



คู่มือวางแผนที่อยู่อาศัย: วางแผนเลือกที่อยู่อาศัย

▪ จำนวนผู้อยู่อาศัย

▪ การเดินทางของครอบครัว

▪ การเข้าถึงระบบสาธารณูปการ

▪ จอดรถได้ที่คัน

▪ ประเภทที่อยู่อาศัย

▪ โอกาสย้ายงาน / ครอบครัว

▪ จำนวนเงินสำหรับวางแผน



คู่มือวางแผนที่อยู่อาศัย: วางแผนเลือกที่อยู่อาศัย

เป้าหมาย **อะไร** **เท่าไร** บาท **เมื่อไร** ปี

คำนวณ Loan Calculator

วงเงินกู้ บาท

ระยะเวลากู้ ปี

**อัตราดอกเบี้ย
(ระยะยาว)** เปอร์เซ็นต์

เงินผ่อนต่อเดือน = บาท

เงินผ่อนทั้งหมด= บาท

ดอกเบี้ยทั้งหมด = บาท



คู่มือวางแผนที่อยู่อาศัย: ประเมินความพร้อม

รายได้

รายจ่าย

สภาพคล่อง
คงเหลือ ควรมี รายได้ > รายจ่าย

$$= \text{รายได้รวม} - \text{รายจ่ายรวม} = \text{ } \text{บาท}$$

ภาระการผ่อนชำระ
เทียบกับรายได้ ควรมี น้อยกว่า 40%

$$= \frac{\text{เงินผ่อนใหม่} - \text{ภาระหนี้เดิม}}{\text{รายได้รวม}} = \text{ } \%$$



ลองคำนวณดอกเบี้ยกัน

ไปกู้บ้านมา วงเงินกู้ 2,700,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 5% เงินผ่อนชำระ 14,494 บาท

วงเงินกู้

ดอกเบี้ย

เงินผ่อน บาท

คำนวณ มือ

ดอกเบี้ยทั้งปีที่ 1 =

$2,700,000 \times 5\%$

ดอกเบี้ยของเดือนแรก =

เงินผ่อนเดือนแรก =

จ่ายดอกเบี้ย =

จ่ายเงินต้น =

ยอดหนี้คงเหลือ =



รู้จักการคิดดอกเบี้ยบ้าน ลดต้น ลดดอก

อายุ 40 ภูบ้าน วงเงินกู้ 2,700,000 บาท ดอกเบี้ย 3 ปีแรก 5% เงินผ่อนชำระ 14,494 บาท หลังจากนั้น 21,000 บาท

วงเงินกู้	<input type="text"/>	ดอกเบี้ย 3 ปีแรก	<input type="text"/>	เงินผ่อน	<input type="text"/>	บาท
		ดอกเบี้ยปีที่ 4 เป็นต้นไป	<input type="text"/>	เงินผ่อน	<input type="text"/>	บาท

คำนวณ Workshop 4

เดือนที่ 12 ตัดต้น =

ปีที่ 2 จ่ายดอกเบี้ย =

เดือนที่ 36 เหลือเงินต้น =

ภาระหนี้สิ้นปีที่ 3 เทียบกับ =
เงินต้น

ปีที่ผ่อนหมด =

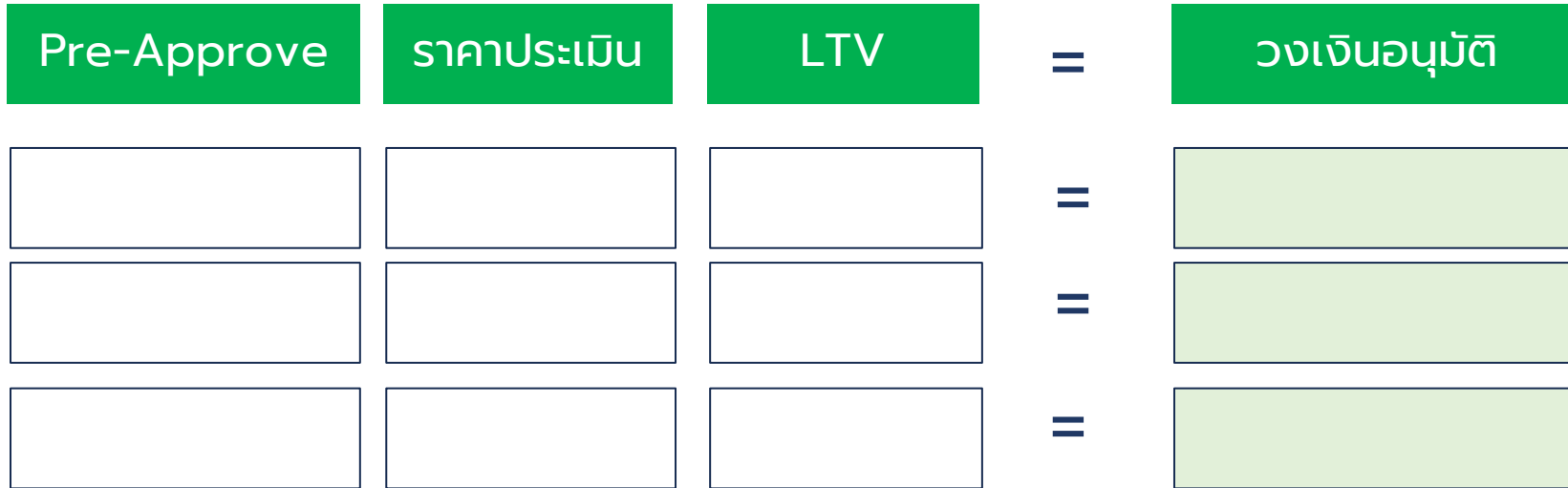
ดอกเบี้ยทั้งหมด =

เงินผ่อนทั้งหมด =

ตอนเกษียณ ยังมี =
ภาระ



ราคาประเมิน Vs LTV = วงเงินอนุมัติ



ปัจจัยอื่น ๆ	LTV	เพิ่มเติม
หมู่บ้าน โครงการจัดสรร จาก Developer	โครงการที่กำหนด 100% โครงการทั่วไป 95%	โครงการที่กำหนดมักจะเป็นจากบริษัท ขนาดใหญ่ สอบถามจากโครงการได้
จังหวัดที่ตั้ง	กรุงเทพฯ ต่างจังหวัด	
บ้านมือสอง	90-100%	
ประเภทอาคาร วัสดุ	บ้านปูน 100% บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 70%	บางกรณีอาจจะไม่ให้ใช้เป็นหลักประกัน เลย
นโยบาย ธนาคารแห่งประเทศไทย	70% - 100%	จำนวนบ้าน ที่ยังผ่อนอยู่

ที่ทำสัญญาตั้งแต่ 1 พ.ค. 2568 - 30 มิ.ย. 2569

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญา ที่ยังผ่อนอยู่	เกณฑ์ใหม่	เกณฑ์เดิม
 น้อยกว่า 10 ล้านบาท	หลังที่ 1	กู้ได้ 100% (+10% Top-up)	กู้ได้ 100% (+10% Top-up)
	หลังที่ 2	กู้ได้ 100%	กู้ได้ 80%-90%
	หลังที่ 3 ขึ้นไป		กู้ได้ 70%
 มากกว่า 10 ล้านบาท	หลังที่ 1	กู้ได้ 100%	กู้ได้ 90%
	หลังที่ 2		กู้ได้ 80%
	หลังที่ 3 ขึ้นไป		กู้ได้ 70%