

Home Loan สินเชื่อ บ้าน

Mortgage Loan Products





คุณนครินทร์ ลักขิตานนท์ (ต้น)

ผู้เชี่ยวชาญ – คุณภาพบริการสินเชื่อย่อย



บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

CHEWATHAI
PINKLAO

ฉลอง **PRIDE MONTH**

เริ่ม **2.59** ลบ.*
(คำนวณจากจำนวนจำกัด)

ชีวาทัย

ลุ้นเพิ่ม **LUCKY DRAW***

แต่งครบพร้อมอยู่
ครัวปิดติดระเบียง

ฉลอง **PRIDE MONTH**

CHEWATHAI
HALLMARK
LADPRO-CHOKCHAI 4 PHASE 2

1BED ห้องใหญ่ 32 ตร.ม.

ลุ้นเพิ่ม! **LUCKY DRAW***

เลี้ยงสัตว์ได้ • ใกล้ BTS โชคชัย 4

เริ่ม **2.69** ลบ.*



พนักงานประจำ

- ✓ อายุงานเพียง 4 เดือน (พ้นทดลองงาน) สามารถกู้ได้เลย
- ✓ รายได้ประจำ 8,000 บาท รวมรายได้อื่นๆ 15,000 บาท
- ✓ DSR สูงสุดถึง 85%
- ✓ บ้านใหม่สามารถกู้ได้สูงสุด 100%
- ✓ กรณีย้ายงาน สามารถนับอายุงานต่อเนื่องได้
- ✓ รายได้อื่นๆ นำมาคำนวณให้ 100%
- ✓ จำนวนผู้กู้และผู้กู้ร่วมรวมสูงสุด (3 ท่าน) นับอายุผู้กุน้อยสุด (กู้แบบนับรวมรายได้)

เจ้าของกิจการ



- ✓ ใช้ภ.พ. 30 ในการคำนวณรายได้ หรือ Statement สูงสุด 3 บัญชี
- ✓ นับอายุธุรกิจต่อเนื่อง 2 ปี (กรณีทำธุรกิจก่อนมีการจดทะเบียน)
- ✓ การนำเสนอเคสที่นอกเหนือจากเกณฑ์เบื้องต้น สามารถนำเสนอเคสเพื่อพิจารณาได้
- ✓ ให้ผู้กู้ถือกรรมสิทธิ์เฉพาะเจาะจง เพื่อนำเสนอ LTV ที่เพิ่มมากขึ้น

ลักษณะผลิตภัณฑ์

เงินกู้เพื่อซื้อบ้าน, คอนโด เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย



จุดเด่นของผลิตภัณฑ์

- วงเงินอนุมัติสูงสุด 100% ของราคาซื้อขาย หรือ 50 ลบ.
- ผ่อนสบายนานสูงสุด 35 ปี
- ข้อเสนอพิเศษที่มีให้เลือกหลากหลายแบบ

✓ 3 ฟรี !!!!

✓ ฟรี ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

✓ ฟรี ค่าประกันอัคคีภัยตลอดอายุสัญญา

(มูลค่าประมาณ 1,000 บาทต่อปี ต่อราคาบ้าน 1 ลบ.)

✓ ฟรี ค่าจดทะเบียนจำนอง

(มูลค่า 1% ของเงินกู้ สูงสุด 200,000 บาท)





สินเชื่อบ้านสำหรับคู่รักเพศเดียวกันผู้ร่วมกันได้

เงื่อนไขเพิ่มเติมการขอสินเชื่อ

- รายได้ผู้กู้หลัก $\geq 30,000$ บาท และมีฐานเงินเดือน (Basic Salary) ตั้งแต่ 10,000 บาทขึ้นไป
- ผู้กู้ร่วมไม่นับรวมรายได้
- ต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันทั้งผู้กู้หลักและผู้กู้ร่วม
- หลักฐานแสดงความสัมพันธ์ : รูปภาพเพื่อยืนยันว่าเป็นคู่รักกันจริง หรือ



: เอกสารยืนยันว่าอาศัยอยู่ร่วมกันจริง เช่น ทะเบียนบ้านที่มีชื่อทั้งสองคน

(ถ้ามี), บัญชี เงินฝากร่วมกัน หรือ

: เอกสารในการกู้ซื้อทรัพย์สินร่วมกัน เช่น รถยนต์ (ถ้ามี) หรือ

: เอกสารการทำธุรกิจร่วมกัน (ถ้ามี)



