



สินเชื่อเคหะแก่ผู้ซื้อรายย่อย (Post Finance) | สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย | สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/อสังหาริมทรัพย์

คือ สินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อยที่ซื้อที่อยู่อาศัย จากโครงการที่ดำเนินการโดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงการที่ธนาคารให้การสนับสนุนสินเชื่อธุรกิจ (Pre Finance) ที่ธนาคารกำหนด รวมทั้งโครงการที่ออกแบบมาเพื่อประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม หรือ ที่ติดตั้ง Solar Cell หรือ Solar Rooftop

สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้าน หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย หรือเพื่อการอุปโภคบริโภค

สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/อสังหาริมทรัพย์ คือ สินเชื่อที่ธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันชีวิตเพื่อประกันสินเชื่อ และ/หรือ กรณีที่มีการกู้เพิ่มเติมเพื่อเป็นค่าเบี้ยประกันอสังหาริมทรัพย์



วงเงินกู้ยืม และอัตราส่วนวงเงินกู้ยืม*

* สูงสุดไม่เกินร้อยละ 110 ต่อหลักประกัน (ขึ้นอยู่กับจำนวนของสัญญาที่อยู่อาศัย) เงื่อนไขขึ้นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กรณีกู้เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตให้กู้ได้ไม่เกินจำนวนเบี้ยประกันชีวิตที่จ่ายจริง

* รพ.ก. กำหนดให้ทุกธนาคารอ้างอิงราคาซื้อขายจริง จากราคาซื้อขายในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดิน (ก.ด.13 / อ.ช.23)

ระยะเวลาการกู้ยืม

สูงสุด 40 ปี (รวมอายุผู้กู้กับระยะเวลากู้ไม่เกิน 70 ปี)

ประเภทของการผ่อนชำระ

ผ่อนชำระเป็นรายเดือน

อัตราดอกเบี้ยและการคำนวณ

อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคาร ค่าแบบเบ็ดเสร็จดอกเบี้ยตามยอดการหนี้ของลูกหนี้

ค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่าย นอกจากค่างวด

ยื่นค่างวด

ค่าประเมินราคาหลักทรัพย์

- รายละ 2,000 – 10,000 บาท หรือตกลงเป็นกรณี ขึ้นอยู่กับประเภทหลักทรัพย์

ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดิน และ/หรือ อาคาร

- ครั้งละ 800 บาท

QR Code

รายละเอียดค่าธรรมเนียมบริการการประเมินราคาหลักทรัพย์

เงินสัญญา

จดจำนอง

ครบปีที่ 1

ครบปีที่ 2

ครบปีที่ 3

ค่าเบี้ยประกันอสังหาริมทรัพย์

(กรณีทำต่ออายุเป็นราย 1, 3, 5 หรือ 10 ปี)

ค่าใช้จ่ายอื่นจ่ายให้หน่วยงานภายนอก

- ค่าจดจำนอง 1% ของวงเงินจำนอง
- ค่าอากรแสตมป์
- คู่มือสัญญา กู้ วงเงินกู้ไม่เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 1 บาท วงเงินกู้เกิน 10,000 บาท ฉบับละ 5 บาท
- ค่าจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ (สิทธิการเช่า) (ถ้ามี)
- 0.1% ของจำนวนเงินที่ตกลงใช้ทรัพย์สินเป็นหลักประกัน แต่ไม่เกิน 1,000 บาท และค่าภาษีการจดทะเบียนสัญญาหลักประกันทางธุรกิจ

ครั้งละ 200 บาท

หลักการผ่อนชำระ

- ดอกเบี้ยคิดจากเงินต้นคงเหลือแบบลดต้นลดดอก
- ทำให้งวดแรกๆ มีดอกเบี้ยเยอะ
- ค่างวดช่วงแรก เมื่อตัดดอกเบี้ยแล้ว จึงเหลือตัดเงินต้นได้น้อย

สูตรการคำนวณ และตัวอย่างการคำนวณดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยปกติ **หากผิดพลาด!!** จะถูกคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามประกาศธนาคาร ตั้งแต่เริ่มผิดนัด

คิดเป็นรายวันจากเงินต้นคงเหลือ โดยคิดจากเงินต้นของงวดที่ชำระชำระทั้งหมด และค่าติดตามทวงถามหนี้ (ถ้ามี)

