



Complete guide

คู่มือสำหรับการกู้และสินเชื่อเพื่อซื้อบ้าน



เตรียมตัวก่อนกู้เงินซื้อบ้าน

- ตรวจสอบความพร้อมของตนเองก่อนวางแผน
- สำหรับพนักงานประจำ ให้เอาโบนัสและรายได้อื่นๆ ที่มีหลักฐานยืนยันรวมเข้ากับรายได้รายเดือน แล้วหารเฉลี่ยแต่ละเดือน
- ตรวจสอบรายจ่ายในแต่ละเดือน ค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน ค่าใช้จ่ายส่วนตัว และค่าใช้จ่ายอื่นๆที่จำเป็น
- ตรวจสอบเงินเก็บ สำรองเอาไว้ยามฉุกเฉิน
- เลือกบ้านที่ราคาเหมาะสมกับความสามารถในการผ่อนชำระของตนเอง

ขั้นตอนการเลือกสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อ

- เลือกสถาบันการเงินหรือธนาคารที่ได้รับการรับรองถูกต้องตามกฎหมายในประเทศ
 - สอบถามทางโครงการว่ามีการร่วมโปรโมชันหรือเป็นพาร์ทเนอร์กับสถาบันการเงินใดหรือไม่ ซึ่งการเลือกสถาบันการเงินที่เป็นพาร์ทเนอร์กับโครงการ จะเพิ่มโอกาสในการได้รับอนุมัติสินเชื่อมากขึ้น
 - เช็คโปรโมชั่นและเงื่อนไขต่างๆของแต่ละสถาบันการเงิน
-
- เช็คดอกเบี้ยของแต่ละสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้มี 2 แบบ คือแบบลอยตัวและคงที่
 - ① ดอกเบี้ยแบบลอยตัว ดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงตามการลงทุนของสถาบันการเงินหรือธนาคาร
 - ② ดอกเบี้ยแบบคงที่ คือการกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้อย่างตายตัวอาจจะช่วงระยะเวลาหนึ่งหรือตลอดอายุสัญญา ข้อดีคือวางแผนการเงินได้ง่าย
- **ธนาคารหรือสถาบันการเงินบางแห่งอาจจะใช้ดอกเบี้ยคงที่ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และอาจจะปรับเป็นดอกเบี้ยลอยตัว

ขั้นตอนการเลือกสถาบันการเงินเพื่อขอสินเชื่อ

- เช็คความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยย้อนหลัง ยิ่งมีความผันผวนน้อยเท่าไรยิ่งดี
- เช็คระยะเวลาในการผ่อนชำระ: ส่วนใหญ่จะให้ไม่เกินถึงอายุ 65 ปี ระยะเวลาในการผ่อนนานสูงสุดอยู่ที่ 30 – 45 ปี ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสถาบันการเงิน
- เช็ควงเงินกู้ ธนาคารหรือสถาบันการเงินมักจะระบุงวงเงินกู้อยู่ที่ 80 – 110% ของราคาประเมิน แต่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขอื่นๆ ประกอบเช่น บางธนาคารอาจจะอนุมัติสินเชื่อให้ข้าราชการ หรือพนักงานบริษัทเอกชนขนาดใหญ่มากขึ้น



ขั้นตอนการขอสินเชื่อเพื่อผ่อนบ้าน

คุณสมบัติของผู้ที่สามารถขอสินเชื่อ

- ✓ มีรายได้แน่นอน
- ✓ หากเป็นธุรกิจส่วนตัวหรือฟรีแลนซ์ให้รายได้สูงสุดโดยเฉลี่ย
- ✓ อายุระหว่าง 20-70 ปี
- ✓ พนักงานประจำหรือพนักงานเงินเดือนต้องมีรายได้ขั้นต่ำ 7,500 - 10,000 บาทต่อเดือน
- ✓ กรณีเป็นเจ้าของกิจการต้องมีรายได้ขั้นต่ำโดยประมาณ 15,000 บาทต่อเดือน
- ✓ กรณีเป็นฟรีแลนซ์ต้องมีเอกสารรับเงินและเอกสารการหักภาษี ณ ที่จ่าย
- ✓ ต้องยินยอมให้ธนาคารตรวจสอบข้อมูลจากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ



ขั้นตอนหลังยื่นเอกสารเพื่อขอวงเงินกู้สำหรับผ่อนบ้าน

- โดยปกติธนาคารจะใช้เวลาอนุมัติ 7-10 วันทำการ หากเอกสารในการยื่นกู้ซื้อบ้านครบถ้วนสมบูรณ์และถูกต้อง
- ระหว่างนั้นธนาคารจะส่งคนมาประเมินทรัพย์สิน (บ้าน) เพื่อพิจารณาว่าหากให้กู้นั้น จะให้กู้เท่าไร จึงจะเหมาะสม
- ธนาคารอาจเรียกขอเอกสารเพิ่มเติมได้



