

## สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ/หรือ สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภค

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย / ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม อนาคตประสงค์ / รับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินอื่น ตามโครงการจัดสรรที่ธนาคารกำหนด เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัยหรือใช้อุปโภคบริโภคอนาคตประสงค์ โดยลูกค้าต้องจดจำนองที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่และลอยตัว



**วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม**

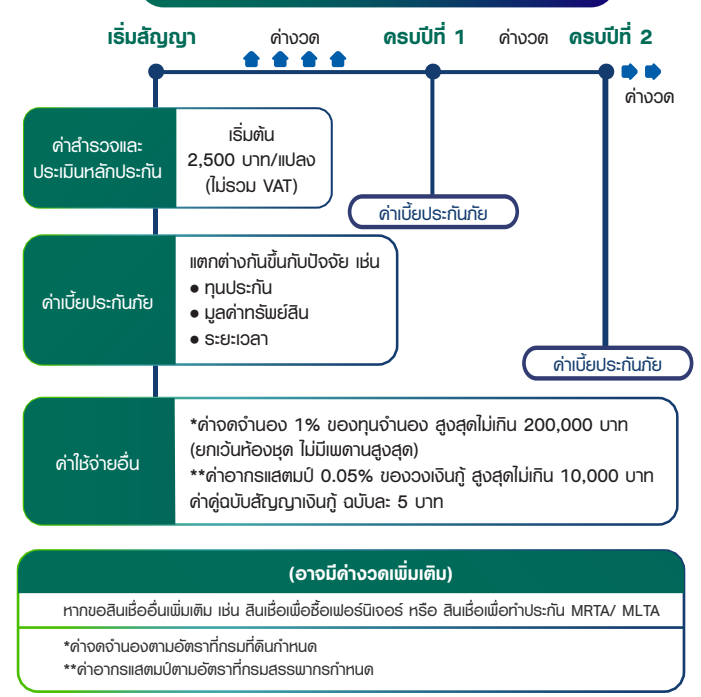
- กรณีซื้อที่อยู่อาศัย: สูงสุด 100% ของมูลค่าหลักประกัน แต่ไม่เกินราคาประเมินหลักประกัน
- กรณีรีไฟแนนซ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย: สูงสุด 100% ของภาระหนี้ที่เหลือจากสถาบันการเงินเดิม หรือไม่เกินราคาประเมินหลักประกัน
- กรณีบ้านเช่าเงิน / รีไฟแนนซ์บ้านเช่าเงิน: สูงสุด 80% ของราคาประเมินหลักประกัน
- หมายเหตุ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร และตามประกาศ ธ.บ.
- กรณีซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก มูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถกู้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องฯ เพิ่มเติมอีกไม่เกิน 10% ของมูลค่าหลักประกัน

**ประเภทของการผ่อนชำระ:** ผ่อนชำระทุกเดือน

**ระยะเวลาการกู้ยืม:** สูงสุด 40 ปี อายุผู้กู้รวมระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 70 ปี (ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)

**อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ:** ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวันเป็นแบบลดต้นลดดอกตามยอดชำระหนี้คงเหลือของลูกค้า

## ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายนอกจากค่างวด



## ปิดบัญชีเมื่อ Refinance สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ

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

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

1 มี.ค. 60	1 ธ.ค. 62	จ่ายเบี้ยปรับ
วันเริ่มสัญญา	วัน Re-finance รวมระยะเวลา 2 ปี 9 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)	= 800,000 x 3% = 24,000 บาท

- กรณีปิดหนี้ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา หลังจากครบ 3 ปีแรก ยกเว้นค่าปรับให้ก่อนกำหนด

## หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยลดลงเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ต่างงวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

