

# สินเชื่อกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่อบ้านกู้เงินด่วน

**สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย:** สินเชื่อกู้ยืมเพื่อซื้อ, ซ่อมแซม, ปลูกสร้างบ้าน หรือรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงินอื่น เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยลูกค้าต้องจำนอง หรือนำสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ ลอยตัว และแบบผสม

**สินเชื่อบ้านกู้เงินด่วน:** สินเชื่อกู้ยืมเพื่อซื้อบ้าน เพื่อนำไปใช้ในการอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล โดยมีหลักประกัน คือที่อยู่อาศัยจำนอง เป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ ลอยตัว และแบบผสม



**วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม**  
 สินเชื่อเพื่อซื้อ, ปลูกสร้าง, Refinance บ้าน  
 สูงสุดต่อหลักประกัน ร้อยละ: 100\* / สินเชื่อบ้าน  
 กู้เงินด่วน สูงสุดต่อหลักประกัน ร้อยละ: 90



**ระยะเวลาการกู้ยืม**  
 สินเชื่อเพื่อซื้อบ้านใหม่ สูงสุด 40 ปี\*\*  
 สินเชื่อ Refinance บ้าน สูงสุด 30 ปี  
 สินเชื่อบ้านกู้เงินด่วนสูงสุด 20 ปี  
 (สินเชื่อบ้านทุกประเภท : อายุผู้กู้รวมระยะเวลา กู้ไม่เกิน 65 ปี)



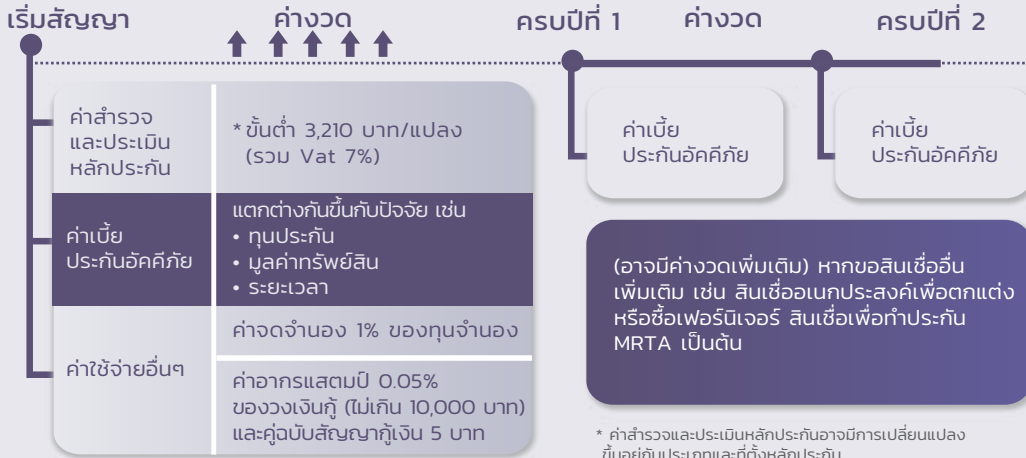
**ประเภทของการผ่อนชำระ:**  
 ผ่อนชำระทุกเดือน



**อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ**  
 ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน  
 เป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้  
 คงเหลือของลูกค้า

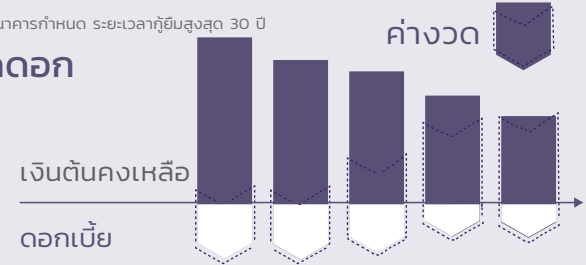
\*วงเงินสูงสุดนี้ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของ สปท. และธนาคาร โดย สปท. กำหนดให้จำนวนวงเงินกู้ยืมจากราคาซื้อขายจริง อ้างอิงสัญญาซื้อขายกรมที่ดิน (ท.ด.13 / อ.ข.23)  
 \*\*สำหรับผู้จัดสรรโครงการที่ธนาคารกำหนด ระยะเวลากู้ยืมสูงสุด 40 ปี (กรณีเป็นคอนโดมิเนียมกำหนดราคาตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไปของราคาซื้อขายหรือราคาประเมินแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า) และสำหรับผู้จัดสรรโครงการนอกเหนือจากที่ธนาคารกำหนด ระยะเวลากู้ยืมสูงสุด 30 ปี

## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



## หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ✓ ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ✓ ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ✓ ค่างวดช่วงแรกเมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

