CIMB THAI
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย

สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืม เพื่อนำไปซื้อ หรือปลูกสร้างบ้าน หรือรับโอนสินเชื่อที่อยู่อาศัย จากสถาบันการเงินอื่น เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์ เพื่ออยู่อาศัย โดยลูกค้าต้องจำนองที่อยู่อาศัย ดังกล่าวเป็นหลักประกันการให้สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยเป็นทั้งแบบลอยตัวและแบบคงที่

สินเชื่อโฮมโลนฟอร์ยู

วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม
สูงสุดต่อมูลค่าหลักประกัน ร้อยละ 100 ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร

ระยะเวลาการกู้ยืม
สูงสุด 35 ปี
(อายุผู้กู้รวมระยะเวลากู้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขธนาคาร)

ประเภทของการผ่อนชำระ
ผ่อนชำระทุกเดือน

อัตราดอกเบี้ย และการคำนวณ
ตามประกาศธนาคาร คำนวณแบบรายวัน เป็นแบบลดต้นลดดอก ตามยอดภาระหนี้คงเหลือของลูกค้า

ค่าใช้จ่ายที่จ่าย นอกจากค่างวด

เริ่มสัญญา — ค่างวด — ครบปีที่1 — ค่างวด — ครบปีที่ 2 — ค่างวด

ค่าสำรวจและประเมินหลักประกัน	ขั้นต่ำ 3,210 บาท/แปลง	
ค่าเบี้ยประกันภัย	แตกต่างกันขึ้นกับปัจจัย เช่น ☐ ทุนประกัน ☐ มูลค่าทรัพย์สิน ☐ ระยะเวลา	ค่าเบี้ยประกันภัย / ค่าเบี้ยประกันภัย
ค่าใช้จ่ายอื่น	ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินกู้ / ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ของวงเงินกู้ (ไม่เกิน 10,000 บาท)	

(อาจมีค่างวดเพิ่มเติม)
หากขอสินเชื่ออื่นเพิ่มเติม เช่น สินเชื่อเอนกประสงค์มอร์เกจพาวเวอร์ / สินเชื่อเพื่อทำประกัน MRTA เป็นต้น

ลำดับการตัดชำระหนี้
เงินที่ลูกค้านำมาชำระหนี้ ธนาคารจะไปตัดชำระหนี้ตามยอดหนี้แต่ละงวด โดยตัดค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ค้างชำระนานที่สุดก่อนแล้วจึงค่อยตัดชำระหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ

ปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance มีเบี้ยปรับ 3% ของยอดคงเหลือ

- กรณี ลูกค้ายกเลิกและไถ่ถอนหลักประกันก่อนระยะเวลา 3 ปี โดยการ Re-Finance

เบี้ยปรับ = ยอดสินเชื่อคงเหลือ ณ วันปิดบัญชี x อัตราเบี้ยปรับ

ตัวอย่าง : วงเงินสินเชื่อ 1,000,000 บาท ยอดสินเชื่อคงเหลือ 900,000 บาท

1 มกราคม 2560 — วันเริ่มสัญญา
1 มกราคม 2562 — วัน Re-finance รวมระยะเวลากู้ 2 ปี (ไม่ถึง 3 ปี)
จ่ายเบี้ยปรับ = 900,000 x 3% = 27,000 บาท

หลักการผ่อนชำระแบบลดต้นลดดอก

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือ
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรกเมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณอัตราดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ
คิดจากเงินต้นคงเหลือ และจำนวนวันในงวดนั้น

หากผิดนัด !!
จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บตามสัญญากู้อีกไม่เกิน 3% ต่อปี โดยคิดจากเงินต้นในงวดที่ผิดนัดนั้นๆ และอาจมีค่าติดตามทวงถามหนี้

ตัวอย่าง ลูกค้ามีสินเชื่อบ้าน เงินต้นคงค้าง 4,500,000 บาท สัญญาระบุต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 8% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัด 11% ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่ตกลงในสัญญาคือ 8%+3% ต่อปี) ลูกค้าชำระปกติในงวด พ.ค. แต่ในงวด มิ.ย. ลูกค้าไม่ชำระ โดยงวด มิ.ย. 42,000 บาท ประกอบด้วยเงินต้น 12,410.96 บาท และดอกเบี้ย 29,589.04 บาท ลูกค้ามาชำระในวันที่ 26 ก.ค. จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บนค่างวดที่ผิดนัดชำระเฉพาะส่วนที่เป็นเงินต้นของค่างวด มิ.ย. จำนวน 12,410.96 บาท