ตัวอย่าง ลูกค้าสินเชื่อ มีเงินต้นคงเหลือทั้งหมด 500,000 บาท เงินงวด 4,200 บาท สัญญา: บต้องผ่อนชำระทุกวันสิ้นเดือน อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้บวกเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 3 ในงวด 28 ก.พ. ลูกหนี้ไม่มาชำระ โดยมาชำระในวันที่ 29 มี.ค. ระบบคำนวณดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ ด้วยอัตราร้อยละ 3 ต่อปี (อัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดตามสัญญาร้อยละ 6 ต่อปี บวกเพิ่ม 3% หัก อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันร้อยละ 6 ต่อปี : 6 + 3 - 6 = 3%)

ปิดบัญชีเพื่อ Refinance ไปสถาบันการเงินอื่น

คิดค่าธรรมเนียม 3% ของยอดเงินต้นคงเหลือ*

- กรณีผู้ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนด เฉพาะกรณีไปก่อนจำนวนก่อนครบกำหนด (Pre-payment) เพื่อไปใช้บริการกับสถาบันการเงินอื่น ภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาสัญญา

ค่าธรรมเนียม = ยอดเงินต้นคงเหลือ ณ วันที่ปิดบัญชี X อัตราค่าธรรมเนียม

ตัวอย่าง วงเงินสินเชื่อตามสัญญา 1,000,000 บาท ยอดเงินต้นคงเหลือ 800,000 บาท

1 มี.ค. 65 10 ก.พ. 67

วันเริ่มสัญญา วัน Refinance

จ่ายค่าธรรมเนียม

800,000 x 3% = 24,000 บาท

รวมระยะเวลา 1 ปี 11 เดือน (ไม่ถึง 3 ปี)

* ยกเว้น สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย / สินเชื่อประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/ อสังหาริมทรัพย์

ดอกเบี้ยปกติ = เงินต้นคงเหลือ x อัตราดอกเบี้ย x จำนวนวัน/365

งวด 28 ก.พ. (31 มี.ค. - 27 ก.พ.) = 500,000 x 6% x 28 / 365 = **2,301.37 บาท**

ดอกเบี้ยผิดนัด : คิดจากเงินต้นของค่างวดที่ผิดนัดชำระ (ทุกงวดที่ผิดนัดชำระ)

ถ้าเงินงวด 28 ก.พ. เป็น 4,200 บาท แบ่งเป็นเงินต้น 1,898.63 บาท ดอกเบี้ย 2,301.37 บาท

ดอกเบี้ยผิดนัด = เงินต้นของงวดที่ผิดนัดชำระ x อัตราดอกเบี้ยผิดนัด x จำนวนวัน/365

= 1,898.63 x 3% x 5/365 = **0.78 บาท**

รวมดอกเบี้ยที่ต้องชำระหากผิดนัด = ดอกเบี้ยปกติ (2,301.37) + ดอกเบี้ยผิดนัด (0.78) = 2,302.15 บาท

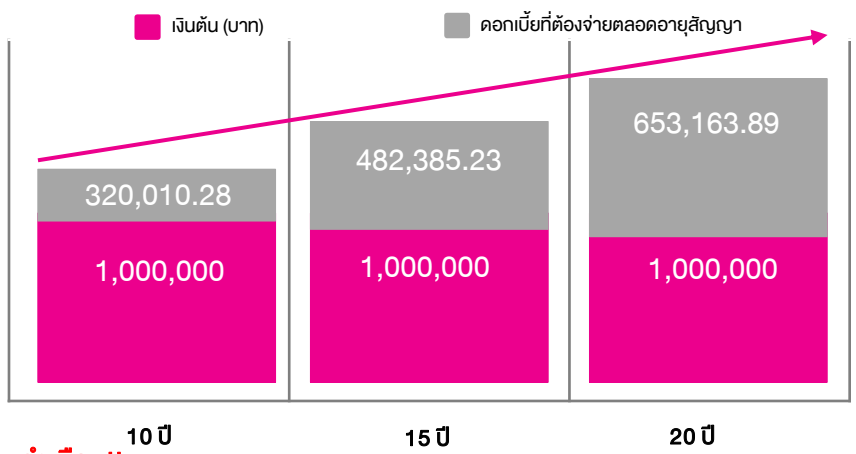
เพื่อประโยชน์สูงสุด กรุณาผ่อนชำระรายงวดให้ตรงกับวันที่กำหนด หากชำระก่อนกำหนด อาจทำให้เกิดดอกเบี้ยจากวันที่ชำระก่อนกำหนด จนถึงวันที่ครบกำหนดชำระครั้งถัดไป



การแสดงผลเปรียบเทียบการกู้ยืม

- ตัวอย่างการผ่อนชำระ วงเงินกู้ 1,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 6% ต่อปี
“เลือกผ่อนระยะสั้น ประหยัดดอกเบี้ยได้มากขึ้น”