หากต้องการวงเงินกู้มากกว่าที่ธนาคารสามารถให้ได้ อาจจะต้องใช้วิธีการกู้ร่วม

การกู้ร่วมคือการขอสินเชื่อร่วมกันสองคนเพื่อจะนำเงินที่ได้นั้นไปซื้อบ้านและผ่อนชำระกับธนาคารตามกำหนดและเงื่อนไข ซึ่งธนาคารจะนำเอกสารข้อมูลทางการเงินของผู้กู้ร่วมมาประเมินในหลักเกณฑ์เดียวกันของผู้กู้หลัก หากธนาคารอนุมัติผู้กู้ทั้งสองคนต้องรับภาระการผ่อนชำระคนละครึ่ง ผู้ที่สามารถกู้ร่วมได้ ต้องเป็นบุคคลที่เป็นญาติพี่น้องกัน อาทิ บิดา มารดา พี่น้องร่วมสายเลือด หรือต้องเป็นสามีภรรยาอย่างถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น

จะกู้ร่วมเมื่อ

- ต้องการวงเงินเพิ่ม
- ฐานเงินเดือนน้อย ไม่ถึงเกณฑ์
- ลดภาระการผ่อนบ้าน เช่นครอบครัวที่พี่น้องช่วยกันผ่อน หรือสามีภรรยาที่ทำงานทั้งคู่ต้องการช่วยกันแบ่งเบาภาระ

หมายเหตุ : ผู้กู้ร่วมให้เอกสารเช่นเดียวกับผู้กู้หลัก และสามารถใช้อัตราลดหย่อนภาษีได้เช่นเดียวกัน



ขั้นตอนเมื่อผ่านการพิจารณาวงเงินกู้ หรือหลังจากสถาบันการเงินหรือธนาคารอนุมัติวงเงินกู้

- ธนาคารจะส่งตัวแทนหรือเจ้าหน้าที่ของธนาคารไปยังกรมที่ดิน
- เซ็นต์เอกสารต่างๆ รวมถึงชำระเงิน ซึ่งธนาคารจะจ่ายเงินให้กับคุณ (ผู้ขอกู้เงินซื้อบ้าน)
- นำเงินกู้จากธนาคารมอบให้ผู้ขาย (ตัวแทนของโครงการบ้าน)
- รับมอบโฉนดจากผู้ขาย (ตัวแทนโครงการบ้าน)
- มอบโฉนดให้ตัวแทนของธนาคารหรือสถาบันการเงิน จนกว่าจะชำระหนี้จนหมด ก็จะได้โฉนดนั้นคืนมา เป็นอันเสร็จขั้นตอน
- ผ่อนบ้านตามสัญญาที่ทำไว้กับธนาคาร

หากติดแบล็กลิสต์ต้องทำอะไร

- เคลียร์หนี้สินเดิมให้เรียบร้อย
- ไม่ก่อหนี้สินเพิ่ม
- สร้างประวัติที่ดีทางการเงิน เติมน้ำหนักอย่างต่อเนื่อง
- ลองยื่นกู้เมื่อเวลาผ่านไป 6 เดือน – 2 ปี
- ปรึกษาเจ้าหน้าที่ของสถาบันการเงินในการยื่นกู้
- อาจจะต้องใช้ผู้กู้ร่วม
- หากสถาบันการเงินไม่อนุมัติ ให้รอถึง 3 ปีประวัติจะถูกเคลียร์ออกจากระบบ
- ระยะเวลาที่รอเคลียร์ประวัติไม่ควรสร้างหนี้สินเพิ่ม





กู้สินเชื่อบ้านไม่ผ่านเกิดจากอะไรได้บ้าง

- มีประวัติผ่อนชำระหนี้ล่าช้า หรือผ่อนชำระไม่ตรงตามกำหนด (ที่เรียกว่าติดแบล็กลิสต์ มีหนี้ค้างอยู่เป็นจำนวนมาก)
- มีบัตรเครดิตหลายใบ (แม้ว่าจะไม่ได้ใช้และไม่มียอดค้างชำระก็ตาม) เพราะธนาคารจะนำมาประเมินความเสี่ยงในการกู้สินเชื่อบ้านนี้ด้วย
- มีชื่อคำประกันเงินกู้หรือสินเชื่อให้ผู้อื่น
- มีการผ่อนชำระสินค้าผ่านบัตรเครดิต
- รายได้หรือเอกสารไม่ชัดเจน เอกสารไม่ครบ
- ไม่มีเงินออม
- ฐานเงินเดือนและบริษัทที่ทำงานไม่มั่นคง