

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. การวิเคราะห์ความเสี่ยงและเครื่องมือลดความเสี่ยง. วารสารบ้านและเงิน 2544 (มกราคม 2545): 48.
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. โครงการจัดทำหลักสูตรการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย. กรุงเทพมหานคร: สมาคม-
สินเชื่ที่อยู่อาศัย, 2548. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. ดอกเบี้ยขึ้น คนผ่อนบ้านจะทำอย่างไร. วารสารบ้านและเงิน 2547
(มกราคม 2548): 86.
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. การประชุมการเคหะที่เมืองเบลลาจีโอ ประเทศอิตาลี. (ม.ป.ท.), 2548.
(เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. ดอกเบี้ยขึ้นอีกเท่าใด. (ม.ป.ท.), 2548. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- กิตติ พัฒนพงศ์พิบูล. ลักษณะการเงินเพื่อที่อยู่อาศัย. เอกสารประกอบการอบรมหลักสูตรการเงิน
เพื่อที่อยู่อาศัย. (ม.ป.ท.), 2549. (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- กิตติพัฒน์ จันทอง. รองผู้จัดการฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อรายย่อย ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด
(มหาชน). สัมภาษณ์, 30 มกราคม 2549.
- ฉัตรชัย สิมะเสถียร. ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อบุคคล ธนาคารอาคารสงเคราะห์. สัมภาษณ์,
24 มกราคม 2549.
- เชษฐา ปรงสุวรรณ. ผู้จัดการผลิตภัณฑ์สินเชื่อผู้บริโภคน ฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์และการตลาด
สินเชื่อผู้บริโภค ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 25 มกราคม 2549.
- ฐาปนา จีนไพศาล. การเงินธุรกิจ (ฉบับสมบูรณ์). กรุงเทพมหานคร: ธีระฟิล์ม และไซเท็กซ์,
2544.
- ดอน นาคทรพรพ, ฉัตรสุรางค์ กาญจนสาย และ สุโชติ เปี่ยมขล. Bank lending, the housing
market and risk: A test for financial fragility. เอกสารในงานสัมมนาวิชาการประจำปี
2547 ธนาคารแห่งประเทศไทย (กันยายน 2547): 26-33.
- ทรงพล ทวีสกุลสุข. ผู้จัดการทีม 2 สายสินเชื่อบุคคล เขตกทม. 1 ธนาคารไทยพาณิชย์.
สัมภาษณ์, 27 มกราคม 2549.
- ทำเนียบม ธนอมสังข์. หัวหน้าส่วนผลิตภัณฑ์เพื่อที่อยู่อาศัย ฝ่ายบริหารผลิตภัณฑ์เพื่อที่อยู่อาศัย
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 24 มกราคม 2549.
- ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน). รายงานประจำปี 2547. 2548.
- ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน). รายงานประจำปี 2547. 2548.

- ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน). รายงานประจำปี 2547, 2548.
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน). รายงานประจำปี 2547, 2548.
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน). รายงานประจำปี 2547, 2548.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. สายนโยบายการเงิน และส่วนวิชาการ สำนักงานภาค. ผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและค่าครองชีพ. รายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 (2548) : 18-21.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. สายนโยบายการเงิน และส่วนวิชาการ สำนักงานภาค. ผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและค่าครองชีพ. รายงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2 (2548): 19, อ้างถึงใน ธนาคารแห่งประเทศไทย. รายงานแนวโน้มเงินเฟ้อ. (กรกฎาคม 2548).
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. ฝ่ายสินเชื่อบุคคลทั่วไป. การคำนวณเงินงวดผ่อนชำระ. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารอาคารสงเคราะห์, (ม.ป.ป.). (เอกสารไม่ตีพิมพ์)
- ธนาคารอาคารสงเคราะห์. รายงานประจำปี 2547, 2548.
- ธัญญพงศ์ พลธานี. การเปรียบเทียบวินัยในการผ่อนชำระหนี้เพื่อที่อยู่อาศัยระหว่างลูกค้าธนาคารอาคารสงเคราะห์ที่ซื้อบ้านของการเคหะแห่งชาติกับโครงการเอกชนในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2547.
- นิลวรรณ เล็กเจริญสุข. รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสินเชื่อเคหะและบุคคล 2 ธนาคารออมสิน. สัมภาษณ์, 24 มกราคม 2549.
- พัลลภ กฤตยานวัช. สินเชื่อที่อยู่อาศัย ความเสี่ยงที่พึงระวัง. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ 42 (กรกฎาคม - กันยายน 2548): 6.
- มนูญญ์ จงกลแพทย์. ความพึงพอใจของผู้กู้ประเภทอาคารชุดใน กทม. ชั้นกลางและปัจจัยหลักด้านสินเชื่อของธนาคารอาคารสงเคราะห์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2539.
- วเรศ อุปปาดิก. เศรษฐศาสตร์การเงินและการธนาคาร. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2544.
- วิจิตรา กุลสมภพ. ผู้ดูแลผลิตภัณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ฝ่ายผลิตภัณฑ์และช่องทางบริการธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 31 มกราคม 2549.
- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน. เศรษฐศาสตร์. กรุงเทพมหานคร: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2548.

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. สถาบันพัฒนาความรู้ตลาดทุน. เศรษฐศาสตร์. Cited in Brigham, E. F., and J. F. Houston. Fundamentals of Financial Management. 10th ed. South-Western: Ohio, 2004.

สุมาลี (อุณหะนันท์) จิระมิตร. การบริหารการเงิน เล่ม 1. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

สันติ กีระนันท์. ความรู้พื้นฐานการเงิน: หลักการ เหตุผล แนวคิด และการวิเคราะห์. กรุงเทพมหานคร: ภาควิชาการธนาคารและการเงิน คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2546.

ภาษาอังกฤษ

Goldfeld, S. M., and L. V. Chandler. Economics of money and banking. 9th ed. New York: Harper & Row, 1986.

Julie Garton-Good. All about mortgage: Insider tips to finance the home. Real estate education company, 1994.

Kitti Patpong Pibul. Characteristics and methods of housing finance in Thailand. (n.p.), 2003. (Unpublished Manuscript)

Marshall W. Dennis. Residential mortgage lending. 3rd ed. (n.p.), (n.d.).

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก.

รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่นำมาใช้ในการทดสอบและ
เงื่อนไขการให้กู้ของธนาคารทั้ง 7 แห่งที่ทำการศึกษา

รูปแบบอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยและเงื่อนไขการให้กู้ ของธนาคารแต่ละแห่งที่ทำการศึกษา

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไปของธนาคารอาคารสงเคราะห์ สามารถแบ่งออกได้เป็น 5 ประเภทหลัก¹ ได้แก่

- 1) เงินกู้ซื้อที่ดินพร้อมบ้าน
- 2) เงินกู้เพื่อปลูกสร้าง หรือต่อเติม หรือซ่อมแซมบ้าน
- 3) เงินกู้ซื้อห้องชุด (คอนโดมิเนียม)
- 4) เงินกู้ไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น
- 5) เงินกู้เพิ่มจากบัญชีเดิมที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระจากธนาคาร

1. เงื่อนไขและรายละเอียดของเงินกู้แต่ละประเภท

1) เงินกู้ซื้อที่ดินพร้อมบ้าน

วงเงินให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 85% ของราคาประเมิน และ ไม่เกิน 85% ของราคาซื้อ-ขาย 2. กรณีซื้ออาคารพาณิชย์ ให้กู้ได้ไม่เกิน 75% ของราคาประเมิน และไม่เกิน 75% ของราคาซื้อ-ขาย 3. กู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 40 เท่าสำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ)
ระยะเวลาให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี 2. อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี
เอกสารประกอบการกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. คำขอกู้เงิน 2. เอกสารส่วนตัว <ul style="list-style-type: none"> o สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า

¹ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (<http://www.ghb.co.th>). 19 มกราคม 2549.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาบัตรประจำตัว ○ สำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า หรือใบมรณะบัตร ○ สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี) <p>3. เอกสารแสดงรายได้</p> <p>1. ผู้มีรายได้ประจำ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ใบรับรองเงินเดือน พร้อมสลิปเงินเดือน ▪ สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร <p>2. ผู้มีอาชีพอิสระ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ สำเนาทะเบียนการค้า หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ▪ สมุดบัญชีเงินฝากพร้อม statement บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน ย้อนหลัง 6 เดือน ▪ หลักฐานรายได้และ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ <p>4. เอกสารแสดงหลักประกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาโฉนดที่ดิน ถ่ายเอกสารทุกหน้า จำนวน 2 ชุด ○ สำเนาสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญามัดจำ (ถ้ามี) ○ แผนผังแสดงที่ตั้งหลักประกันโดยสังเขป <p>5. หากมีผู้ร่วม ขอให้ผู้ร่วมมายื่นคำขอกู้พร้อมหลักฐานแสดงรายได้และเอกสารส่วนตัวของแต่ละท่าน</p>
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<p>1. ค่าใช้จ่าย ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าประเมินหลักประกัน 1,700 บาท กรณีที่ กู้ไม่เกิน 500,000 บาท หรือ 2,100 บาท กรณีที่ กู้เกิน 500,000บาท ชำระในวันยื่นกู้ ○ ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติม หรือ ซ่อมแซม ครั้งละ 500 บาท ○ ค่าดำเนินการเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง รายละ 400 บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร หรือ 500

	<p>บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล (หรือมากกว่านี้ตามที่ธนาคารเห็นสมควร) ชำระในวันนัดทำนิติกรรม</p> <p>2. ค่าใช้จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน ในวันทำนิติกรรมจำนอง (จ่ายกับสำนักงานที่ดิน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง 1% ของจำนวนเงินกู้
--	--