Appendix



หมายเหตุ *เงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

คุณสมบัติของผู้กู้ และเอกสารประกอบการสมัคร



คุณสมบัติของผู้กู้	พนักงานบริษัท/ ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว*	อาชีพอิสระ** (Freelance)
1. บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย อายุผู้กู้ (ปี)	20 - 60		
2. รายได้ขั้นต่ำ (บาท)	≥ 15,000 ฐานเงินเดือน ขั้นต่ำ 8,000 บ.	≥ 30,000 (มีเงินเดือน***) ≥ 50,000	HL ≥ 50,000
3. จำนวนผู้กู้และผู้กู้ร่วมรวมสูงสุด (ท่าน)	3		
4. ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้สูงสุด - สินเชื่อบ้าน (ปี)	35		
5. ระยะเวลาผ่อนชำระหนี้สูงสุด - สินเชื่อบ้านแลกเงิน (ปี)	30		
6. รวมระยะเวลาผ่อนชำระกับอายุผู้กู้แล้วต้องไม่เกิน (ปี)	65		
7. อายุงาน/ อายุกิจการ (นับจากวันที่จดทะเบียนกิจการ)	≥ 4 เดือน	≥ 2 ปี	≥ 2 ปี (นายหน้าประกันชีวิต ≥ 3 ปี)

* ประกอบธุรกิจส่วนตัว โดยมีเงื่อนไข

1. ผู้กู้เป็นผู้ถือหุ้น ≥ 20% หรือ 2. ผู้กู้เป็นผู้ถือหุ้น <20% และต้องเป็นผู้มีอำนาจลงนาม หรือ
3. ผู้กู้เป็นผู้ถือหุ้น <20% และไม่มีอำนาจ ลงนาม แต่ มี พ่อ แม่ คู่สมรส บุตร หรือพี่น้องร่วม บิดา-มารดา เดียวกัน คนใดคนหนึ่งถือหุ้น ≥ 20% โดยใช้เอกสารแสดงความสัมพันธ์ประกอบการพิจารณา

** อาชีพอิสระ เช่น นักแสดง, นักร้อง, พิธีกร, ศิลปิน, นายหน้าประกันชีวิต

*** เงินไข - MS Score ไม่เกิน 12 และ DSR ไม่เกิน 70%

คุณสมบัติของผู้กู้ และเอกสารประกอบการสมัคร



เอกสารประกอบการสมัคร	พนักงานบริษัท/ ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	ประกอบธุรกิจส่วนตัว*	อาชีพอิสระ** (Freelance)
1. เอกสารส่วนตัว			
• สำเนาบัตรประชาชน (เซ็นสด)	/	/	/
• สำเนาทะเบียนบ้าน (เซ็นสด)	/	/	/
2. เอกสารทางการเงิน (เซ็นแห้ง หรือ ไม่เซ็นก็ได้)			
• สลิปเงินเดือน(เดือนล่าสุด ย้อนหลังไม่เกิน 2 เดือน) / กรณีมีรายได้แปรผัน (ย้อนหลัง 6 เดือนล่าสุด) กรณีไม่มีสลิปเงินเดือนใช้หนังสือรับรองเงินเดือน อายุไม่เกิน 60 วัน	/		
• <u>เพิ่มเติม</u> กรณีรับเงินเดือนผ่านบัญชีที่บีบีและไม่มีรายได้แปรผัน ยกเว้นเอกสาร สลิปเงินเดือนและสำเนาบัญชีธนาคาร			
• สำเนาบัญชีธนาคาร (ย้อนหลัง 6 เดือนล่าสุด)	/	/	/
• สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่ออกโดยหน่วยงานราชการ			
- กรณีบริษัท สำเนาหนังสือรับรองจดทะเบียนบริษัท (อายุไม่เกิน 3 เดือน) และสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (อายุไม่เกิน 3 เดือน)			
- กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด สำเนาหนังสือรับรองจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด (อายุไม่เกิน 3 เดือน)			
- กรณีร้านค้า สำเนาใบทะเบียนพาณิชย์/ ทะเบียนการค้า			
• สำเนาหนังสือรับรองการหักภาษี 50 ทวิ ย้อนหลัง 6 เดือนล่าสุด			
• สำเนาเอกสารชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภงด 90/91 (พร้อมแนบใบเสร็จ)			/
• และสัญญาจ้าง ย้อนหลัง 2 ปี (นายหน้าประกันชีวิต ใช้บัตรตัวแทนที่ระบุวันเริ่มทำงานอายุงาน 3 ปี)			