หัวข้อ	ระยะเวลาการผ่อนชำระ		
	10 ปี	15 ปี	20 ปี
เงินงวด / เดือน (บาท)	11,400	8,800	7,500
ดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญา (บาท)	320,010.28	482,385.23	653,163.89
ประหยัดดอกเบี้ยเทียบกับผ่อน 20 ปี	333,153.61	170,778.66	-

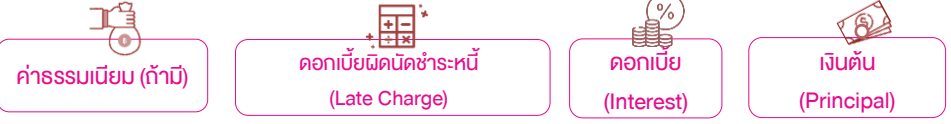

คำเตือน!!

- กู้เท่าที่จำเป็นและชำระคืนไหว
- หากเลือกระยะเวลาในการผ่อนนาน จะทำให้เสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น
- กรณีมีรายได้เพิ่มขึ้น ควรพิจารณาชำระไปหนี้เพิ่มเติมเพื่อให้ปิดหนี้ได้เร็วขึ้น
- กรณีที่ผู้กู้นำเงินมาจ่ายชำระหนี้มากกว่าเงินงวดที่กำหนด ธนาคารจะนำไปตัดชำระเงินต้นคงเหลือ
- ดอกเบี้ยอาจเปลี่ยนแปลงได้ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MRR เปลี่ยนแปลงไป และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ตัดชำระเงินต้นได้น้อยลงหรือจำนวนงวดในการชำระคืนเพิ่มขึ้นได้



ลำดับการตัดชำระหนี้

ธนาคารจะตัดชำระค่าธรรมเนียม ดอกเบี้ย และเงินต้นของยอดหนี้ที่ลูกหนี้ค้างชำระนานที่สุดก่อน แล้วจึงตัดชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระนานรองลงมาตามลำดับ



ตัวอย่าง ลูกค้ากู้สินเชื่อ มีค่าธรรมเนียม 100 บาท ค้างชำระ 3 งวด ยอดค้างชำระรวม 31,000 บาท นำเงินมาชำระ 10,400 บาท

ค่าธรรมเนียม (ถ้ามี)	ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้	ดอกเบี้ย	เงินต้น
100 →	งวดที่ 1 300 →	4,000 →	6,000
-	งวดที่ 2 300 →	4,000 →	6,000
-	งวดที่ 3 300 →	4,000 →	6,000

- เริ่มตัดงวดที่ 1 โดยเริ่มจากค่าธรรมเนียม 100 บาท ดอกเบี้ยผิดนัดชำระหนี้ 300 บาท ดอกเบี้ย 4,000 บาท และเงินต้น 6,000 บาท
- กรณีนี้ เหลือยอดค้างสะสม 20,600 บาท ซึ่งมีเงินต้นค้างชำระ 12,000 บาท (งวดที่ 2 และ 3)

ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระหนี้ / ผิดสัญญา

- หากผิดนัดชำระหนี้ ธนาคารจะคิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยปกติสูงสุดที่เรียกเก็บจริงตามที่ระบุในสัญญาฉบับร้อยละสามต่อปี
- ธนาคารมีสิทธิตามกฎหมายที่จะหักเงินฝากของผู้กู้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่ธนาคาร
- หากผู้กู้ผิดสัญญา ธนาคารจะแจ้งให้แก้ไภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่แก้ไข ธนาคารมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และฟ้องเรียกให้ชำระหนี้ทั้งหมดตามสัญญา



ข้อควรระวัง!!

- ผู้กู้ควรทำความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ และเงื่อนไขก่อนตัดสินใจลงนามยื่นขอสินเชื่อ
- ผู้กู้ควรสมัครบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ สำหรับการจ่ายชำระเงินงวด และควรนำเงินเข้าบัญชีก่อนถึงกำหนดชำระ
- การทำประกันเพื่อคุ้มครองวงเงินสินเชื่อไม่มีผลต่อการอนุมัติสินเชื่อ
- ดอกเบี้ยเงินกู้จะคำนวณตั้งแต่วันที่ได้รับเงินกู้



ประกันอัคคีภัย

กรณีหลักประกันเป็นสิ่งปลูกสร้าง



ประกันภัย ที่จำเป็นต้องทำ

ประโยชน์

- ได้รับการคุ้มครองความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น เนื่องจากไฟไหม้และภัยอื่นๆ ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์
- ลูกค้ายไม่ต้องสูญเสียเงินจำนวนมาก เพื่อซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่
- เป็นการโอนความเสี่ยงให้กับบริษัทประกันภัย