2) เงินกู้เพื่อปลูกสร้าง หรือต่อเติม หรือซ่อมแซมบ้าน

วงเงินให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 85% ของราคาประเมิน 2. กู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 40 เท่า สำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ)
ระยะเวลาให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี 2. อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี
เอกสารประกอบการกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. คำขอกู้เงิน 2. เอกสารส่วนตัว <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า ○ สำเนาบัตรประจำตัว ○ สำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า หรือใบมรณะบัตร ○ สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี) 3. เอกสารแสดงรายได้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้มีรายได้ประจำ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ใบรับรองเงินเดือน พร้อมสลิปเงินเดือน ▪ สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร 2. ผู้มีอาชีพอิสระ <ul style="list-style-type: none"> ▪ สำเนาทะเบียนการค้า หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สมุดบัญชีเงินฝากพร้อม statement บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน ย้อนหลัง 6 เดือน ▪ หลักฐานรายได้และ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ <p>4. เอกสารแสดงหลักประกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาโฉนดที่ดิน ถ่ายเอกสารทุกหน้า จำนวน 2 ชุด (ผู้ขอปลูกสร้างอาคาร ต่อเติม หรือซ่อมแซมบ้านจะต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน) ○ กรณีกู้เพื่อต่อเติมบ้าน จะต้องมีหลักฐานที่แสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร เช่น หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.13) หรือใบอนุญาตปลูกสร้าง หรือคำขอเลขที่บ้าน ฯลฯ ○ แบบแปลนสิ่งปลูกสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซม ○ แผนผังแสดงที่ตั้งหลักประกันโดยสังเขป <p>5. หากมีผู้กู้ร่วม ขอให้ผู้กู้ร่วมมายื่นคำขอกู้พร้อมหลักฐานแสดงรายได้และเอกสารส่วนตัวของแต่ละท่าน</p>
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<p>1. ค่าใช้จ่าย ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าประเมินหลักประกัน 1,700 บาท กรณีที่ กู้ไม่เกิน 500,000 บาท หรือ 2,100 บาท กรณีที่ ขอกู้เกิน 500,000บาท ชำระในวันยื่นกู้ ○ ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซม ครั้งละ 500 บาท ○ ค่าดำเนินการเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง รายละ 400 บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร หรือ 500บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล (หรือมากกว่านี้ตามที่ธนาคารเห็นสมควร) ชำระในวันนัดทำนิติกรรม <p>2. ค่าใช้จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน ในวันทำนิติกรรมจำนอง (จ่ายกับสำนักงานที่ดิน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง 1% ของจำนวนเงินกู้

3) เงินกู้ซื้อห้องชุด (คอนโดมิเนียม)

วงเงินให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 70% ของราคาประเมิน และ ไม่เกิน 70% ของราคาซื้อ-ขาย กรณีที่ราคาหลักประกันต่ำกว่า 1 ล้านบาท/หน่วย 2. ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน และ ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อ-ขาย กรณีที่ราคาหลักประกันตั้งแต่ 1 ล้านบาท/หน่วย ขึ้นไป 3. กู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 40 เท่า สำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ)
ระยะเวลาให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี 2. อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี
เอกสารประกอบการกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. คำขอกู้เงิน 2. เอกสารส่วนตัว <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า ○ สำเนาบัตรประจำตัว ○ สำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า หรือใบมรณะบัตร ○ สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี) 3. เอกสารแสดงรายได้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้มีรายได้ประจำ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ใบรับรองเงินเดือน พร้อมสลิปเงินเดือน ▪ สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร 2. ผู้มีอาชีพอิสระ <ul style="list-style-type: none"> ▪ สำเนาทะเบียนการค้า หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ▪ สมุดบัญชีเงินฝากพร้อม statement บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน ย้อนหลัง 6 เดือน

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ หลักฐานรายได้และ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ <p>4. เอกสารแสดงหลักประกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาสัญญาซื้อขายหรือสัญญามัดจำ ○ สำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด(อ.ช.2) พร้อมสารบัญจดทะเบียนทุกหน้า จำนวน 2 ชุด ○ แผนผังแสดงที่ตั้งหลักประกันโดยสังเขป <p>5. หากมีผู้กู้ร่วม ขอให้ผู้กู้ร่วมมายื่นคำขอกู้พร้อมหลักฐานแสดงรายได้และเอกสารส่วนตัวของแต่ละท่าน</p>
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<p>1. ค่าใช้จ่าย ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าประเมินหลักประกัน 1,700 บาท กรณีที่ กู้ไม่เกิน 500,000 บาท หรือ 2,100 บาท กรณีที่ ขอกู้เกิน 500,000บาท ชำระในวันยื่นกู้ ○ ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซม ครั้งละ 500 บาท ○ ค่าดำเนินการเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง รายละ 400 บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร หรือ 500บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล (หรือมากกว่านี้ตามที่ธนาคารเห็นสมควร)ชำระในวันนัดทำนิติกรรม <p>2. ค่าใช้จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน ในวันทำนิติกรรมจำนอง (จ่ายกับสำนักงานที่ดิน)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง 1% ของจำนวนเงินกู้

4) เงินกู้ไถ่ถอนจำนวนจากสถาบันการเงินอื่น

ในกรณีที่ผู้กู้มีภาระหนี้เกี่ยวกับที่อยู่อาศัยโดยอยู่ระหว่างการผ่อนชำระกับสถาบันการเงินอื่น และมีประวัติการผ่อนชำระอย่างสม่ำเสมอ ผู้กู้สามารถไถ่ถอนโดยใช้บริการสินเชื่อประเภทนี้เพื่อลดภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

วงเงินให้กู้	<p>1. ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 90% ของราคาประเมินกรณีมีประวัติการผ่อนชำระสม่ำเสมอ 24 งวดติดต่อกัน</p> <p>2. ให้กู้ในวงเงินไม่เกิน 85% ของราคาประเมิน กรณีมีประวัติการผ่อนชำระสม่ำเสมอ 12</p>
--------------	---

	<p>งวดติดต่อกัน</p> <p>3. กู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 40 เท่าสำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ)</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้กู้ต้องไม่มีหนี้ค้างชำระกับสถาบันการเงินเดิมติดต่อกันเกิน 2 งวด ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา • ประเภทสินเชื่อที่ให้บริการเป็นสินเชื่อรายย่อยที่ธนาคารฯ ให้บริการตามระเบียบในปัจจุบัน รวมทั้งสวัสดิการประเภทไม่มีเงินฝาก และแพลตฟอร์มเช่า ยกเว้น สินเชื่อที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ เงินกู้สินเคหะ สวัสดิการมีเงินฝาก และสวัสดิการข้าราชการ • กรณีการกู้เพื่อได้ถอนจำนองที่ดินเปล่าและขอกู้เพื่อปลูกสร้างอาคารในเวลาเดียวกัน จะต้องมีผลงานการก่อสร้าง โดยทำฐานราก คานคอดิน และขึ้นเสาเข็มแล้ว หรือมีผลการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 15 - 20 % กรณีการกู้เพื่อได้ถอน จำนองและขอกู้เพิ่มเพื่อต่อเติมและซ่อมแซมอาคารในเวลาเดียวกันสามารถใช้สิทธิ ลดดอกเบี้ยนี้ได้ โดยไม่ต้องแยกเป็น 2 บัญชี • หากลูกหนี้ที่ได้ใช้สิทธิดังกล่าวกับธนาคารฯ แล้ว ต่อมา มีหนี้ค้างชำระกับธนาคารฯ ติดต่อกันเกินกว่า 3 งวด ธนาคารฯ จะยกเลิกสิทธิดังกล่าว และปรับอัตราดอกเบี้ย ให้เป็นอัตราลูกค้าปกติ ตามระเบียบของธนาคารฯ ทันที และไม่สามารถ กลับมาใช้สิทธิได้อีก ถึงแม้ภายหลังจะมาชำระหนี้ค้างลดลง
ระยะเวลาให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี 2. อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี
เอกสารประกอบการกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าขอกู้เงิน 2. เอกสารส่วนตัว <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า ○ สำเนาบัตรประจำตัว ○ สำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า หรือใบมรณะบัตร ○ สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี) 3. เอกสารแสดงรายได้

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้มีรายได้ประจำ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ไบรรับรองเงินเดือน พร้อมสลิปเงินเดือน ▪ สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร 2. ผู้มีอาชีพอิสระ <ul style="list-style-type: none"> ▪ สำเนาทะเบียนการค้า หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ▪ สมุดบัญชีเงินฝากพร้อม statement บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน ย้อนหลัง 1 ปี ▪ หลักฐานรายได้และ หรือทรัพย์สินอื่น ๆ 4. เอกสารแสดงหลักประกัน <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาโฉนดที่ดิน ถ่ายเอกสารทุกหน้า จำนวน 2 ชุด ○ สัญญากู้เงิน สัญญาจำนอง และหลักฐานแสดงการผ่อนชำระหนี้จากสถาบันการเงินเดิมอย่างน้อย 12 เดือนสุดท้าย ○ หลักฐานแสดงการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร เช่น หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.13) หรือใบอนุญาตปลูกสร้าง หรือคำขอเลขที่บ้าน ฯลฯ ○ แผนผังแสดงที่ตั้งหลักประกันโดยสังเขป 5. หากมีผู้กู้ร่วม ขอให้ผู้กู้ร่วมมายื่นคำขอกู้พร้อมหลักฐานแสดงรายได้และเอกสารส่วนตัวของแต่ละท่าน
<p>ค่าใช้จ่ายในการกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่าย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าประเมินหลักประกัน 1,700 บาท กรณีที่ กู้ไม่เกิน 500,000 บาท หรือ 2,100 บาท กรณีที่ ขอกู้เกิน 500,000บาท ชำระในวันยื่นกู้ ○ ค่าดำเนินการเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนอง รายละ 400 บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร หรือ 500บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล (หรือมากกว่านี้ตามที่ธนาคารเห็นสมควร) ชำระในวันนัดทำนิติกรรม ○ ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซม ครั้งละ 500 บาท

	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน ในวันทำนิติกรรมจำนอง (จ่ายกับสำนักงานที่ดิน) <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง 1% ของจำนวนเงินกู้
--	--

5) เงินกู้เพิ่มจากบัญชีเดิมที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระจากธนาคาร

กรณีที่ท่านเป็นลูกค้ำเงินกู้อยู่กับธนาคารอาคารสงเคราะห์อยู่แล้ว และมีการผ่อนชำระอย่างสม่ำเสมอ ท่านสามารถขอเพิ่มวงเงินกู้ได้โดยขอให้ธนาคารประเมินราคาหลักประกันของท่านใหม่ตามสภาพปัจจุบัน และอาจขอขยายระยะเวลาการผ่อนชำระออกไปอีกเป็นสูงสุดถึง 25 ปี นับจากปัจจุบันก็ได้

วงเงินให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีหลักประกันเป็นที่ดินเปล่า หรืออาคารพาณิชย์ ให้กู้ไม่เกิน 70% ของราคาประเมิน 2. กรณีหลักประกันเป็นที่ดินพร้อมอาคาร ให้กู้ไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน 3. กรณีหลักประกันเป็นห้องชุด (คอนโดมิเนียม) ให้กู้ไม่เกิน 75% ของราคาประเมิน 4. กู้ได้ไม่เกิน 40 เท่าของเงินเดือนผู้กู้ และอีก 15 เท่าของรายได้อื่น ๆ หรือไม่เกิน 40 เท่าสำหรับอาชีพอิสระ (โดยประมาณ)
ระยะเวลาให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. สามารถเปลี่ยนแปลงระยะเวลากู้ใหม่ได้ ห้องชุดให้กู้เพิ่มได้สูงสุด 15 ปี ที่ดินพร้อมบ้านให้กู้ได้สูงสุด 30 ปี 2. อายุของผู้กู้รวมกับจำนวนปีที่ขอกู้จะต้องไม่เกิน 70 ปี
เอกสารประกอบการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • คำขอกู้เงิน • เอกสารส่วนตัว <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า ○ สำเนาบัตรประจำตัว ○ สำเนาทะเบียนสมรส หรือทะเบียนหย่า หรือใบมรณะบัตร ○ สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี) • เอกสารแสดงรายได้

	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้มีรายได้ประจำ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ใบรับรองเงินเดือน พร้อมสลิปเงินเดือน ▪ สมุดบัญชีเงินฝากธนาคาร 2. ผู้มีอาชีพอิสระ <ul style="list-style-type: none"> ▪ สำเนาทะเบียนการค้า หรือหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล ▪ สมุดบัญชีเงินฝากพร้อม <u>statement</u> บัญชีเงินฝากกระแสรายวันย้อนหลัง 6 เดือน ▪ หลักฐานรายได้และ/หรือทรัพย์สินอื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • เอกสารแสดงหลักประกัน <ul style="list-style-type: none"> ○ สำเนาโฉนดที่ดิน ถ่ายเอกสารทุกหน้า จำนวน 2 ชุด ○ แผนผังแสดงที่ตั้งหลักประกันโดยสังเขป • หากมีผู้กู้ร่วม ขอให้ผู้กู้ร่วมมายื่นคำขอกู้พร้อมหลักฐานแสดงรายได้และเอกสารส่วนตัวของ แต่ละท่าน
<p>ค่าใช้จ่ายในการกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าใช้จ่าย ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าประเมินหลักประกัน 1,700 บาท กรณีที่ กู้ไม่เกิน 500,000 บาท หรือ 2,100 บาท กรณีที่ขอกู้เกิน 500,000 บาท ชำระในวันยื่นกู้ ○ ค่าตรวจสอบผลการก่อสร้าง ต่อเติม หรือซ่อมแซม ครั้งละ 500 บาท ○ ค่าดำเนินการเพื่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจํานองรายละ 400 บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร หรือ 500บาท ณ สำนักงานที่ดินในเขตปริมณฑล (หรือมากกว่านี้ตามที่ธนาคารเห็นสมควร) ชำระในวันนัดทำนิติกรรม • ค่าใช้จ่าย ณ สำนักงานที่ดิน ในวันทำนิติกรรมจํานอง (จ่ายกับสำนักงานที่ดิน) <ul style="list-style-type: none"> ○ หากเงินกู้เพิ่มรวมกับเงินกู้คงค้าง ไม่ถึงยอดจํานองเดิมที่ผู้กู้เคยทำไว้กับธนาคารฯ ผู้กู้ไม่ต้องเสียค่าจํานองใหม่ และผู้กู้สามารถติดต่อรับเงินกู้เพิ่มที่ธนาคารฯ ได้เลย

	<ul style="list-style-type: none"> ○ หากเงินกู้เพิ่มรวมกับเงินกู้คงค้าง แล้วเกินวงเงินที่ผู้กู้เคยจดจำนองไว้กับธนาคาร ก็จะต้องเสียค่าธรรมเนียมการจดจำนองใหม่ 1% ของเงินกู้เพิ่มส่วนที่เกิน
--	---

2. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ธนาคารอาคารสงเคราะห์คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป ในอัตราดอกเบี้ยดังต่อไปนี้

1) อัตราดอกเบี้ยคงที่

ประเภทอัตราดอกเบี้ย	ร้อยละต่อปี
คงที่ 1 ปี	3.50
คงที่ 2 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	4.75
ปีที่ 2	5.00
คงที่ 3 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	4.25
ปีที่ 2	5.25
ปีที่ 3	6.25
คงที่ 5 ปี	6.00
คงที่ 5 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	5.00
ปีที่ 2	5.50
ปีที่ 3	6.00
ปีที่ 4	6.50
ปีที่ 5	7.00
คงที่ 10 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	5.25
ปีที่ 2	6.25
ปีที่ 3 – ปีที่ 10	7.00

2) อัตราดอกเบี้ยคงที่สำหรับลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยประเภทคงที่ หรือลูกค้าที่ขอใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่อีกครั้งหนึ่ง

คงที่ 3 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	5.00
ปีที่ 2	6.00
ปีที่ 3	7.00
คงที่ 5 ปี หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1 – ปีที่ 5	6.00
คงที่ 5 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	5.00
ปีที่ 2	5.50
ปีที่ 3	6.00
ปีที่ 4	6.50
ปีที่ 5	7.00
คงที่ 10 ปี แบบขั้นบันได กำหนดอัตราดอกเบี้ยแต่ละปีดังนี้	
ปีที่ 1	5.25
ปีที่ 2	6.25
ปีที่ 3 – ปีที่ 10	7.00

3) อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ประเภทอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละต่อปี
เงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท	MRR-0.75	6.50
เงินกู้เกิน 200,000 แต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท	MRR-0.25	7.00
เงินกู้เกิน 3,000,000 บาท	MRR	7.25

3. อัตราค่าเบี้ยปรับ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีการคิดค่าเบี้ยปรับกรณีลูกค้าที่กู้เงินกับธนาคารฯ ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนองก่อน 3 ปี ดังนี้

1. ผู้กู้ที่เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว

หากผู้กู้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนดนับจากวันที่ทำสัญญากู้เงิน จะต้องเสียเบี้ยปรับ ดังนี้

ปีที่ปิดบัญชี / ไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนด	อัตราค่าเบี้ยปรับ
ปีที่ 1	ร้อยละ 3 ของวงเงินกู้ตามสัญญา
ปีที่ 2	ร้อยละ 2.5 ของวงเงินกู้ตามสัญญา
ปีที่ 3	ร้อยละ 2 ของวงเงินกู้ตามสัญญา

2. ผู้กู้ที่เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยประเภทคงที่ 1 ปี หรือ 2 ปี

หากผู้กู้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนองก่อน 3 ปี นับจากวันที่ทำสัญญากู้เงิน จะต้องเสียเบี้ยปรับ ดังนี้

ปีที่ปิดบัญชี / ไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนด	อัตราค่าเบี้ยปรับ
ปีที่ 2	ร้อยละ 2.5 ของวงเงินกู้ตามสัญญา
ปีที่ 3	ร้อยละ 2 ของวงเงินกู้ตามสัญญา

3. ผู้กู้ที่เลือกใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่

หากผู้กู้ปิดบัญชีหรือไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนดระยะเวลาที่ใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ จะต้องเสียเบี้ยปรับ ดังนี้

ปีที่ปิดบัญชี / ไถ่ถอนจำนองก่อนกำหนด	อัตราค่าเบี้ยปรับ
ปีที่ 1	ร้อยละ 3 ของวงเงินกู้ตามสัญญา
ปีที่ 2	ร้อยละ 2.5 ของวงเงินกู้ตามสัญญา
ปีที่ 3-5	ร้อยละ 2 ของวงเงินกู้ตามสัญญา

2. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่

- 1) เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยในโครงการ (MORTGAGE FINANCE) ที่ธนาคารสนับสนุน (รายละเอียดเป็นไปตามเงื่อนไขเฉพาะที่กำหนดไว้ในแต่ละโครงการ)
- 2) เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยนอกโครงการที่ธนาคารสนับสนุน

รายละเอียดและเงื่อนไขการให้กู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารไทยพาณิชย์² สรุปได้ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • การซื้อหรือสร้างบ้าน ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์หรือสร้างบ้านบนที่ดินที่มีอยู่ • การซื้ออาคารชุดคอนโดมิเนียม การตกแต่ง ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย • การซื้อที่ดินเพิ่มเติมต่อจากที่ใช้อาศัย, การซื้อที่ดินว่างเปล่าหรือสวนเกษตรเพื่อสร้างบ้าน
วงเงินให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • วงเงินกู้สูงสุด 85% ของราคาประเมิน • สามารถกู้เพิ่มอีก 10% ของราคาซื้อขายในกรณีซื้อบ้านที่ธนาคารสนับสนุน • สามารถกู้เพิ่มอีก 5 % ของราคาประเมินเพื่อซื้อเครื่องอุปโภคบริโภคเพื่ออำนวยความสะดวกในบ้าน • สามารถขอลงเงินกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันของ "บริการประกันสุข" ได้แก่ กลุ่มประกันชีวิต, กลุ่มประกันสุขภาพ และกลุ่มประกันทรัพย์สิน
ระยะเวลาให้กู้	ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<p>อัตราดอกเบี้ยมี 3 รูปแบบ</p> <p>แบบที่ 1: คงที่ 1 ปี เท่ากับ 4.00%</p> <p>แบบที่ 2: ลอยตัวพิเศษ 2 ปี เท่ากับ MLR-1.25%</p> <p>แบบที่ 3: ลอยตัวพิเศษ 2 ปี โดยปีที่ 1 คิด MLR-1.75%, ปีที่ 2 คิด MLR-0.75%</p>

