

9 รู้เกณฑ์อนุมัติ กู้ถนัดยิ่งขึ้น

เมื่อคุณทำเรื่องยื่นขอกู้เงิน คงหนีไม่พ้นข้อสงสัยที่เกิดขึ้นในใจของคุณว่า ธนาคารใช้อะไรมาเป็นเกณฑ์วัดว่าคุณจะได้รับการอนุมัติสินเชื่อในครั้งนี้อย่างไร แต่หากคุณทราบเคล็ดลับไม่ลับข้างล่างนี้แล้ว บ้านที่คุณฝันก็จะเป็นของคุณได้ไม่ยากเลย

โดยทั่วไปแล้ว ในการวิเคราะห์สินเชื่อเพื่อกำหนดวงเงินกู้ ธนาคารจะใช้หลักพิจารณาสินเชื่ออยู่ 2 หลักใหญ่ๆ คือ **เงินรายได้** เพื่อพิจารณาว่าคุณจะชำระหนี้ได้อย่างสม่ำเสมอตลอดระยะเวลากู้หรือไม่ และธนาคารจะต้องมีทรัพย์สินที่มีมูลค่าคุ้มหนี้จำนวนเป็น **หลักประกัน** เพื่อไว้ในกรณีที่ว่าคุณไม่สามารถชำระหนี้ได้ ธนาคารก็สามารถบังคับจำนองขายทอดตลาดหลักประกันและนำรายได้มาชำระหนี้

หลักเกณฑ์สำคัญ 3 ประการที่ธนาคารใช้พิจารณาการให้สินเชื่อ

1. หลักความสามารถในการชำระหนี้

ธนาคารจะพิจารณาจากรายได้ของผู้กู้และผู้กู้ร่วมเป็นหลัก โดยพิจารณาให้กู้ประมาณ 30-40 เท่าของรายได้ เช่น ถ้าคุณมีเงินเดือน เดือนละ 20,000 บาท จะกู้ได้ในวงเงินสูงสุด 600,000-800,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของอาชีพและความมั่นคงของรายได้ของคุณด้วย นอกจากนี้พิจารณาเรื่องเกณฑ์รายได้แล้ว ธนาคารยังพิจารณาเรื่องสัดส่วนเงินงวดต่อรายได้สุทธิประกอบด้วย (monthly payment to net income ratio) คือ ต้องไม่เกิน 33%

2. หลักประกันเงินกู้ พิจารณาจาก 2 ประเด็น

ก. ความเหมาะสมของหลักประกัน

- บ้านหรือที่ดินจะต้องโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้กู้ทุกคน (ยกเว้น ผู้กู้ที่เป็นคู่สมรส บิดามารดา บุตร และพี่น้อง)
- หากเป็นอาคารต้องสร้างเสร็จอย่างน้อย 90% (กรณีจัดสรร)
- กรณีขอกู้ซื้อที่ดินหรืออาคารจัดสรร ต้องมีสภาพคล่องในตลาดสูง สามารถซื้อขาย เปลี่ยนมือกันได้ง่ายในตลาด

ข. มูลค่าตลาดของหลักประกัน จะต้องสูงกว่าวงเงินกู้มากพอสมควร โดยมีสัดส่วนประมาณ 70-85% ของราคาซื้อขายหรือมูลค่าของหลักประกัน ยิ่งสัดส่วนมูลค่าเงินกู้ต่อหลักประกัน (Loan-to-value ratio) น้อยลงมากเพียงใด ธนาคารก็มีความเสี่ยงน้อยลง คุณก็มีโอกาสกู้ได้มากขึ้น

3. หลักคุณสมบัติอื่นๆ ที่ผู้กู้จะลืมไม่ได้

- อายุของผู้กู้ เมื่อรวมกับจำนวนปีที่ขอกู้แล้วจะต้องไม่เกิน 70 ปี
- ผู้กู้ร่วมรายอื่น นอกจากผู้ที่เป็นคู่สมรส บิดามารดา พี่น้อง หรือ บุตรแล้ว จะมีผู้กู้ร่วมคนอื่นได้อีก ไม่เกิน 1 คน
- ผู้กู้ร่วมที่ไม่ใช่คู่สมรสและบุตร จะต้องถือกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินที่จำนองด้วย

- ประวัติการชำระหนี้ ในกรณีที่ผู้กู้ต้องการขอกู้เงินเพื่อไถ่ถอนจำนอง
จากสถาบันการเงินอื่น ผู้กู้ต้องมีประวัติการชำระหนี้ดีมาแล้ว
อย่างน้อย 12 งวด

รู้หลักเกณฑ์การอนุมัติสินเชื่ออย่างดีแล้ว แนวโน้มขอกู้บ้านในฝันคงสมหวัง
ก็คราวนี้!

นี่เป็นเพียงหลักเกณฑ์การวิเคราะห์สินเชื่อทั่วไป หากเป็นสินเชื่อสวัสดิการ
หรือสินเชื่อโครงการพิเศษต่างๆ แล้ว ธนาคารอาจผ่อนปรนเงื่อนไขการกู้ได้