31 พ.ค. ชำระปกติ — 8% ต่อปี — 30 มิ.ย. ไม่มาชำระ — อัตราดอกเบี้ยผิดนัด = 11% ต่อปี (8%+3%) — 26 ก.ค. มาชำระ

ดอกเบี้ยปกติ = $\frac{\text{เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน}}{365}$

(31 พ.ค. – 29 มิ.ย.)
= (4,500,000 x 8% x 30)/365 วัน = 29,589.04 บาท

(30 มิ.ย. – 25 ก.ค.)
= (4,487,589.04 x 8% x 26)/365 วัน = 25,643.84 บาท

ดอกเบี้ยปกติ = 29,589.04 + 25,643.84 = 55,232.88 บาท

ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้ = $\frac{\text{เงินต้นของงวดที่ผิดนัด x อัตราดอกเบี้ยผิดนัดส่วนเกินอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุด x จำนวนวันที่ผิดนัด}}{365}$

(30 มิ.ย. – 25 ก.ค.)
= 12,410.96 x 3% x 26)/365 วัน = 26.52 บาท

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ 55,232.88 บาท + ดอกเบี้ยส่วนเพิ่มจากการผิดนัดชำระหนี้ 26.52 บาท = 55,259.40 บาท

หมายเหตุ อัตราดอกเบี้ยกรณีผิดนัด อาจมีการเปลี่ยนได้ตามประกาศของธนาคาร
เพื่อประโยชน์สูงสุดกรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงวันที่กำหนด
หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระได้

CIMB THAI
ซีไอเอ็มบี ไทย

สินเชื่อโฮมโลนฟอร์ยู

ประกันภัยที่ต้องทำเพื่อขอสินเชื่อ

ประกันอัคคีภัย

ประกันอัคคีภัยคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกัน
เพื่อบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย หรือภัยธรรมชาติ ที่จะเกิดขึ้น

Q: ประโยชน์ของการทำประกันอัคคีภัย

A: ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ใน กรมธรรม์ โดยเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยธนาคารจะให้นำเงินมาซ่อมแซมทรัพย์สินที่ได้เอาประกันภัยไว้ หรือจะนำเงินมาหักชำระหนี้ที่ค้างชำระของผู้กู้ ซึ่งหากมีเงินเหลือหลังจากหักชำระหนี้แล้ว ธนาคารจะคืนเงินที่เหลือให้แก่ผู้กู้

Q: ลูกค้าต้องทำประกันอัคคีภัย ด้วยทุนประกัน และระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A: การทำประกันอัคคีภัยให้ทำในทุนประกันภัยที่มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าราคาประเมินโครงสร้างของสิ่งปลูกสร้างตามมาตรฐานของ คปภ. เพื่อประโยชน์สูงสุดของลูกค้าและทำประกันภัยคุ้มครองตลอดระยะเวลาเงินกู้ อย่างไรก็ดี ในกรณีลูกค้าขอสินเชื่อน้อยกว่าราคาประเมินโครงสร้างสิ่งปลูกสร้างตามมาตรฐานของ คปภ. (เช่น มูลค่าโครงสร้างบ้าน 1 ล้านบาท แต่ขอสินเชื่อ 700,000 บาท) ต้องให้สิทธิ์ลูกค้าเลือกในการทำประกันเท่าวงเงินกู้ หรือเท่าสิ่งปลูกสร้าง

Q: ธนาคารบังคับลูกค้าให้ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนดหรือไม่

A: ลูกค้ามีสิทธิเลือกที่จะทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่น่าเชื่อถือรายอื่นๆ ได้ **โดยระบุรายละเอียดในกรมธรรม์ให้ธนาคารเป็นผู้รับประโยชน์ และต้องนำส่งกรมธรรม์ก่อนวันเบิก**
รับเงินกู้ และส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุให้กับธนาคารจนกว่าจะมีการไถ่ถอนหลักประกัน