² ที่มา: ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (<http://www.scb.co.th>), 19 มกราคม

<p>ค่าใช้จ่ายในการกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมการขอสินเชื่อ: กรณีใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี, 2 ปี หรือ 3 ปี ธนาคารคิดค่าธรรมเนียมเท่ากับ 0.25% ของวงเงินกู้ • ค่าธรรมเนียมการประเมินค่าทรัพย์สิน 5,300 บาทต่อแปลง (อาจปรับเปลี่ยนได้โดยขึ้นอยู่กับประเภทและพื้นที่หลักประกัน) • ค่าบริการจดจำนอง 0.05% ของวงเงินกู้ บวกภาษีมูลค่าเพิ่มขั้นต่ำ 535 บาท • ค่าธรรมเนียมการชำระคืนเงินกู้ (Prepayment Fee) <ul style="list-style-type: none"> - กรณีลูกค้าใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตั้งแต่แรก ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด ทั้งจำนวนภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันเริ่มทำสัญญา ธนาคารคิดเบี้ยปรับอัตรา 3.00% ของจำนวนเงินกู้ที่ชำระคืนก่อนกำหนด - กรณีลูกค้าใช้อัตราดอกเบี้ยคงที่ชำระคืนเงินกู้ หรือขอเปลี่ยนไปใช้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัวก่อนครบสัญญาที่กำหนด เช่น ทุกรอบ 3 ปี หรือ 5 ปี เป็นต้น คิดเบี้ยปรับ 3.00% ของวงเงินกู้
<p>คุณสมบัติผู้กู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • อายุ 20 ปีขึ้นไป และอายุของผู้กู้เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้ไม่ควรเกิน 60 ปี • อาชีพ ลูกค้านี้จะต้องมีการงานที่มั่นคง • รายได้ มีรายได้แน่นอน และต้องสูงกว่าอัตราผ่อนชำระในแต่ละงวดประมาณ 3 เท่า
<p>เอกสารประกอบการกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เอกสารส่วนตัว ได้แก่ สำเนาบัตรประชาชนหรือบัตรข้าราชการ, สำเนาทะเบียนบ้าน, สำเนาทะเบียนสมรส (ถ้ามี) ทั้งของผู้กู้ และคู่สมรส • เอกสารทางการเงิน ได้แก่ ใบรับรองเงินเดือนหรือรายได้ หลักฐานทางการค้า เอกสารการเดินบัญชีย้อนหลัง 6 เดือน • เอกสารหลักทรัพย์ ได้แก่ สำเนาโฉนดที่ดิน สำเนาสัญญาจะซื้อจะขายและแบบแปลนการก่อสร้าง (กรณีปลูกสร้าง)
<p>อื่นๆ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทำประกันอัคคีภัย พิกัดภัย ได้ตั้งแต่ 1 - 30 ปี • บริการประกันชีวิต "เคหะบริการ" และ "พิทักษ์สิน" คิดอัตราค่าเบี้ยประกันต่ำเป็นพิเศษและสามารถขอวงเงินกู้เพิ่มเติมได้

3. ธนาคารออมสิน

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารออมสินมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

วัตถุประสงค์การให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • การซื้อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้างอาคารหรือซื้อที่ดินพร้อมอาคาร • การซื้อที่ดินและปลูกสร้างอาคารในที่ดินนั้น • การซื้อที่ดินที่มีอาคารของลูกค้า หรือคู่สมรสอยู่แล้ว • การปลูกสร้าง ต่อเติม ซ่อมแซม อาคารในที่ดินของลูกค้าหรือคู่สมรส • การไถ่ถอนจำนองที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารของลูกค้าหรือคู่สมรส
วงเงินให้กู้	ไม่เกินร้อยละ 85 ของราคาที่ดินพร้อมอาคาร และไม่เกินร้อยละ 70 ของห้องชุด ที่นำมาเป็นหลักประกันค่าประกัน ตามราคาประเมินของธนาคาร แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท
ระยะเวลาการให้กู้	ไม่เกิน 30 ปี โดยผ่อนชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยเป็นงวดรายเดือน
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปี <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 เท่ากับ 3.75% - ปีที่ 2 เท่ากับ 4.75% <p>หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด</p> <p>หมายเหตุ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ธนาคารกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวแตกต่างกันตามวงเงิน ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท คิด MLR-0.5% - วงเงินกู้ไม่เกิน 1,000,000 บาท คิด MLR-0.25% - วงเงินกู้เกิน 1,000,000 บาท คิด MLR 2. กรณีซื้อที่ดินเพื่อเตรียมปลูกสร้าง ให้ใช้อัตราดอกเบี้ยต่อไปนี้แทน <ul style="list-style-type: none"> - วงเงินกู้ไม่เกิน 3,000,000 บาท คิด MLR+1.00% - วงเงินกู้เกิน 3,000,000 บาท คิด MLR+2.00%
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมการให้บริการสินเชื่อเคหะ <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 200,000 บาท ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 100 บาท

¹ ธนาคารออมสิน (<http://www.gsb.or.th>), 19 มกราคม 2549.

	<ul style="list-style-type: none"> - 200,000 - 1,000,000 บาท ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 500 บาท - 1,000,001 – 3,000,000 บาท ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 1,000 บาท - 3,000,001 – 5,000,000 บาท ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 2,000 บาท • ค่าธรรมเนียมการประเมินค่าทรัพย์สิน <ul style="list-style-type: none"> - ในกรณีธนาคารเป็นผู้ประเมินราคา คิดค่าธรรมเนียม 0.25% ของวงเงินกู้ แต่ไม่ต่ำกว่า 1,000 บาท และสูงสุดไม่เกิน 10,000 บาท - ในกรณีส่งให้บริษัทประเมินราคาเป็นผู้ประเมิน คิดค่าธรรมเนียม 1,500 บาท ในวงเงินไม่เกิน 500,000 บาท และคิดค่าธรรมเนียม 1,900 บาท ในวงเงินตั้งแต่ 500,000 บาทขึ้นไป • ค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนปิดบัญชีก่อนกำหนดอัตราดอกเบี้ยคงที่ คิดค่าธรรมเนียมในอัตรา 3.00% ของจำนวนเงินกู้ตามสัญญา
คุณสมบัติผู้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • มีอาชีพและรายได้ที่แน่นอน • มีอายุตั้งแต่ 20 ปีบริบูรณ์ และเมื่อรวมอายุผู้กู้กับระยะเวลาชำระเงินกู้แล้ว ต้องไม่เกิน 65 ปี • กู้เงินคนเดียว หรือกู้ร่วมกับบุคคลอื่นก็ได้
เอกสารประกอบการกู้	เป็นไปตามที่สาขาที่ให้กู้กำหนด
อื่นๆ	หลักทรัพย์ค้ำประกัน ได้แก่ ที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด (ธนาคารฯ สงวนสิทธิในการพิจารณารับหลักประกันที่เป็นที่ดินว่างเปล่าตามความเหมาะสม)

4. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงไทย สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภทหลัก คือ

1) เงินกู้กรุงไทยเคหะทรัพย์ทวี

เป็นเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับกรณีบุคคลทั่วไปที่มาอยู่กับธนาคาร หรือกรณีซื้อที่อยู่อาศัยผ่านโครงการที่ธนาคารสนับสนุน (Project Finance)

2) เงินกู้เคหะชุมชนรามคำแหง

เป็นโครงการที่ธนาคารกรุงไทยร่วมกับการเคหะแห่งชาติ เปิดให้บริการเงินกู้รายย่อยแก่ผู้เช่าซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการ "เคหะชุมชนรามคำแหง" ของการเคหะแห่งชาติ เพื่อใช้ชำระค่าเช่าซื้อที่อยู่อาศัยของโครงการฯ รวมทั้งชำระค่าเช่าช่วงที่ดินล่วงหน้าให้การเคหะแห่งชาติ โดยมีการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ค้ำประกันผู้ที่ได้รับอนุมัติเงินกู้ตามโครงการฯนี้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้กับบุคคลทั่วไปเท่านั้น ดังนั้นผู้วิจัยจึงจักแสดงรายละเอียดเฉพาะเงินกู้กรุงไทยเคหะทรัพย์ทวีเท่านั้น ซึ่งรายละเอียดตลอดจนเงื่อนไขการให้กู้กรณีเงินกู้กรุงไทยเคหะทรัพย์ทวีเป็นดังต่อไปนี้²

วัตถุประสงค์การให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • เพื่อซื้อบ้าน, อาคารชุด, ทาวน์เฮาส์ หรืออาคารพาณิชย์ • เพื่อปลูกสร้างบ้าน ปรับปรุง ต่อเติมหรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัยของตนเอง • เพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้าน หรือได้ถอนที่ดิน จากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น พร้อมปลูกสร้างบ้านในคราวเดียวกัน • เพื่อ Refinance
วงเงินให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • กรณีราคาซื้อขายไม่ถึง 10 ล้านบาท วงเงินกู้สูงสุด 90 % ของราคาประเมินหลักประกัน หรือราคาซื้อขายจริงแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ยกเว้น <ul style="list-style-type: none"> - กรณีซื้อห้องชุดในอาคารชุดให้วงเงินกู้สูงสุด 80% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า - กรณีกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนให้วงเงินกู้สูงสุด 100% ของราคาประเมินหรือราคาซื้อขายแล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า • กรณีราคาซื้อขายตั้งแต่ 10 ล้านบาท วงเงินกู้สูงสุด 70 % ของราคาซื้อขาย

² ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (<http://www.ktb.co.th>), 19 มกราคม 2549.

ระยะเวลาการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ระยะเวลาการให้กู้ 30 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยเงินกู้มี 3 แบบ แบบที่ 1: คงที่ 1 ปี เท่ากับ 3.50% แบบที่ 2: คงที่ 2 ปี เท่ากับ 4.25% แบบที่ 3: คงที่ 3 ปี เท่ากับ 4.75% <p>หมายเหตุ: หลังจากนั้นใช้อัตราดอกเบี้ยลอยตัว MLR-0.75% ตลอดอายุสัญญา</p>
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมการประเมินค่าทรัพย์สิน 0.25% ของวงเงินกู้บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม (ขั้นต่ำ 2,000 บาท แต่สูงสุดไม่เกิน 12,000 บาท บวกภาษีมูลค่าเพิ่ม) • ค่าตรวจวงงานต่อครั้ง 400 บาท • ค่าธรรมเนียมจดจำนอง 1.00% ของวงเงินกู้ • ค่านิติกรรมจำนองและค่าประกันอัคคีภัยเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด • ค่าธรรมเนียมได้ก่อนก่อน 3 ปีเท่ากับ 3.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา
คุณสมบัติผู้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • มีอาชีพมั่นคง หรือมีรายได้ประจำแน่นอน • กรณี Refinance ต้องมีประวัติการผ่อนชำระดี • อายุของผู้กู้ เมื่อรวมกับระยะเวลาในการผ่อนชำระต้องไม่เกิน 65 ปี
เอกสารประกอบการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • สำเนาบัตรประชาชน/ บัตรข้าราชการ / ใบเปลี่ยนชื่อ - สกุล (ถ้ามี) (ผู้กู้และคู่สมรส) • สำเนาทะเบียนบ้านทุกหน้า • ทะเบียนสมรส / ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)/ใบมรณะบัตร (กรณีคู่สมรสเสียชีวิต) • สัญญาจะซื้อจะขาย และสำเนาโฉนดที่ดิน (ทุกหน้าขนาดเท่าจริง) • สัญญาจะซื้อจะขาย, สัญญาว่าจ้าง, แบบแปลนการก่อสร้าง, ใบอนุญาตก่อสร้าง (กรณีปลูกสร้าง) • หลักฐานแสดงรายการเดินบัญชีทุกประเภทบัญชีที่มีย้อนหลัง 6 เดือน • ใบรับรองเงินเดือนหรือใบแสดงรายได้เดือนสุดท้าย (กรณีเป็นผู้มีรายได้ประจำ / เงินเดือน) หรือ ทะเบียนการค้า / หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (กรณีประกอบธุรกิจส่วนตัว) • ใบเสร็จชำระเงินการผ่อนชำระ 3 เดือนสุดท้ายของสถาบันการเงินเดิม, สัญญาผู้, สัญญาจำนองหลักทรัพย์ กรณีได้ก่อน • ใบเสร็จรับเงินการผ่อนชำระเงินดาวน์

อื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> • ให้กู้สินเชื่อกองทุนเพิ่มสุข เพื่อซื้อเครื่องอุปโภค เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการกู้ค่าตกแต่งบ้าน หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเมื่อรวมกับวงเงินกู้สินเชื่อกองทุนเพิ่มสุขแล้วไม่เกิน 95% ของราคาประเมินฯ หรือราคาซื้อขายจริง • ให้กู้สินเชื่อกองทุนเพิ่มสุข เพื่อชำระค่าเบียดเบียนชีวิต (MRTA) ซึ่งเมื่อรวมกับวงเงินกู้สินเชื่อกองทุนเพิ่มสุขแล้วไม่เกิน 100% • สินเชื่อกองทุนเพิ่มสุขดังกล่าว ธนาคารคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ MLR ทุกวงเงิน
-------	---

5. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงเทพ มี 3 ประเภทหลักดังต่อไปนี้

- 1) เงินกู้บ้านบัวหลวง เป็นเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับบุคคลทั่วไป หรือกรณีซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุน
- 2) เงินกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินของธนาคาร
- 3) เงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติ (ไม่มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย)

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการศึกษาในครั้งนี้ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยที่ให้กับบุคคลทั่วไปที่เป็นชาวไทยเท่านั้น ไม่รวมถึงกรณีเงินกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินของธนาคาร หรือเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับชาวต่างชาติ ดังนั้นผู้วิจัยจึงจักแสดงรายละเอียดเฉพาะเงินกู้บ้านบัวหลวงเท่านั้น ซึ่งรายละเอียดตลอดจนเงื่อนไขการให้กู้กรณีเงินกู้บ้านบัวหลวงเป็นดังต่อไปนี้³

วัตถุประสงค์การให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยทุกประเภท • เพื่อปลูกสร้าง ต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย • เพื่อซื้อบ้านในโครงการบ้านจัดสรร • เพื่อ Refinance
วงเงินให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • กรณีซื้อที่อยู่อาศัยทุกประเภท รวมทั้ง Refinance วงเงินกู้สูงสุดถึงร้อยละ 80 ของราคาประเมินหลักทรัพย์ • กรณีกู้เพื่อปลูกสร้าง ต่อเติม ตกแต่ง หรือซ่อมแซมที่อยู่อาศัย วงเงินกู้สูงถึงร้อยละ 80 ของราคาประเมิน • กรณีกู้เพื่อซื้อบ้านในโครงการจัดสรร วงเงินกู้สูงถึงร้อยละ 95 ของราคาซื้อขาย
ระยะเวลาการให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • ระยะเวลาให้กู้สูงสุด 30 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> • อัตราดอกเบี้ยมี 4 ทางเลือก ดังนี้ ทางเลือกที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่ 1 ปี = 3.75% ทางเลือกที่ 2: อัตราดอกเบี้ยคงที่ 2 ปีแบบขั้นบันได <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1 = 4.5% - ปีที่ 2 = 5.5%

³ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (<http://www.bbl.co.th>). 19 มกราคม 2549.

	<p>ทางเลือกที่ 3: อัตราดอกเบี้ยอิงอัตราลอยตัว</p> <p>ปีที่ 1 และ 2 = MLR-1.5%</p> <p>ทางเลือกที่ 4: อัตราดอกเบี้ยอิงอัตราลอยตัว แบบขั้นบันได 3 ปี คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ปีที่ 1= MLR-2.25% - ปีที่ 2= MLR-1% - ปีที่ 3= MLR-0.5% <p>หลังจากนั้นทุกทางเลือกคิดอัตรา MLR ตลอดอายุสัญญา (ยกเว้นที่ดินเปล่า คิดอัตรา MLR+1% ต่อปีตลอดอายุสัญญา)</p> <p>หมายเหตุ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวเฉพาะกรณีเงินกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย, ปลูกสร้าง/ ต่อเติม/ ตกแต่ง/ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย, หรือรีไฟแนนซ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามปกติเท่านั้น ไม่รวมไปถึงการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุน หรือการซื้อที่อยู่อาศัยที่เป็นทรัพย์สินของธนาคาร 2. กรณีเงินกู้เพื่อซื้อบ้านจัดสรรในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุน (Post Finance) จะได้รับอัตราดอกเบี้ยพิเศษตามเงื่อนไขที่ได้รับอนุมัติแต่ละโครงการ
<p>ค่าใช้จ่ายในการกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมการขอสินเชื่อเท่ากับ 0.50% ของวงเงินอนุมัติ (ยกเว้นกรณีอาคารพาณิชย์คิด 0.75% และที่ดินเปล่าคิด 1.00% ของวงเงินกู้) • ค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนก่อน 3 ปี คิดเป็น 2.00% ของส่วนที่ชำระเกิน • ค่าธรรมเนียมการประเมินค่าทรัพย์สินคิด 2,500 บาท
<p>คุณสมบัติผู้กู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • มีอายุ 20 ปีขึ้นไป • อายุของผู้ขอสินเชื่อเมื่อรวมกับระยะเวลาผ่อนชำระหนี้แล้วจะต้องไม่เกิน 60 ปีสำหรับผู้มีรายได้ประจำและไม่เกิน 65 ปีสำหรับผู้ประกอบอาชีพส่วนตัว
<p>เอกสารประกอบการกู้</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ขอสินเชื่อและคู่สมรส <ul style="list-style-type: none"> - บัตรประจำตัวประชาชน - ทะเบียนบ้าน - ทะเบียนสมรส หรือใบหย่า หรือใบมรณบัตร • เจ้าของกิจการและผู้ถือหุ้น <ul style="list-style-type: none"> - เอกสารการจดทะเบียนบริษัทหรือใบหุ้นหรือหนังสือบริคณห์สนธิ - บัญชีธนาคารที่แสดงกระแสการเงินของบริษัท เช่น บัญชีเงินฝากสะสม

	<p>ทรัพย์, กระแสรายวัน, วงเงินเบิกเกินบัญชี เป็นต้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • หลักประกันการขอสินเชื่อ <ul style="list-style-type: none"> - โฉนดที่ดิน - เอกสารสัญญาซื้อขาย - เอกสารหลักฐานการชำระเงินเดือน • การทำรีไฟแนนซ์ <ul style="list-style-type: none"> - สัญญากู้เงิน - ใบเสร็จการชำระหนี้ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา • พนักงานหรือข้าราชการ <ul style="list-style-type: none"> - เอกสารรับรองเงินเดือนจากหน่วยงานที่ทำงานอยู่ - หลักฐานการจ่ายเงินเดือน (ถ้ามี) - หรือบัญชีเงินฝากธนาคารที่รับเงินเดือน • เอกสารแสดงฐานะทางการเงิน <ul style="list-style-type: none"> - บัญชีเงินฝากธนาคารแสดงรายการย้อนหลังหกเดือน - หรือหลักฐานสินทรัพย์อื่น ๆ (สังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์) เช่น ทะเบียนรถยนต์, โฉนดที่ดิน ฯลฯ - หรือหลักฐานการครอบครองทรัพย์สินอื่น เช่น พันธบัตรหรือหุ้น ฯลฯ • ภาระหนี้สินปัจจุบัน (ถ้ามี) <ul style="list-style-type: none"> - สัญญากู้ยืมเงิน/ สัญญาเช่าซื้อ - สัญญาจำนอง - เอกสารหลักฐานการชำระหนี้ในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา • การตกแต่ง ต่อเติม หรือสร้างอาคาร <ul style="list-style-type: none"> - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร - พิมพ์เขียว - สัญญาระหว่างผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ขอสินเชื่อ
--	--

6. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกสิกรไทย มีเงื่อนไขและรายละเอียด⁴ ดังต่อไปนี้

<p>วงเงินให้กู้และระยะเวลาผ่อนชำระสูงสุด</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บ้านพร้อมที่ดิน และทาวน์เฮาส์ กู้ได้ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขายประเมินและไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน (แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า) ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 30 ปี 2. ห้องชุดที่มีราคาขายเกินกว่าห้องละ 500,000 บาท กู้ได้ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขายและไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน (แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า) ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 20 ปี 3. อาคารพาณิชย์ กู้ได้ไม่เกิน 80% ของราคาซื้อขาย และไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน (แล้วแต่ราคาใดต่ำกว่า) ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 15 ปี 4. ปลุกสร้างที่อยู่อาศัยบนที่ดินของตนเอง กู้ได้ไม่เกิน 100% ของราคาค่าปลุกสร้าง แต่ไม่เกิน 80% ของราคาประเมินที่ดินพร้อมสิ่งปลุกสร้าง ระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 30 ปี 5. ต่อเติมหรือปรับปรุงที่อยู่อาศัย กู้ได้ไม่เกิน 80% ของราคาประเมินส่วนที่ต่อเติม และไม่เกิน 80% ของราคาประเมินบ้านและที่ดิน วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 1.0 ล้านบาท ระยะเวลาผ่อนชำระสูงสุดไม่เกิน 10 ปี 6. รับโอนลูกค้ำสินเชื้อที่อยู่อาศัยจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น (Refinance) กำหนดวงเงินกู้ และระยะเวลาการผ่อนชำระสูงสุดตามประเภทของหลักประกันตามที่ได้กล่าวข้างต้น 7. ซื้อที่ดินเปล่า กู้ได้ไม่เกิน 60% ของราคาประเมิน วงเงินกู้สูงสุดไม่เกิน 2 ล้านบาท ระยะเวลากู้สูงสุดไม่เกิน 10 ปี และกู้ได้ไม่เกิน 3 ไร่
--	--

⁴ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (<http://www.kasikornbank.com>), 19 มกราคม

	<p><u>หมายเหตุ:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. หลักเกณฑ์การกู้เพื่อซื้อที่ดินเปล่า ต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1) เพื่อซื้อที่ดินเปล่าเฉพาะในโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุน 2) เพื่อประมูลซื้อที่ดินเปล่าจากการขายทรัพย์สินทอดตลาดของธนาคาร 3) เพื่อซื้อที่ดินเปล่าจากทรัพย์สินรอการขายของธนาคาร 4) เพื่อซื้อที่ดินเปล่าจากการแก้ไขหนี้ของธนาคาร 5) เพื่อความจำเป็นและเหตุผลอันควร เช่น เป็นที่ดินเปล่าที่อยู่ติดกับที่อยู่อาศัยเดิมเพื่อประโยชน์ในการขยายที่อยู่อาศัยออกไป เป็นต้น 2. การให้กู้ในทุกกรณีข้างต้น หากหลักประกันมีราคาซื้อขายเกินกว่า 10 ล้านบาท ให้กู้ได้ไม่เกิน 80% ของราคาประเมิน แต่สูงสุดไม่เกิน 70% ของราคาซื้อขายที่ตกลงกันจริง
ระยะเวลาการกู้	สูงสุดไม่เกิน 30 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<p>อัตราดอกเบี้ยพิเศษ 3 แบบ (สำหรับผู้กู้ไม่เกิน 10 ล้านบาท)</p> <p>แบบที่ 1: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 1 ปีแรก MLR-2.50%</p> <p>แบบที่ 2: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 2 ปีแรก MLR-1.50%</p> <p>แบบที่ 3: อัตราดอกเบี้ยลอยตัวพิเศษ 3 ปีแรก MLR-1%</p> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีกู้เพื่อซื้อ หรือ รับ Refinance อาคารพาณิชย์ คิดอัตราดอกเบี้ย MLR+1.5% ในปีที่เหลือหลังจากระยะเวลาในช่วงแรกสิ้นสุดลง • สำหรับวงเงินกู้ส่วนที่เกินกว่า 10.00 ล้านบาท คิดอัตราดอกเบี้ย MLR (กรณีทั่วไป) สำหรับกรณีอาคารพาณิชย์คิดอัตราดอกเบี้ย MLR+1.5% ตั้งแต่วันเริ่มสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าธรรมเนียมการจัดการให้กู้ คิดในอัตรา 0.25% ของวงเงินกู้ ขั้นต่ำ 2,500 บาท 2. ค่าประเมินราคาหลักประกันโดยบริษัท โพรเกรส แอฟไพร์ซัล หรือบริษัทประเมินที่ธนาคารรับรอง หรือสาขาเป็นผู้ดำเนินการประเมินราคา คิด 2,140 บาท 3. ค่าไถ่ถอนก่อน 3 ปี คิดเป็น 3.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา

คุณสมบัติผู้กู้	<ol style="list-style-type: none"> 1. สัญชาติไทย 2. มีอายุตั้งแต่ 21 ปีขึ้นไป <ul style="list-style-type: none"> ○ กรณีเป็นผู้มีรายได้ประจำ อายุของผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาผ่อนชำระแล้วต้องไม่เกิน 60 ปี ○ กรณีเป็นผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว อายุของผู้กู้รวมกับระยะเวลาผ่อนชำระแล้วต้องไม่เกิน 65 ปี 3. อายุงาน <ul style="list-style-type: none"> ○ กรณีเป็นผู้มีรายได้ประจำ ต้องมีอายุงานไม่น้อยกว่า 2 ปี ถ้าน้อยกว่า 2 ปีต้องมีประวัติการทำงานที่เดิมอย่างน้อย 2 ปี ○ กรณีเป็นผู้ประกอบธุรกิจส่วนตัว ต้องประกอบธุรกิจปัจจุบันมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี 4. ผู้กู้หลักต้องมีรายได้ตั้งแต่ 10,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป โดยกำหนดสัดส่วนเงินผ่อนชำระต่อเดือน ไว้ไม่เกิน 40% ของรายได้ต่อเดือนของผู้กู้ 5. มีจำนวนผู้กู้ร่วมได้ไม่เกิน 2 คน และต้องมีความสัมพันธ์ทางเครือญาติ
เอกสารประกอบการกู้	<p>เอกสารส่วนตัว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ (ทั้งผู้กู้ และคู่สมรสของผู้กู้หลัก / ร่วม) 2. สำเนาทะเบียนบ้าน (ทุกหน้า) 3. ใบเปลี่ยนชื่อ-สกุล (ถ้ามี ทั้งผู้กู้และผู้สมรสของผู้กู้หลัก / ร่วม) 4. <u>กรณีสมรสจดทะเบียน</u> : สำเนาทะเบียนสมรส <u>กรณีสมรสไม่จดทะเบียน</u> : หนังสือยืนยันสถานภาพสมรสจากลูกค้า หรือสำเนาทะเบียนบ้าน / สูติบัตรของบุตร <u>กรณีหม้าย</u> : ใบสำคัญการหย่า หรือใบแจ้งความเลิกร้างกับคู่สมรส หรือใบมรณบัตร <p><i>กรณีชาวต่างชาติเป็นคู่สมรสของผู้กู้ โปรดแนบเอกสารเพิ่มเติม</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● สำเนาหนังสือเดินทาง (Passport) ● สำเนาใบต่างด้าว ● สำเนาใบอนุญาตทำงาน (Work permit) / เอกสารแสดงตนต่อกองตรวจคนเข้าเมือง / สำนักงานตำรวจแห่งชาติ (ถ้ามี)

หมายเหตุ กรณีชาวต่างชาติที่ประสงค์จะยื่นขอผู้เพื่อซื้อห้องชุด ในฐานะผู้
 กู้หลัก สามารถใช้สำเนาใบต่างด้าวในการขอสินเชื่อ

เอกสารทางการเงิน

1. สมุดบัญชีเงินฝาก บัญชีเงินเดือนหรือเอกสารแสดงการเดินบัญชี
 (Statement) จากปัจจุบันย้อนหลังไม่น้อยกว่า 6 เดือน (เพื่อ
 ประโยชน์ของท่าน โปรดจัดส่งให้ธนาคารพิจารณาทุกบัญชี)
2. กรณีมีรายได้ประจำ
 - ต้นฉบับหนังสือรับรองเงินเดือน / รายได้ (อายุไม่เกิน 3 เดือน)
 นับตั้งแต่วันยื่นใบสมัคร
 - ต้นฉบับใบแจ้งเข้าบัญชีเงินเดือน / สลิปที่พิมพ์โดยคอมพิวเตอร์
 ฉบับปัจจุบัน (ถ้ามี)

กรณีประกอบธุรกิจส่วนตัว :

- สำเนาทะเบียนการค้า / ทะเบียนพาณิชย์
- เอกสารเพิ่มเติม
 - สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคลต่อ
 กระทรวงพาณิชย์ / หนังสือบริคณห์สนธิ อายุไม่เกิน 6
 เดือน (กรณีนิติบุคคล)
 - สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นไม่เกิน 6 เดือน (กรณีบริษัท
 จำกัด)
 - บัตรประจำตัววิชาชีพ / หลักฐานแสดงการเสียภาษีเงิน
 ได้ (กรณีประกอบอาชีพอิสระ)
 - งบการเงินปีล่าสุด (เฉพาะกรณีต้องการนำรายได้ของ
 กิจการมาประกอบการพิจารณา)

เอกสารหลักทรัพย์

1. สำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย
2. สำเนาโฉนดที่ดิน/ นส.3/ นส.3ก หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ พร้อม
 สารบัญจดทะเบียนทุกหน้า (ถ่ายสำเนาเท่าฉบับจริง)
3. สำเนาหลักฐานการผ่อนชำระเงินดาวน์ / เงินมัดจำ (ถ้ามี)

