

# สินเชื่อกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อกู้ยืมเพื่อที่อยู่อาศัย เพื่อนำไปซื้อ ซ่อมแซม หรือปลูกสร้างบ้าน หรือรับโอนสินเชื่อกู้ยืมจากสถาบันการเงินอื่น เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย โดยลูกค้าต้องจำนอง หรือสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย มีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว



**วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม**  
 สินเชื่อเพื่อซื้อ, ปลูกสร้าง, Refinance บ้าน  
 สูงสุดต่อหลักประกัน ร้อยละ 100%\* / สินเชื่อบ้าน  
 แลกเงิน สูงสุดต่อหลักประกัน ร้อยละ 90



**ระยะเวลาการกู้ยืม**  
 สินเชื่อเพื่อซื้อ, ปลูกสร้าง, Refinance บ้าน  
 สูงสุด 30 ปี / สินเชื่อบ้านแลกเงิน  
 สูงสุด 20 ปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ไม่เกิน 65 ปี)



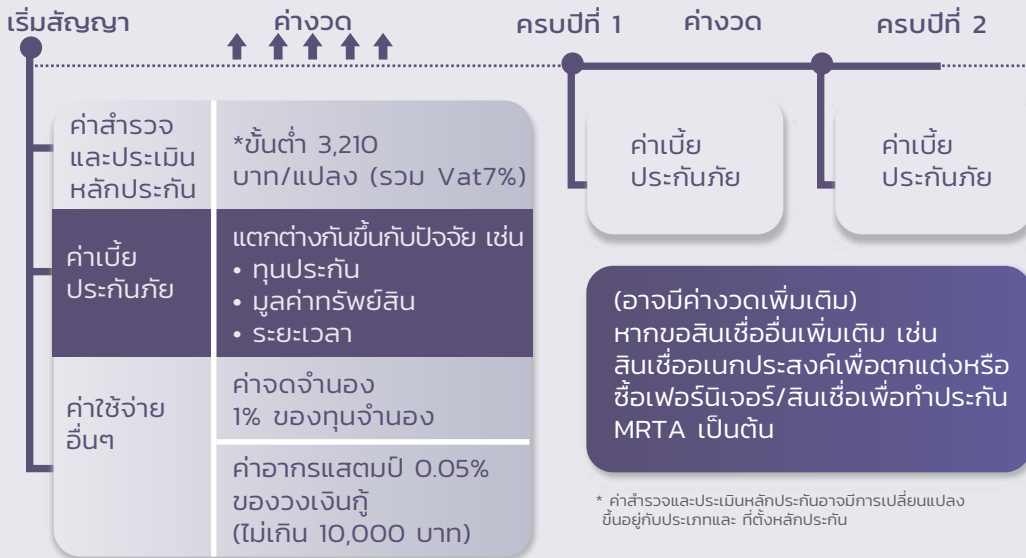
**ประเภทของการผ่อนชำระ:**  
 ผ่อนชำระทุกเดือน



**อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ**  
 ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน  
 เป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดชำระหนี้  
 คงเหลือของลูกค้า

\*วงเงินสูงสุดนี้ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของ สปท. และ ธนาคาร โดย สปท.กำหนดให้คำนวณวงเงินกู้ยืมจากราคาซื้อขายจริง อ้างอิงสัญญาซื้อขายกรมที่ดิน (ก.ด.13/ อ.ช.23)

## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด



## หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ✓ ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ✓ ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ✓ ค่างวดช่วงแรกเมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

