

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ/หรือ สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภค

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



วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม

- กรณีซื้อที่อยู่อาศัย: สูงสุด 100% ของมูลค่าหลักประกัน แต่ไม่เกินราคาประเมินหลักประกัน
- กรณีรีไฟแนนซ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย: สูงสุด 100% ของภาระหนี้คงเหลือจากสถาบันการเงินเดิม หรือไม่เกินราคาประเมินหลักประกัน
- กรณีบ้านแลกเงิน / รีไฟแนนซ์บ้านแลกเงิน: สูงสุด 80% ของราคาประเมินหลักประกัน
- หมายเหตุ: ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร และตามประกาศ ธ.ก.
- กรณีซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาแรก มูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถกู้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องฯ เพิ่มเติมได้ไม่เกิน 10% ของมูลค่าหลักประกัน

ประเภทของการผ่อนชำระ:

ผ่อนชำระทุกเดือน

ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 40 ปี อายุผู้กู้ต้องครบอายุไม่เกิน 70 ปี (ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของธนาคาร)

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

ตามประกาศธนาคาร ด้านวงเงินและรายวันเป็นแบบลดต้นลดดอกตามยอดการหนี้คงเหลือของลูกค้าย

กรณีการขอรับการพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention)

- ลูกค้าสามารถยื่นคำขอพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) ได้เมื่อผ่อนชำระสินเชื่อครบ 3 ปีขึ้นไป

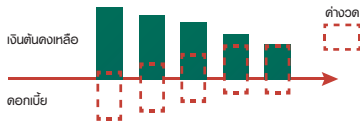
สิทธิพิเศษสำหรับเงื่อนไขแคมเปญ "อยู่ครบ 1 ปี ก็รีไจน์ (Retention)"

- ส่งมอบสิทธิเฉพาะลูกค้าที่สมัครสินเชื่อบ้านใหม่ HOME 1ST CLASS, สินเชื่อบ้านมือสอง HOME 2ND HAND หรือสินเชื่อรีไฟแนนซ์บ้าน HOME REFINANCE กับ LH Bank เฉพาะแผนอัตราดอกเบี้ยที่กำหนด ได้ที่ 1) แผนอัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี และปีที่ 2-3 เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หรือ 2) แผนอัตราดอกเบี้ยลอยตัวปีที่ 1-3 เท่านั้น โดยลูกค้าต้องทำสัญญากู้ยืมและจดทะเบียนจำนองในวงวันที่ 1 ก.ค. 69 - 31 ต.ค. 69 เท่านั้น
- ลูกค้าสามารถยื่นคำขอให้ธนาคารพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) โดยธนาคารจะพิจารณาจาก
 - ลูกค้าต้องผ่อนชำระสินเชื่ออยู่ครบ 1 ปี นับจากวันที่ลูกค้าทำสัญญากู้ยืมและจดทะเบียนจำนองในวงระยะเวลาส่งมอบการตลาดเท่านั้น
 - อัตราดอกเบี้ย Minimum Retail Rate (MRR) ที่ธนาคารประกาศใช้ ณ วันที่พิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) ต้องสูงกว่าอัตราดอกเบี้ย Minimum Retail Rate (MRR) ที่ใช้อยู่ยังตามสัญญากู้ยืม ณ วันที่ลูกค้าลงนามทำสัญญากู้ยืมและจดทะเบียนจำนองในวงระยะเวลาส่งมอบการตลาด
 - ลูกค้าต้องไม่ปรับวิธีการชำระหนี้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด
- ทั้งนี้ การพิจารณาปรับอัตราดอกเบี้ย (Retention) เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และนโยบายที่ธนาคารกำหนด

รีเทนชัน (retention) คือ การที่ธนาคารทบทวนและพิจารณาอัตราดอกเบี้ยหรือเงื่อนไขสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้ายปัจจุบันเป็นรายกรณี เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ของลูกค้ายและสภาวะตลาดในช่วงเวลานั้น โดยไม่ต้องโอนย้ายสินเชื่อไปสถาบันการเงินอื่น

หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยตัดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ต่างงวดแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



