รีไฟแนนซ์บ้านเสียค่าใช้จ่ายอะไรบ้าง รวมค่าธรรมเนียมที่ควรรู้

นำเสนอเมื่อ : 26 มี.ค. 2569

รีไฟแนนซ์บ้านมีค่าใช้จ่าย เช่น ค่าประเมินราคา 3,000-5,000 บาท ค่าจดจำนอง 1% ค่าอากรแสตมป์ 0.05% ค่าประกันอัคคีภัย และค่าปรับไถถอนก่อนกำหนด

หลายคนที่กำลังผ่อนบ้านน่าจะเคยได้ยินเรื่องการขอยื่นกู้ใหม่เพื่อลดดอกเบี้ย
แต่ก่อนที่เราจะตัดสินใจเดินหน้าเตรียมเอกสาร
สิ่งสำคัญที่ต้องพิจารณาให้ถี่ถ้วนก่อนการรีไฟแนนซ์บ้านเพื่อลดภาระหนี้ระยะยาวคือค่าใช้จ่ายที่ตามมา บทความนี้จะพาไปเจาะลึกข้อมูลทั้งหมดเพื่อให้เราสามารถคำนวณความคุ้มค่าได้อย่างแม่นยำที่สุดก่อนตัดสินใจเปลี่ยนธนาคารใหม่

รีไฟแนนซ์บ้าน คืออะไร

อ้างอิงข้อมูลจาก G H BANK ระบุว่าการรีไฟแนนซ์บ้าน คือ
ขั้นตอนที่เรานำหนี้ที่อยู่อาศัยก้อนเดิมที่ผ่อนชำระอยู่
ไปทำการยื่นขอสินเชื่อกับผู้ให้บริการทางการเงินแห่งใหม่แทนที่สถาบันการเงินเดิม
โดยเป้าหมายสำคัญของการทำธุรกรรมนี้คือความต้องการที่จะลดอัตราดอกเบี้ยให้ต่ำลงกว่าเดิม
หรือเพื่อปรับโครงสร้างและเงื่อนไขการผ่อนชำระหนี้ให้สอดคล้องกับสภาพคล่องทางการเงินของเราในยุคปัจจุบันมา

กยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยให้เราประหยัดเงินในกระเป๋าได้เป็นอย่างดี

ค่าใช้จ่ายในการรีไฟแนนซ์บ้าน

เมื่อเราตัดสินใจที่จะยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงินแห่งใหม่
สิ่งที่เราต้องเตรียมความพร้อมล่วงหน้าคือเงินก้อนสำหรับจัดการค่าธรรมเนียมต่างๆ
ที่จะเกิดขึ้นระหว่างกระบวนการดำเนินการ
ซึ่งการทำความเข้าใจต้นทุนเหล่านี้จะช่วยให้เราประเมินความคุ้มค่าได้อย่างรอบคอบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

ขั้นตอนแรกธนาคารแห่งใหม่จะส่งเจ้าหน้าที่เข้ามาสำรวจและตีราคาตัวบ้านของเรา
เพื่อนำตัวเลขไปคำนวณเป็นวงเงินกู้ยืมที่จะอนุมัติให้ โดยปกติจะมีค่าธรรมเนียมอยู่ที่ราว ๆ 3,000-5,000 บาท
ทั้งนี้ตัวเลขจริงจะแปรผันไปตามขนาดพื้นที่และทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างไรก็ตาม
หากเราเลือกจังหวะเวลาที่เหมาะสมอาจพบว่าหลายสถาบันการเงินมักจะจัดแคมเปญพิเศษเพื่อยกเว้นค่าบริการในส่วนนี้ให้กับผู้กู

ค่าจดจำนอง

ในขั้นตอนของการทำนิติกรรมที่กรมที่ดิน
เราจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งจะเรียกเก็บในอัตรา 1%
ของยอดเงินกู้ที่ได้รับอนุมัติ แต่จำกัดเพดานสูงสุดไว้ที่ไม่เกิน 200,000 บาท สมมติว่าเราได้รับอนุมัติวงเงิน 2 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมส่วนนี้จะเท่ากับ 20,000 บาทถ้วน
แต่ในปัจจุบันหลายธนาคารมักมีข้อเสนอพิเศษช่วยแบ่งเบาภาระโดยการออกค่าใช้จ่ายส่วนนี้ให้ทั้งหมดหรือบางส่วน
ตามเงื่อนไขที่กำหนด

