

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย / สินเชื่อบ้านคือเงิน

1 **สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย** คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปซื้อ ซ่อมแซม หรือปลูกสร้างบ้าน หรือรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยโดยลูกค้าต้องจำนอง หรือสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ย มีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว

สินเชื่อบ้านคือเงิน คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อซ่อมแซมต่อเติมบ้าน ปลูกถาวร: ค่าใช้จ่ายฉุกเฉินหรือทำตามความฝัน โดยการนำอสังหาริมทรัพย์มาเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่ และลอยตัว

2

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืมสูงสุด*

ต่อหลักประกัน ร้อยละ: 95
ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร

ระยะเวลาการกู้ยืมสูงสุด 30 ปี
(อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ไม่เกิน 65 ปี)

ประเภทของการผ่อนชำระ:
ผ่อนชำระทุกเดือน

อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ
ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวันเป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดการหักค่างวดหรือของลูกค้ำ

*รพท. กำหนดให้ทุกธนาคารอ้างอิงราคาซื้อขายจริง จากราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ก.ด.13 ในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือ อ.ช.23 ในกรณีซื้อขายห้องชุด)

3 **ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด**

ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน
3,450-5,000 บาท/ยูนิท (ไม่รวม VAT)

ค่าตรวจวงงานก่อสร้าง
1,100 บาท/ครั้ง (ไม่รวม VAT)

ค่างวด

ค่าบริการประกันภัย
แตกต่างกันขึ้นกับปัจจัย เช่น

- กุญแจประกัน
- มูลค่าทรัพย์สิน
- ระยะเวลา

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ค่างวดจำนอง 1% ของทุนจำนอง
- ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ (ไม่เกิน 10,000 บาท)

ครบบปีที่ 1

ครบบปีที่ 2

(อาจมีค่างวดเพิ่มเติม) หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม
เช่น สินเชื่อเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ / สินเชื่อเพื่อทำประกัน MRTA

4 **หลักการผ่อนชำระ:**

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือหรือแบบลดต้นลดดอก
- ทำใ้ค่างวดแรก ๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

ปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ*

1 ปิดก่อน 3 ปีแรกทั้งลูกค้าที่ใช้ ดอกเบี้ยลอยตัวหรือคงที่

2 ลูกค้าที่ใช้ดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี และปิดก่อน 5 ปี

เบี้ยปรับ = ยอดสินเชื่อคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี X อัตราปรับ

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

1 มี.ค. 60 1 ธ.ค. 62

วันเริ่มสัญญา วัน Re-Finance รวมระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)

จ่ายเบี้ยปรับ
800,000 x 3% = 24,000 บาท

*ยกเว้นสินเชื่อบ้านคือเงิน

5 **สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย**

ดอกเบี้ยปกติ คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากพินัด!! จะถูกคิดดอกเบี้ยพินัดสูงสุด ตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มพินัดโดยคิดจากเงินต้นคงเหลือที่ก้อนและอาจมีค่าตัดตามทวงหนี้

ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้ คงเหลือเงินต้น 500,000บาท สัญญา: ต้องผ่อนชำระทุกวันที 1 ของเดือนอัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยพินัด 15% ต่อปี ลูกค้าชำระปกติงวด 1 มี.ย. แต่ในงวด 1 ก.ค. ลูกค้าไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 11 ก.ค.

A ดอกเบี้ยปกติ = $\frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน}}{365}$ = $\frac{500,000 \times 6\% \times 30}{365}$ = 2,465.75 บาท

B ดอกเบี้ยพินัด = $\frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวันที่พินัด}}{365}$ = $\frac{500,000 \times 15\% \times 10}{365}$ = 2,054.79 บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระ: หากพินัด = ดอกเบี้ยปกติ (A) + ดอกเบี้ยพินัด (B) = 4,520.54 บาท

เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

ประกันที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ



ประกันอัคคีภัย คุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่น ๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้หรือนำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของพู่กัน ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่พู่กัน

Q : ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมที่ดินและรากฐาน) หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้
*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A : ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่น ๆ ได้โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการได้ถอนหลักประกัน

Q : ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

A : กรณีทำทุนประกันต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 ล้านบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 ล้านบาท

Q : ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

- A :**
 - ช่วยลดการกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
 - ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
 - ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสบภัยพิบัติ

ประกันที่ไม่จำเป็นต้องทำ

เพื่อขอสินเชื่อแต่อาจมีประโยชน์กับท่าน



ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ หากพู่กันเสียชีวิตบริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนพู่กันตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : กรณีพู่กันเสียชีวิตการหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทพู่กันเสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากการหนี้จะมอบให้ทายาท (เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

Q : ลูกค้าควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A : ทุนประกันเท่ากับวงเงินสินเชื่อ และระยะเวลาคุ้มครองเท่ากับระยะเวลา กู้ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงิน หรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมการหนี้ การหนี้จะตกไปที่ทายาทพู่กันเสียชีวิต หากเสียชีวิต เช่น ฟอนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 พู่กันเสียชีวิตจะมีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ไม่บังคับ เป็นทางเลือกของลูกค้า ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : ลูกหนี้พู่กันที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการคู่ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน

Q : ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อแล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A : เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้าซื้อประกันชีวิต จะช่วยทำให้ความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ยังชำระหนี้ไม่ครบถ้วนหรือลดลง ธนาคารเห็นความเสี่ยงลดลงจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้า ทั้งนี้ กรณีที่พู่กันประสบอุบัติเหตุหรือเสียชีวิต พู่กัน หรือพู่กันถูกเลิกออก การสมัคร/การขอเอาประกันชีวิต หรือยกเลิกกรมธรรม์ไม่ว่าด้วยเหตุใดหรือด้วยวิธีการใดๆ ก็ตาม อัตราดอกเบี้ยจะถูกปรับเพิ่มเป็นอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการชำระใหม่แทน

ประกันอื่น ๆ เช่น **ประกันฟอร์นิเจอร์**

ช่องทางในการติดต่อธนาคาร

ศูนย์บริการลูกค้า โทร. 02-777-7777 สาขาของธนาคารทั่วประเทศ หรือ www.scb.co.th