เอกสารประกอบการสมัคร	ประเภทผลิตภัณฑ์		
3. เอกสารหลักทรัพย์ (เงินสด หรือ เชื้อนแข็ง)	บ้านใหม่ / บ้านมือสอง	รีไฟแนนซ์	บ้านแลกเงิน (CYH)
สำเนาโฉนดที่ดินทุกหน้า หรือสำเนา นส. 3 ก ทุกหน้า หรือ สำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ทุกหน้า	/	/	/
สำเนาสัญญาจะซื้อจะขาย	/		
สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง หรือสำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างบ้าน หรือสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน ทด.13 หรือสำเนาสัญญาซื้อขายห้องชุด อ.ช.23		/	/
สำเนาใบเสร็จการชำระค่าวงเงินสินเชื่อบ้านที่ต้องการรีไฟแนนซ์ฉบับล่าสุด (อายุไม่เกิน 1 เดือน) และ สำเนาสัญญาเงินกู้จากธนาคารเดิม		/	

$$\%DSR = \frac{\text{ภาระหนี้ที่ผ่อนชำระรายเดือน} + \text{ค่างวดของการผ่อนของสินเชื่อกับที่ขอครั้งนี้}}{\text{รายได้ทั้งหมดต่อเดือน}} \times 100$$

ภาระหนี้ที่ผ่อนชำระรายเดือน

- สินเชื่อที่มีระยะเวลา คัดยอดหนี้ที่ต้องชำระรายเดือน
- สินเชื่อหมุนเวียนคิด **5%** ของยอดหนี้ทั้งหมด
- สินเชื่อบัตรเครดิตคิด **10%** ของยอดหนี้คงเหลือ

(ถ้ามีเอกสารแสดงการชำระเต็มจำนวน 3 เดือน ไม่นำมาคำนวณ)

- วงเงิน OD คิด ภาระหนี้ x (MOR + 2) ÷ 12
- เพิ่มเติม กรณีลูกค้ามีหนี้สหกรณ์ ซึ่งแสดงในสลิปเงินเดือน จะนำมาคำนวณเป็นภาระหนี้ด้วย

Note: MOR = **7.60%**

เกณฑ์สัดส่วนภาระหนี้ต่อรายได้ %DSR **ไม่รวม MRTA**

รายได้	พนักงานบริษัท/ ข้าราชการ/ รัฐวิสาหกิจ	ประกอบธุรกิจ ส่วนตัว	อาชีพอิสระ (Freelance)
≥ 15,000 - < 30,000	70%	-	-
≥ 30,000 - < 50,000	80%	-	-
≥ 50,000	85%	70%	70%

พนักงานบริษัท / ข้าราชการ / รัฐวิสาหกิจ	ประกอบธุรกิจส่วนตัว
1 100% ของฐานเงินเดือน	1 รายได้ 6 เดือนตาม STM (สูงสุด 3 บัญชี) คิดเบื้องต้นได้จากยอดเข้าบัญชีที่เป็นการค้า หรือ ภพ. 30 และใบเสร็จชำระภาษี
2 100% รายได้ประจำที่ได้รับเท่ากันทุกเดือน (ค่าครองชีพ/ ค่าตำแหน่ง/ ค่าวิชาชีพ/ ค่าพาหนะ)	2 %Industry Income Factor อัตรากำไรของธุรกิจลูกค้า
3 100% ของค่าเฉลี่ยรายได้แปรผัน - ค่าคอมมิชชั่น/ ค่าบริการ/ ค่าล่วงเวลา (เอกสาร 6 เดือนล่าสุด) -> <u>หาร 6</u> - โบนัสประจำปี -> <u>หาร 12 เดือน</u>	3 สัดส่วนผู้ถือหุ้น เช่น บจก. (ถ้ามี)
4 100% ของค่าเช่า เช่น บ้าน คอนโด ต่อเดือน (เอกสาร 6 เดือน) (สำเนาเอกสารกรรมสิทธิ์, สัญญาเช่า, STM แสดงค่าเช่า 6 เดือน)	4 100% ของค่าเช่า เช่น บ้าน คอนโด ต่อเดือน (เอกสาร 6 เดือน) (สำเนาเอกสารกรรมสิทธิ์, สัญญาเช่า, STM แสดงค่าเช่า 6 เดือน)
หมายเหตุ กรณีที่ไม่แสดงเอกสาร ไม่สามารถนำมาคำนวณเป็นรายได้	หมายเหตุ การคิดรายได้ อ้างอิงอย่างใดอย่างหนึ่ง - STM ย้อนหลัง 6 เดือนล่าสุด หรือ - ภพ. 30 และใบเสร็จชำระภาษี ย้อนหลัง 6 เดือนล่าสุด
รายได้ตามเกณฑ์ = 1 + 2 1 · 2 3 4	รายได้สุทธิต่อเดือน = (1 x 2 1) 2 3 4