กรณีขอผู้เพื่อปลูกสร้างบ้าน ปรับปรุง / ต่อเติม

- แบบแปลนการก่อสร้าง / ต่อเติม (ภาพถ่าย หรือพิมพ์เขียว)
- สำเนาสัญญาจ้างเหมาการก่อสร้าง / ต่อเติม
- สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง / ต่อเติม
- ภาพถ่ายหลักประกันเดิมก่อนการปรับปรุง / ต่อเติม

	<p><u>กรณีขอกู้เพื่อชำระหนี้เดิมที่มีอยู่กับสถาบันการเงินอื่น (รีไฟแนนซ์)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● หลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เดิมหรือใบแสดงรายการเดินบัญชีเงินกู้สินเชื่อก่อนหน้านี้ (Statement) ย้อนหลังไม่น้อยกว่า 1 ปี ● สำเนาสัญญากู้เงินสถาบันการเงินเดิม ● สำเนาสัญญาจำนองสถาบันการเงินเดิม <p><u>กรณีขอกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● สำเนาสัญญาซื้อขายที่ทำกับเจ้าพนักงานบังคับคดี ● ใบเสร็จรับเงินมัดจำที่ชำระกับกรมบังคับคดี ● ใบรายงานการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดี (ถ้ามี)
--	---

7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารกรุงศรีอยุธยา แบ่งเป็น 2 ประเภทหลักได้แก่

- 1) เงินกู้เคหะ: เป็นเงินกู้เพื่อซื้อบ้านใหม่, บ้านมือสอง, ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือโอนหนี้จากสถาบันการเงินอื่น
- 2) เงินกู้เคหะทวีทรัพย์: เป็นเงินกู้เพื่อซ่อมแซม, ตกแต่ง, หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย

สำหรับเงื่อนไขและรายละเอียดของเงินกู้แต่ละประเภทดังกล่าว เป็นดังต่อไปนี้⁵

1) เงินกู้เคหะ

วัตถุประสงค์การให้กู้	เพื่อซื้อบ้านใหม่, บ้านมือสอง, ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย หรือโอนหนี้จากสถาบันการเงินอื่น
วงเงินให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุดพักอาศัย กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 80% ของราคาประเมินธนาคารฯ • อาคารพาณิชย์ กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 75% ราคาประเมินธนาคารฯ • กรณีโอนหนี้จากสถาบันการเงินอื่น (Refinance) กู้ได้เท่ากับยอดเงินกู้คงค้างเดิม (Balance Transfer)
ระยะเวลาให้กู้	• กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี แต่เมื่อรวมระยะเวลาอยู่กับอายุผู้กู้จะต้องไม่เกิน 65 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	ปีที่ 1 คิด 4.00% ส่วนระยะเวลาที่เหลือคิด MLR-1.00% ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมในการยื่นกู้เรียกเก็บวงเงินละ 1,000 บาท • ค่าธรรมเนียมประเมินราคาหลักประกันเรียกเก็บรายละเอียด 2,500 บาท บวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7.00 รวมเป็นเงิน 2,675 บาท • ค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมสัญญาและจดทะเบียนสิทธิหลักประกันร้อยละ 0.05 ของวงเงินกู้บวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7.00 โดยเก็บขั้นต่ำรวม 1,070 บาท เก็บสูงสุดรวมไม่เกิน 3,210 บาท • ค่าธรรมเนียมในการตรวจวงงานก่อสร้างคิดครั้งละ 1,000 บาท บวกด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มร้อยละ 7.00 รวมเป็นเงินจำนวน 1,070 บาท • ค่าธรรมเนียมการไถ่ถอนเงินกู้ก่อน 3 ปี เท่ากับ 2.00% ของวงเงินกู้ตามสัญญา

⁵ ที่มา: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) (<http://www.krungsri.com>). 19 มกราคม

2) เงินกู้เคหะทวีทรัพย์

วัตถุประสงค์การให้กู้	เพื่อซ่อมแซม, ตกแต่ง, หรือต่อเติมที่อยู่อาศัย
วงเงินให้กู้	<ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุดพักอาศัย กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 80% ของราคาประเมินธนาคารฯ • อาคารพาณิชย์กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 75 % ของราคาประเมินธนาคารฯ • หลักประกันดังกล่าวจะต้องมีการใช้ประโยชน์อยู่ด้วย เช่น ใช้อู่อาศัย หรือ ประกอบกิจการ เป็นต้น
ระยะเวลาการกู้	• กู้ได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี แต่เมื่อรวมระยะเวลากู้กับอายุผู้กู้จะต้องไม่เกิน 65 ปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้	<p>อัตราดอกเบี้ยแยกคิดตามประเภทหลักประกันดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และห้องชุดพักอาศัยคิด MLR ต่อปี • อาคารพาณิชย์ คิด MLR+1% ต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการกู้	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมในการยื่นกู้ คิดตามวงเงินกู้ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> : ไม่เกิน 1.0 ล้านบาท คิด 1,000 บาท : เกิน 1.0 ถึง 3.0 ล้านบาท คิด 2,000 บาท : เกิน 3.0 ล้านบาท คิด 3,000 บาท • ค่าธรรมเนียมประเมินราคาหลักประกันคิด 0.25 % ของวงเงินกู้บวก VAT 7% เก็บขั้นต่ำรวม 2,140 บาท และสูงสุดรวมไม่เกิน 10,700 บาท • ค่าธรรมเนียมการทำนิติกรรมสัญญาและ / หรือ จดทะเบียนสิทธิหลักประกันในอัตรา 0.05% ของวงเงินกู้บวก VAT 7% เก็บขั้นต่ำรวม 1,070 บาท สูงสุดรวมไม่เกิน 3,210 บาท • ค่าเบี้ยปรับในการชำระหนี้เสร็จสิ้นก่อน 3 ปี นับจากวันทำสัญญาคิดที่ 2% ของวงเงินกู้ตามสัญญา

สำหรับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารต่างๆข้างต้น สามารถสรุปได้ดังตารางในหน้าถัดไป

ตารางสรุปอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารที่ทำการศึกษาทั้ง 7 แห่ง ณ วันที่ 19 มกราคม 2549

ธนาคาร	อัตราดอกเบี้ย							MLR/ MRR
	คงที่ 1 ปี	คงที่/ลอยตัวต่ำกว่าปกติ 2 ปีแรก		คงที่/ลอยตัวต่ำกว่าปกติ 3 ปีแรก			ลอยตัว	
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3		
1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์	3.50%	4.75%	5.00%	4.25%	5.25%	6.25%	ตามวงเงินกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 3)	MRR = 7.25%
2. ธนาคารไทยพาณิชย์	4.00%	MLR-1.25%	MLR-1.25%	-			MLR	6.75%
		MLR-1.75%	MLR-0.75%					
3. ธนาคารออมสิน	-	3.75%	4.75%	-			ตามวงเงินกู้ (ดูหมายเหตุข้อ 4)	6.50%
4. ธนาคารกรุงไทย	3.50%	4.25%	4.25%	4.75%	4.75%	4.75%	MLR-0.75%	6.75%
5. ธนาคารกรุงเทพ	3.75%	4.50%	5.50%	MLR-2.25%	MLR-1.00%	MLR-0.50%	MLR	6.75%
		MLR-1.50%	MLR-1.50%					
6. ธนาคารกสิกรไทย	MLR-2.50%	MLR-1.50%	MLR-1.50%	MLR-1.00%	MLR-1.00%	MLR-1.00%	MLR	6.75%
7. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	4.00%	-		-			MLR-1.00%	7.00%

หมายเหตุ:

1. อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยข้างต้นเป็นข้อมูล ณ วันที่ 19 มกราคม 2549
2. อัตราดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นการเปรียบเทียบเฉพาะอัตราดอกเบี้ยคงที่หรือลอยตัวต่ำกว่าปกติ (discounted/ teaser rate) ระยะเวลา 1 ปี, 2 ปี, 3 ปีแรกเท่านั้น (อย่างไรก็ตามธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปี, คงที่ 5 ปีแบบขั้นบันได และคงที่ 10 ปีแบบขั้นบันไดด้วยตามรายละเอียดที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ 4.1.1 ข้างต้น)
3. อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารอาคารสงเคราะห์จะแตกต่างกันออกไปตามวงเงิน กล่าวคือ
 - วงเงินกู้ไม่เกิน 200,000 บาท คิด MRR-0.75%
 - วงเงินกู้เกิน 200,000 บาทแต่ไม่เกิน 3,000,000 บาท คิด MRR-0.25%
 - วงเงินกู้เกิน 3,000,000 บาท คิด MRR
4. อัตราดอกเบี้ยลอยตัวของธนาคารออมสินจะแตกต่างกันออกไปตามวงเงิน กล่าวคือ
 - วงเงินกู้ไม่เกิน 500,000 บาท คิด MLR-0.5%
 - วงเงินกู้ไม่เกิน 1,000,000 บาท คิด MLR-0.25%
 - วงเงินกู้เกิน 1,000,000 บาท คิด MLR

ตารางแสดงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MRR/MLR ในปี พ.ศ. 2531-2548 ที่นำมาใช้ทดสอบความสามารถในการรองรับอัตราดอกเบี้ยผันผวนรุนแรงของธนาคารแต่ละแห่ง