ค่าอากรแสตมป์

อีกหนึ่งส่วนที่กฎหมายบังคับคือค่าอากรแสตมป์สำหรับการจัดทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่
ซึ่งจะถูกคำนวณในอัตรา 0.05% ของวงเงินสินเชื่อรวมที่สถาบันการเงินอนุมัติให้เรา
เพื่อให้เห็นภาพที่ชัดเจนขึ้นหากเราทำสัญญาขอกู้ยืมเงินที่ยอด 2 ล้านบาท เมื่อนำมาคูณกับอัตราดังกล่าว
ค่าอากรแสตมป์ที่เราจะต้องเตรียมจ่ายจะอยู่ที่จำนวน 1,000 บาทถ้วน ซึ่งเป็นอีกหนึ่งรายการยอดเล็กๆ
ที่เราต้องคำนวณรวมไว้ในงบประมาณด้วยเช่นกัน

ค่าประกันอัคคีภัย

กรมธรรม์นี้ถือเป็นภาคบังคับที่ผู้กู้ต้องทำเพื่อเป็นหลักประกันความเสี่ยงให้กับตัวบ้านในกรณีที่เกิดไฟไหม้หรือภัยพิบัติต่าง ๆ ตัวเบี้ยประกันจะถูกประเมินจากมูลค่าของหลักทรัพย์บวกกับจำนวนปีที่เราต้องการให้กรมธรรม์คุ้มครอง โดยหลักการคำนวณเบื้องต้นจะตกอยู่ราว 1,000 บาทต่อระยะเวลาหนึ่งปี สำหรับบ้านที่มีมูลค่า 1 ล้านบาท ซึ่งการทำสัญญาคุ้มครองแบบระยะยาวหลายปีพร้อมกันมักจะได้อัตราเบี้ยประกันที่เฉลี่ยต่อปีแล้วถูกลงและคุ้มค่ากว่า

ค่าปรับรีไฟแนนซ์ก่อนครบกำหนด

ก่อนจะย้ายธนาคารเราต้องกลับไปอ่านสัญญาฉบับเดิมให้ละเอียด เพราะหากเราตัดสินใจย้ายสินเชื่อก่อนระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญาเดิม ซึ่งส่วนใหญ่คือ 3 ปีแรก สถาบันการเงินเดิมมักจะเรียกเก็บค่าปรับการไถ่ถอนก่อนกำหนด โดยมักจะคิดอัตรา 1-3% ของยอดหนี้ที่ยังค้างชำระ สมมติว่าเรามียอดหนี้เหลือ 1.5 ล้านบาทและโดนปรับ 2% เราจะต้องเสียเงินเปล่าถึง 30,000 บาทเลยทีเดียว

ค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองวงเงินสินเชื่อ (MRTA)

กรมธรรม์ส่วนนี้ไม่ได้เป็นภาคบังคับ แต่เป็นทางเลือกที่ช่วยบริหารความเสี่ยงหากผู้กู้เสียชีวิตหรือทุพพลภาพ บริษัทประกันจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระหนี้ส่วนที่เหลือแทน ทำให้บ้านไม่ถูกยึดและไม่ทิ้งภาระไว้ให้ครอบครัว ค่าเบี้ยประกันจะขึ้นอยู่กับอายุ เพศ วงเงินกู้ และระยะเวลาคุ้มครอง แม้จะเป็นเงินก้อนใหญ่ที่ต้องจ่ายเพิ่ม แต่หลายธนาคารมักจะเสนออัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่ถูกลงเป็นพิเศษหากเราเลือกทำประกัน MRTA ควบคู่ไปด้วย

สรุป

การประเมินค่าใช้จ่ายทั้งหมดนี้จะช่วยให้เราตัดสินใจได้ว่าการย้ายธนาคารใหม่นั้นคุ้มค่ากับส่วนต่างดอกเบี้ยที่จะประหยัดได้หรือไม่ หากคำนวณแล้วพบว่าดอกเบี้ยที่ลดลงมีมูลค่าสูงกว่าค่าธรรมเนียมรวมทั้งหมด
การย้ายสถาบันการเงินก็ถือเป็นทางเลือกที่ยอดเยี่ยม และสำหรับใครที่กำลังมองหาทางเลือก.odkiรีไฟแนนซ์บ้าน ธอส. ถือเป็นหนึ่งในสถาบันการเงินชั้นนำที่เข้าใจคนรักบ้าน
พร้อมมอบข้อเสนอสินเชื่อที่ดอกเบี้ยเป็นมิตรและเงื่อนไขที่ยืดหยุ่น
เพื่อช่วยลดภาระหนี้และทำให้เราเป็นเจ้าของบ้านได้อย่างแท้จริง