่ตกลงในสัญญา บวกไม่เกิน 3% ต่อปี) ตั้งแต่เริ่มผิดนัด โดยคิดจากค่างวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด ไม่มีค่าคิดตามทวงถามหนี้

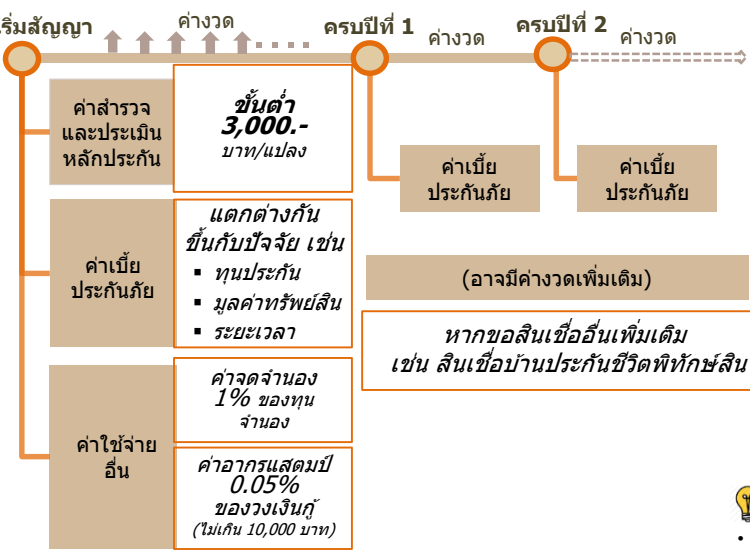
ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 4,500,000 บาท สัญญาระบต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด เท่ากับ 11%ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญาคือ 8% + 3% ต่อปี) ลูกค้าชำระปกติในงวด พ.ค. แต่ในงวด มิ.ย. ลูกค้าไม่ชำระ โดยค่างวด มิ.ย. จำนวน 42,000 บาท ประกอบด้วยเงินต้น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



$$\begin{aligned} \text{ดอกเบี้ยปกติ} &= \frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน}}{365} \\ &= \frac{(4,500,000 \times 8\% \times 30)}{365} = 29,589.04 \text{ บาท} \\ &= \frac{(4,500,000 \times 8\% \times 26)}{365} = 25,643.84 \text{ บาท} \\ \text{ดอกเบี้ยปกติ} &= 29,589.04 + 25,643.84 = 55,232.88 \text{ บาท} \\ \text{ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้} &= \frac{\text{เงินต้นของงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัดส่วนเกินอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุด} \times \text{จำนวนวันที่ผิดนัด}}{365} \\ &= \frac{(12,410.96 \times 3\% \times 26)}{365} \text{ วัน} = 26.52 \text{ บาท} \\ \text{รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด} &= 55,232.88 \text{ บาท} + 26.52 \text{ บาท} = 55,259.40 \text{ บาท} \end{aligned}$$



ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม เช่น สินเชื่อบ้านประกันชีวิตที่ทักซ์สิน



หมายเหตุ

- อัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัด อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร
- เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด
- ในกรณีที่มีการผิดนัด และต่อมาได้ชำระหนี้เป็นปกติแล้ว จะถูกคิดอัตราดอกเบี้ยสูงสุด MRR+3.00%
- หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากรวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้
- ลำดับการตัดชำระหนี้ จะตัดค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้น ของงวดที่ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงค่อยตัดงวดที่ค้างชำระรองลงมา



ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น



Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหาย ต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้



Q: ลูกค้ำต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

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

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



Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

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



Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ลูกค้ามีสิทธิ **เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่นำเชื่อถือรายอื่นๆได้** โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์และต้องนำส่งกรมธรรม์ภายใน 30 วันนับจากตั้งวงเงิน และเมื่อกรมธรรม์หมดอายุต้องส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารภายใน 30 วันนับจากกรมธรรม์เดิมหมดความคุ้มครอง จนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน



Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

- A: - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

ประกันภัยที่ไม่จำเป็นต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์



Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาท

เบี้ยประกันนี้สามารถให้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป



Q: ลูกค้ำควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

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



Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: ลูกค้าที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน



Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำได้ ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ



Q: ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

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



ประกันอื่นๆ เช่น ประกันเฟอร์นิเจอร์

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น

• ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ (ข้อ 4.1)