

สินเชื่อเนกประสงค์ประเภทเงินกู้/วงเงินเบิกเงินเกินบัญชี สำหรับลูกค้าบุคคลธรรมดาผู้เป็นเจ้าของหลักทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยของตนเอง หรือบุคคลในครอบครัว รวมถึงญาติผู้ใกล้ชิด หรือมีภาระหนี้สินเชื่อค้ำยอยู่ที่สถาบันการเงินอื่น เพื่อวัตถุประสงค์ในการเพิ่มสภาพคล่องของตนเอง, ตกแต่งต่อเติมที่อยู่อาศัย, ใช้เป็นเงินสำรองยามฉุกเฉิน, ไถ่ถอนหนี้จากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) โดยมีสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยเป็นทั้งแบบลอยตัวและแบบคงที่

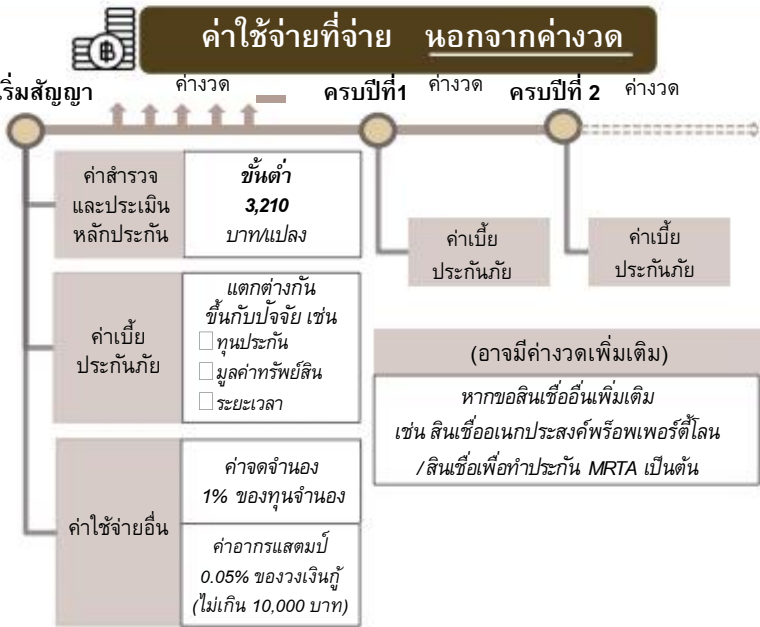
# สินเชื่อมอร์เกาพาวเวอร์

**วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม**  
 สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน ร้อยละ 95 ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร

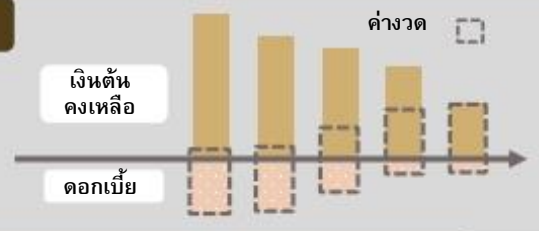
**ระยะเวลาการกู้ยืม**  
 สูงสุด 15 ปี (อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)

**ประเภทของการผ่อนชำระ**  
 ผ่อนชำระทุกเดือน

**อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ**  
 ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน เป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้ำ



- หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก**
- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
  - ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
  - ค่างวดช่วงแรกเมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย



## สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

**ดอกเบี้ยปกติ**  
 คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

**หากผิดนัด !!**  
 จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บตามสัญญาอีกไม่เกิน 3% ต่อปี โดยคิดจากเงินต้นในงวดที่ผิดนัดนั้นๆ และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้

ตัวอย่าง ลูกค้ำมีสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 4,500,000 บาท สัญญาเช่าบ้านผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 11% ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญาคือ 8%+3% ต่อปี) ลูกค้ำชำระปกติในงวด พ.ค. แต่ในงวด มิ.ย. ลูกค้ำไม่ชำระ โดยวงเงิน 42,000 บาท ประกอบด้วยเงินต้น 12,410.96 บาท และดอกเบี้ย 29,589.04 บาท ลูกค้ำมาชำระในวันที่ 26 ก.ค. จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บนค่างวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด มิ.ย. จำนวน 12,410.96 บาท

31 พ.ค. ชำระปกติ	8% ต่อปี	30 มิ.ย. ไม่มาชำระ	26 ก.ค. มาชำระ
$\text{ดอกเบี้ยปกติ} = \frac{\text{เงินต้นคงเหลือ} \times \text{อัตราดอกเบี้ย} \times \text{จำนวนวัน}}{365}$ $= \frac{(4,500,000 \times 8\% \times 30)}{365 \text{ วัน}} = 29,589.04 \text{ บาท}$ $= \frac{(4,487,589.04 \times 8\% \times 26)}{365 \text{ วัน}} = 25,643.84 \text{ บาท}$ $\text{ดอกเบี้ยปกติ} = 29,589.04 + 25,643.84 = 55,232.88 \text{ บาท}$			
$\text{ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้} = \frac{\text{เงินต้นของงวดที่ผิดนัด} \times \text{อัตราดอกเบี้ยผิดนัดส่วนเกินอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุด} \times \text{จำนวนวันที่ผิดนัด}}{365}$ $= \frac{(12,410.96 \times 3\% \times 26)}{365 \text{ วัน}} = 26.52 \text{ บาท}$			
รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด		ดอกเบี้ยปกติ	ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้
		= 55,232.88 บาท	+ 26.52 บาท
		= 55,259.40 บาท	

