

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ/หรือ สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภค

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย ตกแต่ง หรือซ่อมแซม สำหรับบ้านใหม่ หรือรับโอนสินเชื่อบริการจากสถาบันการเงินอื่น ตามโครงการจัดสรรที่ธนาคารกำหนด เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยหรือใช้อุปโภคบริโภคดอกเบี้ยคงที่ โดยลูกค้าต้องจองงานที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่และลอยตัว

วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

สูงสุด 100% ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขธนาคาร

ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน

ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 40 ปี
อายุผู้กู้รวมระยะเวลาไม่เกิน 70 ปี
(ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

ตามประกาศธนาคาร ด้านแบบรายวัน เป็นแบบลดต้นลดดอกตามยอดการหนี้คงเหลือของลูกค้า

ปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ

- กรณีปิดบัญชีภายใน 3 ปีแรกนับจากวันจองงาน ทั้งลูกค้าที่ใช้ดอกเบี้ยลอยตัวหรือคงที่ เบี้ยปรับ = ยอดสินเชื่อคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี x อัตราปรับ

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

1 มิ.ย. 60

วันเริ่มสัญญา

1 ธ.ค. 62

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

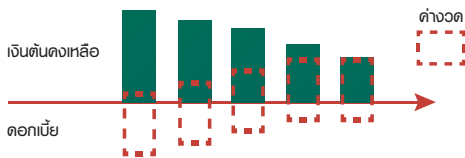
จ่ายเบี้ยปรับ

= 800,000 x 3%
= 24,000 บาท

- กรณีปิดบัญชีก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หลังจากครบ 3 ปีแรก ยกเว้นค่าปรับก่อนกำหนด

หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ ผิดดอกเบี้ยเยอะ
- ต่างงวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



ผลที่อาจเกิดขึ้นหากผิดนัดชำระหนี้

- กรณีที่ลูกค้าผิดนัด / ผิดสัญญา ธนาคารมีอำนาจในการหักเงินจากบัญชีเงินฝาก หรือบัญชีอื่น ๆ ที่ลูกค้ามีอยู่ หรือเงินใดๆ ของลูกค้าที่อยู่ในความครอบครองของธนาคาร เพื่อนำมาชำระหนี้ของลูกค้าที่ค้างชำระอยู่ได้ ทั้งนี้ ธนาคารจะมีหลักฐานการหักบัญชีให้ลูกค้าทราบ
- ธนาคารอาจจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาและดำเนินการทางกฎหมาย หรือโอนขายหนี้ต่อไป หากลูกค้าผิดนัด/ผิดสัญญา และธนาคารมีสิทธิระงับการเบิกเงินกู้ และ/หรือบอกเลิกสัญญาได้ทันที และให้หนี้ทั้งหมดถึงกำหนดชำระโดยทันที
- หากลูกค้ามีปัญหาในการชำระหนี้เงินกู้ตามเวลาที่กำหนด กรุณาแจ้งให้ธนาคารทราบทันที เพื่อร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขการชำระหนี้ในรูปแบบอื่น

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัด!!!

หากผิดนัด จะถูกตัดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันเท่ากับอัตราดอกเบี้ยกรณีปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญา บวกไม่เกิน 3% ต่อปี) **ตั้งแต่เริ่มผิดนัด** โดยคิดจากต่างงวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของต่างงวด

ตัวอย่าง : ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้คงเหลือ 500,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี ระยะเวลา 10 ปี ต่างงวดผ่อนชำระงวดละ 5,400 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวัน 1 ของเดือน

1 มิ.ย.
1 ก.ค.
15 ก.ค.
10 ส.ค.

กรณีชำระปกติ อัตราดอกเบี้ยประจำงวดวันที่ 1 ก.ค.

$$\text{ดอกเบี้ยปกติ} = \frac{(\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน})}{365} = \frac{(500,000 \times 5\% \times 30)}{365} = 2,054.79$$

$$\text{ดังนั้นจะเหลือเงินไปชำระเงินต้น} = 5,400 - 2,054.79 = 3,345.21$$

กรณีชำระล่าช้า แต่ไม่เกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน : ยังไม่คิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัด

กรณีชำระล่าช้า และเกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน

$$\text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัด} = \text{อัตราดอกเบี้ยในงวดที่ผิดนัด} + \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัด} 3\% = 5\% + 3\% = 8\%$$

$$\text{ดอกเบี้ยปกติของงวดวันที่ 1 ก.ค.} = \frac{(500,000 \times 5\% \times 30)}{365} = 2,054.79$$

$$\begin{aligned} \text{ดอกเบี้ยผิดนัดของงวดวันที่ 1 ก.ค.} &= \frac{(\text{เงินต้นคงเหลือบนต่างงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัด} \times \text{จำนวนวัน})}{365} \\ &= \frac{(3,345.21 \times 8\% \times 40)}{365} = 29.33 \end{aligned}$$

$$\text{ดังนั้นดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระทั้งหมด} = 5,400 + 29.33 = 5,429.33$$