การคำนวณรายได้กลุ่มลูกค้าอาชีพอิสระ (Freelance) คิดสัดส่วน 100% ของรายได้รวม 60% ของรายได้รวม)

(ยกเว้น นักแสดง, นักร้อง, พิธีกร, ศิลปิน คิดสัดส่วน

วงเงิน	ประเภทสินเชื่อ	บ้านหลังที่	ระยะเวลากู้ นับจากหลังแรก	Normal LTV	Privilege LTV
น้อยกว่า 10 ล้านบาท	Selective , Non-Selective , Refinance	1 st	ไม่กำหนด	95%	100%
	2 nd Home		ไม่กำหนด	90%	95%
	All	2 nd	2 ปีขึ้นไป	90%	-
			น้อยกว่า 2 ปี	80%	-
	All	3 rd	ไม่กำหนด	70%	-
10 ล้านบาทเป็น ต้นไป	All	1 st	ไม่กำหนด	90%	
	All	2 nd	ไม่กำหนด	80%	
	All	3 rd	ไม่กำหนด	70%	

กรณี LTV 110% : ต้องเป็นบ้านหลังแรกในโครงการ Top Selective 15 Developer เท่านั้น



1. ความรวดเร็ว

มีทีม *Loan Specialist*
คอยดูแลลูกค้าโครงการ



2. Debt Consolidation

ภาระหนี้เกินเกณฑ์

มีโปรแกรม **รวมหนี้** เพื่อช่วยให้
กู้ผ่าน หรือ **เพิ่มวงเงิน** สินเชื่อ
บ้าน



3. Review Reject

เคสที่ไม่ผ่านเกณฑ์การพิจารณา

หาแนวทางแก้ไข
(Deviate)



4. โอกาสอนุมัติสูง

อายุงานเพียง 4 เดือน
(นับต่อเนื่องอายุงานได้)
ฐานเงินเดือนเพียง 8,000
รายได้อื่นคิดให้ 100%
DSR สูงสุด 85%
มีทางเลือกดอกเบี้ยที่หลากหลาย
ฟรี จ้างนอง
โปะ ปิดได้



5. Adj. หนี้ได้

ลูกค้าปิดหนี้ไม่ต้องรอ NCB
Update

ธนาคารสามารถปรับลดหนี้ให้
เพียงแสดงหลักฐานการปิดหนี้



6. ฟรี ประกันอัคคีภัย

ฟรี ! ความคุ้มครองกรมธรรม์
อัคคีภัย

ค่าเบี้ย ล้านละ 1,000 บาทต่อปี

มีความคุ้มครองเสริม
ttb Add On



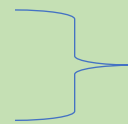
7. ยืดหยุ่น MRTA

ลูกค้าเลือกออกแบบกรมธรรม์เอง
ได้

มีทุนให้เลือก 80%, 90%, 100%
ระยะเวลาคุ้มครอง 10 ปี, 15 ปี, 20
ปี

เคสที่ 1 วงเงินกู้บ้าน 2,745,000 บาท

รายได้	53,000	บาท
ภาระหนี้ในระบบ	38,915	บาท
งวดผ่อนครั้งนี้	16,900	บาท



ภาระหนี้รวม 55,815 บาท

$(55,815 / 53,000) \times 100$ (DSR = 105%) ไม่สามารถกู้บ้านได้ ($53,000 \times 85\% = 45,050$ บาท)



หนี้สินรวมต้องไม่เกิน 45,050 บาท

***หมายเหตุ : ส่งลูกค้าไปลดภาระหนี้ ttb Debt Consolidation

ลูกค้ารายได้ 53,000 บาท กู้ได้ 5 เท่าเงินเดือน ยอดอนุมัติ 265,000 บาท ผ่อน 6,880 บ./60 เดือน

***หมายเหตุ : หลังจากลดภาระหนี้เรียบร้อยแล้ว ส่งเข้าระบบอีกครั้งเพื่อยื่นกู้สินเชื่อบ้าน

รายได้	53,000	บาท
ภาระหนี้ในระบบ (38,915 - 22,401)	16,514	บาท
ภาระหนี้จากการรวมหนี้ C2G	6,880	บาท
งวดผ่อนครั้งนี้	16,900	บาท