ปี (พ.ศ.)	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ธนาคารพาณิชย์	อัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง		ปี	อัตราดอกเบี้ย MRR/MLR แต่ละธนาคารที่นำมาใช้เป็นฐาน (ต่อปี)						
	MRR เฉลี่ย (ต่อปี)	MLR เฉลี่ย (ต่อปี)	MRR	MLR		GHB	SCB	GSB	KTB	BBL	KBANK	BAY
						(MRR-0.25%)	(MLR+0.25%)	(MLR-0.25%)	(MLR-0.75%)	(MLR)	(MLR)	(MLR-1.00%)
2531	11.25%	11.50%	0.00%	0.00%	1	7.00%	7.00%	6.25%	6.00%	6.75%	6.75%	6.00%
2532	12.00%	12.00%	6.67%	4.35%	2	7.48%	7.29%	6.53%	6.29%	7.04%	7.04%	6.30%
2533	12.00%	13.50%	0.00%	12.50%	3	7.48%	8.17%	7.38%	7.17%	7.92%	7.92%	7.22%
2534	15.50%	16.25%	29.17%	20.37%	4	9.74%	9.79%	8.93%	8.79%	9.54%	9.54%	8.89%
2535	13.75%	15.25%	-11.29%	-6.15%	5	8.61%	9.20%	8.37%	8.20%	8.95%	8.95%	8.28%
2536	11.50%	11.75%	-16.36%	-22.95%	6	7.16%	7.15%	6.39%	6.15%	6.90%	6.90%	6.15%
2537	10.00%	10.00%	-13.04%	-14.89%	7	6.19%	6.12%	6.40%	5.12%	5.87%	5.87%	5.09%
2538	11.25%	11.75%	12.50%	17.50%	8	7.00%	7.15%	6.39%	6.15%	6.90%	6.90%	8.15%
2539	12.75%	13.75%	13.33%	17.02%	9	7.97%	8.32%	7.52%	7.32%	8.07%	8.07%	7.37%
2540	12.00%	13.25%	-6.88%	-3.64%	10	7.48%	8.03%	7.24%	7.03%	7.78%	7.78%	7.07%
2541	15.00%	15.25%	25.00%	15.09%	11	9.42%	9.20%	8.37%	8.20%	8.95%	8.95%	8.28%
2542	11.50%	12.00%	-23.33%	-21.31%	12	7.16%	7.29%	6.53%	6.29%	7.04%	7.04%	6.30%
2543	8.75%	8.75%	-23.91%	-27.08%	13	5.39%	5.39%	4.70%	4.39%	5.14%	5.14%	4.33%
2544	7.75%	8.25%	-11.43%	-5.71%	14	4.74%	5.09%	4.41%	4.09%	4.84%	4.84%	4.02%
2545	7.25%	7.20%	-6.45%	-12.73%	15	4.42%	4.48%	3.82%	3.48%	4.23%	4.23%	3.38%
2546	6.50%	6.75%	-10.34%	-6.25%	16	3.94%	4.21%	3.57%	3.21%	3.96%	3.96%	3.11%
2547	5.50%	5.70%	-15.38%	-15.56%	17	3.29%	3.60%	2.97%	2.60%	3.35%	3.35%	2.47%
2548	6.75%	6.60%	22.73%	14.04%	18	4.10%	4.07%	3.42%	3.07%	3.82%	3.82%	2.96%

ภาคผนวก ข.

หนังสือเวียนของธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

หนังสือเวียนของธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

(สำเนา)

4 มกราคม 2543

เรียน ผู้จัดการ

ธนาคารพาณิชย์ทุกธนาคาร

บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ทุกบริษัท

ที่ ธพท.สนส. (22) ว. 14 / 2543 เรื่อง หลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย

ตามที่ธนาคารได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยประเภทอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะแรก และระยะเวลาที่เหลือเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ตามนัยหนังสือธนาคารที่ ธพท.ง. (ว) 2577/2542 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2542 และต่อมาเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2542 กระทรวงการคลังได้ดำเนินมาตรการเพื่อฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสถาบันการเงินในโครงการสินเชื่อเคหะรวมใจ ซึ่งเป็นโครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่กำหนดให้สถาบันการเงินคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่เปลี่ยนทุก 3 ปีหรือ 5 ปี ตามต้นทุนพันธบัตรธนาคารอาคารสงเคราะห์ตลอดอายุสัญญา นั้น

เพื่อให้โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวของสถาบันการเงินเป็นไปอย่างชัดเจน โปร่งใส สถาบันการเงินได้บริหารเงินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งเพิ่มทางเลือกให้กับประชาชนที่จะใช้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้หลากหลายประเภทมากขึ้น ธนาคารจึงขอยกเลิกหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยตามนัยหนังสือธนาคารฉบับที่กล่าวข้างต้น และกำหนดหลักเกณฑ์ใหม่เป็นดังนี้

1. ประกาศอัตราดอกเบี้ยและเงินงวด

ให้สถาบันการเงินประกาศอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ลูกค้าทราบเป็นการทั่วไปอย่างชัดเจน และปิดประกาศดังกล่าวไว้อย่างเปิดเผย ณ ที่ทำการสถาบันการเงินทุกแห่ง

ในกรณีที่เป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะแรก และระยะเวลาที่เหลือเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว หรือเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่เปลี่ยนทุก 3 ปีหรือ 5 ปีตลอดอายุสัญญานั้น สถาบันการเงินจะต้องระบุรายละเอียดทั้งในส่วนของอัตราดอกเบี้ยคงที่ และอัตราอ้างอิงบวกส่วนต่างสูงสุดในระยะเวลาที่เหลือสำหรับอัตราดอกเบี้ยลอยตัวให้ชัดเจนด้วย รวมทั้งให้จัดทำตาราง

ประมาณการเงินงวดที่ลูกค้าจะต้องผ่อนชำระแจ้งให้ลูกค้าทราบก่อนที่จะตัดสินใจใช้บริการสินเชื่อด้วย

2. การปรับเปลี่ยนเงินงวด

เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของลูกค้าสินเชื่อที่อยู่อาศัยอันเกิดจากความผันผวนด้านอัตราดอกเบี้ย ในกรณีลูกค้าเลือกทำสัญญาเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัว รวมทั้งรายที่ขอเปลี่ยนมาใช้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัวจากเดิมที่ทำสัญญาเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่มาก่อนให้สถาบันการเงินพิจารณาดำเนินการขยายระยะเวลาการผ่อนชำระแทนการปรับเปลี่ยนเงินงวดเป็นลำดับแรกหากจำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนเงินงวดก็ขอให้พิจารณาตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

2.1 กรณีอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับเพิ่มสูงขึ้น แต่เงินงวดที่ชำระยังพอชำระจำนวนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นได้ ให้สถาบันการเงินปรับเพิ่มเงินงวดได้ปีละไม่เกิน 1 ครั้ง และในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของเงินงวดที่ลูกค้าผ่อนชำระอยู่เดิม

2.2 กรณีอัตราดอกเบี้ยในตลาดปรับเพิ่มสูงขึ้นมากจนเงินงวดที่ต้องชำระไม่คุ้มจำนวนดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น ให้สถาบันการเงินปรับเงินงวดสูงขึ้นได้เท่ากับจำนวนดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในแต่ละครั้งที่มีการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ย

ทั้งกรณีข้อ 2.1 และข้อ 2.2 หากเป็นความประสงค์ของลูกค้าที่ต้องการให้สถาบันการเงินปรับเพิ่มเงินงวด เนื่องจากมีความสามารถในการผ่อนชำระมากขึ้น หรือเหตุผลอื่นใดก็ตาม ให้สถาบันการเงินสามารถดำเนินการปรับเพิ่มเงินงวดได้ตามเจตจำนงของลูกค้า

สำหรับลูกค้าที่ทำสัญญาเป็นสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยคงที่เปลี่ยนทุก 3 ปี หรือ 5 ปีตลอดอายุสัญญานั้น การปรับเพิ่มเงินงวดใหม่เมื่อครบทุกกรอบ 3 ปี หรือ 5 ปี ไม่อยู่ในข่ายตามนัยข้อ 2 ที่กล่าวข้างต้น กล่าวคือ เงินงวดผ่อนชำระที่ปรับใหม่นั้นอาจเพิ่มเกินร้อยละ 10 ของเงินงวดที่ลูกค้าผ่อนชำระอยู่เดิมได้

3. การคิดเบี้ยปรับ

ในกรณีที่ลูกค้าเลือกทำสัญญาเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตั้งแต่แรก ประสงค์ได้ถอนสินเชื่อก่อนกำหนดทั้งจำนวน สถาบันการเงินสามารถคิดเบี้ยปรับดังกล่าวได้ เฉพาะกรณีลูกค้าได้ถอนสินเชื่อภายในช่วง 3 ปีแรกนับจากวันทำสัญญา และเบี้ยปรับนั้น สถาบันการเงินจะต้องประกาศให้ชัดเจนและเปิดเผยเป็นการทั่วไปเช่นเดียวกับประกาศอัตราดอกเบี้ย

แต่ในกรณีลูกค้าที่ทำสัญญาเป็นสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยคงที่ประสงค์ได้ถอน
 สิทธิก่อนครบรอบสัญญาตามที่สถาบันการเงินกำหนดให้มีการคิดอัตราดอกเบี้ยคงที่เปลี่ยนทุก
 รอบ 3 ปี หรือ 5 ปี รวมทั้งการขอเปลี่ยนไปใช้สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยลอยตัวก่อนครบรอบสัญญาที่
 กล่าว ให้สถาบันการเงินคิดเบี้ยปรับได้ตามที่สถาบันการเงินกำหนด และเบี้ยปรับนั้นจะต้อง
 ประกาศให้ชัดเจนและเปิดเผยเป็นการทั่วไปเช่นกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติ พัฒนพงศ์พิบูล)

รองผู้จัดการ (เสถียรภาพสถาบันการเงิน)

ฝ่ายโครงการพิเศษและการวิเคราะห์

สายนโยบายสถาบันการเงิน

โทร. 283-5994

หมายเหตุ [] ธนาคารจะจัดให้มีการประชุมชี้แจงในวันที่.....ณ.....

[x] ไม่มีการจัดประชุมชี้แจง

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายวุฒิพงษ์ พรพรมประทาน เกิดวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2526 ที่อำเภอบางคล้า จังหวัดฉะเชิงเทรา สำเร็จการศึกษาปริญญาตรีเศรษฐศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับหนึ่ง) สาขาเศรษฐศาสตร์การเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2546 และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต (ทุน รศ.มานพ พงศทัต) ที่ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปีการศึกษา 2547

