LH BANK

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และ/หรือ สินเชื่อเพื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคล

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อนำไปซ่อมแซมหรือปลูกสร้างบ้าน หรือรับโอนสินเชื่อจากสถาบันการเงินอื่น เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์เพื่อที่อยู่อาศัย หรือใช้อุปโภคบริโภคอเนกประสงค์ส่วนบุคคล โดยลูกค้าต้องจดจำนอง หรือใช้สิทธิการเช่าที่อยู่อาศัย ดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยมีทั้งแบบคงที่และลอยตัว

วงเงินกู้ยืมและอัตราส่วนวงเงินยืม

สูงสุดไม่เกิน 110% ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับมูลค่าหลักประกัน และจำนวนของสัญญากู้ที่อยู่อาศัย)

หลักประกันที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า < 10 ล้านบาท = 70% - 110%
หลักประกันที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่า ≥ 10 ล้านบาท = 70% - 90%
เงื่อนไขเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของธนาคาร และประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระทุกเดือน

ระยะเวลาการกู้ยืม

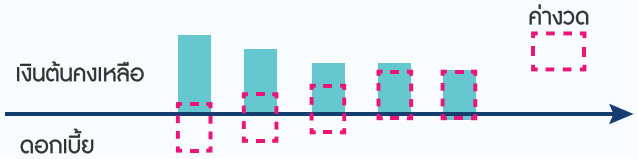
สูงสุด 40 ปี
อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี
(ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามประกาศธนาคาร โดยธนาคารจะคำนวณรายวันแบบลดต้นลดดอกตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสามารถเพิ่มขึ้น หรือลดลงได้ตามประกาศของธนาคาร กรณีอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้ ค่างวดผ่อนชำระตัดเงินต้นได้น้อยลง อาจทำให้ต้องชำระงวดสุดท้ายในจำนวนที่มากกว่าค่างวดผ่อนชำระปกติที่กำหนดไว้



สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัด!!!
หากผิดนัด ธนาคารจะคิดอัตราดอกเบี้ยสูงสุดกรณีปกติ ตามสัญญา บวก 3 % (ต่อปี)

ตัวอย่าง : ลูกค้ามีสินเชื่อเงินกู้คงเหลือ 500,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 5% ต่อปี ระยะเวลากู้ 10 ปี ค่างวดผ่อนชำระงวดละ 5,400 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันที่ 1 ของเดือน

วันที่ชำระค่างวด: 1 มี.ย. → 1 ก.ค. → 15 ก.ค. → 10 ส.ค.

กรณีชำระปกติ อัตราดอกเบี้ยประจำงวดวันที่ 1 ก.ค.

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

ดังนั้นจะเหลือเงินไปชำระเงินต้น = 5,400 – 2,054.79 = 3,345.21

กรณีชำระล่าช้า แต่ไม่เกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน : ยังไม่คิดอัตราดอกเบี้ยผิดนัด

กรณีชำระล่าช้า และเกินระยะเวลาการผ่อนผัน 30 วัน

อัตราดอกเบี้ยผิดนัด = อัตราดอกเบี้ยในงวดที่ผิดนัด + อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 3% = 5% + 3% = 8%

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

$$\text{ดอกเบี้ยผิดนัดของงวดวันที่ 1 ก.ค.} = \frac{(\text{เงินต้นของค่างวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัด} \times \text{จำนวนวัน})}{365}$$

$$= \frac{(3{,}345.21 \times 8\% \times 40)}{365} = 29.33$$

ดังนั้นดอกเบี้ยและเงินต้นที่ต้องชำระทั้งหมด = 5,400 + 29.33 = 5,429.33

ปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ

- กรณี ปิดก่อน 3 ปีแรกทั้งลูกค้าที่ใช้ดอกเบี้ยลอยตัว หรือคงที่

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 รวมระยะเวลากู้ 2 ปี 9 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)	= 800,000 x 3% = 24,000 บาท

- กรณีปิดหนี้ก่อนครบกำหนดหลังจากครบ 3 ปีแรก ยกเว้นค่าปรับไถ่ถอนก่อนกำหนด

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

เริ่มสัญญา — ค่างวด — ครบปีที่ 1 — ค่างวด — ครบปีที่ 2 — ค่างวด

ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน	เริ่มต้น 2,500 บาท/แปลง
ค่าเบี้ยประกันภัย	แตกต่างกันขึ้นกับปัจจัย เช่น • ทุนประกัน • มูลค่าทรัพย์สิน • ระยะเวลา
ค่าใช้จ่ายอื่น	*ค่าจดจำนอง 1% ของทุนจำนอง **ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ (ไม่เกิน 10,000 บาท)