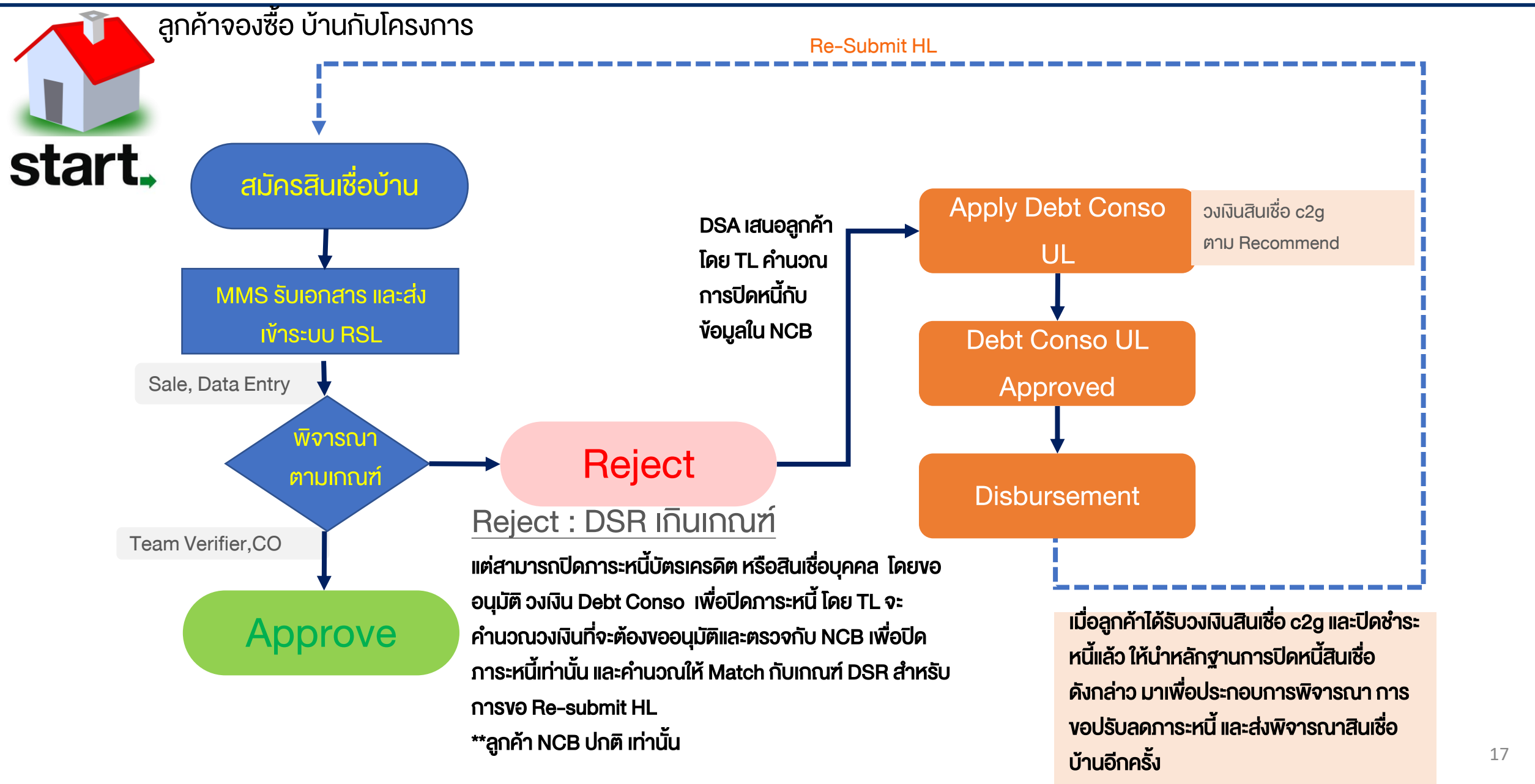


(ภาระหนี้ลดลง 22,401)

ภาระหนี้รวม 40,294 บาท

1. CC = 8,000 บาท
2. CC = 6,401 บาท
3. P/L = 4,000 บาท
4. P/L = 4,000 บาท

$(40,294 / 53,000) \times 100$ (DSR = 76%) วงเงินสินเชื่อบ้านที่ได้รับอนุมัติ 2,745,000 บาท



Thank you

ทีเอ็มบีธนชาต

TMBThanachart

ttbbank.com 1428



Make REAL Change