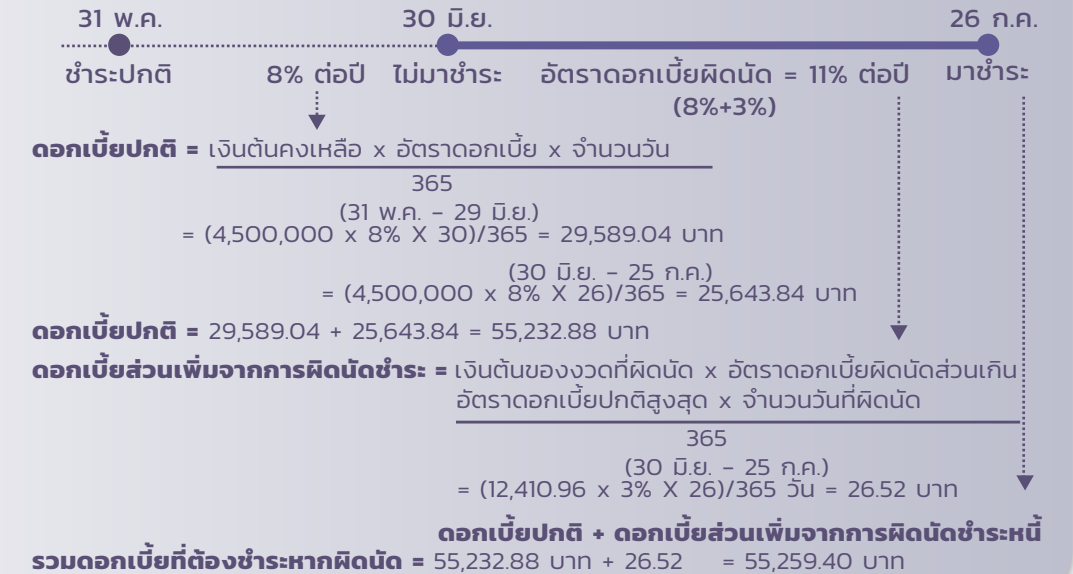


## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

**ดอกเบี้ยปกติ** คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

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

**ตัวอย่าง** ลูกค้ายืมสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 4,500,000 บาท สัญญาเช่าบ้านผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด เท่ากับ 11% ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญาคือ 8% + 3% ต่อปี) ลูกชำระปกติในงวด พ.ค. แต่ในงวด มิ.ย. ลูกชำระไม่ชำระ โดยค่างวด มิ.ย. จำนวน 42,000 บาท ประกอบด้วยเงินต้น 12,410.96 บาท และดอกเบี้ย 29,589.04 บาท หากต่อมาลูกชำระในวันที่ 26 ก.ค. จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้งวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด มิ.ย. จำนวน 12,410.96 บาท

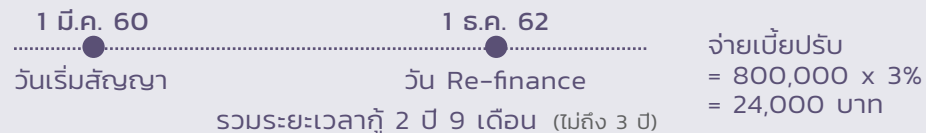


## ปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ

- ✓ กรณี ปิดก่อน 3 ปีแรกทั้งลูกค้าที่ใช้ดอกเบี้ยลอยตัว หรือดอกเบี้ยคงที่
- ✓ กรณี ลูกค้าที่ใช้ดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี และปิดก่อน 5 ปี

เบี้ยปรับ = ยอดสินเชื่อคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี x อัตราปรับ

ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดสินเชื่อคงเหลือ 800,000 บาท



## ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



### ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น

**Q:** ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

**A:** ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยผู้ให้กู้จะนำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้วผู้ให้กู้จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

**Q:** ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

**A:** ทุนประกันภัยไม่น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างหรือตามที่ธนาคารกำหนด\* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงิน



**Q:** ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

**A:** ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆ ได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน

**Q:** ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมินจะเกิดอะไรขึ้น

**A:** กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมินจะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย  
เช่น ราคาประเมิน 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท

**Q:** ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

- ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

## ประกันภัยที่ไม่จำเป็นต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



### ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้านหากผู้กู้เสียชีวิตบริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

**Q:** ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

**A:** กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท ผู้เสียชีวิตบริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาทเบียดเบียนนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

**Q:** ลูกค้ายควรทำประกัน ด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

**A:** ทำตลอดระยะเวลาเท่าที่วงเงินสินเชื่อแต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงิน หรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต หากเสียชีวิต เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิตจะไม่มีวงเงินคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท



**Q:** ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ กับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

**A:** ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำ ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

**Q:** ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

**A:** ลูกหนี้ผู้ที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้ หากมีภรรยา 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องถึงภาระหนี้ให้กับอีกคน

**Q:** ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อแล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

**A:** เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้าซื้อประกันชีวิตจะช่วยทำให้ความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ยังชำระหนี้ไม่ครบถ้วนหรือลดลง ธนาคารเห็นความเสี่ยงลดลง จึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้า โดยจะได้อัตราดอกเบี้ย xx%ต่อปี เฉพาะปีที่ 1

การขอสินเชื่อเพื่อเบียดเบียนประกันภัยจะมีผลบังคับเมื่อธนาคารอนุมัติสินเชื่อแล้วเท่านั้น ความคุ้มครองตามกรมธรรม์จะเริ่ม ณ วันที่สัญญาสินเชื่อมีผลบังคับ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น  ดอกเบี้ยผันผวนชำระ (ข้อ 2, 3 และ 9)  การปิดบัญชีเพื่อ Refinance (ข้อ 4)

**กรณีเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ**

• ลูกค้าจะได้รับส่วนลดอัตราดอกเบี้ยจากแคมเปญของธนาคาร โดยการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ นอกจากเป็นการช่วยลดภาระหนี้สินในอนาคตไม่ให้เกิดตกไปที่ทายาทกรณีผู้กู้เสียชีวิตแล้ว ยังเป็นการลดความเสี่ยงให้กับธนาคารในการติดตามหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตธนาคารจึงมีส่วนลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้า

"ธนาคารไม่มีนโยบายเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการอนุมัติสินเชื่อจากลูกค้าแต่อย่างใด กรุณาอย่าหลงเชื่อบุคคลที่แอบอ้างเรียกค่าดำเนินการดังกล่าว" หากท่านมีข้อสงสัยโปรดติดต่อสอบถามที่ **KKP Contact Center 02 165 5555**