ค่าเบี้ยประกันภัย

ค่าเบี้ยประกันภัย

(อาจมีค่างวดเพิ่มเติม)

หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม เช่น สินเชื่อเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือ สินเชื่อเพื่อทำประกัน MRTA/ MLTA

*ค่าจดจำนอง ตามอัตราที่กรมที่ดินกำหนด
**ค่าอากรแสตมป์ ตามอัตราที่กรมสรรพากรกำหนด

ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม (ถ้ามี) ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อนตามลำดับ แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ

ทั้งนี้หากลูกหนี้มีดอกเบี้ยผิดนัดชำระ ธนาคารจะตัดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ในงวดค้างชำระในลำดับของดอกเบี้ย โดยคำนวณอัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้เป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ค่าธรรมเนียม (Fee) ▶ **ดอกเบี้ย** (Interest) ▶ **เงินต้น** (Principal)

ตัวอย่างข้อมูลเปรียบเทียบการกู้ยืม

ตัวอย่างการผ่อนชำระ วงเงินกู้ 1,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี

รายละเอียด	ระยะเวลาการผ่อนชำระ			
	20 ปี	25 ปี	30 ปี	40 ปี
ค่างวดผ่อนชำระ/เดือน (บาท)	7,800	7,100	6,700	6,200
ดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด (บาท)	602,224	734,108	842,373	1,041,452
ดอกเบี้ยจ่ายที่ลดลง (บาท) เมื่อเทียบกับผ่อน 40 ปี	439,228	307,344	199,079	-

ข้อควรทราบ

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาการผ่อนชำระนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- ควรพิจารณาชำระโปะหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
- ตามหลักการตัดชำระหนี้แบบแนวนอน เมื่อลูกค้าชำระเกินหรือชำระเพิ่มเติมจากค่างวดปกติ ธนาคารจะนำยอดชำระดังกล่าวไปตัดชำระดอกเบี้ยหลังวันสรุปบัญชีก่อน และนำส่วนที่เหลือไปตัดชำระเงินต้น

Q&A

ประกันภัยที่ "ต้องทำ" เพื่อขอสินเชื่อ

ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัยหรือภัยธรรมชาติที่จะเกิดขึ้น

Q : ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A : ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น อันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันไว้ หรือนำมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ผู้ให้กู้จะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q : ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัยด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A : การทำประกันอัคคีภัยให้ทำในทุนประกันภัยที่มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าราคาประเมินโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้าง หรือทำประกันอัคคีภัยเท่ากับวงเงินที่กู้ในกรณีที่วงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง แต่เพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้าลูกค้าสามารถเลือกทำเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือตามที่ธนาคารกำหนด* และทำประกันคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้

*ต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนด

Q : ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A : ลูกค้ามีสิทธิ์ เลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ และ ต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิกรับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน

Q : ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

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

* กรณีวงเงินกู้น้อยกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกในการทำประกันอัคคีภัยเท่ากับราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง หรือ เท่ากับวงเงินกู้

Q : ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A : - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า

Q&A

ประกันภัยที่ "ไม่จำเป็น" ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อแต่มีประโยชน์กับท่าน

ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q : ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A : กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิตบริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาท
(เบี้ยประกันนี้สามารถใช้ลดหย่อนภาษีได้ ตามที่จ่ายจริงได้สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป)

Q : ลูกค้าควรทำประกันด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A : ทำตลอดระยะเวลาเท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เองทั้งนี้หากทำไม่เต็มวงเงิน หรือไม่ครบระยะเวลาเงินกู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต หากเสียชีวิต
(เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท)

Q : ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A : ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q : ใครควรทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A : ลูกหนี้ผู้ที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คน เพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน

หมายเหตุ : กรณีลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ และรับโปรโมชั่นฟรีค่าจดจำนอง หากลูกค้ายกเลิกความคุ้มครองกรมธรรม์ประกันชีวิตก่อนครบ 3 ปี ธนาคารจะปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น 0.35% เป็นระยะเวลา 36 งวด นับจากวันที่ยกเลิกความคุ้มครองกรมธรรม์

ประกันอื่นๆ เช่น ประกันเฟอร์นิเจอร์

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อตกลงและเงื่อนไขในสัญญา เช่น
• ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ (ข้อ 2 และ 6), • การปิดบัญชีเพื่อ Refinance (ข้อ 3 และ 4)