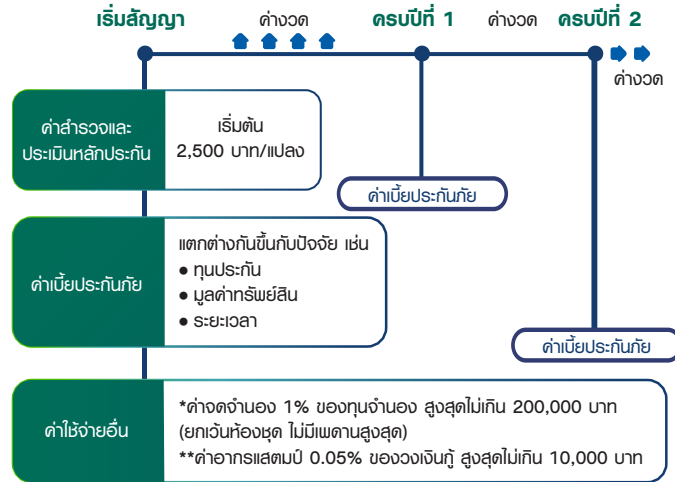
หมายเหตุ

1. เมื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนดชำระ, สมมติให้บริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติสำหรับการจ่ายชำระต่างงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากก่อนถึงกำหนดชำระ

2. หากชำระก่อนวันที่กำหนดชำระ อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น ดอกเบี้ย, การชำระคืนเงินกู้, ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ

เงื่อนไขการให้บริการ

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายนอกจากต่างงวด



(อาจมีต่างงวดเพิ่มเติม)

หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม เช่น สินเชื่อเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือ สินเชื่อเพื่อทำประกัน MRTA/ MLTA

* ค่าจดจำนองตามอัตราที่กรมที่ดินกำหนด

** ค่าอากรแสตมป์ตามอัตราที่กรมสรรพากรกำหนด

ข้อควรทราบ

เกี่ยวกับวิธีการตัดชำระต่างงวดสินเชื่อ

ลำดับการตัดชำระหนี้

- กรณีลูกค้าชำระตามใบแจ้งหนี้ หรือชำระเกินกว่าต่างงวดตามใบชำระหนี้ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ตามลำดับ
- กรณีผิดนัดชำระหนี้ เงินที่ลูกค้านำมาชำระหนี้ ธนาคารจะไปตัดชำระหนี้ตามยอดหนี้แต่ละงวด โดยตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ของยอดหนี้ที่ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงค่อยตัดชำระหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ

การคำนวณดอกเบี้ย

ตามหลักการชำระแบบแนวนอน เมื่อลูกค้าชำระเกินหรือชำระเพิ่มจากต่างงวดปกติ ธนาคารจะนำเงินนั้นไปตัดดอกเบี้ยหลังวันสรุปยอดบัญชีก่อน และส่วนที่เหลือนำไปตัดเงินต้น

BETTER RATE FOR BETTER LIFE

กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว



ประกันภัยที่ "ต้องทำ" เพื่อขอสินเชื่อ

ประกันอัคคีภัย คุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

ประกันภัยที่ "ไม่จำเป็น" ต้องทำ เพื่อขอสินเชื่อแต่มีประโยชน์กับท่าน

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้ และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้หรือนำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้กู้ก็จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q: ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: การทำประกันอัคคีภัยให้ทำในทุนประกันที่มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าราคาประเมินโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง หรือทำประกันอัคคีภัยเท่ากับวงเงินกู้ ในกรณีที่วงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง แต่เพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้า ลูกค้าสามารถเลือกทำเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ลูกค้ามีสิทธิ์ เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกเงินกู้ และส่งกรมธรรม์มีปทัศอายุให้กับธนาคาร จนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน

Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

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

* กรณีวงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกในการทำประกันอัคคีภัยเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือเท่ากับวงเงินกู้

Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A: - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปทัศอายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า

Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากการหนี้จะมอบให้ทายาท (เมื่อประกันนี้สามารถให้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

Q: ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร

A: ทำตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิตหากเสียชีวิต

(เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต จะมีความคุ้มครองเลยกลายเป็นภาระหนี้ของทายาท)

Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: ลูกหนี้ผู้ที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลหนี้ให้กับอีกคน

ข้อแนะนำเพื่อลดภาระหนี้ในระยะยาว

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- ชำระเพิ่มอีกนิด ดอกเบี้ยน้อยลง ปีไหนได้เร็วขึ้น

ช่องทางในการติดต่อธนาคาร

- สาขาของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
- LH Bank Call Center โทร. 1327
- WWW.LHBANK.CO.TH