ไม่บังคับทำ

กับบริษัทใดบริษัทหนึ่ง

ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกทำ

ประกันภัยบริษัทฯ ใดก็ได้



*ต้องส่งมอบกรมธรรม์ต้นฉบับที่สลักหลัง
ระบุให้ธนาคารออมสินเป็นผู้รับประโยชน์

กำหนดทุนประกันภัยตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด & ควรทำตลอดสัญญาฯ

ยิ่งทำระยะยาว ค่าเบี้ยยิ่งถูกลง ลูกค้ายประหยัดมากขึ้น



ตัวอย่าง บ้านเดี่ยวคอนกรีต 80% (ทุนประกันภัย 1 ล้านบาท)

1 ปี	= เบี้ย 1,171 บาท	เฉลี่ย ปีละ 1,171 บาท
5 ปี	= เบี้ย 4,087 บาท	เฉลี่ย ปีละ 817 บาท
15 ปี	= เบี้ย 8,442 บาท	เฉลี่ย ปีละ 562 บาท

EXAMPLE

30 ปี = เบี้ย 11,359 บาท เฉลี่ย ปีละ 378 บาท

ทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทที่ธนาคารกำหนด

ได้อย่างไร..?



- ลดภาระ ไม่ต้องเสียเวลาจัดหาบริษัทประกันภัยด้วยตนเอง
- มีศูนย์บริการครอบคลุมทั่วประเทศ แบบครบวงจร
- ธนาคารช่วยประสานงาน เช่น เรียกห้องคำสินไหมทดแทน มาตรการช่วยเหลือกรณีประสบภัยพิบัติ
- สามารถขอสินเชื่อเพื่อนำมาชำระค่าเบี้ยประกันภัยได้



ทำทุนประกันต่ำกว่า ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง..ระวังเกิด..?



Under Insurance

- ได้รับค่าสินไหมตามสัดส่วนความเสียหายจริง เทียบกับทุนประกันภัย เช่น ราคาประเมิน 5 ลบ. ทำประกัน 2.5 ลบ. เกิดเหตุความเสียหาย 50% ลูกค้าจะได้รับค่าสินไหมเพียง 1.25 ลบ.
- ลูกค้าต้องรับความเสี่ยงส่วนหนึ่งไว้เอง โดยจ่ายเงินซ่อมส่วนหนึ่งเพิ่มเติม



ประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ

ประกันภัยที่ **ไม่บังคับทำ** เพื่อขอสินเชื่อ แต่มีความสำคัญ... อย่างไร?

กรณีผู้กู้เสียชีวิต
หรืออุพพลภาพถาวรสิ้นเชิง

- การหนี้จะไม่ตกไปที่ทายาท บริษัทเป็นผู้ชำระหนี้แทนตามเงื่อนไขกรมธรรม์
- หากมีเงินสินไหมคงเหลือจากการชำระหนี้ จะมอบคืนให้ทายาท



ควรทำประกันภัยเต็มตามวงเงินกู้และตลอดอายุสัญญา

- ได้รับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบพิเศษ (ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของผลิตภัณฑ์)
- ลดความเสี่ยงของเงินสินไหมไม่ครอบคลุมภาระหนี้
- เบี้ยประกันนี้สามารถใช้หักลดหย่อนภาษีได้ หากกรมธรรม์มีระยะเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป

**ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลูกค้า สามารถเลือกทุนประกันและระยะเวลาคุ้มครองได้เอง

ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ ได้ส่วนลดอัตราดอกเบี้ย

ถือว่าเป็นการบริหารความเสี่ยงได้เป็นอย่างดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างหลักประกันและความมั่นคงให้กับลูกค้าและครอบครัว ธนาคารจึงมอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษให้โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของแต่ละผลิตภัณฑ์

ไม่บังคับ

เป็นทางเลือกที่ลูกค้ามีสิทธิ์เลือกที่จะทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อหรือไม่ทำก็ได้ ซึ่งไม่มีผลต่อการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ



เลือกแบบประกันตามความสมัครใจ

- **MLTA** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย คงที่ ตลอดระยะเวลาคุ้มครอง
- **MRTA PLUS** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย ลดลง และคุ้มครอง อุบัติเหตุเพิ่ม 50%
- **MRTA** : ให้ความคุ้มครองแบบ ทุนประกันภัย ลดลง ตามระยะเวลาคุ้มครอง