## พลที่อาจเกิดขึ้นหากผิดนัดชำระหนี้

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

## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

### ดอกเบี้ยปกติ

คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

### หากผิดนัด!!!

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

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

1 มี.ย.	• กรณีชำระปกติ อัตราดอกเบี้ยประจำงวดวันที่ 1 ก.ค. ดอกเบี้ยปกติ = $\frac{(\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน})}{365} = \frac{(500,000 \times 5\% \times 30)}{365} = 2,054.79$ ดังนั้นจะเหลือเงินไปชำระเงินต้น = $5,400 - 2,054.79 = 3,345.21$
1 ก.ค.	• กรณีชำระล่าช้า แต่ไม่เกินระยะเวลาผ่อนผัน 30 วัน : ยังไม่คิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัด
15 ก.ค.	• กรณีชำระล่าช้า และเกินระยะเวลาผ่อนผัน 30 วัน อัตราดอกเบี้ยผิดนัด = อัตราดอกเบี้ยในงวดที่ผิดนัด + อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 3% = 5% + 3% = 8% ดอกเบี้ยปกติของงวดวันที่ 1 ก.ค. = $\frac{(500,000 \times 5\% \times 30)}{365} = 2,054.79$ ดอกเบี้ยผิดนัดของงวดวันที่ 1 ก.ค. = $\frac{(\text{เงินต้นคงเหลือในต่างงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัด} \times \text{จำนวนวัน})}{365} = \frac{(3,345.21 \times 8\% \times 40)}{365} = 29.33$ ดังนั้นดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระทั้งหมด = $5,400 + 29.33 = 5,429.33$

## ข้อควรทราบ

- เกี่ยวกับวิธีการตัดชำระต่างงวดสินเชื่อ**
- ลำดับการตัดชำระหนี้**
- กรณีลูกค้าชำระตามใบแจ้งหนี้ หรือชำระเกินกว่าต่างงวดตามใบชำระหนี้ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ตามลำดับ
  - กรณีผิดนัดชำระหนี้ เงินที่ลูกค้านำมาชำระหนี้ ธนาคารจะไปตัดชำระหนี้ตามยอดหนี้แต่ละงวด โดยตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ของยอดหนี้ที่ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงค่อยตัดชำระหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ
- การคำนวณดอกเบี้ย**
- ตามหลักการชำระแบบแวนนอน เมื่อลูกค้าชำระเกินหรือชำระเพิ่มจากต่างงวดปกติ ธนาคารจะนำเงินนั้นไปตัดดอกเบี้ยหลังวันสรุปยอดบัญชีก่อน และส่วนที่เหลือนำไปตัดเงินต้น

**หมายเหตุ**

1. เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนดชำระ, สมบัติใช้บริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติสำหรับกรจ่ายชำระต่างงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากก่อนถึงกำหนดตัดชำระ
2. หากชำระก่อนวันที่กำหนดชำระ อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้ ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น ดอกเบี้ย, การชำระ-คืนเงินกู้, ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ



**ประกันภัยที่ "ต้องทำ" เพื่อขอสินเชื่อ**

**ประกันอัคคีภัย** คุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

**ประกันภัยที่ "ไม่จำเป็น" ต้องทำ เพื่อขอสินเชื่อแต่มีประโยชน์กับท่าน**

**ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ** หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

**Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย**

**A:** ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้ และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้หรือนำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้ให้กู้จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

**Q: ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร**

**A:** การทำประกันอัคคีภัยให้ทำในทุนประกันที่มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าราคาประเมินโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง หรือทำประกันอัคคีภัยเท่ากับวงเงินที่กู้ ในกรณีที่วงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง แต่เพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้า ลูกค้าสามารถเลือกทำเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด\* และทำประกันคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้  
\*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

**Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่**

**A:** ลูกค้ามีสิทธิ์ เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นฯ ได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผิดชอบ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกเงินกู้ และส่งกรมธรรม์มีต่ออายุให้กับธนาคาร จนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน

**Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น**

**A:** กรณีทำทุนประกันต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 ล้านบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 ล้านบาท  
\* กรณีวงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกในการทำประกันอัคคีภัยเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือเท่ากับวงเงินกู้

**Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด**

- ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์มีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเหลือเป็นประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า

**Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ**

**A:** กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากการนี้จะมอบให้ทายาท (เบี้ยประกันนี้สามารถหักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

**Q: ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร**

**A:** ทำตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงินหรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิตหากเสียชีวิต (เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต จะไม่มีความคุ้มครองเลยกลายเป็นภาระหนี้ของทายาท)

**Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่**

**A:** ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

**Q: ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ**

**A:** ลูกหนี้ผู้ที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องกังวลภาระหนี้ให้กับอีกคน

**ข้อแนะนำเพื่อลดภาระหนี้ในระยะยาว**

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- ชำระเพิ่มอีกนิด ดอกเบี้ยน้อยลง ปีตหนี้ได้เร็วขึ้น

**ช่องทางในการติดต่อธนาคาร**

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