

ข้อควรรู้ ก่อนรีไฟแนนซ์ (Refinance) เงินกู้เพื่อการเคหะฯ ไปธนาคารอื่น



“การรีไฟแนนซ์สินเชื่อเพื่อ การเคหะคืออะไร?”

รีไฟแนนซ์ (Refinance) หมายถึง การกู้เงินจากสถาบันการเงิน
แห่งใหม่ ไปชำระเงินกู้เสร็จสิ้นที่สถาบันการเงินเดิม และใช้สินทรัพย์ตัว
เดิมเป็นหลักประกัน

“การรีไฟแนนซ์ทุกๆ 3 ปี ดี...จริงหรือ?”

“ข้อดีและข้อเสียของการ Refinance”

ข้อดี	ข้อเสีย
- อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ใหม่ที่ถูกกว่า ทำให้ชำระดอกเบี้ยได้ถูกต่ำกว่าเดิม	- ระยะเวลาผ่อนชำระนานขึ้น
- ภาระค่าใช้จ่ายหนี้รายเดือนลดลง	- จ่ายค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์ใหม่ และอาจเสีย
- มีเงินส่วนต่างจากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง ทำให้มีเงินคงเหลือใช้จ่ายเพื่อการอื่นๆ เพิ่มขึ้น	- ค่าปรับ หากได้ถอนก่อนกำหนด
- อาจได้วงเงินกู้มากกว่ายอดหนี้เดิม	- ต้องจัดเตรียมเอกสารในการยื่นกู้ใหม่

“ประเด็นสำคัญก่อนตัดสินใจรีไฟแนนซ์ ที่ควรศึกษา”

ประเด็นสำคัญ	ข้อควรศึกษา
1. ค่าธรรมเนียม หรือค่าปรับ การชำระคืนเงินกู้ก่อนครบกำหนด	ตามเงื่อนไขของสถาบันการเงินนั้นกำหนด
2. อัตราดอกเบี้ยกู้แห่งใหม่ ควรเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ถูกลง	- ธนาคารกำหนดดอกเบี้ย 3 ปีแรก ในอัตราต่ำ แต่ตั้งแต่ ปีที่ 4 จะเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ส่วนใหญ่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยประเภท MRR (อัตราลูกค้าย่อยขั้นต่ำ) แต่ละธนาคารจะไม่เท่ากัน (5 ธพ.ขนาดใหญ่ ธ.ออมสิน และ ธอส. อัตรา MRR อยู่ในช่วง 7.00-7.37%) - กรณีรีไฟแนนซ์ทุก 3 ปี ควรศึกษาอัตราดอกเบี้ยและค่าใช้จ่าย

3. อัตราดอกเบี้ยของจำนวนเงินกู้ส่วนที่เกินหนี้เดิม	กรณีกู้เงินได้มากกว่าหนี้เดิม (หนี้ที่จะไปชำระ) ส่วนที่เกินหนี้เคหะ ดอกเบี้ยอาจไม่เท่าดอกเบี้ยเคหะ
4. ค่าใช้จ่ายจากการรีไฟแนนซ์ (1) ค่าปรับ กรณีชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด (2) ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้/ ค่าธรรมเนียมการจัดการสินเชื่อ (3) ค่าประเมินราคาหลักประกัน *(4) ค่าอากรแสตมป์ปิดสัญญาเงิน (5) ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้างหลักประกัน *(6) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน จำนวน	- ประมาณ 2-3% ของยอดหนี้/ วงเงิน - ประมาณ 0-1% ของวงเงินกู้ใหม่ - ประมาณ 2,000-3,700 บาท แล้วแต่ธนาคาร หรือ ตามที่บริษัทประเมินเรียกเก็บ อาจมากกว่าจำนวนที่กล่าวข้างต้น - 0.05% ของวงเงินกู้ - ประมาณ 2,000 บาท ต่อบ้าน มูลค่า 1.0 ล้านบาท - 1% ของวงเงินจำนวน

*กรณีกู้เงินกับสหกรณ์ฯ จะได้รับการยกเว้น

หมายเหตุ : - ค่าใช้จ่ายบางรายการ อาจอยู่ในเงื่อนไขโปรโมชันของธนาคาร
- สมาชิกที่รีไฟแนนซ์เคหะ 1 จากสหกรณ์ฯ ไปแล้ว
หากจะรีไฟแนนซ์กลับมาสหกรณ์ฯ อีก จะไม่ได้รับสิทธิดอกเบี้ยอัตราเดิม
(จะเป็นอัตราดอกเบี้ยเคหะ 2 ซึ่งสูงกว่า)

เปรียบเทียบการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ระหว่างผู้พิเศษเพื่อการเคหะฯ ของสหกรณ์ฯ (อัตรา 4.95%) กับสถาบันการเงิน

รายการ	สหกรณ์	สถาบันการเงินอื่น	รับเงินเฉลี่ยคืน (ประมาณ 12.15%)	ดอกเบี้ยจ่าย สหกรณ์ (สุทธิ)	ดอกเบี้ยจ่ายสถาบัน การเงินอื่นมากกว่า(น้อย กว่า)สหกรณ์
อัตรา ค/บ 1-36 งวด	4.95%	3.15%(MRR-3.60)			
ดอกเบี้ยเงินกู้	310,113.59	191,994.66	37,678.80	272,434.79	(80,440.13)
อัตรา ค/บ งวดที่ 37 เป็นต้นไป	4.95%	5.75%(MRR-1.0)			
ดอกเบี้ยเงินกู้	1,198,785.37	1,362,835.53	145,652.42	1,053,132.95	309,702.58
รวมดอกเบี้ยจ่าย	1,508,898.96	1,554,830.19	183,331.22	1,325,567.74	
ตลอดอายุสัญญาเงินสหกรณ์ฯ จ่ายดอกเบี้ย น้อยกว่าสถาบันการเงิน					229,262.45

สมมติฐาน : เงินกู้ 2,125,000 บาท กำหนดการผ่อนชำระดังนี้

1. งวดที่ 1 - 36 ผ่อนชำระต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยไม่น้อยกว่างวดละ 10,400 บาท
2. งวดที่ 37 เป็นต้นไป ผ่อนชำระต้นเงินพร้อมดอกเบี้ยไม่น้อยกว่างวดละ 13,500 บาท