ผลที่อาจเกิดขึ้นหากผิดนัดชำระหนี้

- กรณีที่ลูกค้าผิดนัด / ผิดสัญญา ธนาคารมีอำนาจในการหักเงินจากบัญชีเงินฝาก หรือบัญชีอื่น ที่ลูกค้ามีอยู่ หรือเงินใดๆ ของลูกค้าที่อยู่ในความครอบครองของธนาคาร เพื่อนำมาชำระหนี้ของลูกค้ายที่ค้างชำระอยู่ได้ ทั้งนี้ ธนาคารจะนำหลักฐานการหักบัญชีให้ลูกค้าทราบ
- ธนาคารอาจจำเป็นต้องบอกเลิกสัญญาและดำเนินการทางกฎหมาย หรือโอนขายหนี้ต่อไป หากลูกค้าผิดนัด/ผิดสัญญา และธนาคารมีสิทธิจะจับการเบิกเงินกู้ และ/หรือบอกเลิกสัญญาได้ทันที และหากหนี้ถึงขั้นผิดนัดชำระหนี้โดยทันที
- หากลูกค้ามีปัญหาในการชำระหนี้ตามเวลาที่กำหนด กรุณาแจ้งให้ธนาคารทราบทันที เพื่อร่วมกันพิจารณาเงื่อนไขการชำระหนี้ในรูปแบบอื่น

หากผิดนัด!!!

หากผิดนัด: จะถูกตัดดอกเบี้ยเพิ่มตามประกาศธนาคาร (ปัจจุบันกำหนดอัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัดสูงสุดที่ตกลงในสัญญาฉบับไม่เกิน 3% ต่อปี) **ตั้งแต่วันที่ผิดนัด** โดยตัดจากต่างงวดที่ผิดนัดชำระหนี้บางส่วนที่เป็นเงินต้นของต่างงวด

ข้อควรทราบ

เกี่ยวกับวิธีการตัดชำระต่างงวดสินเชื่อ

ลำดับการตัดชำระหนี้

- กรณีลูกค้าชำระตามใบแจ้งหนี้ หรือชำระเกินกว่าค่างวดตามใบชำระหนี้ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ตามลำดับ
- กรณีผิดนัดชำระหนี้ เงินที่ลูกค้านำมาชำระหนี้ ธนาคารจะตัดชำระหนี้ตามยอดหนี้แต่ละงวด โดยตัดดอกเบี้ย เงินต้น และค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ของยอดหนี้ที่ค้างชำระมานานที่สุดก่อน แล้วจึงค่อยตัดชำระหนี้ที่ค้างชำระมานานรองลงมาตามลำดับ

การคำนวณดอกเบี้ย

ตามหลักการชำระแบบแวนนอน เมื่อลูกค้าชำระเกิน หรือชำระเกินจากต่างงวดปกติ ธนาคารจะนำเงินนั้นไปตัดดอกเบี้ยหลังวันสรุปยอดบัญชีก่อน และส่วนที่เหลือนำไปตัดเงินต้น

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ

ตัดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

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

1 มิ.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 แต่ไม่เกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน : ยังไม่คิดอัตราดอกเบี้ยเพิ่ม

15 ก.ค.

กรณีชำระล่าช้า และเกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน

อัตราดอกเบี้ยเพิ่ม = อัตราดอกเบี้ยในงวดที่ผิดนัด + อัตราดอกเบี้ยเพิ่ม 3% = 5% + 3% = 8%

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

ดอกเบี้ยเพิ่มของงวดวันที่ 1 ก.ค. = $\frac{(\text{เงินต้นคงเหลือบนต่างงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยเพิ่ม} \times \text{จำนวนวัน})}{365}$ = $\frac{(3,345.21 \times 8\% \times 40)}{365}$ = 29.33

ดังนั้นดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระทั้งหมด = 5,400 + 29.33 = 5,429.33

10 ส.ค.

- หมายเหตุ**
- เพื่อประโยชน์สูงสุดลูกค้าผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนดชำระ, สมัครใช้บริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติสำหรับการชำระต่างงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีเงินฝากก่อนถึงกำหนดตัดชำระ
 - หากชำระก่อนวันที่กำหนดชำระ: อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนดจนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้
- เงื่อนไขการให้บริการ**
- ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น ดอกเบี้ย, การชำระคืนเงินกู้, ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ



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 โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผิดชอบผลประโยชน์ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกเงินกู้ และส่งกรมธรรม์มีปทัศอายุให้กับธนาคาร จนกว่าจะมีการไต่ถอนหลักประกัน

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
- ทางธนาคารจะช่วยเหลือเป็นผู้อุปถัมภ์งานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า

Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิต ภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากการหนี้จะมอบให้ทายาท (เมื่อประกันนี้สามารถหักลดหย่อนภาษีได้ 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 ไม่ต้องกังวลหนี้ให้กับอีกคน

ข้อแนะนำเพื่อลดภาระหนี้ในระยะยาว

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- ชำระเพิ่มอีกนิด ดอกเบี้ยน้อยลง ปีต่อปีได้เร็วขึ้น

ช่องทางในการติดต่อธนาคาร

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