**ดอกเบี้ยปกติ** คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

**หากผิดนัด!!** จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับอัตราดอกเบี้ยกรณีปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญา บวกไม่เกิน 3% ต่อปี) **ตั้งแต่นั้นผิดนัด** โดยคิดจากค่างวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด และอาจมีค่าติดตามทวงหนี้

**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 หากต่อมากลูกค้าชำระในวันที่ 26 ก.ค. จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บนงวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด มิ.ย. จำนวน 12,410.96 บาท

31 พ.ค.	30 มิ.ย.	26 ก.ค.
ชำระปกติ	ไม่มาชำระ	มาชำระ
	8% ต่อปี	อัตราดอกเบี้ยผิดนัด = 11% ต่อปี (8%+3%)

**ดอกเบี้ยปกติ** =  $\frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน}}{365}$

$= \frac{(4,500,000 \times 8\% \times 30)}{365} = 29,589.04$  บาท

**ดอกเบี้ยปกติ** =  $\frac{(4,500,000 \times 8\% \times 26)}{365} = 25,643.84$  บาท

**ดอกเบี้ยปกติ** = 29,589.04 + 25,643.84 = 55,232.88 บาท

**ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระ** =  $\frac{\text{เงินต้นของงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัดส่วนเกิน} \times \text{จำนวนวันที่ผิดนัด}}{365}$

$= \frac{(12,410.96 \times 3\% \times 26)}{365} = 26.52$  บาท

**รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด** = 55,232.88 + 26.52 = 55,259.40 บาท

## สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีปิดบัญชีเพื่อ Refinance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ

✓ กรณีปิดก่อน 3 ปีแรก ทั้งลูกค้าที่ใช่ดอกเบี้ยลอยตัว ดอกเบี้ยคงที่ หรือดอกเบี้ยแบบผสม

เบี้ยปรับ = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี x อัตราปรับ  
 ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดเงินต้นคงเหลือ 800,000 บาท



**ลำดับการตัดชำระ:** ตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดค้างชำระมากที่สุดก่อนแล้วจึงตัดชำระยอดที่ค้างชำระบานรองลงมาตามลำดับ



**หมายเหตุ:** กรณีที่ทำนองชำระหนี้มากกว่าค่างวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ค้างชำระบานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดที่ค้างชำระบานรองลงมาตามลำดับ

## **! เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณามองชำระค้างงวดให้ตรงวันที่กำหนดชำระ**

หากชำระก่อนกำหนดอาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

หากชำระหลังวันที่กำหนดหรือชำระค้างงวดบางส่วน ถือว่าท่านยังมียอดค้างชำระและผิดนัดชำระหนี้ ณ วันที่ครบกำหนด ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ โดยคิดจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญา บวกเพิ่มไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของยอดเงินต้นของค้างงวดที่ผิดนัดนั้น ตั้งแต่วันที่เริ่มผิดนัดจนถึงวันชำระยอดค้างเสร็จสิ้น

### **สิ่งที่ควรทราบเพิ่มเติม**

- เพื่อความรวดเร็วในการดำเนินการ ราคาตามสัญญาขายกรมที่ดิน (ท.ด.13/อ.ช.23) จะต้องตรงกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้กู้ทำกับผู้ขาย
- กรณีเลือกชำระหนี้โดยการหักผ่านบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ (Auto Direct Debit) ท่านจะต้องนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากดังกล่าวตามค้างงวดที่ต้องชำระให้ครบถ้วน ภายในวันที่ที่ได้แจ้งไว้ในใบแจ้งหนี้
- กรณีที่ต้องชำระหนี้หรือมีการเรียกเก็บค่าบริการ ค่าปรับ และ/หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ธนาคารจะมีการแจ้งให้ท่านทราบทุกครั้งก่อนถึงวันครบกำหนดชำระและหากท่านได้ชำระแล้วธนาคารจะนำส่งหลักฐานการชำระเงินให้ท่านทราบ
- กรณีมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขผลิตภัณฑ์หรือการให้บริการที่มีผลกระทบต่อการใช้บริการของท่าน ธนาคารจะแจ้งข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญของการเปลี่ยนแปลงให้ท่านทราบล่วงหน้าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- หากลูกค้ามีปัญหาในการชำระคืนเงินกู้ยืมตามเวลาที่กำหนด กรุณาแจ้งให้ธนาคารทราบทันทีเพื่อร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขการชำระคืนในรูปแบบอื่น

### **ผลที่อาจเกิดขึ้นหากผิดนัดชำระหนี้**

- **กรณีผ่อนชำระไม่ตรงกำหนดวันชำระ จะมีค่าธรรมเนียมติดตามทวงถามหนี้:** ค้างชำระ 1 งวด เรียกเก็บ 50 บาทต่อรอบการทวงถามหนี้ หรือ ค้างชำระมากกว่า 1 งวด เรียกเก็บ 100 บาทต่อรอบการทวงถามหนี้
- **สิทธิในการหักกลบลบหนี้:** ธนาคารมีสิทธิในการหักเงินจากบัญชีเงินฝากของลูกค้า เพื่อชำระหนี้คงค้างที่ท่านมีอยู่กับธนาคาร
- ธนาคารอาจจำเป็นต้องยกเลิกวงเงินสินเชื่อ หรือกำหนดให้หนี้ตลอดจนดอกเบี้ย หรือเงินใดๆ เป็นหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ และต้องชำระทันทีโดยไม่ต้องทวงถาม หรือดำเนินการทางกฎหมาย หรือโอนขายหนี้ต่อไป

## ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



### ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

#### Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

**A:** ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยธนาคารจะนำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้วธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

#### Q: ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

**A:** ทุนประกันภัยไม่น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือตามที่ธนาคารกำหนด\* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

#### Q: ธนาคารบังคับลูกค้ายให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

**A:** ลูกค้ายมีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆ ได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน

#### Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินจะเกิดอะไรขึ้น

**A:** กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย

เช่น ราคาประเมิน 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

#### Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

- ช่วยลดภาระกับลูกค้ายในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้าย
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้ายประสบภัยพิบัติ

## ประกันภัยที่ไม่จำเป็นต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



### ประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ\*

ประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหากผู้กู้เสียชีวิต สุขภาพย่ำแย่ หรือคุณภาพการดำรงชีพ บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนลูกค้ายตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

#### Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

**A:** ประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองการเสียชีวิต การสูญเสียอวัยวะ หรือคุณภาพการดำรงชีพ ซึ่งความคุ้มครองจะขึ้นอยู่กับประเภทประกันและแผนประกันที่เลือก ในกรณีที่ลูกค้ายเสียชีวิต ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทของลูกค้าย บริษัทประกันจะเป็นผู้ชำระหนี้แทนลูกค้ายตามทุนประกันและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาทของลูกค้าย

สำหรับเบี้ยประกันชีวิตสามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

#### Q: ลูกค้ายควรทำประกัน ด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

**A:** ควรทำตลอดระยะเวลาเท่าที่วงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้าย สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ หากเสียชีวิตภาระหนี้จะตกไปที่ทายาท

เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี ต่อมาในปีที่ 11 หากลูกค้ายเสียชีวิตจะไม่มีวงเงินคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

#### Q: ธนาคารบังคับลูกค้ายให้ทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ กับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

**A:** ไม่บังคับ ลูกค้ายมีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

#### Q: ใครควรทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

**A:** ลูกค้ายที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้ หากมีภาระกู้รวม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องถึงภาระหนี้ให้กับอีกคน

#### Q: ทำไมทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อแล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

**A:** เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้ายซื้อประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุจะช่วยทำให้ความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ยังชำระหนี้ไม่ครบถ้วนหรือยอดหนี้ลดลง ธนาคารเห็นความเสี่ยงลดลงจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้าย\*\*

การขอสินเชื่อเพื่อเบี้ยประกันภัยจะมีผลบังคับเมื่อธนาคารอนุมัติสินเชื่อแล้วเท่านั้น ความคุ้มครองตามกรมธรรม์จะเริ่ม ณ วันที่สัญญาสินเชื่อมีผลบังคับ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น  ดอกเบี้ยผันผวนชำระ (ข้อ 2 และ 9)  การปิดบัญชีเพื่อ Refinance (ข้อ 4)

หมายเหตุ : กรณีเลือกทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ : ลูกค้ายจะได้รับส่วนลดอัตราดอกเบี้ยจากแคมเปญของธนาคาร โดยการทำประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ นอกจากเป็นการช่วยลดภาระหนี้สินในอนาคตไม่ให้เกิดไปกับการทวงหนี้ลูกค้ายเสียชีวิตแล้ว ยังเป็นการลดความเสี่ยงให้กับธนาคารในการติดตามหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ธนาคารจึงมีส่วนลดอัตราดอกเบี้ยให้ลูกค้าย

\*\* กรณีที่ผู้รับประกันภัยปฏิเสธไม่รับประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุลูกค้าย หรือลูกค้ายยกเลิกการสมัคร/การขอเอาประกันชีวิต/ประกันอุบัติเหตุ หรือยกเลิกกรมธรรม์ไม่ว่าด้วยเหตุใดหรือด้วยวิธีการใดๆ ก็ตาม อัตราดอกเบี้ยจะถูกรับเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระหนี้แทน