## ลำดับการตัดชำระหนี้

เงินที่ลูกค้ำนำมาชำระหนี้ ธนาคารจะไปตัดชำระหนี้ตามยอดหนี้แต่ละงวด โดยตัดค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ค้ำชำระหนี้ก่อนแล้วจึงค่อยตัดชำระหนี้ที่ค้ำชำระหนี้รองลงมาตามลำดับ

**ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ**

**ประกันอัคคีภัย**

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น


**Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย**

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ใน กรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้


**Q: ลูกค้ายต้องทำประกันอัคคีภัย ด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร**

A: การทำประกันอัคคีภัยให้ทำในทุนประกันภัยที่มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าราคาประเมินโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างตามมาตรฐานของ คปภ. เพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้าย และทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีลูกค้ายขอสินเชื่อต่ำกว่าราคาประเมินโครงสร้างสิ่งปลูกสร้างตามมาตรฐานของ คปภ. (เช่น มูลค่าโครงสร้างบ้าน 1 ล้านบาท แต่ขอสินเชื่อ 700,000 บาท) ต้องให้สิทธิลูกค้ายเลือกในการทำประกันภัยทางการเงินกู้ หรือเช่าสิ่งปลูกสร้าง


**Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น**

A: กรณีทำทุนประกันภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนความเสียหายจริงเทียบกับทุนประกัน เช่น ราคาประเมิน 5 ล้านบาท ทำทุนประกัน 2.5 ล้านบาท แล้วไฟไหม้มีมูลค่าเสียหาย 5 แสนบาท ประกันจะจ่ายค่าสินไหม 2.5 แสนบาท


**Q: ธนาคารบังคับลูกค้ายให้ทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่**

A: ลูกค้ายมีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่นำชื่อถือรายการอื่นๆ ได้ โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับประกัน และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิก รับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคาร จนกว่าจะมีกรมการถือถอนหลักประกัน

ข้อยกเว้นความคุ้มครองกรมธรรม์ประกันอัคคีภัย สำหรับที่อยู่อาศัย เช่น ความเสียหายที่เกิดจากสงคราม การก่อความวุ่นวายทางการเมือง การกระทำของผู้ก่อการร้าย การก่อวินาศกรรม รวมถึงทรัพย์สินภายในสิ่งปลูกสร้าง เช่น เงินแท่ง เงินตรา ธนบัตร ตามที่ระบุไว้ในข้อยกเว้นของกรมธรรม์ ท่านสามารถศึกษาข้อยกเว้นเพิ่มเติมได้จากกรมธรรม์ฉบับเต็ม

กรณีจดทะเบียนหลักประกัน ก่อน 4 พฤศจิกายน 2563 ผู้รับประกันอัคคีภัยคือ บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา จำกัด (มหาชน) กรณีจดทะเบียนหลักประกัน ตั้งแต่ 4 พฤศจิกายน 2563 เป็นต้นไป ผู้รับประกันอัคคีภัยคือ บริษัท ซมไปเอ ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)


**Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด**

- A: - ชวยลดภาระกับลูกค้ายในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเหลือประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้าย
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้ายประสบภัยพิบัติ

**ประกันที่เป็นทางเลือก เพื่อขอสินเชื่อสินเชื่อบริการเคหภาพ**  
**แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน**

**ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ**

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากผู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์


**Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ**

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาวะหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาวะหนี้จะมอบให้ทายาท

เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป


**Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้ายทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่**

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้ายจะหา ลูกค้ายมีสิทธิที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ


**Q: ลูกค้ายควรทำประกัน ด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไร**

A: ทำตลอดระยะเวลา เท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้าย สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้ หากทำไม่เต็มวงเงิน หรือไม่ครบระยะเวลา ก็มีความเสี่ยงของสินเชื่อที่ไม่ครอบคลุมภาวะหนี้ ภาวะหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต หากเสียชีวิต เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้เสียชีวิต จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาวะหนี้ของทายาท


**Q: ใครควรทำประกันชีวิต คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ**

A: ลูกหนี้ผู้ที่สามารถได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้ หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คนเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน

**ข้อยกเว้นที่ไม่ได้รับความคุ้มครอง**

- 1) กรณีที่ผู้เอาประกันภัยมาด้วยตัวด้วยสมัครใจภายใน 1 ปี นับแต่วันเริ่มมีผลคุ้มครองตามกรมธรรม์หรือตาม การต่ออายุหรือตามการกลับคืนสู่สถานะเดิมของกรมธรรม์ครั้งสุดท้าย
- 2) กรณีผู้เอาประกันภัยถูกผู้รับประโยชน์ฆ่าโดยเจตนา
- 3) กรณีปกปิดข้อความจริง หรือแถลงข้อความจริงที่จะส่งผลต่อการพิจารณารับประกันภัย หรือ เป็นเหตุให้ บริษัทปฏิเสธไม่จ่ายเงินค่าสินไหมทดแทน ตามสัญญาประกันชีวิต


**Q: ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย**

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้ายซื้อประกันชีวิตจะช่วยให้ความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ลูกค้ายยังชำระหนี้ไม่ครบถ้วน ธนาคารจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้ายที่ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อกับพันธมิตรของธนาคาร

ท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สัญญาผู้เงิน เช่น ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ (ข้อ 5) , การปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance (ข้อ 12) เป็นต้น