Q: ทำทุนประกันอัคคีภัยต่ำกว่าราคาประเมิน จะเกิดอะไรขึ้น

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

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

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

Q: ข้อดีของการทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยที่ธนาคารกำหนด

A: - ช่วยลดภาระกับลูกค้าในการนำส่งกรมธรรม์ปีต่ออายุ
- ทางธนาคารจะช่วยเป็นผู้ประสานงานการเรียกค่าสินไหมทดแทนที่ไม่เป็นธรรมให้กับลูกค้า
- ธนาคารมีมาตรการช่วยเหลือพิเศษ กรณีลูกค้าประสพเกิดภัยพิบัติ

ประกันที่เป็นทางเลือก เพื่อขอสินเชื่อบ้านโฮมโลน 4U แต่อาจมีประโยชน์กับท่าน

ประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

ประกันชีวิตเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน หากผู้กู้เสียชีวิต บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้แทนผู้กู้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

Q: ประโยชน์ของการทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อบ้าน

A: กรณีผู้ขอสินเชื่อเสียชีวิตภาระหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต บริษัทประกันเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามทุนประกันที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ และหากมีทุนประกันส่วนที่เหลือจากภาระหนี้จะมอบให้ทายาท

เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

Q: ลูกค้าควรทำประกัน ด้วยทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองเท่าไหร่

A: ทำตลอดระยะเวลา เท่ากับวงเงินสินเชื่อ แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง ทั้งนี้ หากทำไม่เต็มวงเงิน หรือไม่ครบระยะเวลากู้ จะมีความเสี่ยงของสินไหมที่ไม่ครอบคลุมภาระหนี้ ภาระหนี้จะตกไปที่ทายาทผู้เสียชีวิต หากเสียชีวิต *เช่น ผ่อนบ้าน 20 ปี ทำประกัน 10 ปี แต่ในปีที่ 11 ผู้กู้เสียชีวิต จะไม่มีความคุ้มครองเลย กลายเป็นภาระหนี้ของทายาท*

Q: ธนาคารบังคับให้ลูกค้าทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่

A: ไม่บังคับ เป็นทางเลือกที่ลูกค้าจะทำ ลูกค้ามีสิทธิที่จะเลือกทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อหรือไม่ก็ได้ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

Q: ใครควรทำประกันชีวิต คุ้มครองวงเงินสินเชื่อ

A: ลูกหนี้ผู้ที่มีรายได้หลักของครอบครัว ทั้งนี้ หากมีการกู้ร่วม 2 คน ควรทำประกันทั้ง 2 คนเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง ไม่ต้องทิ้งภาระหนี้ให้กับอีกคน

ข้อยกเว้นที่ไม่ได้รับความคุ้มครอง
1) กรณีที่ผู้เอาประกันภัยฆ่าตัวตายด้วยสมัครใจภายใน 1 ปี นับแต่วันเริ่มมีผลคุ้มครองตามกรมธรรม์ หรือตาม การต่ออายุหรือตามการกลับคืนสู่สถานะเดิมของกรมธรรม์ครั้งสุดท้าย
2) กรณีผู้เอาประกันภัยถูกผู้รับประโยชน์ฆ่าโดยเจตนา
3) กรณีปกปิดข้อความจริง หรือแถลงข้อความเท็จจริงที่จะมีผลต่อการพิจารณารับประกันภัย หรือ เป็นเหตุให้ บริษัทปฏิเสธไม่จ่ายเงินค่าสินไหมทดแทน ตามสัญญาประกันชีวิต

Q: ทำไมทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ แล้วถึงได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

A: เนื่องจากธนาคารเห็นความสำคัญของการทำประกัน กรณีลูกค้าซื้อประกันชีวิตจะช่วยให้ความเสี่ยงของธนาคารลดลง ในขณะที่ลูกค้ายังชำระหนี้ไม่ครบถ้วน ธนาคารจึงตอบแทนด้วยการลดอัตราดอกเบี้ยให้กับลูกค้าที่ทำประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อกับพันธมิตรของธนาคาร

ท่านสามารถ**ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม**ได้ที่สัญญากู้เงิน เช่น ดอกเบี้ยผิดนัดชำระ (ข้อ 5) , การปิดบัญชีเพื่อ Re-Finance (ข้อ 12) เป็นต้น